

房地产估价报告书

估价项目名称：位于鞍山市立山区园林大道 325 号住宅及
商业用途不动产司法处置参考价格评估

估价委托单位：辽宁省鞍山市中级人民法院

房地产估价机构：鞍山市宏峰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：*****（注册号：*****）

*****（注册号：*****）

报告出具日期：2022 年 7 月 12 日

估价报告编号：鞍宏估字【2022】第 450 号

致委托方函

辽宁省鞍山市中级人民法院：

根据《司法鉴定评估委托书》（2022）辽 03 执 48 号，我公司对贵院受理的在执行鞍山银行股份有限公司与辽宁盛景置业投资有限公司、于丁一、姚淑君、廖海，借款合同纠纷一案中所涉及的，位于立山区园林大道 325 号 29 户商业网点、30 户住宅用房地产于价值时点 2022 年 6 月 7 日的市场价格进行评估。

秉着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

- 一、 估价目的：为辽宁省鞍山市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 二、 估价方法：采用比较法、收益法
- 三、 估价对象：辽宁盛景置业投资有限公司开发建设的，位于立山区园林大道 325 号 29 户商业网点、30 户住宅用不动产。

明细如下表：

委估对象明细表					
序号	开发公司名称	产籍号	用途	楼层	面积 (m ²)
1	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-1	网点	1-2 层	251.72
2	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-2	网点	1-2 层	245.40
3	辽宁盛景置业	3-43-126-3	网点	1-2 层	245.22

	投资有限公司				
4	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-4	网点	1-2层	245.22
5	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-5	网点	1-2层	245.22
6	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-6	网点	1-2层	245.22
7	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-7	网点	1-2层	245.22
8	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-8	网点	1-2层	245.22
9	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-9	网点	1-2层	178.56
10	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-10	网点	1-2层	209.47
11	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-11	网点	1-2层	186.49
12	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-12	网点	1-2层	176.40
13	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-13	网点	1-2层	93.33
14	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-14	网点	1-2层	272.47
15	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-15	网点	1-2层	265.64
16	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-16	网点	1-2层	265.64
17	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-17	网点	1-2层	272.08
18	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-18	网点	1-2层	246.83
19	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-19	网点	1-2层	329.96
20	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-20	网点	1-2层	295.98
21	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-21	网点	1-2层	271.69
22	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-22	网点	1-2层	265.64
23	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-23	网点	1-2层	265.64
24	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-24	网点	1-2层	265.64

25	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-25	网点	1-2层	272.39
26	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-117-1	网点	1-2层	262.44
27	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-117-2	网点	1-2层	284.91
28	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-117-3	网点	1-2层	284.91
29	辽宁盛景置业投资有限公司	3-42-117-4	网点	1-2层	258.54
30	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2331	住宅	33/33	165.34
31	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2332	住宅	33/33	111.81
32	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2311	住宅	31/33	93.24
33	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2312	住宅	31/33	111.81
34	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2301	住宅	30/33	93.24
35	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2291	住宅	29/33	93.24
36	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2282	住宅	28/33	111.81
37	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2242	住宅	24/33	111.81
38	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2232	住宅	23/33	111.81
39	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2222	住宅	22/33	111.81
40	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2212	住宅	21/33	111.81
41	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2181	住宅	18/33	93.24
42	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2182	住宅	18/33	111.81
43	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2132	住宅	13/33	111.81
44	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2061	住宅	6/33	93.24
45	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2051	住宅	5/33	93.24
46	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2041	住宅	4/33	93.24

47	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2031	住宅	3/33	93.24
48	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2021	住宅	2/33	93.24
49	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1321	住宅	32/32	125.28
50	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1322	住宅	32/32	84.4
51	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1161	住宅	16/32	67.16
52	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1121	住宅	12/32	67.16
53	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2321	住宅	32/32	99.54
54	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2322	住宅	32/32	122.3
55	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2211	住宅	21/32	99.54
56	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2152	住宅	15/32	65.56
57	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2111	住宅	11/32	99.54
58	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2081	住宅	8/32	99.18
59	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-3091	住宅	9/9	123.2
	合计				10256.74

