



备案编号：2021112311273730A

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：丹东市凤城市凤凰城区沈丹路住宅开发鸿元别墅
2#114、115号营业用房处置市场价格评估

估价委托人：凤城市人民法院

房地产估价机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：刘 波（注册号：2120100061）

白志强（注册号：2120000003）

估价报告编号：辽岳华房司估字[2021]第193号

估价报告出具日期：二〇二一年十一月二十三日

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

致估价委托人函

凤城市人民法院：

接受贵院的委托，根据《凤城市人民法院委托书》【(2021)辽 0682 执 532 号】记载，我评估公司对贵院在执行辽宁凤城农村商业银行股份有限公司草河支行与黄波、李秀萍、李峰、尹艳秋 借款合同纠纷一案中，涉及的位于丹东市凤城市凤凰城区沈丹路住宅开发鸿元别墅 2#114、115 号营业用房的市场价格进行评估。

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况致函如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于丹东市凤城市凤凰城区沈丹路住宅开发鸿元别墅 2#114、115 号营业用房，建筑面积为 172.91 平方米。

三、价值时点：2021 年 11 月 12 日（实地查勘完成之日）。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：145.00 万元（人民币大写壹佰肆拾伍万元整）。评估单价为：8,386 元/平方米。

特别提示：上述估价结果是本报告中假设和限制条件下的评估价格。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

法定代表人：白志强

致函日期：二〇二一年十一月二十三日

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

目 录

估价师声明.....	第 3 页
估价假设和限制条件.....	第 4 页
估价结果报告.....	第 8 页
一、估价委托人.....	第 8 页
二、房地产估价机构.....	第 8 页
三、估价目的.....	第 8 页
四、估价对象.....	第 8 页
五、价值时点.....	第 11 页
六、价值类型.....	第 11 页
七、估价原则.....	第 11 页
八、估价依据.....	第 12 页
九、估价方法.....	第 13 页
十、估价结果.....	第 15 页
十一、注册房地产估价师.....	第 15 页
十二、实地查勘期.....	第 15 页
十三、估价作业期.....	第 15 页
十四、评估结果使用特别提示.....	第 15 页
附件.....	第 17 页
1、《凤城市人民法院委托书》【（2021）辽 0682 执 532 号】复印件	
2、《房屋所有权证》复印件	
3、《他项权利证书》复印件	
4、估价对象位置图	
5、估价对象现场查勘相关照片	
6、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
7、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

估 价 师 声 明

对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和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师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，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按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告；

五、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负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

六、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、估价机构会妥善保管估价委托人的文件资料，未经估价委托人书面许可，不会将上述文件资料擅自公开或泄露给他人。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《他项权利证书》，我们对所提供文件资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的权属证明文件合法、真实、准确、完整，并以所提供的权属证明文件作为估价依据。

2、估价对象房产建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》所记载的面积为依据，注册房地产估价师进行了现场查勘，在无相应面积测绘专业机构测量的情况下，假设房屋实际建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积一致。

3、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格的重大因素给予关注，并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记录，因为我公司不具备房屋质量鉴定资格，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和目前维护管理状况，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，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设房屋质量是安全的，无基础、结构的方面的重大质量问题，估价对象能正常安全使用。

4、本次评估假设估价对象按其现行正在使用的用途及方式持续使用。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

5、本估价结果包含建筑物及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯等）和分摊的土地使用权的价值，不包含室内动产价值。

6、本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、上下水、供电、供暖、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

7、本次评估假设人民法院拍卖（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（即价值时点）的状况相同。

8、根据估价目的，假设估价对象处于以下市场状况：

①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

②熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理智、谨慎的，没有感情用事；

④不受强迫，即买方和卖方都是出于需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被强迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被强迫地将估价对象卖给特定的买方；

⑤公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

9、本次估价结果未考虑未来处置风险，即未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

10、本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由买受人负担。

11、本次估价假设估价对象产权清晰，权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分。

二、未定事项假设

估价委托人提供的《房屋所有权证》未记载估价对象的建成年代，本次估价对象房屋建成年代以估价人员实地调查为准，仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用。

三、背离事实假设

截至价值时点，估价对象存在司法查封登记。因本报告估价目的为涉执房地产处置司法评估，不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，故视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

四、不相一致假设

本次评估的估价对象不存在不相一致的事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、估价委托人并未出示估价对象欠缴税费（含物业费、供暖费、水电费等）相关情况，本次评估结果中不考虑欠缴费的影响。

