

# 房地产估价报告

估价项目名称：鞍山新瑞华科技有限公司与鞍山胜宝投资股份有限公司借款合同纠纷一案所涉位于鞍山市铁西区兴盛南路 21 号的一处工业办公房地产拟由辽宁省鞍山市中级人民法院涉执处置房地产市场价值评估

估价委托人：辽宁省鞍山市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁环宇房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：关幼楠(2120070113) 杨洪涛(2120020031)

估价报告出具日期：2020 年 5 月 6 日

估价报告编号：辽环房估字 [2020] CE001 号

## 致估价委托人函

辽宁省鞍山市中级人民法院：

接受贵院的委托，2020年1月9日至2020年5月6日，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对鞍山新瑞华科技有限公司与鞍山胜宝投资股份有限公司借款合同纠纷一案所涉位于鞍山市铁西区兴盛南路21号一处建筑面积为2222.5平方米工业办公房地产市场价值进行了估价工作。

我公司估价人员通过对估价对象实地勘查和市场调查，采用成本法，对上述估价对象在价值时点2020年1月9日的市场价值进行了测算，我公司确定该估价对象在价值时点的估价结果为评估总价439.83万元，大写金额为人民币肆佰叁拾玖万捌仟叁佰元整。具体估价结果见表《估价结果一览表》。

估价结果一览表

项目	房籍号	产权单位名称	用途	座落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注
房产	2-32-348	鞍山胜宝投资股份有限公司	办公用房	铁西区兴盛南路21号	2222.5	1979	439.83	不含国有土地使用权价值
总计					2222.5		439.83	

特别提示：需要说明的是本估价报告自提交之日(即2020年5月6日)起壹年内有效。

特此函告。

辽宁环宇房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年五月六日

## 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点及其确定理由.....	5
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、估价人员.....	10
十二、实地勘察期.....	11
十三、估价作业期.....	11
报告附件.....	11
一、辽宁省鞍山市中级人民法院委托书复印件	
二、估价对象区域位置示意图	
三、估价对象现场勘查照片	
四、房屋产权产籍变动申请书复印件	
五、房地产估价机构营业执照扫描件	
六、房地产估价机构资质证书扫描件	
七、房地产估价师执业资格证书扫描件	

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
4. 我们依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我公司估价人员于 2020 年 1 月 9 日对估价对象进行了实地查勘，但勘查限于估价对象的外观和内部使用状况，我们不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象价值均产生一定的影响，本报告没考虑这些风险。请报告使用人在使用此报告时全面衡量并控制这些风险。
8. 本估价报告共印制 5 份送估价委托人使用，提请估价委托人注意保存；技术报告印制 1 份由受托方存档。
9. 本估价报告由辽宁环宇房地产土地评估有限公司负责解释。

### 参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	资格	注册证书编号	签名	签名日期
关幼楠	注册 房地产 估价师	2120070113		2020 年 5 月 6 日
杨洪涛	注册 房地产 估价师	2120020031		2020 年 5 月 6 日

## 估价的假设和限制条件

### 一、本估价报告的假设

#### （一）一般假设

1. 估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等登记资料进行了审慎检查。估价对象登记资料由估价委托人提供，估价委托人对这些资料的真实性、合法性负责；由于估价委托人提供资料不真实、不合法引起的一切后果，由估价委托人自行承担。本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。

2. 估价师依据估价委托人提供的房地产登记资料确定估价对象的房屋建筑规模。根据实地查勘实际规模与数量与上述资料记载没有明显差异，但并未进行专业测量；本次估价中以估价对象实际土地面积以及建筑面积与登记数据无差异为前提。

3. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，本报告以估价对象质量安全与环境污染等指标均符合国家有关标准为假设前提。

4. 本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以估价对象在价值时点后不受产权变动等因素影响，在其剩余经济耐用年限内仍可持续、合法、合理正常使用为假设前提。

5. 本次估价中测算估价对象的市场价值时，假设房地产交易是经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行的交易。

6. 本次估价假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的建筑面积、用途等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次评估无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

背离事项假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价

对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据估价目的，本次估价中假设其为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估，本次估价未考虑抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

#### **（四）不相一致假设**

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次评估无不相一致假设。

#### **（五）依据不足假设**

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需反应估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

我公司估价人员根据委托方提供的评估资料，对估价对象是否欠缴税费等进行了调查。受估价条件所限，我们未掌握其相关情况，故本估价报告估价结果是未考虑估价对象在使用期间可能存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）情况的，即本次估价以估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等为假设前提。

### **二、本估价报告使用的限制条件**

1. 本估价报告仅为估价委托人确定估价对象在本次价值时点的市场价值提供参考，不用作其他目的。

2. 本估价报告有效期自出具之日（即2020年5月6日）起壹年内应用有效，即估价目的在报告完成后壹年内实现。

3. 本估价报告需完整使用，凡因估价委托人使用进行报告部分章节摘录使用不当而引起的后果，我公司不承担责任。

4. 本估价报告的使用权归估价委托人，未经受托方许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构不承担责任。

