

房地产估价报告

估价项目名称：朝阳市双塔区和平街紫金苑小区

涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：辽宁省朝阳市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁红山房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：李彩静 注册号 2120060149

于晓艳 注册号 2120060150

估价报告出具日期：2022年2月25日

估价报告编号：红山评房字【2022】第0088号

致估价委托人函

辽宁省朝阳市中级人民法院：

根据(2021)辽13委评字第02959号《司法鉴定评估委托书》、(2022)辽13执恢14号《朝阳市中级人民法院执行裁定书》，我对辽宁省朝阳市中级人民法院执行的鉴定申请人朝阳银行兴达支行与对方当事人朝阳吉源房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案中所涉及位于辽宁省朝阳市双塔区和平街紫金苑小区

的8处房地产，进行市场价值评估。秉承独立客观公正的原则，选派我公司注册房地产估价师组成专门小组，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等法律法规及技术标准，认真进行了估价对象现场勘查、房地产市场调查，在合理的估价假设前提下，经全面分析、测算后，形成房地产估价报告。估价基本情况、估价结果如下：

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

估价对象位于朝阳市双塔区和平街紫金苑小区，产权人：朝阳环通集团乾源房地产开发有限公司，状况如下：

序号	产权证号	产籍号	结构	用途	面积(m ²)	建成年
1	朝房权证所字第R1200948号	II-25-2-115C105	框架	网点	92.32	2008年
2	朝房权证所字第R1200949号	II-25-2-115C16	框架	网点	94.86	2008年
3	朝房权证所字第R1200952号	II-25-2-116C101	框架	网点	49.76	2008年

4	朝房权证所字第 R1200953 号	II-25-2-116C102	框架	网点	95.90	2008 年
5	朝房权证所字第 R1200954 号	II-25-2-116C103	框架	网点	90.57	2008 年
6	朝房权证所字第 R1200955 号	II-25-2-116C104	框架	网点	99.63	2008 年
7	朝房权证所字第 R1200956 号	II-25-2-116C105	框架	网点	93.24	2008 年
8	朝房权证所字第 R1209057 号	II-25-2-116C106	框架	网点	93.24	2008 年
小计					710.22	

三、价值时点：结合估价目的，确定以实地查勘日 2021 年 11 月 03 日为价值时点。

四、价值类型：

1、价值类型：价值类型为公开市场价值。

2、价值定义内涵：市场价值是指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。

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法、收益法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象于价值时点 2021 年 11 月 03 日估价结果为：7,769,700 元（取整至个位）

大写：人民币柒佰柒拾陆万玖仟柒佰元整。

七、估价报告和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；

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。

6、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2022 年 2 月 25 日起至 2023 年 2 月 24 日止。

7、本估价结果成立条件和使用限制条件详见“估价假设与限制条件”，详细估价结果见“估价结果报告”。

辽宁红山房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二零二二年二月二十五日

目 录

一、估价师声明	1-2
二、估价假设和限制条件	3-5
三、估价结果报告	6-12
1、估价委托人	6
2、房地产估价机构	6
3、估价目的	6
4、估价对象	6-8
5、价值时点	8
6、价值类型	8-9
7、估价原则	9
8、估价依据	9-10
9、估价方法	10-11
10、估价结	11-12
11、注册房地产估价师	12
12、实地查勘日期	12
13、估价作业日期	12
14、其他事项说明	13

四、附件

- 1、《司法鉴定评估委托书》等材料复印件
- 2、估价对象勘察图片、房地产所在区域位置图
- 3、房地产估价机构营业执照复印件
- 4、房地产估价机构资质证书复印件
- 5、房地产估价机构执业评估师注册证书复印件
- 6、鉴定人承诺书

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，再次郑重声明：

（1）我们在本估价报告中对事实的说明是真实、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（2）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、估价利害关系人没有偏见。

