

涉执房地产司法估价报告

估价报告编号：辽宁天力渤海(2021)房鉴估字第024号

估价项目名称：北镇市常兴店镇南三台子村总建筑面积为1127.97平方米及土地面积为1368平方米的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

房地产估价机构：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：齐海峰（注册号2120190132）
张英辉（注册号2120160037）

估价出具日期：2021年4月9日

致估价委托人函

锦州市中级人民法院：

根据贵院的委托，我对位于北镇市常兴店镇南三台子村总建筑面积为 1127.97 平方米及土地面积为 1368 平方米的涉案房地产（包括附着于建筑物之上不可移动的建筑设施、设备的价值，不包括估价对象所涉及的债权、债务、无形资产等，以下简称估价对象），于价值时点 2021 年 3 月 24 日的市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供依据。

我公司注册房地产估价师根据《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，选取成本法和基准地价系数修正法经过认真分析估算，确定估价对象在价值时点 2021 年 3 月 24 日的满足全部假设及限制条件下市场价值为：

总价值：252.95 万元；

大写金额：人民币贰佰伍拾贰万玖仟伍佰元整。

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年四月九日

表 1

评估结果明细表

序号	估价对象用途	坐落	权属人	层数	面积()	评估单价(元/)	评估值(万元)
01	办公室	北镇市常兴店镇南三台子村	李宝芬	1-2/2	252	1720	43.34
02	冷库			1/1	378	1790	67.66
03	冷库			1/1	336	1775	59.64
04	机房 1			1/1	34.35	1160	3.98
05	机房 2			1/1	23.42	585	1.37
06	门房			1/1	37.8	585	2.21
07	仓房			1/1	44	780	3.43
08	仓库			1/1	22.4	390	0.87
建筑物小计					1127.97		182.5
序号	估价对象类型	坐落	权属人	用途	面积()	评估单价(元/)	评估值(万元)
09	国有土地使用权	北镇市常兴店镇南三台子村	李宝芬	商服用地	1368	515	70.45
总计		RMB 252.95 万元					
大写金额		人民币贰佰伍拾贰万玖仟伍佰元整					

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	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	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
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、估价作业日期	13
附 件	14
1. 《司法鉴定评估委托书》[(2021)辽07锦法司辅委字第00427号]复印件	
2. 估价对象位置示意图	
3. 估价对象现场查勘照片	
4. 《国有土地使用证》复印件	
5. 《房屋所有权证》复印件	
6. 鉴定机构(人)承诺书	
7. 《房地产估价机构营业执照》复印件	
8. 《房地产估价机构备案证书》复印件	
9. 《注册房地产估价师估价资格证书》复印件	

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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

(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》，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(五) 估价人员已对本估价报告中的估价对象的室内外状况进行了实地查勘并进行记录，实地查勘日期为 2021 年 3 月 24 日，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担对估价对象其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

(六) 没有人对估价报告提供重要的专业帮助。

(七) 估价工作未受当事人的干预而独立进行。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
齐海峰	2120190132		年 月 日
张英辉	2120160037		年 月 日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途以委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》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，本次估价假设委托方提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象均能正常安全使用。

3. 关于估价对象有证房屋和估价对象土地使用权，注册房地产估价师未对有证房屋和土地使用权面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积和土地使用权面积与《房屋所有权证书》复印件和《国有土地使用权证书》复印件记载的面积大体相当。

4. 关于估价对象无证房屋面积，经当事人及法官现场确认，如对面积有异议，则需委托专业测绘公司重新测量，评估结果也需做相应调整甚至重新估价。

5. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实检，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，估价对象在价值时点能够按规划用途在合理的使用期限内持续有效地使用为前提。

二、未定事项假设

本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价值的影响，而且当地房地产市场行情在报告有效期内不发生大的波动。

三、背离事实假设

1. 依据委托方提供的资料，估价对象（不包含无证房）在价值时点均已登记抵押权，本次为司法鉴定评估，未考虑抵押权对估价结果的影响。

2. 根据估价委托人提供的资料和估价人员调查了解，估价对象已被人民法院依法查封，依据本次估价目的，未考虑估价对象存在的查封情况对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价结论为估价对象现时状况下，于价值时点 2021 年 3 月 24 日的房地产市场价格。报告出具日为 2021 年 4 月 9 日，有效期壹年，即自 2021 年 4 月 9 日起至 2022 年 4 月 8 日止。

2. 本次估价范围、建筑面积、权利状况等基础数据均由估价委托人提供或指定，如果发生变化，本估价报告随之失效。

3. 本报告未考虑估价对象的应缴未缴税费等费用的负担。

4. 本报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担。

5. 本报告所提供的分析和数据仅作为价格参考意见而不能视为任何价格保证，亦不能作为确定估价对象权属的依据。

6. 本估价报告仅作为本估价目的使用，它用无效。

7. 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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位名称：锦州市中级人民法院

