

# 房地产估价报告

估价报告编号：辽华越房评报字（2022）第BZF0005号

估价项目名称：北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街282号天骄华府  
A网点1-2层21门市、248号天骄华府B网点1-2层16  
门市、274号天骄华府B网点1-2层3门市、242号天  
骄华府B网点1-2层19门市房地产市场价值评估

估价委托人：北镇市人民法院

房地产估价机构：辽宁华越房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李洪辉（注册号2120070065）

孙艳华（注册号2220140068）

估价报告出具日期：2022年02月18日



## 致估价委托人函

北镇市人民法院：

受贵院的委托，我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、等有关法律法规政策规定，对贵院就涉案财产所涉及的位于北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街 282 号天骄华府 A 网点 1-2 层 21 门市（146.43 m<sup>2</sup>）、248 号天骄华府 B 网点 1-2 层 16 门市（196.15 m<sup>2</sup>）、274 号天骄华府 B 网点 1-2 层 3 门市（146.43 m<sup>2</sup>）、242 号天骄华府 B 网点 1-2 层 19 门市（200.91 m<sup>2</sup>）共四套商服房地产市场价值评估进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用合适的估价方法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象客观成本因素的基础上，经过综合测算，确定估价对象于价值时点 2021 年 12 月 24 日的市场价值为总价 **437.42 万元**，大写人民币**肆佰叁拾柒万肆仟贰佰元整**。

评估结果明细表

序号	抵押物类型	权证号码	坐落	房屋所有权人	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	商服	辽（2018）北镇市不动产权第 0002400 号	北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街 282 号天骄华府 A 网点 1 至 2 层 21 门市	徐有刚	1-2/2	146.43	6340	92.84
2	商服	辽（2018）北镇市不动产权第 0002401 号	北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街 248 号天骄华府 B 网点 1 至 2 层 16 门市	王艳君	1-2/2	196.15	6340	124.36




3	商服	辽(2018)北镇市不动产权第0002402号	北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街274号天骄华府B网点1至2层3门市	王艳君	1-2/2	146.43	6340	92.84
4	商服	辽(2018)北镇市不动产权第0002406号	北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街242号天骄华府B网点1至2层19门市	王艳君	1-2/2	200.91	6340	127.38
合计						<b>689.92</b>		<b>437.42</b>

1、本估价报告自估价出具日期起壹年内有效，在此期间，若估价对象房地产市场变化，并对其价格产生明显影响时，应予以重新估价。

2、本估价报告所示的结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价机构不承担因不当使用本报告结果引起的法律责任，请报告使用人谨慎使用

辽宁华越房地产土地资产评估有限公司

法定代表人： 

2022年02月18日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地勘察期.....	11
十三、估价作业日期.....	11
附件.....	12

1. 司法评估委托书
2. 房地产权登记信息
3. 估价对象位置示意图及照片
4. 估价机构营业执照复印件
5. 估价机构资格证书复印件
6. 估价师资格证书复印件



## 估价师声明

### 一、我们郑重声明：

1、我们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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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。

4、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	盖章	签名日期
李洪辉	2120070065		2022年02月18日
孙艳华	2220140068		2022年02月18日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 本次估价以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为前提。

2. 本次估价以估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让为前提。

3. 本次估价以任何有关估价对象的利用处置方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规为前提。

4. 本次估价以估价对象在价值时点时的状况为依据进行，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

5. 本估价报告估价结果不考虑价值时点后国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6. 本估价报告估价结果不考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

7. 本估价报告估价结果不考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

8. 估价人员根据领勘人指认，对领勘房地产与相关权属资料的一致性进行了必要核对，无理由怀疑领勘存在不准确情形。本次估价以估价委托人领勘准确为估价前提。

9. 本次估价评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

10. 实地查勘时估价对象已出租，经房地产估价师尽职调查也未发现、掌握相关租赁权、用益物权情况，故本次估价是基于估价对象于价值时点未被转让、抵押、查封、出租、占用，无相应用益