2、估价委托人未提供估价对象所占用土地使用权的相关资料，本次评估假设土地使用权符合法定的转让条件。

六、估价报告使用限制

1、估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不可用作其他目的。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

2、估价对象所占用的土地使用权和附属的设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯等）若与建筑物分割处置，本估价结果无效。

3、本估价报告的估价结果是基于估价对象在价值时点时，自身状况和正常房地产市场状况而得出的，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力对估价结果产生的影响。随着时间的推移，若估价对象自身状况或房地产市场状况发生变化，不能直接使用本估价报告的评估结果。

4、本估价报告使用期限为一年，自出具估价报告之日起计算，即 2021 年 11 月 23 日起至 2022 年 11 月 22 日止，若使用本报告估价结果的时间超出使用期限范围，我公司对应用此估价结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。期间若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

5、当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

6、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

7、本估价报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告的使用者是估价委托人。未经我评估公司书面同意，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。本公司对估价结果有最终解释权。

（此页以下为空白处无正文）

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：凤城市人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

法定代表人：白志强

住 所：沈阳市和平区和平南大街 39 号

统一社会信用代码：91210102734648199Q

备案等级：贰级

证书编号：第 000010105 号

有效期限：2020 年 9 月 15 日至 2023 年 9 月 14 日止

联系电话：024-31873739

邮编：110003

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）实物状况

1、估价对象范围

估价对象为位于丹东市凤城市凤凰城区沈丹路住宅开发鸿元别墅 2#114、115 号的营业用房，建筑面积为 172.91 平方米。本次评估的房地产市场价格，包含建筑物及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯等）和分摊的土地使用权的价值，不包含室内动产价值。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

2、建筑物实物状况：

估价对象位于丹东市凤城市凤凰城区沈丹路住宅开发鸿元别墅 2#114、115 号，用途为营业，北朝向，钢混结构，房屋总层数 2 层，所在层数 1-2 层，建筑面积为 172.91 平方米，估价对象临凤山路。

估价对象所在建筑外墙饰面贴外墙砖；一层室内水泥地面，墙面装饰板，天棚塑条网格状吊顶；二层室内地面铺地砖，墙面、天棚刮大白；配有一部混凝土楼梯，水泥踏面，不锈钢扶手；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，天棚刮大白；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，天棚 PVC 板吊顶；塑钢窗，大门为翻板门。楼内给水、排水、供电、电讯、供暖等配套设施齐全。房产于 2010 年建成并交付使用，维修保养状况较好。

（二）权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《他项权利证书》记载，情况如下：

1、房屋信息

房屋所有权证号：凤房权证凤凰城区字第 10120100-1 号，房屋所有权人：李峰，房屋所有权证号：凤房权证凤凰城区字第 10120100-2 号，房屋所有权人：尹艳秋，共有情况：共同共有，房屋坐落：凤凰城区沈丹路住宅开发鸿元别墅 2#114、115 号，登记时间：2010-03-16，规划用途：营业，总层数：2，所在层：1-2，建筑面积（m²）：172.91，其他：钢混，土地使用权取得方式：出让，附记：李峰、尹艳秋夫妻共同共有，商品房交易（购商品房），一层 86.46 平方米、二层 86.45 平方米。

2、他项权利信息

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

他项权证号：凤房他证凤凰城区字第 20160408 号，房屋他项权利人：辽宁凤城农村商业银行股份有限公司草河支行，房屋所有权人：李峰，房屋所有权证号：10120100-1-2，房屋坐落：凤凰城区沈丹路住宅开发鸿元别墅 2#114、115 号，他项权利种类：最高额抵押，债权数额：1000000 元，登记时间：2016-4-15，附记：抵押建筑面积：172.91 平方米，抵押期限：2016-4-14 到 2019-4-13，李峰、尹艳秋夫妻共同共有，最高额抵押（购商品房）。

3、至价值时点，估价对象设有抵押权，本次估价未考虑抵押权等对估价结果的影响。

（三）区位状况

1、区域位置：估价对象位于丹东市凤城市。凤城市，古称凤凰城，隶属于辽宁省丹东市。位于辽东半岛东部，地近黄海北岸，为省辖县级市。凤城市北邻本溪满族自治县，南与丹东市振安区和东港市接壤，东靠宽甸满族自治县。凤城市境内有沈丹铁路、凤上铁路、沈丹高速公路等交通路线贯穿。凤城市名胜古迹众多，旅游资源丰富，有国家 AAAA 级风景名胜区凤凰山、全国农业旅游示范点大梨树村、东汤圣泉度假村温泉、玉龙湖景区等旅游景点。总面积 5513 平方千米。截至 2019 年末，凤城市市辖 3 个街道、18 个镇，其中包括 201 个行政村。截至 2019 年末，凤城市户籍人口 549634 人。