（4）我们按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

（5）我机构注册房地产估价师于晓艳、李彩静于 2021 年 11 月 03 日对估价对象进行了现场勘查，对勘查的真实性、客观性、公正性承担责任。但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（6）没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签字日期
李彩静	2120060149		2022年 月 日
于晓艳	2120060150		2022年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的相关资料，我们对相关资料记载的权属、面积、用途等相关信息进行了审慎检查，但未予以核实，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资料合法、真实、准确、完整。若因提供的资料失实、隐匿事实而造成的损失，本机构不承担此责任。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、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，假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买家的附加出价。

6、本估价报告以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

二、未定事项假设

1、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验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且总是处于完好状

态无安全隐患并达到委托方所提供的使用功能为假设前提。

2、估价结果未考虑未来处置风险。

3、估价结果未考虑涉执房地产处置时所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关费用，具体负担方式按相关法律法规要求办理。

三、背离事实假设

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的执行案件鉴定涉案房地产市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化，报告使用人应该重新对估价对象进行评估。

2、估价结果未考虑估价对象及所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

委托方未提供估价对象的相关欠缴税费资料，此次评估按估价对象不存在欠缴情况进行估价，如确存在相关情况，应从评估结果中进行相应扣减。

六、本报告使用的限制条件

第 4 页 共 13 页

1、本估价报告仅用于为辽宁省朝阳市中级人民法院拟执行的涉案房地产确定市场价值提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本报告使用期限为一年，即自 2022 年 2 月 25 起至 2023 年 2 月 24 日止。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行评估。

3、本报告专为估价委托人所使用，未经本机构同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。本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，亦不得以任何方式公开发表。

4、本报告由辽宁红山房地产土地评估有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，本估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人及当事人

估价委托人：辽宁省朝阳市中级人民法院

鉴定申请人：朝阳银行兴达支行

对方当事人：朝阳吉源房地产开发有限公司

案情简介：辽宁省朝阳市中级人民法院在执行鉴定申请人朝阳银行兴达支行与对方当事人朝阳吉源房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案中所涉及位于辽宁省朝阳市双塔区和平街紫金苑小区 8 处房地产，进行市场价值评估。

二、房地产估价机构

名称：辽宁红山房地产土地评估有限公司

住所：辽宁省朝阳市建平县红山街道办事处人民路 88 号

法定代表人：蔡立新

资质等级：贰级

资质证书编号：第 0000101207

联系人：蔡立新

联系电话：0421—7810339

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）估价对象范围：估价对象为位于朝阳市双塔区和平街紫金苑小区 8 处房地产，包含房屋建筑物产权和合理分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

（二）估价对象基本状况

1、名称：朝阳市双塔区和平街紫金苑小区 8 处房地产。

2、估价对象坐落：

委估对象紫金苑小区房地产位于辽宁省朝阳市双塔区和平街四段，小区北临文化路，西临和平街，南临珠江路，东侧距离朝阳客运中心较近，估价对象所处区域公共配套设施和生活配套设施齐全，交通便捷，商业氛围良好、居住氛围良好。

3、权属情况：根据委托方提供房屋所有权证复印件，产权人为朝阳环通集团乾源房地产开发有限公司。

（三）紫金苑小区实物状况描述

1、实物状况描述

（1）建成时间：约 2008 年建。

（2）建筑结构、建筑面积、总层数及所在层数：框架结构，总建筑面积 710.22 平方米，总层数 6 层，估价对象位于 1 层，分户建筑面积及房号详见附表。

（3）使用性质：网点。

（4）设施设备：室内配备有水、电，暖管路。

（5）空间布局：根据现场勘查，房屋通透无遮挡，层高 6.7 米，具

备自行改造二层复式房屋使用，布局合理。

(6) 装饰装修：入户白钢门（防盗卷门），其中 3#105、106 室及 4#101、102、103 室全装修，4#104、105、106 室内毛坯房。

(7) 使用及维护状况、完损状况：现场查勘房屋结构完好。

2、土地实物状况

(1) 估价委托人提供估价对象相关资料，根据估价人员现场查勘及询问，结合估价对象现状及实际状况，假设估价对象的分摊土地为国有出让用地，使用期限 40 年，在合理使用期限内土地规划不变，且在价值时点估价对象合法拥有房屋所有权及国有土地使用权。

