

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：北镇市新禹房地产开发有限公司

涉案房地产市场价格评估

估价委托人：锦州市中级人民法院技术处

房地产估价机构：锦州金衡土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：孟小娜（注册号 2120090017）

周 露（注册号 2120190106）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 11 日

估价报告编号：锦金房地估字[2019]第 0638 号

致估价委托人函

锦州市中级人民法院技术处:

受贵单位委托,我对北镇市新禹房地产开发有限公司拥有的位于北镇市北镇街道办事处大佛寺社区太和街 203-3 号富雅兴阁 3 号楼 18 门、3 号楼 17 门及太和街 203-2 号富雅兴阁 2 号楼 21 门、2 号楼 24 门的 4 套商服房地产进行了评估。委估房地产总建筑面积为 512.80 平方米。估价目的是评估房地产现值,为锦州市中级人民法院技术处确定北镇市新禹房地产开发有限公司涉案房地产的市场价值提供参考。价值时点为 2019 年 10 月 22 日。经过实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,选用收益法进行分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点的评估总价值为 556.85 万元(金额大写:人民币伍佰伍拾陆万捌仟伍佰圆整),评估结果详见下页表一。

估价的有关情况和相关意见,请见附后的估价报告。另请特别关注本估价报告中的“估价假设和限制条件”。

锦州金衡土地房地产估价有限公司

二〇一九年十一月十一日

委估房地产评估结果一览表

表一

序号	权利人	坐落	建筑面积 (M ²)	单价 (元/M ²)	总价 (万元)	备注
1	北镇市新禹房地产开发有限公司	北镇市北镇街道办事处大佛寺社区太和街 203-3 号富雅兴阁 3 号楼 18 门	270.80	11100	300.59	辽(2016)北镇市不动产权第 0000154 号
2		北镇市北镇街道办事处大佛寺社区太和街 203-3 号富雅兴阁 3 号楼 17 门	54.91	13400	73.58	辽(2016)北镇市不动产权第 0000155 号
3		北镇市北镇街道办事处大佛寺社区太和街 203-2 号富雅兴阁 2 号楼 21 门	71.79	13400	96.2	辽(2016)北镇市不动产权第 0000156 号
4		北镇市北镇街道办事处大佛寺社区太和街 203-2 号富雅兴阁 2 号楼 24 门	115.30	7500	86.48	辽(2016)北镇市不动产权第 0000158 号
合计			512.80		556.85	

目 录

第一部分	估价师声明	5
第二部分	估价假设和限制条件	6
第三部分	估价结果报告	9
一、	估价委托人	9
二、	房地产估价机构	9
三、	估价目的	9
四、	估价对象	9
五、	价值时点	11
六、	价值类型	11
七、	估价原则	11
八、	估价依据	11
九、	估价方法	12
十、	估价结果	12
十一、	注册房地产估价师	13
十二、	实地查勘期	13
十三、	估价作业期	13
第四部分	附件	14
一、	《委托鉴定评估拍卖案件移送表》复印件；	
二、	《司法鉴定评估委托书》复印件；	
三、	《不动产权证书》复印件；	
四、	《不动产登记证明》复印件；	
五、	估价对象位置示意图；	
六、	估价对象现状照片；	
七、	估价机构《营业执照》(副本)复印件；	
八、	房地产估价机构备案证书复印件；	
九、	房地产估价师注册证书复印件。	

第一部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与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、我们对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我们已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录。

七、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

第二部分 估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规。

2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、估价对象均作为登记用途使用。

5、估价对象所在地区的房地产市场在一定时期内相对稳定。

6、估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

7、估价对象中房地产价值结论的提出，是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施如水、电、暖、通讯及道路交通等使用的权益为假设前提。

8、本估价报告中采用的房地产总建筑面积为 512.80 平方米，均系估价委托人提供的《不动产权证书》中登记的面积。

9、本次估价未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检测和实验，本次估价假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。

