

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：大石桥市长征街环卫里八处商业及一处住宅房地产市场价格价值估价项目

估价委托人：营口市老边区人民法院

委托书文号：（2021）辽 0811 执 852 号

房地产估价机构：辽宁中昊华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张淑红 注册号：2120210023

关春阳 注册号：2120100056

估价报告出具日期：2022 年 9 月 29 日

估价报告编号：辽中昊华评报字[2022]第 S031 号修正

致估价委托人函

营口市老边区人民法院：

依据贵单位的委托，我们对位于大石桥市长征街环卫里八处商业及一处住宅房地产在本项目价值时点的市场价值进行了评估，现将评估结果函告如下：

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

估价对象座落于大石桥市长征街环卫里，权证编号：BC 房权证字第 068961 号、BC 房权证字第 068112 号、BC 房权证字第 068113 号、BC 房权证字第 068114 号、BC 房权证字第 068135 号、BC 房权证字第 068153 号、BC 房权证字第 088503 号、BC 房权证字第 069166 号、图幅号 BC100014-204，房屋所有权人：程兆奇、莫书坤、宁丽新，共有情况：莫书坤、程兆奇、赵德实，建筑年代约 90 年代，混合结构，实际用途：商业、住宅，所在层及总层数：1-2/5、1-5/5、3-5/5、2/6，总建筑面积：3,713.82 m²，室内水电暖配套设施齐全。

估价对象描述详见估价报告正文。

三、价值时点

2021 年 12 月 16 日。

四、价值类型

市场价值。

五、估价方法

比较法、收益法。

六、估价结果

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，在本报告估价假设和限制条件的前提下，经测算估价对象的市场价值估价结果合计为人民币

19,842,873.00 元，大写：人民币壹仟玖佰捌拾肆万贰仟捌佰柒拾叁元整。详见估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	产权人	产权证号	用途	所在层/ 总层数	建筑 面积 (m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)
1	程兆奇	BC 房权证字第 068961 号	商业	1-2/5	103.72	954,224.00	9,200.00
2	莫书坤	BC 房权证字第 068112 号	商业	1-2/5	101.48	933,616.00	9,200.00
3	程兆奇	BC 房权证字第 068113 号	商业	1-2/5	101.48	933,616.00	9,200.00
4	程兆奇	BC 房权证字第 068114 号	商业	1-2/5	101.48	933,616.00	9,200.00
5	莫书坤	BC 房权证字第 068135 号	商业	1-2/5	101.48	933,616.00	9,200.00
6	莫书坤	BC 房权证字第 068153 号	商业	3-5/5	1,360.04	5,712,168.00	4,200.00
7	宁丽新	BC 房权证字第 088503 号	商业	1-2/2	361.41	3,324,972.00	9,200.00
8	宁丽新	BC 房权证字第 069166 号	商业	1-5/5	1,360.04	5,712,168.00	4,200.00
9	程兆奇	BC100014-204	住宅	2/6	122.69	404,877.00	3,300.00
合 计					3,713.82	19,842,873.00	-

七、特别提示

1. 本次估价对象范围包含估价对象所分摊的土地使用权、所分享的宗地红线内外的基础设施及公用配套设施相应权益；不包含估价对象室内可移动或分离后不影响建筑物使用功能的动产；不包含依附于估价对象的债权债务等其他财产和他项权利。

2. 本项目估价目的是为人民法院拟进行房地产司法拍卖提供市场价值参考，估价对象可能存在的他项权利及权益的认定及价值分配方案应依法由人民法院作出裁定，因此

本次估价结果的内涵是完整的市场价值，未考虑查封、抵押、租赁等他项权利及权益对房地产价值的影响。

3. 我们对估价对象权属进行了充分关注，但对估价对象的权属不作任何保证。

4. 本报告之估价结果仅作为人民法院拟拍卖（或者变卖）财产的参考价，并不等同于估价对象处置时可实现的成交价格，不应被认为是对估价对象处置成交价格的保证。

5. 在委托人未做出明确要求的情况下，本报告之估价结果未考虑估价对象的财产处置费用及交易税费因素，估价结果对应的交易税费负担方式为：由当事方各自自行承担。

6. 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。

7. 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。

8. 本次估价根据法院出具的关于委托事项的说明确认按划拨土地评估。

9. 按营口市人民政府办公室{营政办（2016）138号文件第二（二）条}规定：以划拨地方式取得土地使用权的房地产依法拍卖时，在办理不动产登记手续时，应按拍卖成交价的1%缴纳出让金。

