

# 房地产估价报告

项 目 名 称 锦州万兆房地产开发有限公司所属位于锦州市  
太和区典逸心洲 14 处不动产涉案价值评估项目

估 价 委 托 人 辽宁省锦州市中级人民法院技术处

估 价 机 构 辽宁辽西房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师 张奇 2120070120 张丽敏 2120060126  
何金 2120190029

估 价 报 告 编 号 辽西房估字（2022）第 Z016 号

估 价 报 告 出 具 日 期 二〇二二年十一月七日

## 致估价委托人函

辽宁省锦州市中级人民法院技术处：

受贵处委托，根据（2022）辽 07 执恢 51 号委托书，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用适当的估价方法，对锦州万兆房地产开发有限公司所属位于锦州市太和区典逸心洲 14 处不动产涉案价值进行了评估工作。估价人员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：锦州市太和区典逸心洲 14 处不动产，含商业营业用房地产 11 处，住宅房地产 3 处，总建筑面积：2,426.92 平方米。

三、价值时点：2022 年 10 月 19 日（即实地查勘之日）。

四、价值类型：估价对象在价值时点，实物状况为现状条件下的客观合理的市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：在本次估价目的下，于价值时点：2022 年 10 月 19 日时的市场价格为：¥36,440,500.00 元（人民币大写：叁仟陆佰肆拾肆万零伍佰元整）。

**特别提示：**1、本估价报告的全文为一个不可分割的整体，敬请报告使用者详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

2、估价报告应用的有效期为 2022 年 11 月 7 日至 2023 年 11 月 6 日，但市场状况变化很大时估价报告的有效期不超过半年。

3、本报告共出具肆份，壹份估价机构存档，叁份提交估价委托人。

辽宁辽西房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（盖章）

二〇二二年十一月七日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	12
十一、估价人员 .....	14
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业期 .....	15
附    件 .....	16

# 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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于 2022 年 10 月 19 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘和现状拍照，但查勘仅限于外观，对隐蔽工程部分仅依据委托方或相关当事方提供的资料或行业惯例进行评估。

6、没有本公司以外的人对本估价报告提供重要专业帮助。

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、此次评估在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方、行业的有关法律、法规之规定；

2、本估价报告以有效期内无重大政策及市场变化为假设前提；

3、本次评估是以估价对象能够按照《房屋所有权证》、《不动产权证》载明的用途使用为假设前提；

4、本次估价对象的权属、面积、用途等信息依据委托人提供的《房屋所有权证》、《不动产权证》，我公司已对这些资料进行了查验；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价对象权利人提供的资料合法、真实、准确和完整。

5、注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘，但未对估价对象的房屋安全及环境污染等影响估价对象价值的重大因素进行的专业检测；在无理由怀疑其存在安全隐患的情况下，假设其能够正常安全使用。

## 二、未定事项假设

1、本次估价没有考虑价值时点后国家宏观经济政策发生变化、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对估价结论的影响。

2、估价结果未考虑估价对象其所有权人已承担的债务、或有债务

对评估结果的影响；

### 三、背离事实假设

现场调查时经估价师了解到在价值时点估价对象存在租约、抵押权登记，因本报告估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估不考虑租赁权、担保物权及其他优先受偿权等对估价结果的影响。

### 四、不相一致假设

现场勘查发现，成都街典逸心洲 12-19 号、12-20 号二户已打通合并使用，现状出租经营“印巷餐厅”；锦兴路典逸心洲 55-165 号、55-166 号二户已打通合并使用，现状出租经营“宝鼎涮肉”。基于每户门市都独立进行了产权登记，本次估价以每户门市能够单独使用为前提设定。

### 五、依据不足假设

估价对象权利人未出示估价对象在价值时点关于应缴、未缴税费情况及相关费用（含物业费、供暖费、水电费等）的不欠费证明，本次评估中不考虑欠缴税、费的影响，也不考虑房地产处置时评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

### 六、本报告使用的限制条件

1、估价结果仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考，不得作其他目的，不适用于任何第三方。

2、本报告自出具之日期（即 2022 年 11 月 7 日）开始，有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对

象的价值参考，超过一年，需重新进行估价。但市场状况变化很大时估价报告的有效期不超过半年。

3、本次估价范围、建筑面积、权利状况等基础数据均由估价委托人提供或指定，如果发生变化，本估价报告随之失效。

4、本报告未考虑估价对象权属发生转移时应向国家缴纳的税费以及可能存在欠费等对估价结果的影响。

5、本报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担。

6、本报告专为委托方所使用，未经本公司同意，不得向估价委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。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。

7、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量、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论。

