

房地产估价报告书

估价项目名称：位于铁东区静湖改造网点商业用途不动产司
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10月28日

估价报告编号：鞍宏估字【2022】第730号

致委托方函

辽宁省鞍山市中级人民法院：

根据《辽宁省鞍山市中级人民法院司法鉴定评估委托书》【(2022)辽 03 执 1 号】，我对贵院在执行中建五局（长沙）建筑安装有限公司与辽宁华胜房地产集团有限公司建设工程合同纠纷一案中所涉及的，位于铁东区静湖改造网点，产籍号：1-8-140-10 的商业用房，于价值时点 2022 年 7 月 14 日的市场价值进行评估。

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：委估对象为位于铁东区静湖改造网点，产籍号：1-8-140-10 的商业用途不动产，建筑面积 2401.57 平方米。
- 四、 价值时点：以现场勘查日期 2022 年 7 月 14 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市场价格实现产生影响；

- 六、 估价结果：

评估总价：人民币 **1407.32** 万元，人民币大写：**壹仟肆佰零柒万叁仟贰佰元整**。

评估结果明细表

序号	权利人	产籍号	所在楼层	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
1	辽宁华胜房地产集团有限公司	1-8-140-10	1-3层	2401.57	5860	1407.32

包括房地产所应分摊国有土地的土地使用权价值

七、特别提示

1、财产拍卖或者变卖日期与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

2、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，未按规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，不应当被认为是对评估对象处置成交价格的保证。

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：辽宁省鞍山市立山区前进路 26-S12 号

中国 辽宁 鞍山

电话：0412-2246999

传真：0412-2225573

二〇二二年十月二十八日

邮编：114001

目 录

注册房地产估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价对象	8
(四) 估价目的	9
(五) 价值日期	9
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地勘查日期	14
(十三) 估价作业期	14
附 件	
(一) 司法鉴定委托书复印件	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 估价对象外观和内部状况照片	
(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7月14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、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. 本次估价已对涉及房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

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。

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。

6. 假定评估对象不存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）。

7. 本报告假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、不确定事项假设

无不确定事项假设

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格提供参考依据，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

无不相一致假设

五、依据不足假设

无依据不足假设

六、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确定财产处置参考价提供依据，不得用于其他目的和用途。

（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，不能直接用于本估价报告的评估结论。

（三）本次估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（四）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。

（五）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。

（六）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 10 月 28 日起至 2023 年 10 月 27 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：鞍山市铁东区前进路 26-S12 号

资质等级：二级 资格证书号：000010303

（三）估价对象

1. 区位状况：委估对象位于铁东区静湖改造网点，附近有佳泰乐超市，四海大酒店、鞍山大剧院等商业场所；商业氛围一般。有中国农业银行、中国工商银行、鞍山市铁东区静湖公园、鞍钢第九幼儿园、健康小学、鞍山市第三十五中学、鞍钢总医院等公共服务、医疗服务场所；周围主要交通道路有胜利北路、中华北路、鞍千路等，道路通达性较好；周围有 5 路、602 路、605 路、39 路公交线路，出入一般；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：委估对象位于铁东区静湖改造网点，框架剪力墙结构，商业服务用途，建于 2011 年。总层数为 5 层，所在层数为第 1-3 层；合金对开进户门，玻璃幕墙；一、二楼为楼梯、电梯间，三楼为办公室，走廊理石地面，室内地砖地面，大白墙面、顶棚，局部防火板吊棚。套装木门，塑钢窗、玻璃幕墙。卫生间地砖地面，瓷砖内墙面，洁具齐全。设两部电梯、两部步梯。通上、下水、电、

供暖、消防、中央空调等设施齐全。经估价人员实地查勘，并根据国家房屋新旧程度判定标准，综合确定估价对象成新率约为 90%。

3. 权利状况：根据委托人提供资料“司法鉴定评估委托书”及“鞍山市不动产登记信息查询”复印件可知：

权利人：辽宁华胜房地产集团有限公司

共有情况：单独所有

坐落：铁东区静湖改造网点

产籍号：1-8-140-10

不动产权证号：0008861

土地使用期限：商务金融用地：2007 年 06 月 20 日 至 2047 年 06 月 20 日止

权利性质：出让

规划用途：商务服务

建筑面积：2401.57 m²

房屋结构：框架剪力墙

房屋总层数：5 层，所在层数：第 1-3 层

房屋竣工时间：2011 年 10 月 19 日

（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 7 月 14 日。

（六）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市场价格实现产生影响；

（七）估价原则

1、 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、 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。

3、 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。

4、 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。

5、 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。

6、 公平原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

(八) 估价依据

1、 法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改中华人民共和国城市房地产管理法》第三次修正，中华人民共和国主席令第三十二号）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议决定，中华人民共和国主席令第三十二号）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，根据2021年4月21日，国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令

（第四十六号），2016年12月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

（6）《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员第三十次会议通过，中华人民共和国主席令第七十四号）；

（7）关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

（8）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）。

（9）《涉执房地产处置司法评估指导意见》；

（10）《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

（11）《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；

（12）国务院、建设部、国土资源部、辽宁省人民政府、鞍山市人民政府及其有关部门颁布的其他法律规定和政策性文件。

2、本次估价采用的技术标准及规程

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、估价委托人提供的有关资料

（1）（2022）辽03执1号《辽宁省鞍山市中级人民法院司法

鉴定评估委托书》；

(2) 估价对象产权等相关资料、鞍山市不动产登记信息查询复印件。

4、估价机构和估价人员收集、掌握的有关资料以及实地勘察所获取的资料

(1) 鞍山市房地产市场交易价格动态信息；

(2) 估价人员现场勘察记录、调查、以及市场调研所获得资料；

(3) 估价人员实地勘察所获取的资料（查勘记录、照片等）；其他所需的有关评估资料。

（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。

本次估价对象用途为商业用途房地产，周围区域存在较多的类似商业房地产，能够找到类似可比实例，选用市场比较法评估较为适宜；周围类似的商业网点出租较多，各项收益及费用较易获得，故可选收益法评估。评估价值为房地产综合价值，不宜采用成本法评估；估价对象为且已建成并符合现行规划，不适于选用假设开发法评估。

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。

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

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，选用适宜的估价方法，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的客观市场价值为人民币 1407.32 万元，人民币大写：**壹仟肆佰零柒万叁仟贰佰元整**。

评估明细表

序号	权利人	产籍号	所在楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	辽宁华胜房地产 集团有限公司	1-8-140-10	1-3层	2401.57	5860	1407.32

包括房地产所应分摊国有土地的土地使用权价值

1. 估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等非正常交易情况下的评估价值；

2. 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明估价目的条件下的评估价值。

(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7月14日

(十三) 估价作业期

2022年7月14日至2022年10月28日