联系人：田淑华

联系电话：0416-2526264

二、房地产估价机构

估价机构名称：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：姚杰

机构地址：锦州市古塔区惠安小区 2-42 号

联系电话：0416-2910096

统一社会信用代码：91210700692673619N

备案等级：一级

证书编号：第 071100005 号

有效期限：2020 年 5 月 8 日至 2023 年 5 月 7 日止

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象为位于北镇市常兴店镇南三台子村总建筑面积为 1127.97 平方米及土地面积为 1368 平方米的涉案房地产（包括附着于建筑物之上不可移动的建筑设施、设备的价值，不包括估价对象所涉及的债权、债务、无形资产等，以下简称估价对象）。

(二)估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

经估价师实地查勘，估价对象实际用途为办公、库房、冷库等，总建筑面积为 1127.97 平方米。建筑物状况详见下表：

建筑物基本状况一览表

序号	估价对象名称	坐落	层数	面积()	基本情况
01	办公室	北镇市常兴店镇南三台子村	1-2/2	252	估价对象为混合结构，1-2，朝南，层高约 3.1 米，外墙刷涂料，铝合金窗，铝合金滑道入户门，室内理石地面，内墙刷大白，大白吊顶(局部实木造型)；厨房及卫生间墙面铺砖，地面铺地面砖，PVC 板吊顶；楼梯扶手白钢，理石踏步，建筑物内通水、电、暖设施，总体维护情况较好。
02	冷库	北镇市常兴店镇南三台子村	1/1	378	估价对象为混合结构，平层，朝东，层高约 4.2 米，外墙为水泥抹灰墙面，无窗，保温铁皮门，内墙面为泡沫保温板，地面为水泥砂浆抹面，地面已做保温处理，顶棚为加厚泡沫保温板，建筑物内通电，总体维护情况较好。
03	冷库	北镇市常兴店镇南三台子村	1/1	336	估价对象为混合结构，平层，朝东，层高约 4.4 米，外墙为水泥抹灰墙面，无窗，保温铁皮门，内墙面为泡沫保温板，地面为水泥砂浆抹面，地面已做保温处理，顶棚为泡沫保温板，建筑物内通电，总体维护情况较好。
04	机房 1 (无照房)	北镇市常兴店镇南三台子村	1/1	34.35	估价对象为混合结构，平层，朝西，层高约 4.4 米，外墙为水泥抹灰墙面，木窗，防盗窗，保温铁皮门，内墙面为泡沫保温板，地面为水泥砂浆抹面，地面已做保温处理，顶棚为泡沫保温板，建筑物内通电，总体维护情况较好。
05	机房 2 (无照房)	北镇市常兴店镇南三台子村	1/1	23.42	估价对象为混合结构，平层，朝东，层高约 2.9 米，墙体为砖墙，外墙为水泥抹灰墙面，顶棚为木檩，木窗，铁皮门，地面为水泥砂浆抹面，内墙面抹灰，建筑物内通电，总体维护情况一般。

06	门房 (无照房)	北镇市常兴店镇南三台子村	1/1	37.8	估价对象为混合结构,平层,朝东,层 高约 4.3 米,墙体为砖墙,外墙为水泥 抹灰墙面,顶棚为石棉瓦,木窗,铁皮 门,地面为水泥砂浆抹面,内墙面抹灰, 建筑物内通电,总体维护情况一般。
07	仓房 (无照房)	北镇市常兴店镇南三台子村	1/1	44	估价对象为混合结构,平层,朝东,层 高约 2.8 米,墙体为砖墙,外墙为水泥 抹灰墙面,顶棚为木板(做保温处理), 塑钢窗,铁皮门,地面为水泥砂浆抹 面,内墙面刷大白(局部铺壁纸),建 筑物内通水、电,总体维护情况一般。
08	仓库 (无照房)	北镇市常兴店镇南三台子村	1/1	22.4	估价对象为钢架结构,平层,朝西,层 高约 4.7 米,外墙为铁皮包裹,顶棚为 石棉瓦,木窗,铁皮门,地面为水泥砂 浆抹面,建筑物内通电,总体维护情况 一般。

2. 土地实物状况

根据估价委托人提供的资料和估价人员现场勘察,估价对象所占用的土地情况如下:

- (1)土地面积: 1368 平方米
- (2)土地形状: 较规则
- (3)地形: 平整
- (4)地势: 地势无明显起伏,自然排水状况一般
- (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: 估价对象所占宗地红线外达到“五通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水),宗地红线内“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气)及场地平整。

三)估价对象权益状况

1. 建筑物权益状况

(1)房屋所有权：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件及现场调查情况，估价对象建筑物权益状况如下：

序号	估价对象用途	房权证	坐落	权利人	层数	面积 ()
01	办公室	辽房权证北镇字第 SY00014144 号	北镇市常兴店镇南三台子村	李宝芬	1-2/2	252
02	冷库	辽房权证北镇字第 SY00014145 号			1/1	378
03	冷库	辽房权证北镇字第 SY00014146 号			1/1	336
04	机房 1	无照房			1/1	34.35
05	机房 2	无照房			1/1	23.42
06	门房	无照房			1/1	37.8
07	仓房	无照房			1/1	44
08	仓库	无照房			1/1	22.4
合计						1127.97