8、本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

## 七、其他说明

1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、若估价委托人或相关当事人刻意隐瞒事实真相、误导估价行为，本估价机构概不承担因此所造成的法律责任及后果；

3、估价人员执行估价业务的目的是对估价对象的价值进行估算并



发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。估价结论不应当被认为是对其估价对象可实现价格的保证。

4、本估价报告若出现文字或数字打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方及时通知本机构更正，否则，误差部分无效。

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但要受到上述估价的假设和限制条件的限制。若上述估价的假设和限制条件不成立，则本估价结论失效。

# 估价结果报告

[辽西房估字（2022）第 Z016 号]

## 一、估价委托人

- 1、辽宁省锦州市中级人民法院技术处
- 2、联系人：王法官
- 3、联系电话：18941600623

## 二、估价机构

- 1、估价方名称：辽宁辽西房地产土地资产评估有限公司
- 2、注册地址：锦州市古塔区解放路三段 30 号
- 3、法定代表人：张奇
- 4、资质等级：贰级
- 5、估价机构资格证书号：000010704
- 6、资质证书有效期：至 2023 年 11 月 10 日止
- 7、统一社会信用代码：91210700765414803R

## 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

本次估价对象为锦州万兆房地产开发有限公司所属位于锦州市太和区典逸心洲 14 处不动产，含商业营业用房地产 11 处，住宅房地产 3 处，总建筑面积：2,426.92 平方米（包含建筑物及满足其使用功能

的附属设备设施、室内固定装饰装修和分摊的土地使用权价值，不包含室内动产价值）。

## （二）估价对象基本状况

### 1、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《不动产权证》复印件记载如下：

#### （1）建筑物：

序号	坐落	房屋所有权人/ 权利人	权证号	楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	太和区成都街典逸心洲 12-19 号	锦州万兆房地产开发有限公司	锦房权证 01 字第 00512874 号	1-2	商业营业用房	290.56
2	太和区成都街典逸心洲 12-20 号	锦州万兆房地产开发有限公司	锦房权证 01 字第 00512873 号	1-2	商业营业用房	300.13
3	太和区成都街典逸心洲 12-21 号	锦州万兆房地产开发有限公司	锦房权证 01 字第 00512875 号	1-2	商业营业用房	270.51
4	太和区锦兴路典逸心洲 55-160 号	锦州万兆房地产开发有限公司	锦房权证 01 字第 00512863 号	1	商业营业用房	155.51
5	太和区锦兴路典逸心洲 55-165 号	锦州万兆房地产开发有限公司	锦房权证 01 字第 00512865 号	1	商业营业用房	135.50
6	太和区锦兴路典逸心洲 55-166 号	锦州万兆房地产开发有限公司	锦房权证 01 字第 00512869 号	1	商业营业用房	138.13
7	太和区锦兴路典逸心洲 56-106 号	锦州万兆房地产开发有限公司	锦房权证 01 字第 00491471 号	1	商业营业用房	130.11
8	太和区锦兴路典逸心洲 56-107 号	锦州万兆房地产开发有限公司	锦房权证 01 字第 00491461 号	1	商业营业用房	128.63
9	太和区锦兴路典逸心洲 56-110 号	锦州万兆房地产开发有限公司	锦房权证 01 字第 00491467 号	1	商业营业用房	127.53
10	太和区锦兴路典逸心洲 57-109 号	锦州万兆房地产开发有限公司	锦房权证 01 字第 00512876 号	1	商业营业用房	130.32
11	太和区锦兴路典逸心洲 58-149 号	锦州万兆房地产开发有限公司	锦房权证 01 字第 00491464 号	1-2	商业营业用房	302.74
12	太和区吉祥街 66-35 号	锦州万兆房地产开发有限公司	辽（2018）锦州市不动产权第 0005849 号	1/17	住宅	122.99
13	太和区吉祥街 68-31 号	锦州万兆房地产开发有限公司	辽（2018）锦州市不动产权第 0005874 号	4/6	住宅	97.13
14	太和区吉祥街 68-33 号	锦州万兆房地产开发有限公司	辽（2018）锦州市不动产权第 0005871 号	5/6	住宅	97.13

（2）土地：估价对象 1-11 项，共 11 户商业营业用房地产，委托方未提供土地权证资料，经估价人员现场问询及调查了解到，估价对象共有宗地权利性质为国有出让，土地用途为商服用地，土地使用权人为锦州万兆房地产开发有限公司，土地使用权面积为 188465.60 平方米；估价对象 12-14 项，三户住宅不动产权证登记估价对象共有宗地权利性质为国有出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权人为锦州万兆房地产开发有限公司，土地使用权面积为 40434.40 平方米。