四、 价值时点：以现场勘查日期 2022 年 6 月 7 日为价值时点。

五、 价值类型：房地产市场价格。

市场价格，是一般价格（平均价格），而不是个别价格，某种某宗房地产在某一时间的市场价格，简要地说：是该种房地产在该时间的现实市场上的平均市场交易价格。

注：委估对象标的物用于拍卖，市场心理预期、强制处理、快速变现及过户的额外费用均对房地产价值实现产生影响；

估价结果明细如下表：

(2022) 辽 03 执 48 号委估对象评估结果明细表						
序号	开发公司单位	产籍号	用途	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-1	网点	251.72	7126	179.38
2	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-2	网点	245.40	7126	174.87
3	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-3	网点	245.22	7126	174.74
4	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-4	网点	245.22	7126	174.74
5	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-5	网点	245.22	7126	174.74
6	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-6	网点	245.22	7126	174.74
7	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-7	网点	245.22	7126	174.74
8	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-8	网点	245.22	7126	174.74
9	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-9	网点	178.56	7126	127.24
10	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-10	网点	209.47	7126	149.27
11	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-11	网点	186.49	7126	132.89
12	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-12	网点	176.40	7126	125.70
13	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-13	网点	93.33	6520	60.85
14	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-14	网点	272.47	7126	194.16
15	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-15	网点	265.64	7126	189.30
16	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-16	网点	265.64	7126	189.30
17	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-17	网点	272.08	7126	193.88
18	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-18	网点	246.83	6520	160.93

19	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-19	网点	329.96	6983	230.41
20	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-20	网点	295.98	5138	152.07
21	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-21	网点	271.69	7126	193.61
22	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-22	网点	265.64	7126	189.30
23	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-23	网点	265.64	7126	189.30
24	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-24	网点	265.64	7126	189.30
25	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-25	网点	272.39	7126	194.11
26	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-117-1	网点	262.44	7126	187.01
27	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-117-2	网点	284.91	7126	203.03
28	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-117-3	网点	284.91	7126	203.03
29	辽宁盛景置业投资有限公司	3-42-117-4	网点	258.54	7126	184.24
30	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2331	住宅	165.34	3578	59.16
31	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2332	住宅	111.81	3789	42.36
32	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2311	住宅	93.24	4210	39.25
33	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2312	住宅	111.81	4210	47.07
34	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2301	住宅	93.24	4210	39.25
35	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2291	住宅	93.24	4210	39.25
36	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2282	住宅	111.81	4210	47.07
37	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2242	住宅	111.81	4210	47.07
38	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2232	住宅	111.81	4210	47.07
39	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2222	住宅	111.81	4210	47.07
40	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2212	住宅	111.81	4210	47.07

41	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2181	住宅	93.24	4126	38.47
42	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2182	住宅	111.81	4126	46.13
43	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2132	住宅	111.81	4126	46.13
44	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2061	住宅	93.24	4043	37.70
45	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2051	住宅	93.24	4043	37.70
46	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2041	住宅	93.24	4043	37.70
47	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2031	住宅	93.24	4043	37.70
48	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2021	住宅	93.24	4043	37.70
49	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1321	住宅	125.28	3578	44.83
50	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1322	住宅	84.40	3789	31.98
51	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1161	住宅	67.16	4126	27.71
52	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1121	住宅	67.16	4126	27.71
53	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2321	住宅	99.54	3789	37.72
54	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2322	住宅	122.30	3578	43.76
55	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2211	住宅	99.54	4210	41.91
56	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2152	住宅	65.56	4126	27.05
57	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2111	住宅	99.54	4126	41.07
58	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2081	住宅	99.18	4126	40.92
59	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-3091	住宅	123.20	3578	44.08
合 计				10256. 74		6271.29