(2) 地势条件：所处土地地形平坦，地势平缓。

2、土地实物状况

(1) 估价委托人提供估价对象相关资料，根据估价人员现场查勘及询问，结合估价对象现状及实际状况，假设估价对象的分摊土地为国有出让用地，商业用地使用期限 40 年，在合理使用期限内土地规划不变，且在价值时点估价对象合法拥有房屋所有权及国有土地使用权。

(2) 地势条件：所处土地地形平坦，地势平缓。

五、价值时点

结合估价目的，确定以实地查勘日 2021 年 11 月 03 日为价值时点。

六、价值类型

1、价值类型：价值类型为公开市场价值。

2、价值定义内涵：市场价值是指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

房地产估价应遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则；谨慎原则等。

1. 遵循独立、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. 遵循合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 遵循价值时点原则：评估价值应为根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 遵循替代原则：评估价值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应在合理的范围内。

5. 遵循最高最佳利用原则：要求评估价值实在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。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。

6. 遵循谨慎原则：评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

八、估价依据

1、国家法律、法规

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日）；

(2) 《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第72号）；

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日）；

(5) 其他法律规定、政策文件等。

2、技术标准

(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）。

3、委托方提供的委托书

《司法鉴定评估委托书》（2021）辽13委评字第02595号；

《朝阳市中级人民法院执行裁定书》（2022）辽13执恢14号。

4、产权依据：委托方提供的查封清单复印件\房产证复印件。

九、估价方法

根据《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》，遵

照国家有关法律、法规、估价技术标准，选取比较法、收益法对估价对象房地产进行估价。具体分析如下表：

估价方法选用情况一览表

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选用
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价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	该类房地产以出租为主，少数自营为辅，虽市场中交易行为较少，但估价对象中有部分房产估价时点时闲置未用，评估价格由周过房产评估价或市场价值推算获取，故本次选用比较法做为其中部分房产的评估方法。	选取
收益法	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。	根据调查，在估价对象同一供求圈内存在较多类似房地产出租经营行为，经估价人员调查、分析、测算，其市场租金测算出的结果能够反映该区域市场价值，故本次评估采用比较法、收益法。	选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象为已建成在用的房地产，维持现状利用为最高最佳利用方式，无需考虑估价对象更新改造，而未来投资开发或再开发潜力不属于现房屋权益人，因此不宜采用假设开发法估价。	不选取
成本法	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。	估价对象为建成在用且有收益附加的房地产，不适宜采用成本法评估。	不选取

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价格因素的分析，确定估价对象于价值时点 2021 年 11 月 03 日可能实现的市场价值为：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	产权证号	产籍号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	朝房权证所字第 R1200948 号	II-25-2-115C105	92.32	11061	1021152
2	朝房权证所字第 R1200949 号	II-25-2-115C16	94.86	11061	1049246
3	朝房权证所字第 R1200952 号	II-25-2-116C101	49.76	11061	550395
4	朝房权证所字第 R1200953 号	II-25-2-116C102	95.90	11061	1060750
5	朝房权证所字第 R1200954 号	II-25-2-116C103	90.57	11061	1001795
6	朝房权证所字第 R1200955 号	II-25-2-116C104	99.63	10761	1072118
7	朝房权证所字第 R1200956 号	II-25-2-116C105	93.24	10761	1003356
8	朝房权证所字第 R1200957 号	II-25-2-116C106	93.94	10761	1010888
			710.22		7769700

人民币：柒佰柒拾陆万玖仟柒佰元整。

（本次估价结果包含委估房产合法分摊的土地使用权价值）

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签字	签字日期
李彩静	2120060149		2022 年 月 日
于晓艳	2120060150		2022 年 月 日

十二、实地查勘期

2021 年 11 月 03 日

十三、估价作业日期

2021年10月28日—2022年2月25日。

十四、其他事项说明

1、此次评估未考虑估价对象交易税费负担，处置后交易税费的负担方式，应参照法律法规规定，按照以往涉执房产处置惯例负担或按照朝阳市同类财产交易习惯等方式负担。提请报告使用者注意。