

# 房地产估价报告

估价项目名称: 东港市新兴区国际城小区 34B 号(网点)

201 室、202 室委估房地产估价报告

估价委托人: 东港市人民法院

房地产估价机构: 辽宁华益房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师: 荣力力 注册号: 2120040050

战 松 注册号: 2120000010

估价报告出具日期: 2020 年 06 月 09 日

估价报告编号: 辽华益(ZF)房评字[2020]第 046 号

# 致 估 价 委 托 人 函

东港市人民法院:

受贵单位委托, 我公司遵照客观、公正、科学、独立的原则, 组织专业评估人员对贵单位委托评估的分别位于东港市新兴区国际城小区 34B 号(网点)201 室和 202 室的两处商业房地产进行了价值评估。为完成该项工作, 我们组成评估小组, 在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上, 经过认真分析和详细测算之后, 现将评估过程与结果报告如下:

## 一、估价对象

本次估价对象分别位于东港市新兴区国际城小区 34B 号(网点)201 室、202 室, 规划用途均为商业, 目前部分在用, 部分闲置, 建筑面积合计为 458 平方米。

## 二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 三、价值时点

根据评估规范及本次评估目的, 以二零二零年六月二日为价值时点。

## 四、价值类型

本次委估房地产的价值为该房地产在估价时点于公开市场上最可能形成的受假设和限制条件限制下的客观市场价格。

## 五、估价方法

根据本次评估目的并结合委估房地产的状况, 本次评估采用收益法。

## 六、估价结果

根据委托人的要求, 并结合本次委估房地产的实际使用状况及特点, 确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方, 两处房地产合并处置, 并且进入市场无障碍的前提下, 于价值时点 2020 年 06 月 02 日的评估结果为(见下表):

评估结果一览表

项目	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	东港市新兴区国际城小区 34B 号(网点)201 室	154.8	5899	91.32
2	东港市新兴区国际城小区 34B 号(网点)202 室	303.2	5899	178.86
	合计	458		270.18

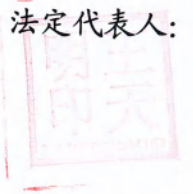
人民币大写: 贰佰柒拾万零壹仟捌佰元整

注：评估结果经估价师取整处理。

七、估价机构全称

机构名称：辽宁华益房地产土地评估有限公司

法定代表人：王天明



二零二零年六月九日

# 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	
一、委托人	3
二、房地产估价机构	3
三、评估目的	3
四、估价对象和范围	3
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	5
八、估价依据	5
九、估价方法	6
十、估价结果	6
十一、注册房地产估价师	7
十二、实地查勘期	7
十三、估价作业日期	7
十四、估价报告的有效期	7
估价技术报告（由本公司留存备查，不提供给委托人）	
一、估价对象描述与分析	8
二、市场背景描述与分析	9
三、估价对象最高最佳利用分析	11
四、估价方法适用性分析	12
五、估价测算过程	13
六、估价结果确定	17
附件	
一、评估委托书复印件；	
二、委估房地产照片和位置图；	
三、委估房地产权属证明；	
四、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；	
五、房地产估价机构资质证书复印件与估价师执业资格证书复印件。	

## 估 价 师 声 明

对于本报告我们特作如下郑重声明:

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的,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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制;

三、注册房地产估价师与本次估价的估价对象没有现实的、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,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见;

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行估价工作,撰写本估价报告。

五、中国注册房地产估价师荣力力、战松已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对估价对象的现场勘察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,依据委托人提供的资料进行估价。除非另有协议,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、本估价报告仅供本宗司法案件的双方当事人及经办司法部门使用,对任何第三方及其他目的的使用本公司不承担任何责任。

八、报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用,不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意,估价报告不得向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。

九、本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,报告解释权为本估价机构所有。

中国注册房地产估价师: 荣力力

注册号: 2120040050 签名:

中国注册房地产估价师: 战 松

注册号: 2120000010 签名:

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1. 估价对象产权清晰, 可在公开市场上自由转让;
2. 估价对象不存在欠缴包括税收、物业费、供暖费、水电气费等;
3. 估价人员已于 2020 年 06 月 02 日进行现场勘察, 本次现场勘察仅为一般性查看, 未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查勘和鉴定, 本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题;
4. 交易双方都具有完全市场信息, 对交易对象具有必要的专业知识, 不考虑特殊买家的附加出价;
5. 假定人民法院拍卖 (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