注：评估价值为不动产综合价值，包括房地产所应分摊国有土地的土地使用权价值。

本次评估总价为：人民币 6271.29 万元，人民币大写：陆仟贰佰柒拾壹万贰仟玖佰元整。（评估结果保留两位小数，单位为万元）

评估机构法定代表人：_____

鞍山市宏峰房地产评估有限公司

地址：辽宁省鞍山市铁东区前进路 26-S12
号

中国 辽宁 鞍山

电话：0412-2246999

传真：0412-2225573

二〇二二年七月十二日

邮编：114001

目 录

注册房地产估价师声明	10
估价的假设和限制条件	11
估价结果报告	14
(一) 估价委托人	14
(二) 房地产估价机构	14
(三) 估价对象	14
(四) 估价目的	16
(五) 价值日期	16
(六) 价值类型	16
(七) 估价原则	16
(八) 估价依据	17
(九) 估价方法	18
(十) 估价结果	20
(十一) 注册房地产估价师	21
(十二) 实地勘查日期	21
(十三) 估价作业期	21
附 件	
(一) 司法鉴定委托书复印件	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 估价对象状况照片	
(四) 估价对象相关资料复印件	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构资质证书复印件	
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）我公司估价人员于2022年6月7日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人及相关当事方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1. 我公司估价人员已对委托方提供的不动产相关资料进行了审慎检查，但未向有关管理部门核实，故本估价报告以委托方提供的房产资料全面、真实、准确、合法有效为估价前提。

2. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任。

3. 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，应有一个合理的谈判周期；委估对象为涉案房地产，由于法院处理案件过程中，可能将委估对象标的物用于拍卖、变卖等，市场心理预期、强制处理及快速变均对房地产市场价格实现产生影响，但此次评估不考虑此项影响。

4. 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，本次评估是在合法前提下，按现状房地产用途可持续使用为假设前提。

5. 本次估价未考虑估价对象存在的抵押等其他限制性权利事宜对估价对象价格的影响，即本报告是在估价对象无任何权利限制的假设前提条件下进行的。

（二）不确定事项假设

1. 估价对象的产籍号、建筑面积是以估价委托人提供的委托书及“委托对象明细表”记载为计算标准，估价委托人对这些资料的真实性、合法性负责，委估对象最终的建筑面积以不动产登记备案为准，如与不动产登记备案有差异，经核实后评估价格随之做相应调整。

2. 估价对象的权属是以委托估价方及当事人提供的相关资料上

记载为准，本次委估对象资料为“辽宁省鞍山市中级人民法院委托书、不动产他项权利登记证明”复印件，本机构对估价对象权属进行了充分关注，但仅对估价对象完全产权下的市场价值进行评估，对估价对象的权属不作任何的保证，提醒报告使用者注意。

（三）背离事实假设

1. 根据委托方提供的相关资料及估价目的，本次估价结果是为委托方办理案件确定房地产市场价值提供参考依据，未考虑抵押等优先受偿权对估价结果的影响。法定优先受偿款还包括：（1）发包人拖欠承包人工程款；（2）已设定抵押担保的债务数额；（3）其他法定优先受偿权（欠缴的地价及政府各种行政事业性、资源性收费、企业所欠职工工资、劳动保险费用及企业所欠税款）；（4）其它法定优先受偿权。

2. 截至价值时点止，尚未调查确认是否存在有关估价对象的应缴、未缴的物业费、取暖费、相关税费、水、电等其他应缴、未缴费用，最终由法院调查确认为准，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（四）不相一致假设

本次评估的估价对象盛景丽苑底层商业网点及住宅用不动产，有的被借用，本次估价以无租约限制为假设条件，室内统一以毛坯状态为标准。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象未办理不动产权证书，本次评估以估价对象开发小区工程的备案资料为依据，本次评估假设委估对象不动产开发项目已完工，为完全产权权利下的价格，出售后可正常办理不动产相关登记。