2、商业繁华度：估价对象位于丹东市凤城市凤凰城区沈丹路住宅开发鸿元别墅 2#114、115 号，周围有亿丰城市广场、翰墨市场、翰墨小学、凤城四中等，商业繁华度较好。

3、道路通达状况：估价对象所在区域有凤山路、邓铁梅路、石桥路、翰墨街等主要道路，道路通达情况较好。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

4、交通条件：估价对象周围通有凤城 4 路公交车，距最近公交站点约 100 米，线路车流量较大，另外有出租车等交通工具与市内和附近地区连接，出行便捷度较高。

5、外部配套设施：估价对象所在地为城市建设成熟区，基础设施完善，已达“七通”，即通路、供水、排水、通电、通讯、供气、供热，保障率较高。区域内有丹东银行、农业银行、农商银行、工商银行等，外部配套设施能够满足区域需要。

6、周围环境：估价对象所在区域绿地覆盖度处于凤城市的平均绿化水平，整体环境好。

五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为注册房地产估价师对估价对象实地查勘完成之日，即价值时点为 2021 年 11 月 12 日。

六、价值类型

本估价报告出具的房地产估价结果，是指估价对象在价值时点时的市场价格。

市场价格是指估价对象于价值时点在市场上的平均交易价格。

七、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；

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

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。最高最佳利用是指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。

八、估价依据

（一）法律法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起实施）

2、《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 日实施）

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 日两次修订）

4、《中华人民共和国民事诉讼法》（2012 年主席令第 59 号公布，自 2013 年 1 月 1 日起实施）

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日发布，2016 年 12 月 1 日实施）

6、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号）

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

（二）部门规章

1、《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）

2、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

3、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）

（三）技术标准

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

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）

（四）估价委托书

《凤城市人民法院委托书》【（2021）辽 0682 执 532 号】；

（五）项目资料

《房屋所有权证》

《他项权利证书》

（六）注册房地产估价师现场勘察及搜集的有关资料

（七）其他有关法律、法规及规范等

九、估价方法

1、估价方法选择

按照《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》，房地产估价常用估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

估价对象为营业用房（现房）。经实地勘查和市场调查，在估价对象同一供求圈内近期与之相类似房地产有一定的交易实例，故此选用

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

比较法进行估价；估价对象作为营业用房，具有获取潜在收益的能力，同时在估价对象同一供求圈内近期与之相类似房地产有一定的出租实例，故此选用收益法进行估价；对于营业用房而言，从成本角度难以反映估价对象的客观价值，故此估价对象不适合采用成本法进行估价；估价对象为营业用房（现房），无需进行再开发，不具有再开发潜力，故此估价对象不适合采用假设开发法进行估价。

2、估价方法简介

①比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物调整修正系数

②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。

本次估价采用持有期末转售的现金流模式

具体采用的公式：

$$V = \frac{A \times (1+R)}{R} \times \left[1 - \frac{1}{(1+R)^n} \right] + \frac{V_{\text{转售}}}{(1+R)^n}$$

$$V_{\text{转售}} = V \times (1+g)^n - \text{转售成本}$$

式中：V—房地产于价值时点的收益价格

A—未来第一年归属于估价对象房地产的收益水平

R—房地产的报酬率

n—为房地产的持有期限

$V_{\text{转售}}$ —预测第 n 年末转售时的价格减去转售成本后的净值。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

g —持有期房价年平均增长率

转售成本—转让人应承担的销售税费

十、估价结果

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经全面研究、分析、测算后，确定估价对象在价值时点 2021 年 11 月 12 日的估价结果为：

评估总价为：145.00 万元（人民币大写壹佰肆拾伍万元整）。评估单价为：8,386 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘波			2021 年 11 月 23 日
白志强			2021 年 11 月 23 日

十二、实地查勘期

2021 年 11 月 12 日至 2021 年 11 月 12 日。

十三、估价作业日期

2021 年 11 月 12 日至 2021 年 11 月 23 日。

十四、评估结果使用特别提示

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

二〇二一年十一月二十三日