二、未定事项假设

无未定事项假设

三、背离事实假设

估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格，估价时没有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，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

四、依据不足假设

1、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

2、估价人员未调查到估价对象是否有拖欠税费及相关费用的情况，本次估价假设估价对象无拖欠税费及相关费用。

五、本估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限为自 2019 年 11 月 11 日起一年。随着时间的推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需作相应调整。

2、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用其中部分内容导致的可能的损失，本公司不承担责任。

3、本估价结果仅限于为锦州市中级人民法院技术处确定北镇市新禹房地产开发有限公司涉案房地产的市场价值提供参考，若有其他

用途，需根据指定目的另行评估。

4、未经估价机构书面同意，估价报告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，更不得公开于传播媒体，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构不承担相应的责任。

5、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性和合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构不承担相应的责任。

6、在本次价值时点，估价对象 1、4 已与相邻房地产打通为一整体使用，经征求承办法官意见，本次评估未考虑此项因素对估价对象价值产生的影响。

7、本次估价目的是为锦州市中级人民法院技术处确定北镇市新禹房地产开发有限公司涉案房地产的市场价值提供参考，在评估过程中，估价师未考虑抵押权的设定及对估价对象进行强制处分及快速变现的特殊性对其价值产生的影响；根据承办法官要求，本次评估亦未考虑出租因素对估价对象价值产生的影响。

8、本估价报告一式四份，交付估价委托人三份，本机构存档一份。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：锦州市中级人民法院技术处

联系人：田淑华

联系电话：0416-2526264

二、房地产估价机构

房地产估价机构：锦州金衡土地房地产估价有限公司

机构地址：锦州市太和区西宁里 48 号

法定代表人：展望

统一社会信用代码：91210711777763947K

备案等级：贰级

证书编号：第 000010705 号

联系电话：0416-2626607、2626609

三、估价目的

评估房地产现值，为锦州市中级人民法院技术处确定北镇市新禹房地产开发有限公司涉案房地产的市场价值提供参考。

四、估价对象

(一)估价对象财产范围

估价对象为位于北镇市北镇街道办事处大佛寺社区太和街 203-3 号富雅兴阁 3 号楼 18 门、3 号楼 17 门及太和街 203-2 号富雅兴阁 2 号楼 21 门、2 号楼 24 门的 4 套商业服务用房，估价范围包括估价对象地上建筑物及其分摊的土地使用权，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

(二)估价对象基本情况

委估房地产总建筑面积为 512.80 平方米，建筑结构均为框架结构，均为商业服务用房。其他详细情况见下页表二。

表二

序号	权利人	坐落	建筑面积 (M ²)	方位	房屋总层数	所在层数	备注
1	北镇市新禹房地产开发有限公司	北镇市北镇街道办事处大佛寺社区太和街 203-3 号富雅兴阁 3 号楼 18 门	270.80	厢	3	1-2	辽(2016)北镇市不动产权第 0000154 号
2		北镇市北镇街道办事处大佛寺社区太和街 203-3 号富雅兴阁 3 号楼 17 门	54.91	厢	9	1	辽(2016)北镇市不动产权第 0000155 号
3		北镇市北镇街道办事处大佛寺社区太和街 203-2 号富雅兴阁 2 号楼 21 门	71.79	厢	12	1	辽(2016)北镇市不动产权第 0000156 号
4		北镇市北镇街道办事处大佛寺社区太和街 203-2 号富雅兴阁 2 号楼 24 门	115.30	正	12	1-2	辽(2016)北镇市不动产权第 0000158 号

(三)房地产权利状况

估价对象均已办理产权登记，并均领取了《不动产权证书》，权利人均均为北镇市新禹房地产开发有限公司；在本次价值时点，委估房地产均已设定抵押权，权利人均均为辽宁北镇锦银村镇银行股份有限公司诚信支行；估价对象 1、估价对象 3 已对外出租。

