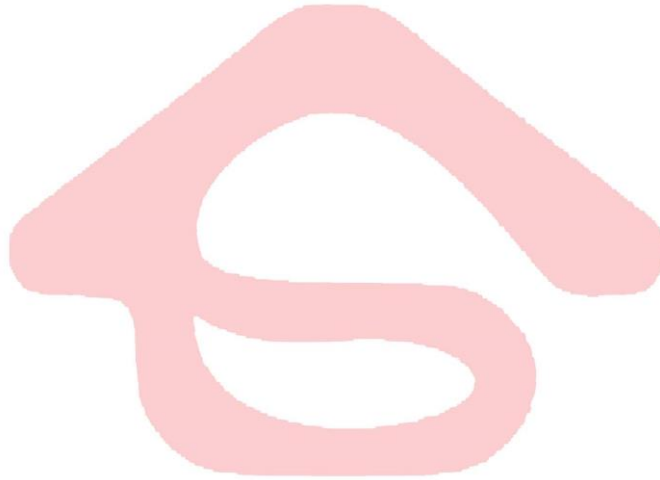


房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：朝天朔司法房估辽字（2021）013号



项 目 名 称：锦州市古塔区中央大街三段 24-9 号房产估价

委 托 方：锦州市太和区人民法院

估 价 方：朝阳天朔房地产估价有限公司

注册房地产估价师：王瑞娜 王鑫磊

注 册 号： 2120190114 2120150029

估价作业期：2021 年 8 月 18 日至 2021 年 8 月 25 日

估价报告出具日期：2021 年 8 月 25 日

致估价委托人函

锦州市太和区人民法院：

我单位受贵单位委托（委托书编号：（2021）辽0711执1573号），对锦州市太和区人民法院在执行锦州太和锦银村镇银行股份有限公司与吴秋英、刘志强借款合同纠纷一案中对由吴秋英所有的，位于锦州市古塔区中央大街三段24-9号，建筑面积为165.96平方米的一套商服用房进行市场价值评估，价值时点为2021年8月18日，估价目的为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，根据国家现行有关法律、法规和政策条例及委托方提供的各种资料，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

单价：¥48567.00元，（大写）人民币肆万捌仟伍佰陆拾柒元每平方米；

总价：¥8,060,179元，（大写）人民币捌佰零陆万零壹佰柒拾玖元整。

估价机构法定代表人(签章)：

朝阳天朔房地产估价有限公司

二〇二一年八月二十五日

目 录

一、估价师声明	4
二、估价假设和限制条件	5
三、估价结果报告	8
(一) 委托方	8
(二) 估价方	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 估价人员	15
(十二) 实地勘察期	15
(十三) 估价作业期	15
(十四) 房地产变现能力分析	15
四、附件	17
附件 1、估价对象位置图	
附件 2、房屋现场勘查照片	
附件 3、估价机构资格证书复印件	
附件 4、估价机构营业执照复印件	
附件 5、参与此次评估人员的注册证复印件	
附件 6、《锦州市太和区人民法院委托书》(2021)辽 0711 执 1573 号复印件	
附件 7、《房屋所有权证》复印件	
附件 8、《国有土地使用权证》复印件	
附件 9、《房地产司法鉴定评估风险告知书》复印件	

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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；

2、估价报告中分析、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与估价报告中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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《中华人民共和国房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及国家规定的法律法规进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、本次估价对委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了一般性查看，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定上述资料合法、真实、准确、完整并可以在公开市场上自由转让。

2、本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

3、估价对象为整体房地产的一部分，本次估价假定估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项配套服务设施。

4、本次估价是以估价对象能够持续使用为假设前提。

5、本次估价以估价对象不存在已设定租赁期限的租约为假设前提。

6、本次估价对象建筑面积及权属状况以估价委托方提供的《房屋所有权证》复印件记载为依据，估价人员未作现场测量。如其记载建筑面积与房产档案登记不符，估价结果将作相应调整。

7、报告中估价结果为估价对象在 2021 年 8 月 18 日的市场价格，即在价值时点预期能够成交的最好价格，它依据了如下假设：

(1) 存在自愿销售的卖者和自愿购买者；

(2) 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；

(3) 该物业可以在公开市场上自由转让；

(4) 在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；

(5)在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；

(6)不考虑特殊买家的附加出价。

8、本次估价以人民法院拍卖（或则变卖）财产之日的估价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为假设前提。

9、本次估价以估价对象不存在欠缴税费及其他费用为假设前提。

二、未定事项假设

本次估价，无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价假设委估房地产除了贵院此次委托所涉及的案件外，不存在也不涉及其它任何法律纠纷。

