

房地产估价报告

估价报告编号：辽天衡评[2020]E557号

估价项目名称：位于锦州市开发区杏山古井子村建筑面积为
384.16平方米商服房地产以判案为目的的市场
价值评估

估价委托人：锦州市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁天衡房地产与土地评估有限公司

注册房地产估价师：秦声光（注册号2120060047）

袁丽莉（注册号2120160070）

估价报告出具日期：2020年12月11日



致估价委托人函

锦州市中级人民法院：

我公司接受贵方委托，对位于锦州市开发区杏山古井子村建筑面积为 384.16 平方米商服房地产市场价值进行了客观公正的评估，为法院判案提供相关专业意见。至 2020 年 12 月 11 日评估工作结束。

根据估价委托人提供的《司法鉴定委托书》(2020)辽 07 锦法司辅委字第 01528 号、《房屋所有权证》(村房字第 014739 号)、《集体土地使用证》(锦试集建(95)字第 090010-195 号)复印件，确定估价对象为位于锦州市开发区杏山古井子村建筑面积为 384.16 平方米的商服房地产。

我公司估价人员杨丽、袁丽莉于 2020 年 11 月 16 日对估价对象进行了实地查看，在此基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规及我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次评估的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选取收益法经过认真分析计算，确定估价对象在价值时点 2020 年 11 月 16 日完整权利状态及满足各项限制条件下的房地产市场价值为：

评估单价：2,415 元/平方米

评估总价：92.77 万元

大写金额：人民币玖拾贰万柒仟柒佰元整



估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果		估价方法	收益法
		评估价值	总价(万元)
	单价(元/m ²)	2,415	

特殊事项说明:

1、依据委托人提供估价对象的《集体土地建设用地使用证》，估价对象所占用的土地使用权为集体建设用地，土地剩余使用年期为无限年期，本次估价设定估价对象所占用的土地使用权为集体建设用地，土地剩余使用年期为无限年期，估价结果为房地合一价值。

2、至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利，他项权利人为锦州市太和区农村信用合作联社红日分社，债权数额为 75 万元，设定日期为 2015 年 11 月 16 日至 2016 年 11 月 15 日。应估价委托人要求，本次估价未考虑该抵押权对估价结果的影响。

3、至价值时点，估价对象已设立租赁权，租赁期至 2023 年 12 月 31 日，应估价委托人要求，本次估价未考虑租赁权对估价结果的影响。

法定代表人：董海膺
 辽宁天衡房地产与土地评估有限公司
 2020 年 12 月 11 日



目 录

房地产估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	8
一、 估价委托人	8
二、 房地产估价机构	8
三、 估价目的	8
四、 估价对象	8
五、 价值时点	13
六、 价值类型	13
七、 估价依据	13
八、 估价原则	14
九、 估价方法	15
十、 估价结果	16
十一、 注册房地产估价师	17
十二、 实地查勘期	18
十三、 估价作业期	18
房地产估价技术报告	19
一、 实物状况描述与分析	19
二、 权益状况描述与分析	20
三、 区位状况描述与分析	21
四、 市场背景描述与分析	25
五、 最高最佳利用分析	28
六、 估价方法适用性分析	29
七、 估价测算过程	30
八、 估价结果确定	46
附 件	48
1. 《司法鉴定委托书》((2020) 辽 07 锦法司辅委字第 01528 号) 复印件	48
2. 《房屋所有权证》、《集体土地使用证》复印件	48
3. 估价对象位置图	48
4. 勘查现场情况及估价对象现场勘查照片	48
5. 鉴定机构(人)承诺书	48
6. 估价机构估价资格证书复印件	48
7. 估价机构企业法人营业执照复印件	48
8. 估价人员资格证复印件	48



房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中所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。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等相关规定进行分析，形成意见或结论，撰写本估价报告。
5. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
6. 估价工作未受当事人的干预而独立进行。



估价假设和限制条件

（一）本估价报告的假设条件：

1. 一般假设

（1）本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途均以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《集体土地使用证》复印件的记载为准，估价师对这些资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