(四)建筑物基本情况

委估建筑物地基基础均有足够的承载力，无不均匀沉降，其详细情况见下表三。

表三

序号	房屋坐落	门	窗	室内地面	内墙	外墙	其它
1	北镇市北镇街道办事处大佛寺社区太和街 203-3 号富雅兴阁 3 号楼 18 门	进户门为不锈钢玻璃门，室内安装木门。	断桥铝窗	铺贴地砖、水泥地面。	镶贴瓷砖、粉刷涂料、刮大白、水泥砂浆抹面。	粘贴面砖	水卫、电照及供暖设施齐全。与其他房地产打通为一体化使用。
2	北镇市北镇街道办事处大佛寺社区太和街 203-3 号富雅兴阁 3 号楼 17 门	进户门为不锈钢玻璃门，室内安装木门。	无窗	铺贴地砖	刮大白、粘贴壁纸、装饰板饰面。	粘贴面砖	水卫、电照及供暖设施齐全。
3	北镇市北镇街道办事处大佛寺社区太和街 203-2 号富雅兴阁 2 号楼 21 门	进户门为不锈钢玻璃门，室内安装木门。	不锈钢窗	铺贴地砖	粘贴壁纸、镶贴瓷砖。	粘贴面砖	水卫、电照及供暖设施齐全。
4	北镇市北镇街道办事处大佛寺社区太和街 203-2 号富雅兴阁 2 号楼 24 门	不锈钢玻璃门	不锈钢窗	铺贴地砖	刮大白	水泥砂浆抹面	水卫、电照及供暖设施齐全。与其他房地产打通为一体化使用。



五、价值时点

根据估价目的，本次估价设定价值时点为完成实地查勘之日，即 2019 年 10 月 22 日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准，即估价对象经适当营销后，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交易的金额。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等房地产估价原则。

(一)独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

(二)合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三)最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

(四)价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(五)替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

八、估价依据

- (一)《中华人民共和国物权法》;
- (二)《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (三)《房地产估价规范》;
- (四)《房地产估价基本术语标准》;

- (五)《委托鉴定评估拍卖案件移送表》;
- (六)《司法鉴定评估委托书》;
- (七)《不动产权证书》复印件;
- (八)《不动产登记证明》复印件;
- (九)房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法

(一)估价方法选择

根据委估房地产的用途、评估目的及估价师收集掌握的材料,决定采用收益法估价。

(二)收益法概念

收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(三)收益法的公式

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

上式中: V——收益价值(元或元/m²)

A_i——期间收益(元或元/m²)

V_t——期末转售收益(元或元/m²)

Y_i——未来第 i 年的报酬率(%)

Y_t——期末报酬率(%)

t——持有期(年)

十、估价结果

估价师根据估价目的,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,最后确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 22 日的评估结果见“估价结果汇总表”。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果	估价结果
估价对象 1	总价 (万元)		300.59	300.59
	单价 (元/m ²)		11100	11100
估价对象 2	总价 (万元)		73.58	73.58
	单价 (元/m ²)		13400	13400
估价对象 3	总价 (万元)		96.2	96.2
	单价 (元/m ²)		13400	13400
估价对象 4	总价 (万元)		86.48	86.48
	单价 (元/m ²)		7500	7500
汇总评估值	总值 (万元)		556.85	556.85

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
孟小娜	2120090017		2019 年 11 月 11 日
周 露	2120190106		2019 年 11 月 11 日

十二、实地查勘期

2019 年 10 月 22 日至 2019 年 10 月 22 日

十三、估价作业期

2019 年 10 月 22 日至 2019 年 11 月 11 日

第四部分 附件

- 一、《委托鉴定评估拍卖案件移送表》复印件；
- 二、《司法鉴定评估委托书》复印件；
- 三、《不动产权证书》复印件；
- 四、《不动产登记证明》复印件；
- 五、估价对象位置示意图；
- 六、估价对象现状照片；
- 七、估价机构《营业执照》（副本）复印件；
- 八、房地产估价机构备案证书复印件；
- 九、房地产估价师注册证书复印件。