

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：锦州市凌河区榴花南里 167-38 号商业营业用途房地产司

法鉴定市场价格估价项目

估价委托人：锦州市太和区人民法院

房地产估价机构：朝阳益友房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：李丽红      中国注册房地产估价师 2120140036

吕忠超      中国注册房地产估价师 2120180088

估价报告出具日期：2022 年 09 月 22 日

估价报告编号：朝益房司估字[2022]第 081 号

# 致估价委托人函

锦州市太和区人民法院：

根据（2022）辽 0711 执恢 281 号《司法鉴定评估委托书》，我对锦州市太和区人民法院拟执行的鉴定申请人锦州焕度贸易有限公司与对方当事人锦州华利物流有限公司、曹策借款合同纠纷一案中，所涉及的位于锦州市凌河区榴花南里 167-38 号商业营业用途房地产的市场价格进行评估。

秉着独立、客观、公正原则，选派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》（国家标准 GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等法律法规和技术标准，认真进行了房地产的实地查勘与深入市场调查，在合理的假设下，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，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价目的：为锦州市太和区人民法院确定财产处置价提供参考依据。

二、估价对象：位于锦州市凌河区榴花南里 167-38 号商业营业用途房地产建筑面积为 340.13 平方米（含房屋所分摊的土地使用权价值）。

三、价值时点：2022 年 09 月 09 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：

估价对象于价值时点 2022 年 09 月 09 日的评估总价为人民币 2,501,656.00 元，大写贰佰伍拾万零壹仟陆佰伍拾陆元整。（本次估价结果包含委估房产所分摊的土地使用权价值）

房产评估明细表

产权证号	位置	产权人	楼层	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元)	总价 (元)
辽 (2017) 锦州市不动产权第 0021612 号	凌河区榴花南里 167-38 号	曹策	1-3/3 层	商业营业	340.13	7355.00	2,501,656.00
合计					340.13		2,501,656.00

七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示

本报告的附件是本报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2022 年 09 月 22 日至 2023 年 09

月 21 日。

本估价结果的成立条件和使用限制条件见“估价假设和限制条件”，详细的估价结果请见《房地产估价结果报告》。

八、致函日期：2022 年 09 月 22 日。

朝阳益友房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年九月二十二日

# 目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人及当事人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	12
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
十四、估价报告使用期限.....	13
十五、附件.....	14
一、《锦州市太和区人民法院委托书》复印件.....	14
二、估价对象权属证明文件复印件.....	14
三、估价对象依据的其他文件资料.....	14
四、估价对象区域位置示意图.....	14
五、周围环境和景观的照片复印件.....	14
六、估价机构资质证书复印件.....	14
七、估价机构营业执照复印件.....	14
八、估价师注册证书复印件.....	14

# 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、 我们与本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。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、 我们是依照中华人民共和国国家标准《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分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、 我公司注册房地产估价师李丽红、吕忠超于 2022 年 09 月 09 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、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，我们依据估价委托人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内部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。

7、 本机构对应用此结果的价值时点价值负责任。该结果仅供委托估价人确认市场价格提供价格参考，若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。

8、 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。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人、报告使用者及报告审查部门以外的单位及个人提供，也不得以任何形式公开发表。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、 本估价报告由朝阳益友房地产评估有限责任公司负责解释。

注册房地产估价师	注册号	盖章	签字
----------	-----	----	----

李丽红	中国注册房地产估价师	2120140036	
-----	------------	------------	--

吕忠超	中国注册房地产估价师	2120180088	
-----	------------	------------	--

# 估价假设和限制条件

## 一、本次估价的一般假设条件

- 1、估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。
- 2、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- 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、不考虑特殊买家的附加出价。
- 5、本次估价是以估价对象能够按照规划用途持续使用为假设前提。
- 6、本估价报告是在假设估价对象法律权属完整，无瑕疵的前提下做出的。
- 7、本次估价是以房地产市场相对稳定前提下，估价对象继续使用和公开市场为假设前提。
- 8、本报告是以相关当事人提供的估价资料真实合法为假设前提。若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。