四、不相一致假设

本次估价，无不相一致假设。

五、估价依据不足假设

本次估价委托人未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》原件，故本次假设《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件与原件一致，如不一致，估价结果作相应调整。

六、估价报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本次估价结果仅供估价委托人为本评估目的使用，提供价格参考，不作为其他估价目的使用。若改变估价条件和估价目的，估价结果一般会改变应重新评估或作调整。

3、本估价报告自出具之日 2021 年 8 月 25 日起一年内有效。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及

时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本报告有关资料由委托方或当事人提供，估价人员已对估价对象进行了现场查勘，并对资料的真实性进行可能的核实，对于因条件所限无法核实的资料导致估价结果失实，责任不在受托方。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

6、非为法律法规和估价行业规定许可，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何形式提供给第三人或公开发表。

7、本所注册房地产估价师王鑫磊、王瑞娜于 2021 年 8 月 18 日对估价对象进行现场勘查。由锦州市太和区人民法院承办法官姚达，鉴定申请人代表白雪，本所注册房地产估价师王鑫磊、王瑞娜在评估现场勘查记录上签字。

8、本报告一式陆份，估价机构保留壹份，交付估价委托人伍份。

估价结果报告

一、估价委托人

机构名称：锦州市太和区人民法院

联系人：姚达

联系电话：18941600936

二、估价机构

名称：朝阳天朔房地产估价有限公司

住所：朝阳市双塔区朝阳大街三段 27 号

法定代表人：王薇

营业执照注册号：91211302791571028B

行政许可决定书号：2006120001208

资格证书编号：第 0000101208 号

房地产资质等级：贰级

资格证书有效期限：2019 年 9 月 12 日至 2022 年 9 月 11 日

联系电话：0421-2628288

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

（一）估价对象财产范围

本次评估财产范围为：包含估价对象地上建筑物及其分摊土地使用权，但不包含室内可移动的装饰、装修价值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）估价对象基本状况

1、估价对象实物状况

估价对象坐落于锦州市古塔区中央大街三段 24-9 号，混合结构，厢房，规划用途为商服，总层数为五层，估价对象所在楼层为一层，该栋楼外墙面防水涂料，室内装修情况：白钢玻璃门，塑钢窗，地面地砖，内墙刮白，石膏板顶棚；配套设施：有上水、供电、网络等配套设施，估价对象目前状态：出租。

2、估价对象建筑物权益状况：

根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件记载，房屋所有权人：吴秋英，房屋坐落：古塔区中央大街三段 24-9 号，房屋所有权证号：房权证锦房权 01 字第 0147371 号，建筑面积为 165.96 平方米，规划用途为：商服，产别：私产。

3、估价对象建土地权益状况

根据委托方提供的《国有土地使用权证》复印件记载，国有土地使用权证号：锦州国用 2004 第 000122 号，土地使用权人：吴秋英，座落于古塔区中央大街三段 24-9 号，使用权类型：出让，地类（用途）：商业用地，使用权面积：77.29 m²，终止日期：2044 年 2 月 18 日。

4、区位状况描述与分析

（一）位置

1、坐落

估价对象位于锦州市古塔区中央大街三段 24-9 号，东临中央大街，南临解放路，出口处为中央大街。

2、朝向：估价对象朝向东。

（二）交通状况

- 1、道路状况：中央大街、解放路为城市主次干道，道路状况较好；
- 2、出入可利用交通工具：私家车、自行车、公交车、电动车、摩托车等；出租车过往频率较好，交通便捷度较好。
- 3、交通管制情况：无特殊交通管制。

（三）环境状况

- 1、自然环境：估价对象所在区域内绿化较少，距离公园较远，周边自然环境一般。
- 2、人文环境：当地民风淳朴，治安较好，整体文化素质水平较高，人文环境较好。

（四）外部配套设施状况

- 1、基础设施：通上水、通下水、通路、通电、通讯及土地平整，水、电等供给充足，道路平坦通畅、网络、讯息等接收流畅；
- 2、公共服务设施：周边商场：锦州百货大楼（中央大街店）、千盛购物广场（中央大街）；医院：锦州市中心医院；银行：锦州银行（中央大街支行）、中国工商银行（古塔支行）；学校：锦州市国和小学、锦州市第五中学、锦阳市第四中学（分校）等多个公共服务设施。

五、价值时点

根据《房地产估价规范》规定结合估价目的，确定实地查勘之日二〇二一年八月十八日为价值时点。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准。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

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的的对估价对象进行估价，具体依据如下估价原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

即要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则

房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。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。

3、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且房地产权利人都期望从其有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是以该房地产的效用作为最有效发挥为前提的。

