

房地产价格咨询报告

估价项目名称：秦志强位于鞍山市铁东区四隆广场涉案房地产市场价值
评估咨询

估价委托单位：鞍山市铁东区人民法院

估 价 机 构：辽宁环宇房地产土地评估有限公司

房地产估价师：邵青青 杨洪涛

估价作业日期：2017年10月13日至2017年10月30日

估价报告编号：辽环房估字[2017]HJ003号

目 录

致委托人的函.....	1
注册房地产估价师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十二) 估价作业期.....	10
附 件.....	11
1、估价对象现场勘查照片	
2、司法鉴定评估拍卖委托书复印件	
3、委托方提供的其他材料	
4、辽宁环宇房地产土地评估有限公司营业执照复印件	
5、辽宁环宇房地产土地评估有限公司评估机构资质证书复印件	
6、房地产估价师执业资格证书复印件	
7、辽宁环宇房地产司法鉴定资质证书复印件	



致估价委托人函

鞍山市铁东区人民法院：

根据《司法鉴定评估拍卖委托书》【2017】鞍法鉴委字第 2422 号，我对鞍山市铁东区人民法院移送的（2017）辽 0302 执 1012-1013 号申请执行人中国光大银行股份有限公司鞍山分行与被申请执行人宋丹、秦志强金融借贷合同纠纷一案所涉及的位于鞍山市铁东区四隆广场，产籍号为 1-23-91-101056 与 1-23-91-102054 的房地产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组成专门小组，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，经全面研究、分析、测算后，按照估价目的，结合房地产市场行情和估价对象的特点，在满足全部估价的假设和限制条件下，经测算最终确定估价对象的估价结果，详见如下：

估价目的：确定估价对象房地产于价值时点的客观合理价值，为委托方解决法律诉讼纠纷提供价值参考依据。

价值时点：2017 年 10 月 13 日。

价值类型：房地产市场价格。

估价结果一览表

序号	产籍号	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	1-23-91-101056	1	132.85	34700	961.33
2	1-23-91-102054	2	144.19		
合计	评估总价值：961.33 万元（人民币大写：玖佰陆拾壹万叁仟叁佰元整）。				

估价结果经评估师取整处理。

辽宁环宇房地产土地评估有限公司

法定代表人：关幼楠

二〇一七年十月三十日



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。

（五）我公司估价人员于2017年10月13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。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（七）本机构对应用此结果的价值时点价值负责。本报告的估价结果仅为确定涉案房地产客观市场价值提供价值参考，不作其他目的使用。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本公司不承担连带责任。

注册房地产估价师：

注册房地产估价师：



估价的假设和限制条件

一、一般假设

所称估价咨询，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析价格影响因素的基础上，对估价对象的客观合理价格或价值进行估算，并出具价格咨询报告的活动。

所称客观合理价格或价值，是指对应于某种估价目的特定条件下形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

1. 本估价报告以委托方提供的房屋所有权证复印件全面、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，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

4. 交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象



具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

5. 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即均按商业用途持续使用。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

二、不确定事项假设

1. 估价对象的权属是以委托估价方及当事人提供的房屋所有权证件上记载为准，本次评估中未考虑估价对象在价值时点存在的抵押、查封、租赁等他项权利对其价值的影响。本机构对估价对象权属进行了充分关注，但对估价对象的权属不作任何的保证，提醒报告使用者注意。

2. 未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果亦会发生变化。

3. 任何有关估价对象的买卖方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，为依法取得并登记的所有权。

4. 未考虑标的物的未来损益和短期内强制性处置标的物所造成的非正常市场买卖风险。

三、估价报告使用限制

1. 本估价咨询报告应用于为鞍山市铁东区人民法院解决法律诉讼纠纷提供房地产价值参考，若改变估价咨询目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 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。

3. 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。

4. 本报告仅供委托方使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

5. 本估价报告使用有效期限为壹年。即自 2017 年 10 月 30 日起至 2018 年 10 月 29 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。

四、其他需要说明的问题:

1. 本次估价对象的面积，坐落、所在楼层等情况均以涉案房地产的房屋所有权证证载内容为准，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

2. 涉案房地产具体位置根据当事人现场指认及确认为准，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 本次涉案房地产价值评估结果包括所应分摊土地使用权价值。

4. 本报告由辽宁环宇房地产土地评估有限公司负责解释。

5. 本估价报告书一式七份，委托方六份，本机构存档一份。

6. 当事人如对本估价报告有异议应在十日内书面向案件承办法院提出复议申请。



估价结果报告

（一）估价委托人

委托法院：鞍山市铁东区人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：辽宁环宇房地产土地评估有限公司