## 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，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。

3、估价结果未考虑未来处置风险。

4、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。

2、此次评估价值类型为市场价格，估价结果中未扣除估价对象已抵押担保的债权数额。故以估价对象不存在法定优先受让权、无产权纠纷、无他项权利（如租赁权、抵押权、查封权）等情况为假设前提。

#### 四、不相一致假设

无。

#### 五、依据不足假设

1. 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，应按实际情况处理或从评估结果中进行相应扣减。

#### 六、本报告使用的限制条件

1、若估价委托人或当事人刻意隐瞒事实真相、误导评估行为，本评估机构概不承担因此所造的法律责任及后果。

2、本次估价目的：为锦州市太和区人民法院确定财产处置价提供参考依据，不作它用。

3、在房地产市场行情较为稳定的前提下，本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，自2022年09月22日至2023年09月21日，超过一年，或房地产市场行情有较大变化时需重新进行估价。

4、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，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。凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

5、本估价结果包含房屋所分摊的土地使用权价值。

6、本次估价以估价委托人和相关当事方提供的复印件与原件一致为依据进行估价，如果存在与原件不符的情况，应以原件为准，由此造成价值的差异，由委托方和相关当事方负责，本公司不承担责任。

7、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

8、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证，提请报告使用者注意。

9、若委估房地产在拍卖或者变卖处置之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的

估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与委估房产在处置时的相应状况不一致，如发生明显变化的，评估结果应相应调整后方可使用，提请报告使用者注意。

10、根据委托材料此次评估范围为拟处置的房地产（含装饰装修）及分摊的土地使用权等，不包含债权债务、特许经营权以及可移动的家具家电等（不影响房屋正常使用）非房地产类财产。

11、如对评估结果有异议，请于评估报告送达之日起 10 日内以书面形式向锦州市太和区人民法院提出。



# 房地产估价结果报告

朝益房司估字[2022]第 081 号

## 一、估价委托人及当事人

估价委托人：锦州市太和区人民法院

鉴定申请人：锦州焕度贸易有限公司

对方当事人：锦州华利物流有限公司、曹策

案情简介：锦州市太和区人民法院在执行鉴定申请人锦州焕度贸易有限公司与对方当事人锦州华利物流有限公司、曹策借款合同纠纷一案中，要求被告按照合同约定偿还欠款及利息，如被告未能履行还款义务，需对位于锦州市凌河区榴花南里 167-38 号商业营业用途房地产进行估价。

## 二、房地产估价机构

名称：朝阳益友房地产评估有限责任公司

类型：有限责任公司

住所：朝阳市双塔区光明街三段 30-1 号 11C 整座

营业执照注册号：91211302661244088N

法定代表人：仇铁峰

资格等级：贰级

资质证书编号：第 0000101205 号

联系人：仇铁峰

联系电话：0421—2610721

## 三、估价目的

为锦州市太和区人民法院确定财产处置价提供参考依据。

#### 四、估价对象

根据委托方提供的资料所记载内容以及估价人员现场查勘，本次的估价对象为锦州市凌河区榴花南里 167-38 号商业营业用途房地产，建筑面积为 340.13 平方米（含房屋所分摊的土地使用权价值）。估价对象的区位、实物、权益状况如下：

区位状况	位置		估价对象坐落于锦州市凌河区榴花南里 167-38 号商业营业用途房地产，位于锦州市凌河区区内，地理位置较好。
	道路通达状况		估价对象门前临贵州街，道路为双向两车道，道路宽度较宽，通达状况较好。
	交通便利程度	公交状况：	估价对象门前有公交站，118 路、8 路、212 路、227 路等公交车，公交便捷度较好。
		对外交通距离：	距离客运站 2.2 公里，距离火车站 2.4 公里，对外交通较好。
	基础设施条件		区域内宗地外达到七通一平，即通上水、通路、通电、通信、排水、热力、燃气，场地平整，基础设施配套较好。
	公用设施条件：	教育设施：	估价对象所在区域内有榴花小学校、凌河区解放小学。
		医疗设施：	估价对象所在区域有锦州市第二医院。
		文化设施：	估价对象所在区域内有八一公园。
		体育设施：	估价对象所在区域内无体育设施。
		其他设施：	估价对象所在区域内有银行、派出所、加油站、超市等公用设施。
周围环境与景观质量	自然环境：	估价对象地处市区内，自然环境以商住楼房为主，临近解放路。	
	人文环境：	估价对象所在地区民风淳朴，治安较好，整体文化素质较高，人文环境较好。	
	景观：	估价对象临街，景观为街景。	