二、估价报告使用限制

(一) 本报告的估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，于价值时点时的公允市场价值，该结果仅为估价委托方执行案件提供价值参考依据，不得用于其他目的和用途。若由于时间发生变化或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担责任。

(二) 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响委估房地产价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接使用于本估价报告的评估结论。

(三) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(四) 未经本估价机构和估价人员同意，估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(五) 本估价报告使用有效期限自提交报告之日起为壹年。即自2022年7月12日起至2023年7月11日之内实现。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

估价结果报告

（一）委托方

全称：辽宁省鞍山市中级人民法院

（二）估价方

全称：鞍山市宏峰房地产评估有限公司

法定代表人：王 岩

住所：鞍山市立山区前进路 26-S12 号

资质等级：二级 资格证书号：000010303

（三）估价对象

委估对象为辽宁盛景置业投资有限公司开发建设的，位于立山区园林大道 325 号 29 户商业网点、30 户住宅用不动产。

委估对象明细表					
序号	开发公司名称	产籍号	用途	楼层	面积 (m ²)
1	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-1	网点	1-2 层	251.72
2	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-2	网点	1-2 层	245.40
3	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-3	网点	1-2 层	245.22
4	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-4	网点	1-2 层	245.22
5	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-5	网点	1-2 层	245.22
6	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-6	网点	1-2 层	245.22
7	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-7	网点	1-2 层	245.22
8	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-8	网点	1-2 层	245.22
9	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-9	网点	1-2 层	178.56
10	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-10	网点	1-2 层	209.47

11	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-11	网点	1-2层	186.49
12	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-12	网点	1-2层	176.40
13	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-13	网点	1-2层	93.33
14	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-14	网点	1-2层	272.47
15	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-15	网点	1-2层	265.64
16	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-16	网点	1-2层	265.64
17	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-17	网点	1-2层	272.08
18	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-18	网点	1-2层	246.83
19	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-19	网点	1-2层	329.96
20	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-20	网点	1-2层	295.98
21	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-21	网点	1-2层	271.69
22	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-22	网点	1-2层	265.64
23	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-23	网点	1-2层	265.64
24	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-24	网点	1-2层	265.64
25	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-25	网点	1-2层	272.39
26	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-117-1	网点	1-2层	262.44
27	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-117-2	网点	1-2层	284.91
28	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-117-3	网点	1-2层	284.91
29	辽宁盛景置业投资有限公司	3-42-117-4	网点	1-2层	258.54
30	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2331	住宅	33/33	165.34
31	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2332	住宅	33/33	111.81
32	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2311	住宅	31/33	93.24

33	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2312	住宅	31/33	111.81
34	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2301	住宅	30/33	93.24
35	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2291	住宅	29/33	93.24
36	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2282	住宅	28/33	111.81
37	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2242	住宅	24/33	111.81
38	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2232	住宅	23/33	111.81
39	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2222	住宅	22/33	111.81
40	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2212	住宅	21/33	111.81
41	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2181	住宅	18/33	93.24
42	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2182	住宅	18/33	111.81
43	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2132	住宅	13/33	111.81
44	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2061	住宅	6/33	93.24
45	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2051	住宅	5/33	93.24
46	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2041	住宅	4/33	93.24
47	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2031	住宅	3/33	93.24
48	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2021	住宅	2/33	93.24
49	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1321	住宅	32/32	125.28
50	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1322	住宅	32/32	84.4
51	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1161	住宅	16/32	67.16
52	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1121	住宅	12/32	67.16
53	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2321	住宅	32/32	99.54
54	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2322	住宅	32/32	122.3

55	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2211	住宅	21/32	99.54
56	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2152	住宅	15/32	65.56
57	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2111	住宅	11/32	99.54
58	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2081	住宅	8/32	99.18
59	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-3091	住宅	9/9	123.2
	合计				10256.74