## 2、估价对象实物状况

序号	坐落	楼层
1	太和区成都街典逸心洲 12-19 号	1-2 层门市，框架结构，室内有装修，水、电、暖设施齐全，维护保养状况较好，现状出租，与 12-20 号二户打通合并经营“印巷餐厅”。
2	太和区成都街典逸心洲 12-20 号	
3	太和区成都街典逸心洲 12-21 号	1-2 层门市，框架结构，室内有装修，水、电、暖设施齐全，维护保养状况较好，现状出租经营“京和料理”。
4	太和区锦兴路典逸心洲 55-160 号	1 层门市，框架结构，室内有装修，水、电、暖设施齐全，维护保养状况较好，现状出借用于办公。
5	太和区锦兴路典逸心洲 55-165 号	1 层门市，框架结构，室内有装修，水、电、暖设施齐全，维护保养状况较好，现状出租，与 55-165 号二户打通合并经营“宝鼎涮肉”。
6	太和区锦兴路典逸心洲 55-166 号	
7	太和区锦兴路典逸心洲 56-106 号	1 层门市，框架结构，室内为清水状态，维护保养状况较差，现状闲置。
8	太和区锦兴路典逸心洲 56-107 号	1 层门市，框架结构，室内有装修，水、电、暖设施齐全，维护保养状况较好，现状出租口腔医疗。
9	太和区锦兴路典逸心洲 56-110 号	1 层门市，框架结构，室内有装修，水、电、暖设施齐全，维护保养状况较好，现状出租经营“薛氏按摩”。
10	太和区锦兴路典逸心洲 57-109 号	1 层门市，框架结构，室内有装修，水、电、暖设施齐全，维护保养状况较好，现状出租经营“好媳妇早餐”。
11	太和区锦兴路典逸心洲 58-149 号	1-2 层门市，框架结构，室内有装修，水、电、暖设施齐全，维护保养状况较好，现状出租经营“羊大吉手切羊肉”。
12	太和区吉祥街 66-35 号	住宅楼总层 17 层，所在层 1 层带院，室内为清水房状态，水、电、暖设施齐全。小区物业管理较好。
13	太和区吉祥街 68-31 号	住宅楼总层 6 层，所在层 4 层，室内为清水房状态，水、电、暖设施齐全。小区物业管理较好。
14	太和区吉祥街 68-33 号	住宅楼总层 6 层，所在层 5 层，室内为清水房状态，水、电、暖设施齐全。小区物业管理较好。

### （三）估价对象区位状况

估价对象位于锦州市太和区典逸心洲小区，小区周边为成熟的商住区，附近有佳和溪林苑、万成红树林、水墨林溪、光明园等住宅小区，所在区域为锦州实验学校学区，居住环境较好，居住成熟度较高，人口密度较高；估价对象所在区域商业环境较好，商业聚集度较高；估价对象临近成都街、市府路、吉祥街、锦兴路等多条主要交通干道，有 131 路、137 路、209 路等多路公交车通过，道路通达性较好；区域内生活服务配套设施齐全，附近有银行、万达商场、市府广场、学校等，自然、人文环境均较好。

### （四）估价对象他项权利状况

价值时点，估价对象存在他项权利：

抵押权人：锦州银行股份有限公司金凌支行；

他项权利种类：抵押贷款

## 五、价值时点

2022 年 10 月 19 日，此价值时点是估价人员实地查勘现场之日。

本估价项目一切取价标准均为价值时点有效的价格标准或执行标准。

## 六、价值类型

本次估价价值类型为估价对象在价值时点，实物状况为现状条件下的客观合理的市场价格。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、最高最佳利用、价值时点、替代等原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价原则如下：

### 1、独立、客观、公正原则

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

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

价值时点的原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

### 4、替代原则

替代的原则要求估价结果不得不合理偏离与估价对象相似的房地产在同等条件下的正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，

商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### 5、最高最佳利用原则

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、法律、法规和政策文件

- 1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 1.2 《中华人民共和国土地管理法》；
- 1.3 《中华人民共和国民法典》；
- 1.4 《中华人民共和国资产评估法》；
- 1.5 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；
- 1.6 《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]；
- 1.7 《人民法院委托评估工作规范》[法办（2018）273 号]