物权（包括但不限于地役权、居住权等），且无相应的债权、债务，不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，估价对象权属完整，可以在公开、平等、自愿的交易市场上合法的进行转让的假设前提条件下进行的。

11、实地查勘时估价对象欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金的情况不详，经房地产估价师尽职调查，也无法获知是否存在欠缴税金及相关费用。经与当事人法官沟通本次估价是基于估价对象于价值时点不存在欠缴税金及相关费用。

## 二、未定事项假设

本估价报告估价对象无未定事项，估价分析、测算及判断中无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

根据估价目的，本次评估假设估价对象无抵押和无查封。

## 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制条件

1. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格。

2. 估价师对估价对象在满足估价目的、价值时点条件的价值进行分析估算并发表专业意见，但估价结果不应被认为是估价机构及估价师对估价对象可实现价格的保证；估价机构及估价师不承担当事人决策责任。



3. 估价师关注了估价对象的权属状况，并依据现有资料对其予以相应说明。但估价师的责任仅是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出估价师执业范围，估价师不对估价对象的法律权属提供任何保证。

4. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未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的。房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中，报告解释权为本公司所有。凡因估价委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

5. 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。超出使用期限使用估价报告造成的损失由报告使用人自行承担。

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。





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：北镇市人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：辽宁华越房地产土地资产评估有限公司

住所：北镇市中央大街地王华城 75 号

统一社会信用代码：91210700MA0QCA61G

法定代表人：隋振尧

资质等级：二级

证书编号：第 071100006 号

联系电话：0416-6651777 传真：0416-6651777

### 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

本次估价对象为北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街 282 号天骄华府 A 网点 1-2 层 21 门市（146.43 m<sup>2</sup>）、248 号天骄华府 B 网点 1-2 层 16 门市（196.15 m<sup>2</sup>）、274 号天骄华府 B 网点 1-2 层 3 门市（146.43 m<sup>2</sup>）、242 号天骄华府 B 网点 1-2 层 19 门市（200.91 m<sup>2</sup>）共四套商服房地产，房屋建筑面积共计为 689.92 m<sup>2</sup>。

本次估价对象范围仅包括估价对象地上建筑物及其所对应的土地使用权及与估价对象不可分离的二次装修及房屋配套设施，不包括估价对象室内动产及依附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、房屋状况



估价对象坐落为北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街 282 号天骄华府 A 网点 1-2 层 21 门市 (146.43 m<sup>2</sup>)、248 号天骄华府 B 网点 1-2 层 16 门市 (196.15 m<sup>2</sup>)、274 号天骄华府 B 网点 1-2 层 3 门市 (146.43 m<sup>2</sup>)、242 号天骄华府 B 网点 1-2 层 19 门市 (200.91 m<sup>2</sup>) 共四套商服, 房屋所有权人分别为徐有刚、王艳君, 具体情况如下表:

规划用途	权证号码	坐落	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑结构
商服	辽 (2018) 北镇市不动产权第 0002400 号	北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街 282 号天骄华府 A 网点 1 至 2 层 21 门市	1-2/2	146.43	框架
商服	辽 (2018) 北镇市不动产权第 0002401 号	北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街 248 号天骄华府 B 网点 1 至 2 层 16 门市	1-2/2	196.15	框架
商服	辽 (2018) 北镇市不动产权第 0002402 号	北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街 274 号天骄华府 B 网点 1 至 2 层 3 门市	1-2/2	146.43	框架
商服	辽 (2018) 北镇市不动产权第 0002406 号	北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街 242 号天骄华府 B 网点 1 至 2 层 19 门市	1-2/2	200.91	框架

估价对象北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街 282 号天骄华府 A 网点 1 至 2 层 21 门市, 外墙安装造面, 钛金门, 室内墙面局部贴墙砖, 地面铺地砖, 二层地面铺地砖, 室内水、电、暖等配套齐全, 房屋整体维护状况较好。

估价对象北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街 248 号天骄华府 B 网点 1 至 2 层 16 门市, 外墙安装造面, 钛金门, 塑钢窗, 室内墙面局部贴墙砖, 地面铺地砖, 二层地面铺地砖, 室内水、电、暖等配套齐全, 房屋整体维护状况较好, 现用途为烧烤店。