10. 本估价报告是对辽中昊华评报字[2022]第S031号报告的修正调整，原报告作废。

11. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。在评估报告使用期限内，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。

12. 报告使用人需要认真阅读注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件，以免使用不当造成损失。

辽宁中昊华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022年9月29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	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附件	12

注册房地产估价师声明

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受本估价报告中已经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. 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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。
5. 没有其他机构或个人对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：

注册房地产估价师：

2022年9月29日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 国家宏观经济政策、市场供应关系及市场结构平稳有序；不存在对房地产价值造成影响的自然力和其他不可抗力因素。

2. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰、手续齐全，在公开市场上自由转让，不存在短期、强制、快速变现等交易方式。交易双方自愿、利己、精明谨慎且均具有完全市场信息、有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的行情和专业知识，不存在因特殊原因而给予附加出价。

3. 本次估价过程中我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能够正常安全使用。

4. 估价对象在价值时点后能够按照规划用途继续使用，可享有合理占用的公共配套设施与基础配套设施的权益。

5. 委托人拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

6. 由于委托人在委托估价时未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，亦未提供估价对象是否存在前述情况之证明材料，因此本次估价设定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7. 由于委托人在委托估价时未明确估价对象是否存在欠缴税费情况，亦未提供估价对象是否存在在前述情况之证明材料，因此本次估价设定估价对象不存在欠缴税费。

8. 我们对估价委托人所提供的产权证书复印件进行了检视，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次估价对其合法、真实、准确和完整进行了合理的假定。

二、未定事项假设

1. 我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观与目前维护管理状况，对于被遮盖、未暴

露及难以接触的部分，在委托人提供的资料及情况介绍的基础上假定该部分实际状况与其建筑物外观及状况趋同。

2. 由于委托人在委托估价时未明确估价对象被迫转让及处置后被执行人或相关当事人是否存在不自愿配合交付的情况，因此本项目估价结果未考虑该或有不利因素对评估结果的影响。

3. 估价委托人未提供估价对象坐落范围内土地使用权的产权证书，本次估价假定估价对象在房屋建造前合法取得土地使用权且规划同地上建筑物。

三、背离事实假设

本项目估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、本估价报告使用限制

1. 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，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 本报告仅为估价委托人在本报告书载明之估价目的范围内使用，不作他用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据约定不予提供，由估价机构存档供有关管理部门查阅。

4. 未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他任何方式公开发表。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：营口市老边区人民法院

委托书文号：（2021）辽 0811 执 852 号

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁中昊华房地产土地资产估价有限公司

法定代表人：张大力

住所：营口市站前区渤海大街西 12-264 号

资质证书编号：000010810

资质等级：贰级

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

本次估价对象范围包含估价对象所分摊的土地使用权、所分享的宗地红线内外的基础设施及公用配套设施相应权益；不包含估价对象室内可移动或分离后不影响建筑物使用功能的动产；不包含依附于估价对象的债权债务等其他财产和他项权利。

（二）区位状况

表 1：估价对象 1 区位状况描述

项 目		估价对象区位状况
基本 状况	坐落	大石桥市长征街环卫里。
	方位	位于大石桥北部。
	距离	距离客运站约 0.5 公里，距离火车站约 1 公里，距离区域商业中心约 1 公里，距离区域商务或行政中心约 1 公里。
	临街（路）	临生活型主干道