4、替代原则

房地产估价要求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

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价

值，在不同的时点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。

所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，统一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

八、估价依据

(一)、国家和地方的有关法律、法规和部门规章

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日公布,2007年8月30日修订);

(2)《城市房地产开发经营管理条例》(1998年7月20日国务院令第二48号发布,2011年1月8日修订);

(3)《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日颁布,1998年8月29日、2004年8月28日修订);

(4)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日颁布,2011年1月8日修订);

(5)《中华人民共和国担保法》(1995年10月1日实施);

(6)《中华人民共和国物权法》(2007年10月1日实施);

(7)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释【2009】16号);

(8)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》

(9)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日实施);

(10)《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)(2015年12月1日实施);

(11)《中华人民共和国房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)(2014年2月1日实施);

(12)《房地产估价报告评审标准》(2011年6月21日试行);

(13)《辽宁省建筑工程计价定额》(2017);

(14)《辽宁省安装工程计价定额》(2017);

(15)《辽宁省装饰装修工程计价定额》(2017);

(16)《房屋成新等级评定标准》(1985年1月1日试行)。

(二)、委托方提供的资料

- 1、《锦州市太和区人民法院委托书》(2021)辽0711执1573号;
- 2、《房屋所有权证》复印件;
- 3、《国有土地使用权证》复印件。

(三)、其它

- 1、估价人员现场勘查及市场调查收集的有关资料;
- 2、本公司掌握的有关资料。

九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料,进行了实地查看,对与估价对象具有可比性物业进行调查并根据委托人设定的估价目的、估价对象的特点及实际情况,选择合适的估价方法进行评估。

按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价, 估价对象为商服用房, 其所在区域及周边范围内, 近期同类房地产的交易实例较少, 故不可采用比较法进行估价。

收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产, 估价对象为商服用房, 可用于出租, 估价师通过大量的市场调查, 同类性质房地产出租案例较多, 故本次可采用收益法进行估价。

估价对象为商服用途房地产, 采用成本法难以对单独、个别用房进行准确测算, 故本次评估时不适合采用成本法进行估价。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价, 估价对象为已开发完成状态, 就目前状态, 处于最佳使用, 不存在重新开发利用, 故不适合采用假设开发法进行估价。

综上所述, 本次估价采用收益法是最合理的方法, 故本次估价采用收益法进行估价。

收益法定义: 预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。采用公式:

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

其中 V: 房地产价格; A: 房地产的年净收益; Y: 房地产的报酬率;

g: 净收益逐年递增的比率 n: 房地产的未来可获收益年限。

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，经过测算，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的市场价值为：

单价：¥48567.00 元，（大写）人民币肆万捌仟伍佰陆拾柒元每平方米；

总价：¥8,060,179 元，（大写）人民币捌佰零陆万零壹佰柒拾玖元整；

十一、估价人员

参加本次估价的中国注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王鑫磊	2120150029		年 月 日
王瑞娜	2120190114		年 月 日

十二、实地查勘期：二〇二一年八月十八日

十三、估价作业期

二〇二一年八月十八日至二〇二一年八月二十五日（实地查勘之日起至估价报告出具之日）。

十四、房地产变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点变现交易时，在没有过多损失的情况下，将该房地产转换为现金的可能性。包括对房地产的通用性、独立使用性或分割转让性、假定在价值时点拍卖或变卖时最可能实现的价格和评估的市场价

值的差异程度。

1、通用性分析：估价对象设计用途为商服，在公开市场较为常见，故通用性较强。

2、独立使用性分析：估价对象设计用途为商服，配套设施基本齐全，上、下水、电、通讯设施齐全，可以独立使用。

3、快速变现成本分析：快速变现形式一般为法院拍卖，变现成本包括诉讼费用、评估费用、拍卖费用或其他交易服务费、产权转让有关税费。

4、变现能力分析：

变现价值与时间长短，费用、税金的种类、数额、清偿顺序、处置方式以及国家政策等因素有关。如果以拍卖方式处置可以达到快速变现的目的，但变现价格一般较低而变现成本相对较高。由于可能出现信息不对称导致潜在购买群体受到限制和购买者心理排斥，其可能实现的价格一般比评估的市场价格要低，提请报告使用方注意！

附 件

附件 1、估价对象位置图

附件 2、房屋现场勘查照片

附件 3、估价机构资格证书复印件

附件 4、估价机构营业执照复印件

附件 5、参与此次评估人员的注册证复印件

附件 6、《锦州市太和区人民法院委托书》（2021）辽 0711 执 1573 号复印件

附件 7、《房屋所有权证》复印件

附件 8、《国有土地使用权证》复印件

附件 9、《房地产司法鉴定评估风险告知书》复印件