（2）估价人员对估价对象进行了一般性查看，对房屋安全、环境污染等因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患和环境污染等问题且无响应的专业机构进行监督、检测，本次估价假设估价对象不存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。

2. 未定事项假设

至价值时点止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费、物业费、采暖费、维修基金等费用，本次估价假设估价对象无拖欠相关费用。

3. 背离事实假设

（1）至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利，应估价委托人要求，本次估价未考虑该抵押权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定抵押权。

（2）至价值时点，估价对象已设立租赁权，应估价委托人要求，本次



估价未考虑租赁权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定租赁权。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

无不相一致假设。

(二) 本估价报告使用的限制条件

1. 本估价结论为假设估价对象在价值时点 2020 年 11 月 16 日未设定抵押、租赁等其他项权利、无拖欠费用于现时状况下的市场价值，有效期壹年，自估价报告出具日期 2020 年 12 月 11 日至 2021 年 12 月 10 日止。如本估价报告的假设条件不成立，则本估价报告无效。

2. 本估价报告仅作为本估价目的使用，它用无效。

3. 本评估报告所确定的房地产价格是在本次评估特定目的及限制条件下的市场价格，未考虑估价对象未来收益、国家宏观经济变化、不可抗力因素及强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，估价委托人在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

4. 本估价报告未经本评估公司书面同意，不得提供给其它机构或第三方，否则后果自负。

5. 本估价报告由本估价机构负责解释。

6. 报告使用者注意的事项：

(1) 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，



且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有较大波动情况下，在估价报告使用有效期内，房地产市场价格基本保持稳定。

(2) 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估公司不承担责任。

(3) 定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格进行再评估。

(4) 对报告有效期内可能产生的房地产市场风险，估价报告使用者应给予关注，估价对象可能会由于房屋设定状况变更、环境变化以及房地产市场价格波动、房地产税费调整等原因导致房地产价值减损。

(5) 设定用途房地产，通用性、不可分割转让性较强，估价对象变现能力要受市场影响。

(6) 依据委托人提供估价对象的《集体建设用地使用证》，估价对象所占用的土地使用权为集体建设用地，土地剩余使用年期为无限年期，本次估价设定估价对象所占用的土地使用权为集体建设用地，土地剩余使用年期为无限年期，估价结果为房地合一价值。

(7) 至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利，他项权利人为锦州市太和区农村信用合作联社红日分社，债权数额为 75 万元，设定日期为 2015 年 11 月 16 日至 2016 年 11 月 15 日。应估价委托人要求，本次估价未考虑该抵押权对估价结果的影响。

(8) 至价值时点，估价对象已设立租赁权，租赁期至 2023 年 12 月 31 日，应估价委托人要求，本次估价未考虑租赁权对估价结果的影响。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：锦州市中级人民法院

联系人：孙法官

联系电话：18941601830

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁天衡房地产与土地评估有限公司

法定代表人：董海膺

资质等级：贰级

资质证书编号：第 000010104 号

联系电话：024-31888800

地址：沈阳市浑南新区银卡东路6号505室

三、估价目的

为法院判案提供专业参考意见。

四、估价对象

(一) 估价对象区位状况

估价对象位于锦州市经济技术开发区。

锦州市位于辽宁省的西南部、“辽西走廊”东端，是连接华北和东北两大区域的交通枢纽，下辖黑山、北镇、凌海、义县和凌河区、古塔区、太和区、经济技术开发区、松山新区等9个县（市）区，总面积10301平方公里，海岸线105公里，人口310万人，锦州市是辽宁重要的科技、教育、文化中心，是环渤海经济区重要的沿海开放城市、辽宁省西部区域性中心