	朝向	东西
	所在层/总层数	1-2/5、1-5/5、3-5/5、2/6
交通状况	交通工具	公共汽车
	道路状况	沥青路面，双向六车道
	交通管制情况	附近道路无特殊交通管制要求。
	停车方便程度	估价对象所在区域内有地上停车场。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域附近环境良好，没有不良污染源。
	人文环境	估价对象所在区域繁华程度较高，文化气氛较好，社会治安状况良好。
	景观	该区域无大面积绿化景观带，总体绿化情况良好。
外部配套设施状况	基础设施、土地平整程度	外部基础设施达到“七通”（即通上水、下水、通电、通讯、通路、通暖气、通煤气）。
	公共服务设施	附近公共服务设施大石桥市兴隆商城，银行机构：中国工商银行，教育机构：中兴小学，医疗机构：诊所，休闲娱乐设施：蟠龙山公园。
	商业服务设施	附近有餐饮、零售等

(三) 实物状况

1. 建筑物

估价对象 1-5 建筑年代约 90 年代，混合结构，所在楼层 1-2/5 层，外墙涂料，内墙大白，部分瓷砖，瓷砖地面，钢质玻璃地弹门，现用于经营“东祥酒店”风味快餐，室内外维护与管理状况良好，参照国家有关标准、规范以及估价对象建筑年代并结合现场察看情况，推测建筑物新旧程度为七-八成新。

估价对象 6 建筑年代约 90 年代，混合结构，外墙涂料，所在楼层 3-5/5 层，3 层为东祥酒店大包桌，4 层为仓库，5 层空置，室内外维护与管理状况一般，参照国家有关标准、规范以及估价对象建筑年代并结合现场察看情况，推测建筑物新旧程度为七-八成新。

估价对象 7 建筑年代约 90 年代，混合结构，外墙涂料，所在楼层 1-2/5 层，1 层为嘉顺五金机电和盛丰农贸 2 层为东祥酒店，室内外维护与管理状况良好，参照国家有关标准、规范以及估价对象建筑年代并结合现场察看情况，推测建筑物新旧程度为七-八成新。

估价对象 8 建筑年代约 90 年代，混合结构，外墙涂料，所在楼层 1-5/5 层，1-2 层

层为楼梯间，3层为嵩山少林培训中心，4-5层空置，室内外维护与管理状况一般，参照国家有关标准、规范以及估价对象建筑年代并结合现场察看情况，推测建筑物新旧程度为七-八成新。

估价对象9建筑年代约90年代，混合结构，外墙涂料，所在楼层2/6层，三室两厅两位一厨，防盗门，铝材窗，厅卧实木地板，厨卫瓷砖地面，造型吊顶，室内外维护与管理状况一般，参照国家有关标准、规范以及估价对象建筑年代并结合现场察看情况，推测建筑物新旧程度为七-八成新。

2. 建筑物坐落范围内的土地

估价对象坐落范围内的土地总面积为：7373.00平方米，观察容积率约为1.5，地块形状较规整，地势较平坦，工程地质条件较好，宗地内开发程度：宗地红线外七通（路、供水、排水、电、讯、暖、气）、土地平整

(四) 权益状况

1. 基本状况

估价对象产权证书编号：权证编号：BC房权证字第068961号、BC房权证字第068112号、BC房权证字第068113号、BC房权证字第068114号、BC房权证字第068135号、BC房权证字第068153号、BC房权证字第088503号、BC房权证字第069166号、图幅号BC100014-204，房屋所有权人：程兆奇、莫书坤、宁丽新，共有情况：莫书坤、程兆奇、赵德实，价值时点实际用途：商业、住宅，利用状况：部分在用、部分闲置。

估价对象坐落范围内的土地规划用途：商住，价值时点实际用途：商业、住宅，类型：划拨。相邻土地开发利用状况：有效开发利用。

2. 他项权利状况

根据现场勘察情况及估价委托人提供的相关资料，估价对象于价值时点被人民法院依法查封并拟强制拍卖，存在限制权利情况。

本项目估价目的是为人民法院拟进行房地产司法拍卖提供市场价值参考，估价对象可能存在的他项权利及权益的认定及价值分配方案应依法由人民法院作出裁定，因此本次估价结果的内涵是完整的市场价值，未考虑查封、抵押、租赁等他项权利及权益对房地产价值的影响。