估价对象北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街 274 号天骄华



府B网点1至2层3门市，外墙安装造面，防盗卷帘门，塑钢窗，室内墙面局部贴墙砖，地面铺地砖，二层地面铺地砖，室内水、电、暖等配套齐全，房屋整体维护状况较好，现用途为桌球俱乐部。

估价对象北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街242号天骄华府B网点1至2层19门市，外墙安装造面，钛金门，塑钢窗，室内墙体局部贴墙砖，地面铺地砖，二层地面铺地砖、室内水、电、暖等配套齐全，房屋整体维护状况较好，现用途为洗浴中心。

## 2、土地状况

根据估价人员现场勘察，估价对象土地整体情况如下：

(1)土地面积：估价委托人未提供土地权利证明文件。

(2)土地形状：较规则。

(3)地形：平原。

(4)地势：地势为平坦，自然排水状况较好。

(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：估价对象所占宗地红线外达到“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气），宗地红线内达到“七通”及场地平整。

## 3、权益状况

根据本次估价目的及委托人的要求，本次评估不考虑抵押权、租赁权、地役权等对估价结果的影响。

## 五、价值时点

2021年12月24日（实地勘察之日）

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次评估的价值类型为市场价值。



## （二）价值定义

市场价值是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自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，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利害关系人均是公平合理的价值或价格。
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；
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；
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；
5. 最高最佳使用原则：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使用。但最高最佳使用是在法律允许范围内的最高最佳使用，而不是无条件下的最高最佳使用。

## 八、估价依据

### （一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

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），2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；



4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）。

5. 《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日中华人民共和国国务院令第55号发布，1990年5月19日起施行）。

6. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

7. 国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件。

#### （二）本次估价依据的技术规程

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）委托人提供的有关资料

1. 司法评估委托书；
2. 房地产权登记信息；

#### （四）估价机构和估价人员掌握的有关资料

1. 现行房地产市场价格及信息；
2. 估价人员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

注册房地产估价师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，考虑到较易搜集估价对象周边区域类似房地产交易案例，故采用比



较法评估估价对象价值。

### 估价方法的定义

比较法是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。比较法是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。

## 十、估价结果

根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点 2021 年 12 月 24 日的市场价值为总价 **437.42 万元**，大写人民币**肆佰叁拾柒万肆仟贰佰元整**。

### 评估结果明细表

序号	抵押物类型	权证号码	坐落	房屋所有权人	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	商服	辽(2018)北镇市不动产权第0002400号	北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街282号天骄华府A网点1至2层21门市	徐有刚	1-2/2	146.43	6340	92.84
2	商服	辽(2018)北镇市不动产权第0002401号	北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街248号天骄华府B网点1至2层16门市	王艳君	1-2/2	196.15	6340	124.36



3	商服	辽(2018)北镇市 不动产权第 0002402号	北镇市北镇街道办事处 城西社区福佑街274 号天骄华府B网点1至 2层3门市	王艳君	1-2/2	146.43	6340	92.84
4	商服	辽(2018)北镇市 不动产权第 0002406号	北镇市北镇街道办事处 城西社区福佑街242 号天骄华府B网点1至 2层19门市	王艳君	1-2/2	200.91	6340	127.38
合计						689.92		437.42

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名日期
李洪辉	2120070065		2022年02月18日
孙艳华	2220140068		2022年02月18日

### 十二、实地勘察期

2021年12月24日。

### 十三、估价作业日期

2021年12月24日至2022年02月18日

辽宁华越房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022年02月18日



## 附件

1. 司法评估委托书
2. 房地产权登记信息
3. 估价对象位置示意图及照片
4. 估价机构营业执照复印件
5. 估价机构资格证书复印件
6. 估价师资格证书复印件



## 司法评估委托书

305352元

北镇市人民法院

### 委托书

(2021)辽0782执2001号

辽宁华越房地产土地资产评估有限公司:

我院在执行北镇市农村信用合作联社与李勇,张梅,徐有刚,李绍秋,王艳君 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:

5处门市(位于北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街282号、天骄华府小区)。



2021年12月22日



### 房地产权登记信息

辽(2020) 北镇市 不动产证明第 0000983号

## 不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项,经审查核实,准予登记,颁发此证明。


 登记机构(章)  
 2020年05月26日

中华人民共和国自然资源部监制  
 编号NO 21101203396

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	北镇市农村信用合作联社
义务人	徐有刚、王艳君
坐落	北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街202号天顺华府A座2层2117号共5个
不动产单元号	210782 001203 GB00003 F00310021 等共5个
其他	不动产单元号:辽(2018)北镇市不动产证明第002406号,辽(2018)北镇市不动产证明第002407号,辽(2018)北镇市不动产证明第002408号,辽(2018)北镇市不动产证明第002409号,辽(2018)北镇市不动产证明第002410号 抵押方式:一般抵押 不动产总价:487.30万元 抵押债权:第一顺位抵押 抵押权主债权数额:389.00万元 抵押权存续期限:2020年05月18日起至2023年05月17日止 房屋所有权人:徐有刚、王艳君 第三方管权人:李勇 保证土地用途:商服用地,房屋用途:商业用房

与原件核对相符  
核对人: [Signature]

1、抵押债权金额及范围以抵押合同约定为准

98

辽(2018) 北镇市 不动产证明第 0002406号

## 不动产权证书

权利人	王艳君
共有情况	单独所有
坐落	北镇市北镇街道办事处城西社区福佑街202号天顺华府A座2层2117号
不动产单元号	210782 001203 GB00003 F00310021
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/商业服务
面积	共有宗地面积:56176.030m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积:276.71m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权:2012年09月21日至2052年09月20日止
权利其他状况	共有宗地面积:56176.030m <sup>2</sup> 土地分摊面积:10.36m <sup>2</sup> / 分摊土地使用权面积:10.36m <sup>2</sup> 房屋分摊面积:276.71m <sup>2</sup> 房屋用途:商业服务 房屋层数:2层 / 所在层数:1层2层