5. 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的状况、周边环境、宏观因素及价格标准发生重大变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接

使用本估价结论。

6. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

7. 本次评估估价对象现状价值 439.83 万元（不含国有土地使用权价值），其中装修价值为 100.01 万元。

8. 估价对象未办理不动产权证书，本次评估建筑面积依据委托方提供的《房屋产权产籍变动申请书》记载为准，如面积发生变化，应以房产测绘部门出具数据为准，价格应做相应调整。

9. 根据委托方提供的《房屋产权产籍变动申请书》记载，估价对象产权单位名称为鞍山胜宝投资股份有限公司，根据鞍山新瑞华科技有限公司介绍，估价对象所占用的国有土地使用权未办理不动产权证书，土地使用权人不是鞍山胜宝投资股份有限公司，房屋所有权人与土地使用权人不一致，本次评估结果为估价对象的房产价值，不包含国有土地使用权价值，因此，本次评估不考虑此项因素影响。特请报告使用人注意此项因素。

10. 本次估价结果是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。本次估价结果是估价对象在现状使用条件下的客观合理价值。评估结果包括所应分摊土地使用权价值。我们在此提醒报告使用者仔细确认相关信息，在使用本估价报告时予以衡量和考虑，否则由此造成的后果，受托估价单位及评估人员不承担经济和法律上的责任。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：辽宁省鞍山市中级人民法院

联系人：尤学军

联系电话：0412-2698629

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构：辽宁环宇房地产土地评估有限公司

法定代表人：关幼楠

资质等级：房地产评估：二级                      证书编号：第000010302号

土地评估：一级                                      备案编号：2020210021

注册地址：辽宁省沈阳市和平区珺春路龙井巷14号（2门）

### 三、估价目的

为辽宁省鞍山市中级人民法院确定涉执的房地产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

本次估价对象及其范围由估价委托人确定，即位于鞍山市铁西区兴盛南路21号一处建筑面积为2222.5平方米工业办公房地产，估价范围包括房地产以及与其正常使用相关的附属配套设施。

#### （一）估价对象区域状况

##### 1. 位置

（1）坐落：估价对象位于鞍山市铁西区兴盛南路21号。

（2）四至：估价对象所处建筑东临兴盛南路，南临工业厂房，西临工业厂房，北临便道。

（3）方位：估价对象位于鞍山市铁西区。

（4）距离：估价对象位于鞍山市铁西区兴盛南路21号，距永乐公园约2公里。

##### 2. 交通及道路状况

（1）出入可利用的交通工具：估价对象附近有31路、55路、126路等公



交线路在附近设有站点，交通便捷度较好。

(2) 道路状况：估价对象周围有兴盛南路、永宁街、解放西路等城市主次街路，其周围路网状况较好。

### 3. 周围环境和产业聚集程度

(1) 自然环境：估价对象周围环境优美，区域内基本无污染，环境状况较好。

(2) 人文环境：估价对象位于鞍山市铁西区兴盛南路 21 号，周围有置地新城、开发社区等成熟居住区，估价对象所在区域居住环境较好。

(3) 产业聚集状况：估价对象位于鞍山市铁西区兴盛南路 21 号，周围有辽宁冠达食品有限公司、华宇包装厂、辽宁向导科技公司等工业企业，估价对象所在区域产业集聚度较好。

(4) 繁华程度：估价对象位于铁西区兴盛南路 21 号，附近有绿园市场、永发综合农贸市场等商业房地产，繁华程度较好。

### 4. 外部配套设施

(1) 外部基础设施：估价对象位于鞍山市铁西区兴盛南路 21 号，宗地红线外达到“七通”（即供水、排水、通电、通讯、通路、通暖、通煤气），其基础设施完备度与保障率较高。

(2) 外部公共服务设施等：估价对象位于鞍山市铁西区兴盛南路 21 号，周围有绿园市场、永发综合农贸市场、新陶小学、鞍山市第三十八中学、鞍山市第二医院等生活、教育配套设施，其公共配套设施较完善。

## (二) 估价对象状况

### 1. 建筑物登记状况

根据估价委托人提供的估价对象《房屋产权产籍变动申请书》，委估对象具体登记状况如下：

房籍号：2-32-348

产权单位名称（全称）：鞍山胜宝投资股份有限公司

产别：股份制

房产坐落：铁西区兴盛南路 21 号

结构：混合

层数：5 层

用途：办公用房

朝向：东西

建筑面积：2222.5 平方米

## 2. 建筑物实物状况

(1) 规模：委估房产建筑面积为 2222.5 平方米。

(2) 层数和高度：估价对象位于 1-5 层，层高约为 2.8 米。

(3) 建筑结构：估价对象为混合结构。

(4) 装修情况：估价对象约建成于 1993 年，并于 2011 年重新进行装修改造，外墙为涂料，部分玻璃幕墙装饰，入户门为玻璃对开门，塑钢窗；现场勘察时，室内为地砖地面（部分为地板地面），大白墙面，矿棉板顶棚（部分为石膏板顶棚）；厨房及卫生间均为地砖地面，瓷砖墙面，铝塑板顶棚；二部楼梯，均为理石踏面，白钢扶手及栏杆；室内上/下水、电等配套设施齐全。