	繁华程度		估价对象位于锦州市贵州街，所在区域商圈众多，区域内人流量、车流量较大，繁华程度较好。
	朝向		东西
实物状况	土地实物状况	坐落位置：	锦州市凌河区榴花南里 167-38 号商业营业用途房地产
		土地四至：	估价对象所属区域东至榴花南里小区，西至贵州街，南至解放路，北至榴花南里居住区。
		土地形状：	经现场勘查，估价对象所用土地形状较为规则，呈长方形
		地势：	所在地块地势平坦，与周围地块无高差。
		土地开发程度：	至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内“七通”（即通上水、通路、通电、通信、排水、热力、燃气）及场地平整，已建有多幢商住楼房。
	房屋实物状况	建筑物名称：	锦州市凌河区榴花南里 167-38 号商业营业用途房地产
		坐落四至：	估价对象所属区域东至榴花南里小区，西至贵州街，南至解放路，北至榴花南里居住区。
		建筑层高：	3 米
		建筑结构：	混合结构
		外部装修情况：	估价对象外墙理石贴砖，商业营业用房入户门为落地玻璃门，铝塑窗。
		室内装修情况：	根据现场调查，商业营业用房室内装修：刮白吊顶，地面铺地砖，墙面刮白；住宅室内顶棚装饰吊顶，室内地面铺地板，卫生间铺地砖，内墙面刮白。室内上、下水，电照、暖气、消防、卫生洁具等设施设备齐全完好。
	维护状况：	现用于宾馆，维护保养较好。	

		空间利用布局:	布局较好。
		建筑成新及完损状况:	无明显毁损情况, 现状良好, 属完好房经查勘确定成新为九成新。
	查封情况		估价对象已被查封。
	出租情况		经现场查勘, 估价对象正在出租使用。

根据承办法院提供的房产信息材料, 以及估价对象现状及本市实际情况, 详细权益状况见下表:

产权证号	位置	产权人	楼层	用途	面积 (m <sup>2</sup> )
辽(2017)锦州市不动产权第0021612号	凌河区榴花南里167-38号	曹策	1-3/3层	商业营业	340.13

## 五、价值时点

由委托方确定, 以实地查勘日作为本次价值时点, 即2022年09月09日。

## 六、价值类型

本次房地产估价价值类型为估价对象在价值时点的市场价格。市场价格是指估价对象在满足下列条件下进行交易最可能的价格:

市场价格是房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格: ①交易双方是自愿地进行交易的; ②交易双方是出于利己动机进行交易的; ③交易双方是精明、谨慎行事的, 并且了解交易对象、知晓市场行情; ④交易双方有较充裕的时间进行交易; ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

## 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：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：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

### 1、国家法律、法规

- (1) 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1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》（2008年1月1日）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1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》【（2022）辽0711执恢281号】。

### 4、产权依据

- (1) 房屋产权资料
- (2) 委托方及当事人提供的其他资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体的评估方法，应根据估价目的并结合委估房产的价值类型、估价对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

1、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。

比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地。

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。

收益法适用的估价对象是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆、餐馆、游乐场等。

3、假设开发法是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。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，如待开发的土地（包括生地、毛地、熟地）、在建工程（包括房地产开发项目）、可装修改造或可改变用途的旧房。

4、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或者重建成本和折旧，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。