1. 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, 以及特殊交易方式下的特殊交易情况等对评估价值的影响;
2. 本次委估的两处房地产为一幢单独使用的商业网点二层的全部, 现场勘察时, 无法准确地区分两处房地产的实物界线, 故本次评估假设根据两处房地产权属登记能够对两处房地产的实物界线进行区分。

### 三、背离实际情况假设

1. 至价值时点, 估价对象均存在抵押登记, 抵押权人为中国建设银行股份有限公司东港支行, 也存在司法查封登记, 本次评估为法院委托, 故将估价对象视为没有查封、未设立抵押权的财产进行评估;
2. 本次评估未考虑委估房地产未来权属变更过程中应交纳的各种费用。

### 四、本报告使用的限制条件

1. 本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的不形成的, 不得用于其他目的, 若改变用途或估价目的, 需另行评估;
2. 本估价报告仅供委托人使用, 非为法律规定的情况, 未经估价机构许可, 不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人, 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。

# 房地产估价结果报告

辽华益 (ZF) 房评字 [2020] 第 046 号

## 一、估价委托人

委托人: 东港市人民法院

联系人: 任法官

联系电话: 0415-2277521

## 二、房地产估价机构

估价机构全称: 辽宁华益房地产土地评估有限公司

估价机构住所: 沈阳市和平区中山路 111 号

营业执照注册号: 210102000045533

备案等级: 壹级

资质证书编号: 第 000010112 号

法定代表人: 王天明

联系电话: 22790507

联系人: 秦莹

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象及范围

估价对象为王吉刚所有的位于东港市新兴区国际城小区 34B 号 (网点) 201 室和 202 室的两处商业用房及其所占的土地使用权, 建筑面积分别为 154.8 平方米和 303.2 平方米, 包含固定在建筑物上的装饰装修等价值, 不包含动产、债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

### 1. 估价对象实物状况描述

委估房地产所在楼共 2 层, 委估房地产均位于第 2 层, 为该层的全部。所在楼的一层为单独使用的商业网点, 进入二层需经所在楼的室外铁制楼梯进入。委估房地产外墙刷涂料, 普通防盗门, 室内走廊地面铺地板或地砖, 天棚及墙面刷涂料, 走廊两侧分布着约有十个左右的房间, 部分用做办公室, 多数的房间本次勘察未能进入室内。经当事人介绍, 这十个左右的房间面积相差不大, 均约 35 平方米左右, 地面铺地板, 墙面刷涂料。所在层设有公共卫生间, 可正常使用。

## 2. 权益状况分析

根据委托人提供的相关资料, 委估房地产均已进行了不动产产权登记, 具体登记信息见下表:

## 估价对象 1 登记信息

不动产登记信息			
业务号	FCDJ20151127185	登记类型	转移登记
不动产权证书号	C20151107987	档案号	
登记时间	2015/11/27	权属状态	登记
不动产坐落	新兴区国际城小工 34B 号 (网点) 201 室		
房屋所有权人	王吉刚	证件种类	身份证
证件号码	210623197712046778	共有情况	单独所有
不动产单元号	210681002010GB00003F00480012	土地使用权面积	
土地使用权人		土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	商住	土地权利性质	出让
土地使用期限			
房屋用途	商业服务	房屋性质	市场化商品房
房屋结构	钢混	所在层/总层数	2F/2
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	154.8	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	150.23
竣工时间		异议情况	无
抵押情况	已抵押	查封情况	已查封
抵押情况			
抵押权人	中国建设银行股份有限公司东港支行	抵押期限	2015-09-07 至 2025-09-07

## 估价对象 2 登记信息

不动产登记信息			
业务号	FCDJ20151127189	登记类型	转移登记
不动产权证书号	C20151107989	档案号	
登记时间	2015/11/27	权属状态	登记
不动产坐落	新兴区国际城小工 34B 号 (网点) 202 室		
房屋所有权人	王吉刚	证件种类	身份证
证件号码	210623197712046778	共有情况	单独所有
不动产单元号	210681002010GB00003F00480013	土地使用权面积	



土地使用权人		土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	商住	土地权利性质	出让
土地使用期限			
房屋用途	商业服务	房屋性质	市场化商品房
房屋结构	钢混	所在层/总层数	2F/2
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	303.2	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	294.25
竣工时间		异议情况	无
抵押情况	已抵押	查封情况	已查封
抵押情况			
抵押权人	中国建设银行股份有限公司东港支行	抵押期限	2015-09-07 至 2025-09-07