资质等级：土地评估：一级 注册号：B2012210050

 房地产评估：二级 注册号：第000010302

法定代表人：关幼楠

地址：鞍山市铁东区文化街28号 电话：（0412）2210153

（三）估价目的

确定估价对象房地产于价值时点的客观合理价值，为委托方解决法律诉讼纠纷提供价值参考依据。

（四）估价对象

1. 评估范围

本次估价对象为位于铁东区四隆广场的产籍号为 1-23-91-101056、1-23-91-102054 的商业网点，总建筑面积为 277.04 平方米，包括估价对象应分摊的土地使用权价值。

2. 实体状况

此次评估现场查勘发现，两房屋所有权证所记载的两处房地产为同一网点的一、二层，由内部楼梯连接。

①实际用途：商业

②楼层：1-2 层

③建筑面积：分别为 132.85m²、144.19 m²

④朝向：北

⑤进户门：合金地弹门



估价对象位于鞍山市铁东区四隆广场，北临东山街。合金地弹进户门，一、二层落地玻璃橱窗，合金窗口，外墙贴装饰板。室内地砖地面，局部复合地板；石膏装饰吊顶，装射灯；玻璃装饰墙面、局部理石墙面。理石踏步、玻璃护栏楼梯。建筑基础有足够的承载力、无不均匀沉降，承重构件完好坚固，非承重构件完好。（详见图片）

3. 权属状况

所有权人：秦志强

4. 区位状况描述

（1）位置状况描述

估价对象位于铁东区四隆广场一、二层。地理位置较好，商业氛围好。

（2）道路和交通状况

估价对象所在区域道路通达状况较好。周围有 605 路、602 路、216 路、28 路等公交车在附近设站点，内外交通便利程度较好。

（3）基础设施条件、环境质量

估价对象周围市政配套设施已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖，通气基本生活设施条件较好。估价对象区域空气污染和噪音污染均处于鞍山市的中上水平，环境质量一般。

（4）配套设施状况

估价对象附近有鞍山市铁东区第二医院、联通、移动、邮局、鞍山市华育外国语学校、燃气集团、电业局等公共配套设施，综合配套设施较好。

（5）商业集聚状况

估价对象位于鞍山市站前商圈内，附近有百盛、乐雪综合批发市场、景子街、新世界、新玛特等商厦、商场，商业集聚性较强。

（五）价值时点

2017 年 10 月 13 日。

确定价值时点的理由或成立的条件：



1. 委托方与受托方以查勘日时点为准，双方协商后确定；
2. 实施本项目评估计划标准是遵循价值时点原则。

(六) 价值类型

本次评估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。在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。
2. 合法原则。估价对象具有合法产权，用途合法，市场交易合法。
3. 最高最佳使用原则。保持现状继续使用最为有利，以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
4. 替代原则。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。估价结论具有很强的时间相关性和时效性，是在价值时点的客观合理价格或价值。
6. 公平原则：房地产估价必须站在公正、公平的立场上，估价的目标在于求得一个客观合理的价格。

(八) 估价依据

1. 国家法律、法规

- (1) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日)；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日)；
- (3) 《中华人民共和国价格法》主席令[1997]92号；
- (4) 《中华人民共和国民事诉讼法》(2007)主席令第七十五号；
- (5) 其他法律规定、政策文件等。

2. 部门规章



- (1) 最高人民法院对外委托司法鉴定管理规定(2002年2月22日);
- (2) 《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》.

3. 技术标准

- (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)

4. 委托方提供的委托书

- (1) 司法鉴定评估拍卖委托书【2017】鞍法鉴委字第2422号。

5. 产权依据

房屋所有权证复印件

6. 评估人员现场勘察及收集的有关资料;

7. 其他有关法律、法规及规范等。

(九) 估价方法

1. 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。

本次估价对象用途为商业网点，周围区域存在用同途的类似房地产，能够找到众多买卖交易实例，适合选用比较法。该地区该类大型商业网点独立出租的市场与房地产交易市场联系不紧密，不宜采用收益还原法评估；待估商点为已建成房产，故不适于选用成本法及假设开发法评估。

综上所述，本次估价选用市场比较法。

2. 估价方法简介

比较法，是将估价对象房地产与发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。公式如下：

$$\text{比准价格} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{交易情况修正}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$



其中四项修正系数分别为交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正。

(十) 估价结果

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2017 年 10 月 13 日的评估结果为 961.33 万元（大写：玖佰陆拾壹万叁仟叁佰元整）详见第 1 页估价结果一览表。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师：

注册房地产估价师：

(十二) 实地勘查期

2017 年 10 月 13 日

(十三) 估价作业期

2017 年 10 月 13 日至 2017 年 10 月 30 日



附 件

- 1、估价对象现场勘查照片
- 2、司法鉴定评估拍卖委托书复印件
- 3、委托方提供的其他材料复印件
- 4、辽宁环宇房地产土地评估有限公司营业执照复印件
- 5、辽宁环宇房地产土地评估有限公司评估机构资质证书复印件
- 6、房地产估价师执业资格证书复印件
- 7、辽宁环宇房地产司法鉴定资质证书复印件