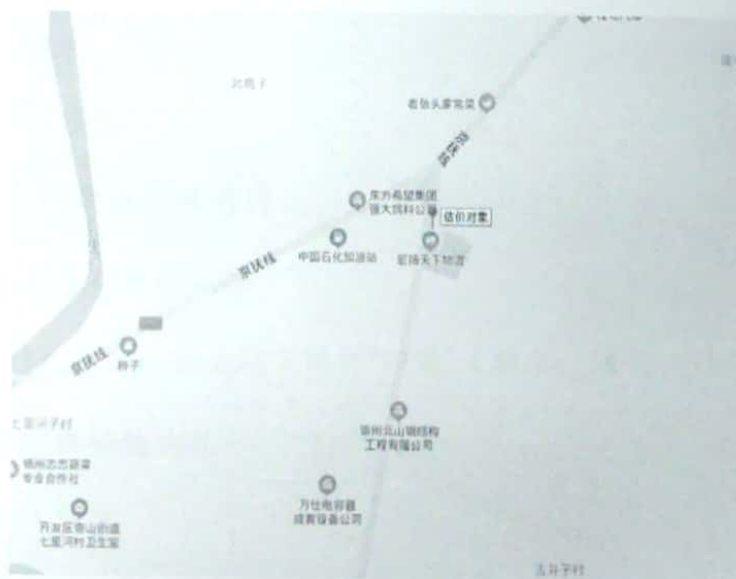
城市、辽宁沿海第二大城市、辽宁省区域物流中心城市，已被纳入辽宁沿海经济带国家战略，锦州市素有沟通关内外“咽喉要道”之称，扼“辽西走廊”东端，南临渤海，北依松岭山脉。东接“辽中南”工业区，南临渤海，西连“京津唐”工业区，北有辽宁西部和内蒙东部及黑龙江、吉林的广阔腹地。是环渤海经济圈、东北亚经济圈的交汇点，连接东北内陆与渤海的黄金走廊。

锦州滨海新区（锦州经济技术开发区）位于渤海之滨锦州湾畔，是京津唐经济区与东北经济区、环渤海经济区的结点，是辽宁省“五点一线”重点发展区域之一。锦州湾海新区规划开发面积 161.06 平方公里，集港口物流、产业发展、行政商住、滨海旅游四大功能于一体，商贸和物流服务半径覆盖东北西部和内蒙古东部及俄罗斯远东地区，是新的欧亚大通道的桥头堡和出海口。

1、 位置状况

(1) 坐落：估价对象坐落锦州市开发区杏山古井子村。其位置见位置示意图：

估价对象位置示意图



地址：沈阳市浑南新区银卡路6号505室

电话 024-31888800



(2) 方位和四至：估价对象位于开发区杏山古井子村，西临 204 省道，南、北临其它门市，西临农地。

(3) 距离：估价对象距锦州南站约 12 公里，西临 204 省道。

(4) 朝向：估价对象东西朝向，门脸朝西，前方无遮挡。

(5) 楼层：估价对象所在楼体共 2 层，估价对象位于 1-2 层。

2、商业繁华程度

估价对象西临 204 省道，沿道两侧有少量超市、饭店，估价对象位于开发区古井子村，距锦州市中心约 22 公里，商业繁华度较差。

3、交通状况

(1) 出入可利用的交通工具：估价对象所在区域有 701 路、锦州南站到锦州港、葫芦岛到锦州客运班车通过，距最近的公交站点约 80 米，交通便捷度较优。

(2) 道路通达状况：周边的主要道路为 102 国道、204 省道，道路通达度较好。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度及收费标准：估价对象门前有免费停车位，停车位较多，便于停车。

4、临街状况

估价对象西临 204 省道。

5、城市基础配套设施

估价对象基础设施达到宗地外“四通”（排水、通电、通讯、通路）。

(二)估价对象实物状况

1、土地状况



(1) 土地面积: 依据估价对象《集体土地使用证》(锦试集建(95)字第 090010-195 号)列示: 估价对象所占用的土地为集体建设用地, 土地使用权面积为 795.5 平方米, 建筑占地面积 192.5 平方米。

(2) 土地形状: 长方形。

(3) 地形: 平地。

(4) 地势: 地势平坦, 与周边地块保持水平, 自然排水状况良好。

(5) 土壤: 土壤未受过污染。

(6) 地基(地质): 该地块地基有足够的承载力, 可满足规划范围内的房地产建设, 无不良地质现象。

(7) 土地开发程度: 估价对象所占地块红线外均达到“四通”(排水、通电、通讯、通路)及宗地红线内“五通”(供水、排水、通电、通讯、通路)。

2、建筑物状况

(1) 概述:

估价对象为商服用房, 建筑面积为 384.16 平方米, 估价对象所在楼体共 2 层, 估价对象位于 1-2 层, 于价值时点处于正常使用状态。

(2) 建筑结构及空间布局:

估价对象砖混结构, 层高为 3.4 米, 临街宽约 17 米, 进深约 11 米。室内间隔成多个房间。估价对象梁、柱、屋面等建筑结构维护良好, 无不均匀沉降。

(3) 装饰装修:

估价对象所在楼体西外墙贴瓷砖, 其余墙体涂料, 白钢玻璃门入户, 1



层西侧安装铝合金窗，其余为木窗；室内简单装修保持较差，1层室内大部分水泥地面，墙面、顶棚涂料，卧室有火坑；厨房瓷砖地面，南侧墙面贴瓷砖，其余墙面及顶棚涂料，木门；楼梯水泥踏面；二层为多个房间，室内瓷砖地面，墙面、顶棚涂料，木门木窗。

(4) 设施设备：室内通电、通上水、通暖，室内设施设备正常使用。

(5) 完损状况：估价对象主体结构基本完好，设施设备基本能正常使用，六成新，属于基本完好房。

三、估价对象权益状况

1、土地权益状况

(1) 土地所有权：估价对象占用土地为集体土地，所有权归古井子村集体所有。

(2) 土地使用权：依据《集体土地使用证》（锦试集建（95）字第 090010-195 号）列示：使用者为宋维华，坐落锦试验区古井子村，用地面积为 795.5 平方米，建筑占地 192.5 平方米。

(3) 土地使用管制：估价委托人未提供相关资料。

(4) 土地利用现状：地上房屋为商业用房。

(5) 出租或占用情况：估价委托人未提供相关资料。

(6) 其他权利设立情况：估价委托人未提供相关资料。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：依据委托人提供的《房屋所有权证》（村房字第 014739 号）列示：房屋所有权人为胡艳吉，坐落开发区杏山古井子村，层数 2 层，建筑面积 384.16 平方米。



(2) 出租或占用情况：估价对象于价值时点已设定租赁他项权利，应估价委托人的要求，本次估价不考虑租赁权对估价结果的影响。

依据委托人提供的《租房协议书》列示：租赁期为7年，从2017年1月1日至2023年12月31日止，每年付壹万壹仟元整。

(3) 他项权利及其他：估价对象于价值时点已设定抵押他项权利，应估价委托人的要求，本次估价不考虑抵押权对估价结果的影响。

依据委托人提供的《房屋他项权证》列示：房屋他项权利人为锦州市太和区农村信用合作联社红日分社，房屋所有权人胡艳吉，房屋坐落开发区杏山古井子村，债权数额750000元，设定日期2015年11月16日至2016年11月15日。

四、估价对象使用状况

估价对象于价值时点处于正常使用状态。

五、价值时点

我们将查看现场的日期2020年11月16日作为价值时点。

六、价值类型

本次评估的房地产价值是在估价的假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价值。

市场价值：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进行交易的金额。

七、估价依据

(一) 法律、法规、规范性文件及行业标准

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令[2016]第



46号)

2. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令 [2007]第 62号)

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令 [2007]第 72号(修订))

4. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令 [2004]第 28号(修正))

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)

6. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令 [2016]第 132号)

7. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

8. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

9. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678号)

10. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令 [1999]15号)

(二)其他材料

1. 《司法鉴定委托书》((2020)辽 07 锦法司辅委字第 01528号)

2. 《房屋所有权证》、《集体土地建设用地使用证》、《房屋他项权证》

复印件

3. 估价人员现场查看结果

4. 估价人员收集的有关房地产资料

八、估价原则

本估价报告在遵循独立、公正、客观原则的前提下,具体依据如下原



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：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直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。

3. 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。

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. 预期收益原则：商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。房地产也是如此，它的价格也受预期收益形成因素的变动所左右。所以，房地产投资者是在预测该房地产将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对房地产市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对房地产市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该房地产现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