1.8 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## 2、技术规程

2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

2.2 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）。

## 3、委托方或相关当事方提供的有关资料

3.1 委托方提供的《辽宁省锦州市中级人民法院委托书》；

3.2 委托方提供的《房屋所有权证》、《房屋他项权证》、《不动产权证》、《不动产登记证明》复印件。

## 4、本估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集估价所需资料

4.1 房地产估价师调查收集的与估价对象处于同一供需圈内的房地产开发、销售、租赁等方面资料；

4.2 人民银行公布的资金存、贷款利率；

4.3 估价机构调查和掌握的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

## 九、估价方法

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

估价人员在分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法



规和房地产估价规范，结合估价人员的经验，本次采用比较法、收益法二种方法进行估价。

### （一）估价方法的选择：

本次估价对象为商业、住宅房地产，经实地勘查和市场调查，在估价对象同一供需圈内近期与之相似的出售案例能够取得，故选用比较法进行估价；估价对象作为商业、住宅房地产，具有获得收益或潜在收益的能力，且在估价对象同一供需圈内近期与之相似的出租案例能够取得，故选用收益法进行估价。

对于商业、住宅房地产不动产而言，从成本角度已经难以反映估价对象的客观价值，故不适合采用成本法进行估价；估价对象为已交付使用的商业、住宅房地产，无需进行再开发，不具有再开发潜力，故不适合采用假设开发法进行估价。

### （二）估价方法的介绍：

**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。

**收益法**是预测估价对象的未来收益，利用报酬率、资本化率或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。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，确定估价对象在满足全部假设和限制

条件,实物状况为现状条件下于价值时点 2022 年 10 月 19 日的市场价格为:¥ 36,440,500.00 元(大写:人民币叁仟陆佰肆拾肆万零伍佰元整)。

### 估价结果明细表

金额单位:人民币元

权利人:锦州万兆房地产开发有限公司

序号	坐落	权证号	楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (取整至百位)
1	太和区成都街典逸心洲 12-19 号	锦房权证 01 字第 00512874 号	1-2	商业营业用房	290.56	13800	4,009,700.00
2	太和区成都街典逸心洲 12-20 号	锦房权证 01 字第 00512873 号	1-2	商业营业用房	300.13	13800	4,141,800.00
3	太和区成都街典逸心洲 12-21 号	锦房权证 01 字第 00512875 号	1-2	商业营业用房	270.51	14000	3,787,100.00
4	太和区锦兴路典逸心洲 55-160 号	锦房权证 01 字第 00512863 号	1	商业营业用房	155.51	17800	2,768,100.00
5	太和区锦兴路典逸心洲 55-165 号	锦房权证 01 字第 00512865 号	1	商业营业用房	135.50	17800	2,411,900.00
6	太和区锦兴路典逸心洲 55-166 号	锦房权证 01 字第 00512869 号	1	商业营业用房	138.13	17800	2,458,700.00
7	太和区锦兴路典逸心洲 56-106 号	锦房权证 01 字第 00491471 号	1	商业营业用房	130.11	17300	2,250,900.00
8	太和区锦兴路典逸心洲 56-107 号	锦房权证 01 字第 00491461 号	1	商业营业用房	128.63	17800	2,289,600.00
9	太和区锦兴路典逸心洲 56-110 号	锦房权证 01 字第 00491467 号	1	商业营业用房	127.53	17800	2,270,000.00
10	太和区锦兴路典逸心洲 57-109 号	锦房权证 01 字第 00512876 号	1	商业营业用房	130.32	17800	2,319,700.00
11	太和区锦兴路典逸心洲 58-149 号	锦房权证 01 字第 00491464 号	1-2	商业营业用房	302.74	17000	5,146,600.00
12	太和区吉祥街 66-35 号	辽(2018)锦州市不动产权第 0005849 号	1/17	住宅	122.99	9500	1,168,400.00
13	太和区吉祥街 68-31 号	辽(2018)锦州市不动产权第 0005874 号	4/6	住宅	97.13	7300	709,000.00
14	太和区吉祥街 68-33 号	辽(2018)锦州市不动产权第 0005871 号	5/6	住宅	97.13	7300	709,000.00
合计					2,426.92		36,440,500.00

## 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
张 奇	2120070120		年 月 日
何 金	2120190029		年 月 日
张丽敏	2120060126		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 10 月 19 日，当日完成现场查勘。

## 十三、估价作业期

估价工作自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即 2022 年 10 月 13 日至 2022 年 11 月 7 日止。

辽宁辽西房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十一月七日

## 附 件

1. 《辽宁省锦州市中级人民法院委托书》复印件
2. 鉴定机构（人）承诺书
3. 《房屋所有权证》、《房屋他项权证》、《不动产权证》、《不动产登记证明》复印件
4. 估价对象位置图
5. 估价对象现场查勘照片
6. 估价机构营业执照复印件
7. 估价机构资质证书复印件
8. 估价人员资质证书复印件