1、区域状况：委估对象位于鞍山市立山区鞍千路北侧，建设大道东侧，地处立山区商圈，太平区级较中心地段，周围沿街商业较繁华，商业服务半径较大，新建商品住宅区有天宸作品壹号、兴隆大家庭、兴隆四方、河畔曙光、天秀嘉园等；周围有银行、超市、医院、学校等生活配套场所；主要交通道路有建设大道、鞍千路、矿山街、莘华路等，通达性较好；主要公交线路有411路、605路、8路、5路、28路、17路、33路等，出行较便利；北有万水河、东南有木架山，空气质量较好，属于较成熟住宅区。居住密度较大，市政配套设施完善，周围基础设施已达到“七通”（即：通电、通上、下水、通路、通讯、通暖、通燃气）。

2、实物状况：

委估对象实物为盛景丽苑小区北侧、西侧的底层商业网点29户，小区内高层住宅30户。其整体结构为钢筋混凝土框架剪力墙结构，商业网点楼层为1-2层，除5户用作售楼处有装修，其余均为毛坯状态。售楼处地砖地面，旋转门入户，大白内墙面、顶棚，一楼大玻璃门连窗，二楼塑钢窗，室内维护使用状况较差，部分设施损坏，

一楼大厅，二楼办公室，旋转楼梯。住宅均为毛坯状态，室内配套设施节点到户，防盗楼宇单元门，防盗门入户，塑钢窗。市政配套设施完善，上、下水、电、供暖、通讯、消防等配套设施齐全，可保证正常可持续使用。

3、权利状况：根据委托人提供资料“司法鉴定评估委托书”、“他项权利证书”“盛景执行清单”复印件可知，委估对象不动产开发单位辽宁盛景置业投资有限公司；委估对象权利性质：商品房；土地使用权为国有出让住宅/商服用地；宗地为全地业主共同分摊；于价值时点有抵押他项权利设定，本次评估为估价对象完全产权权利下的价值，未考虑他项权利设定及其它优先受偿权的影响。

（四）估价目的

为辽宁省鞍山市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）价值时点

以实地勘查日期为价值时点，即2022年6月7日。

（六）价值定义

房地产市场价格：市场价格，是一般价格（平均价格），而不是个别价格，某种某宗房地产在某一时间的市场价格，简要地说：是该种房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格。

注：委估对象标的物用于拍卖，市场心理预期、强制处理、快速变现及过户的额外费用均对房地产价值实现产生影响；

（七）估价原则

1、合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提。遵循合法原则，第一，要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二，要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三，要求估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易处分方式必须是合法的。

2、 最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，体现在房地产的使用过程中。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

3、 替代原则

遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程，房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。

4、 价值时点原则

遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

5、 独立、客观、公正原则

遵循独立客观公正原则要求站在中立的立场实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值、价格。

(八) 估价依据

1、 《中华人民共和国民法典》

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB / T 50291-2015《房地产估价规范》（2015年12月1日实施）；
- 5、中华人民共和国国家标准 GB / T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》（2014年2月1日实施）；
- 6、委托人提供的“委估对象明细表”、“他项权利证”、“商业网点测绘平面图”等相关资料复印件；
- 7、(2022)辽03执48号《辽宁省鞍山市中级人民法院委托书》；
- 8、估价人员市场调查与询证的有关信息资料；

（九）估价方法

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

本次估价对象为居住小区住宅及底层商网的价值评估，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到类似可比实例，适合选用比较法。其中商业网点可出租，有潜在的租金收入，可使用收益法进行评估。委估对象为建成投入使用的住宅小区，不适于选用成本法、假设开发法评估。

综上所述，本次估价选用比较法、收益法。

● 比较法

1. 比较法概念：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 计算公式： $P=(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i)/n$

其中：P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i --第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i --第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正或调整系数。