成本法一般适用于正在开发的房地产（即在建工程）或非标准厂房的工业用地上的房地产；以及对于很少发生交易而限制了比较法运用又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、图书馆、体育馆等以公益、公用为目的的房地产，适用成本法估价。

## （二）技术路线

不同的估价方法从不同的角度反映了委估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。1、本估价项目委估房产周围租赁案例较多，类似房产的收益及其他收益可以估算，因此适宜采用收益法估价。2、估价对象周边类似物业交易、出售情况较多，因此适宜采用比较法估价。3、本次估价对象早已建成并投入使用的房产，因此不适宜采用假设开发法估价。4、本次估价项目委估房产用途为商业用途，采用成本法不能客观的反应市场价格，且委托方不能提供委估房产图纸等相关资料，估价人员无法对其隐蔽工程进行估价做值，因此不适宜采用成本法估价。

因此本次估价采用比较法和收益法评估房地产价值。但是通过收益法测算的结果远远低于实际的房地产市场价格，不能客观真实的反应估价对象的市场价格，因此估价人员根据现行房产估价管理的有关规定，确认采用比较法的估价结果为最终估价结果。

## （三）估价方法的应用

1. 比较法，是指将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场比较法是房地产估价最重要、最常用的方法之一，也是一种技术上成熟、最贴切实际的估价方法。修正因素有交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。计算公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2. 收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

其基本实施步骤：

- 1) 搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料；
- 2) 预测估价对象的未来收益；
- 3) 求取报酬或资本化率，收益乘数；
- 4) 选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，采用科学合理的估价方法，经过认真的分析和测算，结合估价对象具体情况，估价对象于价值时点 2022 年 09 月 09 日的评估总价为人民币 2,501,656.00 元，大写贰佰伍拾万零壹仟陆佰伍拾陆元整。（本次估价结果包含委估房产所分摊的土地使用权价值）

房产评估明细表

产权证号	位置	产权人	楼层	用途	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价	总价(元)
辽(2017)锦州市不动产权第 0021612 号	凌河区榴花南里 167-38 号	曹策	1-3/3层	商业营业	340.13	7355.00	2,501,656.00
合计					340.13		2,501,656.00

## 十一、估价人员



注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（盖章）	日期
吕忠超	2120180088		年 月 日
李丽红	2120140036		年 月 日

**十二、实地查勘期**

2022年09月09日

**十三、估价作业日期**

2022年09月09日—2022年09月22日。

**十四、估价报告使用期限：**

有效期自估价报告完成之日起壹年，即：自2022年09月22日至2023年09月21日止。

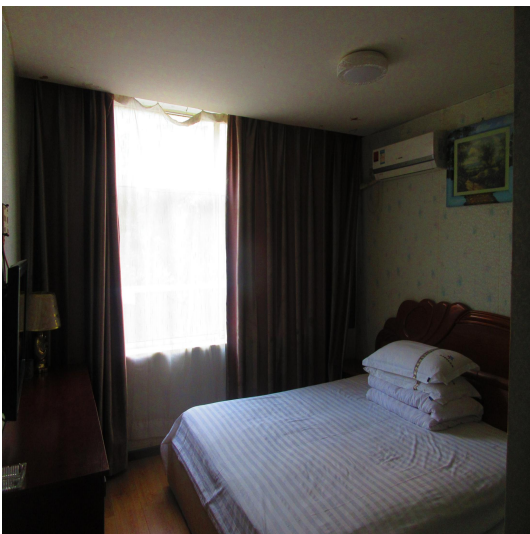
**十五、其他说明**

此次评估未考虑估价对象交易税费等相关费用的负担，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当地同类财产交易习惯等方式负担。提请报告使用者注意。

## 附 件

- 一、《锦州市太和区人民法院司法鉴定评估委托书》复印件
- 二、估价对象权属证明文件复印件
- 三、估价对象依据的其他文件资料
- 四、估价对象区域位置示意图
- 五、周围环境和景观的照片复印件
- 六、估价机构资质证书复印件
- 七、估价机构营业执照复印件
- 八、估价师注册证书复印件

# 现场勘查照片





## 估价对象位置图