6. 价值时点原则：要求估价结果应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。

九、估价方法

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查看、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、



房地产估价规范及估价人员的经验，确定估价技术路线。

估价对象附近与估价对象类似的近期租赁案例易于取得，适宜选用收益法，收益法采用有限年期收益折现法和确定评估值。由于未能取得与估价对象类似的近期成交案例，不适合选用比较法；估价对象是商业房地产，因此不适合采用成本法；假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，如在建工程、待开发利用土地等，设定估价对象不属于该类房产，同样也不适合用假设开发法。故本次估价确定采用收益法。

收益法是将估价对象未来的纯收益按照一定的折现率折为现值并累积而得到资产现值的方法，计算公式如下：

$$v=a/(r-g) [1- ((1+g)/(1+r))^n]$$

式中：

v—房地产在估价时点的收益价格

a—房地产的未来第一年净运营收益

r—房地产的报酬率(资本化率)

g—净收益逐年递增的比例

n—获取收益的持续年限

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过认真估算，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，综合确定估价对象在价值时点 2020 年 11 月 16 日房地产市场价值为：

评估单价：2,415 元/平方米



评估总价：92.77 万元

大写金额：人民币玖拾贰万柒仟柒佰元整

估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果		估价方法	收益法
		评估价值	
	总价 (万元)	92.77	
	单价 (元/m ²)	2,415	

特殊事项说明：

1、依据委托人提供估价对象的《集体建设用地使用证》，估价对象所占用的土地使用权为集体建设用地，土地剩余使用年期为无限年期，本次估价设定估价对象所占用的土地使用权为集体建设用地，土地剩余使用年期为无限年期，估价结果为房地合一价值。

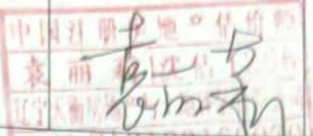
2、至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利，他项权利人为锦州市太和区农村信用合作联社红日分社，债权数额为 75 万元，设定日期为 2015 年 11 月 16 日至 2016 年 11 月 15 日。应估价委托人要求，本次估价未考虑该抵押权对估价结果的影响。

3、至价值时点，估价对象已设立租赁权，租赁期至 2023 年 12 月 31 日，应估价委托人要求，本次估价未考虑租赁权对估价结果的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
秦声光	2120060047		2020 年 12 月 11 日



袁丽莉	2120160070		2020年12月11日
-----	------------	---	-------------

十二、实地查勘期

2020年11月16日。

十三、估价作业期

2020年11月16日——2020年12月11日。

法定代表人：董海膺

辽宁天衡房地产与土地评估有限公司

2020年12月11日



辽宁增值税普通发票

021001900104
58739577

No 58739577

开票日期: 2020年12月16日

021001900104

校验码 64737 28803 04383 38022



名称: 锦州农村农村商业银行股份有限公司	751/9/73635502-3>3273></1*6	税额	41.58
纳税人识别号: 91210700MA0P5X7G2E	*75//*9+741+>36836661394238	税率	1%
地址、电话: 锦州市古塔区上海路三段68号 0416-2112719	97837+2++<98895802>0733>->-	金额	4158.42
开户行及账号: 农行锦州分行营业部 06571901040022954	/3*2557//5>+525<+4<*3<4086+	价	4158.4158416
货物或应税劳务、服务名称 *其他咨询服务+评估咨询费	单位 数量 规格型号	单 价	4158.4158416
	1 项		
合计			¥4158.42
价税合计(大写)	肆仟贰佰圆整		¥41.58
名称: 锦州天衡房地产与土地评估咨询有限公司			
纳税人识别号: 91210700318602589D			
地址、电话: 锦州市凌河区民和里8-12号 0416-3120018			
开户行及账号: 锦州银行市委南支行 410100191560227			

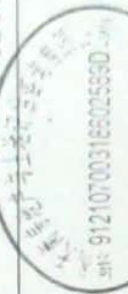
开票人: 刘晶

收款人: 刘晶

复核: 李卓

销售方: (章)

(小写) ¥4200.00



税证监 [2019] 299号北京东港安全印刷有限公司



扫描全能王 创建