● 收益法

1、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率，将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、采用计算公式：

$$V=A/Y \times [1-1/(1+Y)^n]$$

式中：V：房地产收益价格

A：房地产年纯收益

Y：资本化率

n：收益年数

(十) 估价结果

鞍山市宏峰房地产评估有限公司惠承委托，根据估价目的，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照估价程序，选用比较法、收益法的估价方法，并在综合分析影响不动产价格因素的基础上，评估委估对象不动产市场参考价格为人民币 6271.29 万元，人民币大写：陆仟贰佰柒拾壹万贰仟玖佰元整。（评估结果保留两位小数，单位为万元）。明细如下表：

(2022) 辽 03 执 48 号委估对象评估结果明细表						
序号	开发公司 单位	产籍号	用途	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-1	网点	251.72	7126	179.38
2	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-2	网点	245.40	7126	174.87
3	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-3	网点	245.22	7126	174.74
4	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-4	网点	245.22	7126	174.74
5	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-5	网点	245.22	7126	174.74
6	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-6	网点	245.22	7126	174.74
7	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-7	网点	245.22	7126	174.74
8	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-8	网点	245.22	7126	174.74
9	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-9	网点	178.56	7126	127.24
10	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-10	网点	209.47	7126	149.27
11	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-11	网点	186.49	7126	132.89
12	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-12	网点	176.40	7126	125.70
13	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-13	网点	93.33	6520	60.85
14	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-14	网点	272.47	7126	194.16
15	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-15	网点	265.64	7126	189.30
16	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-16	网点	265.64	7126	189.30
17	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-17	网点	272.08	7126	193.88
18	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-18	网点	246.83	6520	160.93
19	辽宁盛景置业 投资有限公司	3-43-126-19	网点	329.96	6983	230.41

20	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-20	网点	295.98	5138	152.07
21	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-21	网点	271.69	7126	193.61
22	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-22	网点	265.64	7126	189.30
23	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-23	网点	265.64	7126	189.30
24	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-24	网点	265.64	7126	189.30
25	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-126-25	网点	272.39	7126	194.11
26	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-117-1	网点	262.44	7126	187.01
27	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-117-2	网点	284.91	7126	203.03
28	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-117-3	网点	284.91	7126	203.03
29	辽宁盛景置业投资有限公司	3-42-117-4	网点	258.54	7126	184.24
30	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2331	住宅	165.34	3578	59.16
31	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2332	住宅	111.81	3789	42.36
32	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2311	住宅	93.24	4210	39.25
33	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2312	住宅	111.81	4210	47.07
34	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2301	住宅	93.24	4210	39.25
35	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2291	住宅	93.24	4210	39.25
36	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2282	住宅	111.81	4210	47.07
37	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2242	住宅	111.81	4210	47.07
38	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2232	住宅	111.81	4210	47.07
39	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2222	住宅	111.81	4210	47.07
40	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2212	住宅	111.81	4210	47.07
41	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2181	住宅	93.24	4126	38.47

42	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2182	住宅	111.81	4126	46.13
43	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2132	住宅	111.81	4126	46.13
44	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2061	住宅	93.24	4043	37.70
45	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2051	住宅	93.24	4043	37.70
46	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2041	住宅	93.24	4043	37.70
47	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2031	住宅	93.24	4043	37.70
48	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-121-2021	住宅	93.24	4043	37.70
49	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1321	住宅	125.28	3578	44.83
50	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1322	住宅	84.40	3789	31.98
51	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1161	住宅	67.16	4126	27.71
52	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-1121	住宅	67.16	4126	27.71
53	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2321	住宅	99.54	3789	37.72
54	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2322	住宅	122.30	3578	43.76
55	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2211	住宅	99.54	4210	41.91
56	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2152	住宅	65.56	4126	27.05
57	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2111	住宅	99.54	4126	41.07
58	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-2081	住宅	99.18	4126	40.92
59	辽宁盛景置业投资有限公司	3-43-122-3091	住宅	123.20	3578	44.08
合 计				10256.74		6271.29

注：评估价值为不动产综合价值，包括房地产所应分摊国有土地的土地使用权价值。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期
***	*****		年 月 日
***	*****		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2022年6月7日

(十三) 估价作业期

2022年6月7日-2022年7月12日