(2)出租或占用情况：依据估价人员现场勘察了解，估价对象在价值时点无出租或占用情况。

(3)其他权利设立情况：根据估价委托人提供的资料，估价对象 01-03 在价值时点有抵押权设定，无其他他项权利登记；估价对象 04-08 在价值时点无他项权利登记。

2. 估价对象所在宗地土地权益状况

依据委托方提供的《国有土地使用证》复印件及现场调查情况，估价对象土地权益状况如下：

(1)土地所有权：估价对象所在宗地土地为国有建设用地，其所有权归国家所有。

(2)土地使用权：估价对象为国有出让土地，国有土地使用权证号为北镇

国用（2014）字第 037 号，土地使用权人为李宝芬，土地面积为 1368 平方米，土地用途为商服用地，终止日期为 2054 年 6 月 3 日，至价值时点，估价对象剩余使用年限为 33.19 年。

(3)目前使用情况:

①土地利用现状：地上建筑物现作为生产经营使用；

②出租或占用情况：依据估价委托人提供的资料及现场勘查、询问，在价值时点估价对象不存在出租及占用情况。

五、价值时点

根据估价目的，经向估价委托人确认，价值时点确定为注册房地产估价师完成对估价对象实地查勘之日，即 2021 年 3 月 24 日。

六、价值类型

本报告评估值为估价对象在本评估目的下于价值时点 2021 年 3 月 24 日的房地产市场价值。

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕时间进行交易，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它性。

七、估价原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。技术性原则如下：

1. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价。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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

2. 最高最佳利用原则

指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够

使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的利用。但最高最佳利用是在法律允许范围内的最高最佳利用，而不是无条件下的最高最佳利用。包括用途、规模、集约度、档次上的最佳。

3. 替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

4. 价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一房地产往往具有不同的价格水平。本报告对委托估价房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

八、估价依据

(一)主要法律、法规和部门规章

1. 中华人民共和国民法典（国家主席令 13 届第 45 号）；
2. 中华人民共和国城市房地产管理法（国家主席令第 72 号）；
3. 中华人民共和国土地管理法（国家主席令第 28 号）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（国家主席令第 46 号）；
5. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号）；
6. 《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）15 号]；
7. 《人民法院委托评估工作规范》[法办（2018）273号]。

(二)技术规程

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）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《司法鉴定评估委托书》[(2021)辽07锦法司辅委字第00427号];
2. 房屋所有权证复印件;
3. 国有土地使用权证复印件。

（四）房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

1. 估价对象位置示意图;
2. 估价对象现场查勘照片;
3. 现行房地产市场价格及信息;
4. 注册房地产估价师实地查勘取得的有关资料及本公司积累的相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选择

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据《房地产估价规范》，结合估价对象的特点和实际状况，采用成本法对估价对象进行评估。

常用的估价方法包括比较法、收益法、成本法和假设开发法，上述估价方法在本报告评估中的适用性分析如下：

1. 比较法

本报告估价对象周边区域房地产市场成熟度较低，近年来类似估价对象的房地产交易案例较少，故未采用比较法进行估价。

2. 收益法

运用收益法对房地产进行估价需要具备的条件是房地产的未来收益和风险都能够较准确的量化。估价对象周边与其类似的房地产租赁案例较多，租金、费用等资料也较易于取得，但目前估价对象所在区域房地产市场租售比不合理，收益法测算求取的价格偏离客观市场价格，故不适宜采用收益法进

行估价。

3. 成本法

成本法一般适用于无收益（不能使用收益法），房地产市场发育不成熟，成交实例不多（不能使用比较法），无法用收益法、比较法等方法进行评估的情形。本报告估价对象区域内有类似房地产开发建设案例可供参考，各建设成本、费用资料等容易取得且相对较为客观，故适宜采用成本法评估。

4. 假设开发法

假设开发法一般适用于对具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。估价对象为已建成房地产，保持现状利用为最高最佳利用方式，无需考虑估价对象改造装修，因此不宜采用假设开发法进行估价。

综合以上分析，本报告采用成本法对估价对象市场价值进行评估。

(二) 估价方法的定义

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

基准地价系数修正法估价是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日时价格的方法。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，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值因素的分析，确定估价对象在价值时点 2021 年 3 月 24 日房地产的市场价值为：

总价值：人民币 252.95 万元

大写金额：人民币贰佰伍拾贰万玖仟伍佰元整

房地产估价结果明细见表 1

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
齐海峰	2120190132		年 月 日
张英辉	2120160037		年 月 日

十二、实地查勘期

估价人员实地查勘估价对象的日期为 2021 年 3 月 24 日。

十三、估价作业日期

自 2021 年 3 月 11 日起至 2021 年 4 月 9 日止。

附 件

1. 《司法鉴定评估委托书》[(2021)辽07锦法司辅委字第00427号]复印件
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象现场查勘照片
4. 《国有土地使用证》复印件
5. 《房屋所有权证》复印件
6. 鉴定机构(人)承诺书
7. 《房地产估价机构营业执照》复印件
8. 《房地产估价机构备案证书》复印件
9. 《注册房地产估价师估价资格证书》复印件