### 3. 区位状况分析

#### (1) 地理位置

估价对象位于东港市新兴区国际城小区 34B 号 (网点) 201 室、202 室号, 所在楼东南临规划路, 西北临国际城住宅小区。

#### (2) 道路通达度

估价对象周边有华夏路、甲午大街、人民大街等对内对外的交通主次干道通过, 出入比较方便。

#### (3) 交通便捷度

委估房地产所在地区交通方便程度一般, 有 888 路公交车在附近经过, 出行方便程度一般。

#### (4) 商业繁华程度以及基础设施情况

委估房地产所在地区人口居住密度较高, 周边有较多的住宅小区, 临街两侧有较多的商业店铺, 经营项目包括有药房、餐饮、超市等, 商业集聚度较高, 生活比较方便。

估价对象周边自然和人文环境良好。基础设施状况达到“七通”(通路、通供排水、通电、通讯、通煤气和通热力)。

### 五、价值时点

根据本次估价目的, 以现场勘察之日, 即二零二零年六月二日为价值时点。

### 六、价值类型

本次委估房地产的价值为市场价值。即为该房地产在价值时点于公开市场上

最可能形成的受假设和限制条件约束下的正常使用年限正常交易的市场价格。

## 七、估价原则

本次评估遵循以下估价原则：

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。本次委估房地产规划用途为商业，目前部分在用部分闲置，按照房地产估价原则，其法定用途应为该房地产的最高最佳使用方式，因此，本次评估以其法定用途为基准进行估价。

6. 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高一面的原则。

## 八、估价依据

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

(二) 国家和地方的有关法律、法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国拍卖法》

(三) 委托人提供的有关资料

- 1、委托人提供的价格评估委托书
- 2、其他与委估房地产有关的证明材料

(四) 评估人员现场勘察和记录

## (五) 东港市国际城周边商业房地产买卖及出租市场信息

## 九、估价方法

估价人员深入细致地分析了委估房地产的特点和实际状况,并研究了委托人提供的有关资料,委估房地产设计用途为商业,实际可用做商业,曾用做酒吧,委估房地产目前闲置,当前市场上与委估房地产规模相当、结构相同、用途相同、权属性质相同或相似的类似已成交房地产极少,因此难以采用市场比较法;但该类房地产周边有一些类似房地产正处于闲置待租状态,委估房地产亦可通过出租获取经营收益或可进行自营并获取收益,考虑实际情况,因此本次评估拟采用收益法进行。

收益法是指通过估算估价对象未来预期收益并折算成现值,借以确定估价对象价值的一种方法。即运用适当的资本化率,将未来的纯收益折算为现值。

其基本原理是:购买一宗一定使用年限的房地产,等于在这个年期内可以在将来源源不断地获得年纯收益,那么以现有的一个货币额与这将来源源不断的年收益的现值之和等同起来,这个货币额即是该房地产的价格。

收益法估价分为报酬资本化法和直接资本化法,本次评估房地产收益期限较长,难以预测该期限内各年净收益,因此,本次选用持有加转售模式进行估价,公式形式:

$$V = \left( \frac{A}{Y_i - g} \right) \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y_i} \right)^n \right] + \frac{P}{(1+Y_t)^n}$$

式中 V——收益价值

A——第一年的净收益

$Y_i$ ——未来第 i 年的投资报酬率

g——净收益逐年递增的比率

n——收益年限

P——期末转售收入

$Y_t$ ——期末报酬率

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学合理的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的计算,结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析,确定估价对象于估价时点 2020 年 06 月

02 日的评估结果如下 (见下表):

评估结果一览表

项目	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	东港市新兴区国际城小区 34B (网点) 201 室	154.8	5899	91.32
2	东港市新兴区国际城小区 34B (网点) 202 室	303.2	5899	178.86
合计		458		270.18
人民币大写: 贰佰柒拾万零壹仟捌佰元整				

注: 评估结果经估价师取整处理。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
荣力力	2120040050		年 月 日
战松	2120000010		年 月 日

### 十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期为二零二零年六月二日。

### 十三、估价作业期

二零二零年六月二日至二零二零年六月九日。

### 十四、估价报告的有效期

本报告自报出之日起一年内有效,在此期间,若估价对象的权属状况、实物状况或区位状况发生变化,并对其价格产生明显影响时,应予以重新估价。估价报告超过一年后,估价结果一般应失效。