(5) 使用情况：现场勘查时，估价对象作办公使用，其使用及日常维护情况较好。

## 五、价值时点及其确定理由

2020 年 1 月 9 日，按注册房地产估价师现场勘查之日确定价值时点。

## 六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

## 七、估价原则

### 1. 独立、客观、公正原则

即要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

### 2. 合法原则

房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

### 3. 最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为房屋所有权人带来不同的收益量，且房地产房屋所有权人都期望从其占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是

以该房地产的效用作为最有效发挥为前提的。

#### 4. 替代原则

房地产估价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。

#### 5. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

### 八、估价依据

#### 1. 法律法规及规范性文件依据

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日颁布，1998年8月29日、2004年8月28日、2019年8月26日三次修订）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日公布，2007年8月30日、2009年8月27日、2019年8月26日三次修订）；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布，2011年1月8日修订）；

(6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

(7) 《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》（法释〔2018〕5号）；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

(9) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(10) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

(11) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》

(GB/T50899-2013)；

(12)《中华人民共和国合同法》【中华人民共和国主席令（九届第 15 号）自 1999 年 10 月 1 日起施行】；

(13)国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件。

## 2. 产权依据

(1)《辽宁省鞍山市中级人民法院委托书》【（2020）辽 03 执恢 3 号】；

(2)《房屋产权产籍变动申请书》复印件；

(3)估价委托人提供的其他资料。

## 3. 其他资料

房地产估价师调查收集的估价对象类似建设工程开发成本及费用等方面的资料。

# 九、估价方法

## 1. 建筑物估价方法选择

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。

本次估价选用成本法估价。其理由为估价对象为自建自用的工业用途（办公楼）房地产项目，在公开市场上无法找到与估价对象类似的交易和收益案例，故比较法和收益法均不宜采用；同时本次估价对象为已建成交付使用房地产，规划条件没有改变，也不适宜采用假设开发法评估；而与估价对象类似用途房屋投入的客观成本和费用较容易取得，因此可以选用成本法评估。

成本法，它是对现有的房屋按照正常市场标准下的重新建造房屋所需成本的测算，然后考虑资金的利息并计取一定的开发（或建设利润）得出完全重置成本价，然后根据实际情况计算房屋在价值时点的成新率，乘以成新率得出房屋的评估价值的方法。

## 2. 技术路线

本次估价采用成本法对估价对象进行评估。成本法基本公式为评估价格=房地重新购建价格×成新率。公式中房地重新购建价格包括房屋重新购建价格和土地重新购建价格。本次估价范围不包含土地使用权价格，故只需计算房屋重新购建价格。

**(1)房屋重新购建价格：**

房屋重新购建价格即为重置成本，是指采用价值时点时的建筑材料、建筑构配件、建筑设备和建筑技术及工艺，在价值时点时的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象建筑物相同的全新建筑物的必要支出及应得利润。通常包括建筑安装工程费、专业费、管理费、销售费用、投资利息，再加上适当的销售税费和开发利润等项目。

**(2)房屋成新率：**

根据现场查勘，待估建筑物整体保持较好，各使用功能均能满足设计用途要求，本次评估根据建筑物使用年限并结合现场勘查采用现场打分法判定其成新率。

**十、估价结果**

按照选定的估价方法测算，在价值时点 2020 年 1 月 9 日，我对本次估价对象的估价结果为评估总价：439.83 万元；大写金额：人民币肆佰叁拾玖万捌仟叁佰元整。具体估价结果见下表《估价结果一览表》。

估价结果一览表

项目	房籍号	产权单位名称	用途	座落	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)	备注
房产	2-32-348	鞍山胜宝投资股份有限公司	办公用房	铁西区兴盛南路 21 号	2222.5	1979	439.83	不含国有土地使用权价值
总计					2222.5		439.83	

**十一、估价人员**

姓名	资格	注册证书编号	签名并盖章	签名日期
关幼楠	注册房地产估价师	2120070113		2020 年 5 月 6 日
杨洪涛	注册房地产估价师	2120020031		2020 年 5 月 6 日

## 十二、实地勘察期

2020年1月9日。

## 十三、估价作业期

2020年1月9日起至2020年5月6日止

## 报告附件

- 一、辽宁省鞍山市中级人民法院委托书复印件
- 二、估价对象区域位置示意图
- 三、估价对象现场勘查照片
- 四、房屋产权产籍变动申请书复印件
- 五、房地产估价机构营业执照扫描件
- 六、房地产估价机构资质证书扫描件
- 七、房地产估价师执业资格证书扫描件