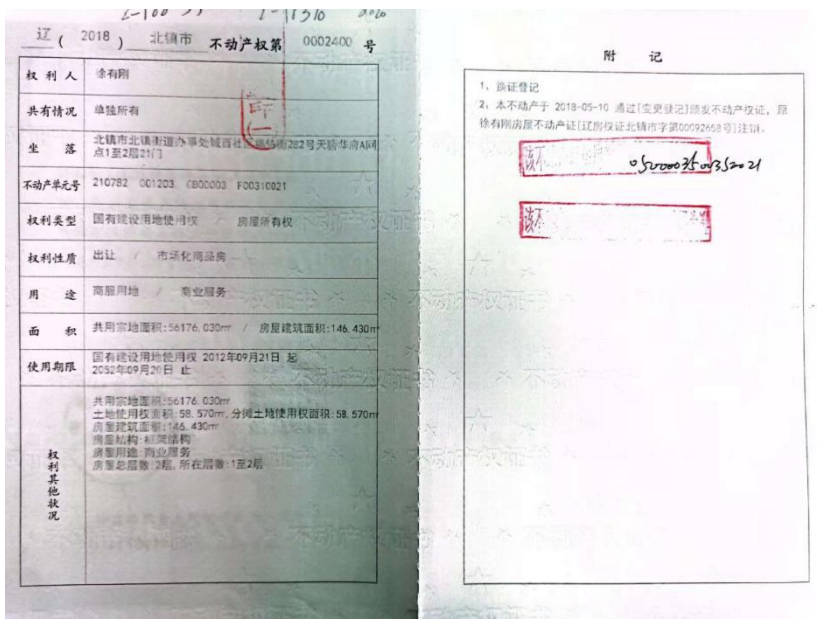
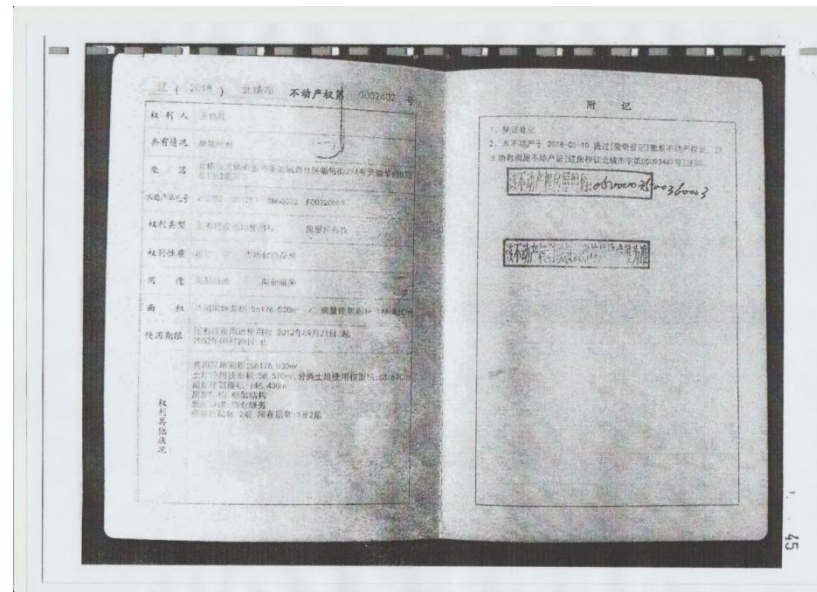
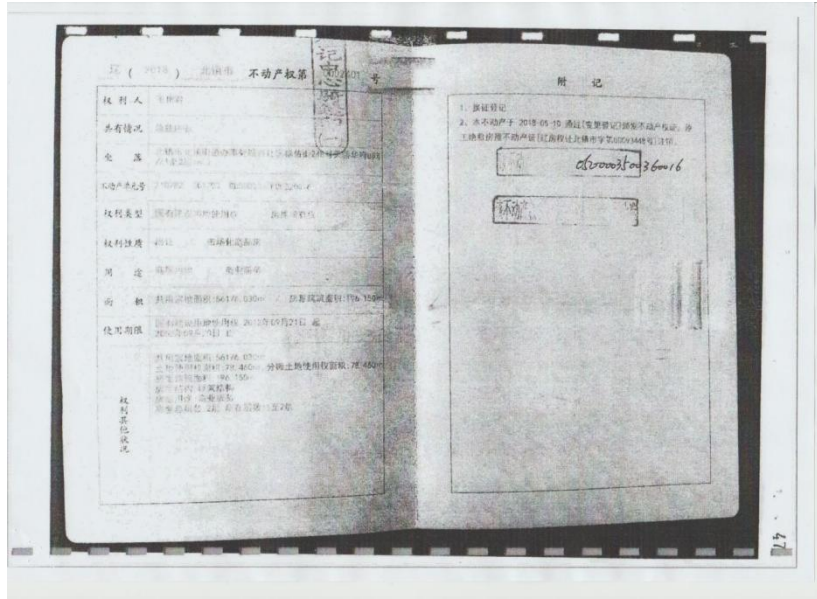
附 记

1. 换证登记  
 2. 本不动产于2018-05-10通过[交易登记]方式取得不动产权,其土地权利来源于[不动产登记]土地权利证书[辽(2018)北镇市不动产证明第0002406号]

050000350360019

不动产权利人:王艳君

47



估价对象位置示意图及照片





### 现场勘查照片

委托方：北镇市人民法院	拍摄时间：2021年12月24日
拍摄地点：北镇市天骄华府 A 网点、B 网点	
 <p>242-200.91m<sup>2</sup></p> <p>王艳君</p>	 <p>282-146.43m<sup>2</sup></p>
 <p>248-196.15m<sup>2</sup></p> <p>王艳君</p>	 <p>274-146.43m<sup>2</sup></p> <p>经纬度 121.774423 41.586197 地址 辽宁省锦州市北镇市市庆路85号天骄 时间 2021-12-24 09:18:56 备注 长投水印编辑软件</p>



### 估价机构相关资料







### 估价师资格证书