辽宁华益房地产土地评估有限公司

二零二零年六月九日

# 东港市人民法院

## 委托书

(2019)辽 0681 执恢 1059 号

辽宁华益房地产土地评估有限公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司东港支行与王吉刚借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

东港市新兴区国际城小区 34B 号（网点）202 室，不动产权证书号：C20151107989。东港市新兴区国际城小区 34B 号（网点）201 不动产权证书号 C20151107987。



联系人：任广慧

联系电话：2277521

本院地址：东港市桥南经济开发区银河路 26 号

委估房地产照片





# 不动产权情况表



登记机构：（盖章）

现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息							
业务号	FCDJ20151127189		登记类型	转移登记			
不动产权证书号	C20151107989		档案号				
登记时间	2015/11/27 星期五 15:50:50		权属状态	登记			
不动产坐落	新兴区国际城小区34B号（网点）202室						
房屋所有权人	王吉刚		证件种类	身份证			
证件号码	210623197712046778		共有情况	单独所有			
不动产单元号	210681002010GB00003F00480013		土地使用权面积(m <sup>2</sup> )				
土地使用权人			土地权利类型	国有建设用地使用权			
土地用途	商住		土地权利性质	出让			
土地使用期限							
房屋用途	商业服务		房屋性质	市场化商品房			
房屋结构	钢混		所在层/总层数	2F/2			
建筑面积(m <sup>2</sup> )	303.20	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	294.25	分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	8.94		
竣工时间			异议情况	无			
抵押情况	已抵押		查封情况	已查封			
权利其他状况	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     东港市不动产登记中心                      档案查询专用章                      经办人：                      2019年12月29日 10时28分                 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     东港市不动产登记中心                      档案查询专用章                      经办人：                      年 月 日 时                 </div> </div>						
附记							
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
中国建设银行股份有限公司东港支行	T20151203442	一般抵押			1120000	2015-09-07起 2025-09-07止	2015-12-01 13:58:24
查封情况							



来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
东港市人民法院	2016-5139	查封			2016-09-28 起 1900-01-01 止	2016-09-28 14:03:21
东港市人民法院	2017-1244	轮候查封	轮候查封：新兴区国际城 小区34B号（网点）202室		2018-11-26 起 2021-11-26 止	2018-11-26 15:40:43
操作人						
		复核人				
申请人签字		日期			2019-09-29 10:27:00	
免责声明：1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的，以不动产登记簿为准。						

分 秒

# 不动产产权情况表



登记机构：（盖章）

现实数据 已被抵押 已被查封

### 不动产登记信息

业务号	FCDJ20151127185	登记类型	转移登记
不动产权证书号	C20151107987	档案号	
登记时间	2015/11/27 星期五 15:47:48	权属状态	登记
不动产坐落	新兴区国际城小区34B号（网点）201室		
房屋所有权人	王吉刚	证件种类	身份证
证件号码	210623197712046778	共有情况	单独所有
不动产单元号	210681002010GB00003F00480012	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	
土地使用权人		土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	商住	土地权利性质	出让
土地使用期限			
房屋用途	商业服务	房屋性质	市场化商品房
房屋结构	钢混	所在层/总层数	2F/2
建筑面积(m <sup>2</sup> )	154.80	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	150.23
		分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	4.57
竣工时间		异议情况	无
抵押情况	已抵押	查封情况	已查封
权利其他状况	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                     东港市不动产登记中心                      档案查询专用章                      经办人：                      2019年9月27日 10时28分 秒                 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 20px;">                     东港市不动产登记中心                      档案查询专用章                      经办人：                      年 月 日 时 分 秒                 </div>		
附记			

### 抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
中国建设银行股份有限公司东港支行	T20151203443	一般抵押			500000	2015-09-07起 2025-09-07止	2015-12-01 14:09:24

### 查封情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
东港市人民法院	2017-1244 <i>抗</i> <i>毕建宇</i>	查封	查封：新兴区国际城小区 34B号（网点）201室		2018-11-26 起 2021-11-26 止	2018-11-26 15:40:43
操作人		复核人				
申请人签字		日期			2019-09-29 10:26:51	
免责声明：1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的，以不动产登记簿为准。						

秒