五、价值时点

本项目价值时点为2021年12月16日。

确定价值时点的理由或成立的条件：

1. 本项目委托书未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本项目以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点；
2. 选择与实地查勘相同的日期作为价值时点能够更好地把握估价对象的实际状况。

六、价值类型

本次估价所采用的价值类型为市场价值。

价值定义：市场价值是指估价对象在价值时点现状利用条件下，经适当运营后，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

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：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. 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、规范、档次等。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，自 1995 年 1 月 1 日施行，2019 年 8 月 26 日修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 1987 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2021 年 7 月 2 日修订）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

5. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

7. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273 号）；

8. 《辽宁省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作规定（试行）》（辽高法[2019]93 号）。

（二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；

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

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 司法评估委托书；

2. 产权证书复印件。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料

1. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 134 号，2017 年修订）；

2. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局第 50 号令，2011 年修订）；

3. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19 号）；

4. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令第 11 号，2011 年修订）；

5. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令第 448 号）；

6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

7. 《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税 [2008]24 号）；

8. 《辽宁省人民政府关于调整地方教育附加征收标准有关问题的通知》（辽政发[2011]4 号）；

9. 《辽宁省房产税实施细则》（辽政发[1987]97 号，2011 年修订）；

10. 《常用房屋建筑工程技术经济指标》（中国建筑工业出版社）；
11. 建安工程前期及其他工程费相关行政法规及政策文件、中国人民银行颁布的贷款基准利率；
12. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
13. 现行的房地产市场交易价格及信息；
14. 估价人员实地勘查、调查所获取的资料以及本估价机构所掌握的房地产市场有关资料。

九、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。根据本次估价目的并结合估价对象的价值类型、具体性质、可搜集数据和信息资料的制约等因素，经综合分析，本项目估价采用比较法、收益法。

1. 本项目估价方法定义

比较法定义：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

收益法定义：收益法是指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。

2. 本项目估价方法适用性分析

估价对象于价值时点前已开发并投入使用，从最高最佳利用角度分析其再开发潜力较小，因此不适用假设开发法；根据房地产估价规范有关要求以及估价对象所处区域类别及其房地产用途，在有其他适用估价方法的情况下不考虑采用成本法。估价对象所在区域同类可比房地产买售与租赁交易的公开有效信息数量符合市场调查样本量要求，区域房地产市场具有一定的活跃度，因此本项目适用比较法和收益法。

十、估价结果

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，在本报告估价假设和限制条件的前提下，经测算估价对象的市场价值估价结果合计为人民币 19,842,873.00 元，大写：人民币壹仟玖佰捌拾肆万贰仟捌佰柒拾叁元整。详见估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	产权人	产权证号	用途	所在层/ 总层数	建筑 面积 (m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)
1	程兆奇	BC 房权证字第 068961 号	商业	1-2/5	103.72	954,224.00	9,200.00
2	莫书坤	BC 房权证字第 068112 号	商业	1-2/5	101.48	933,616.00	9,200.00
3	程兆奇	BC 房权证字第 068113 号	商业	1-2/5	101.48	933,616.00	9,200.00
4	程兆奇	BC 房权证字第 068114 号	商业	1-2/5	101.48	933,616.00	9,200.00
5	莫书坤	BC 房权证字第 068135 号	商业	1-2/5	101.48	933,616.00	9,200.00
6	莫书坤	BC 房权证字第 068153 号	商业	3-5/5	1,360.04	5,712,168.00	4,200.00
7	宁丽新	BC 房权证字第 088503 号	商业	1-2/2	361.41	3,324,972.00	9,200.00
8	宁丽新	BC 房权证字第 069166 号	商业	1-5/5	1,360.04	5,712,168.00	4,200.00
9	程兆奇	BC100014-204	住宅	2/6	122.69	404,877.00	3,300.00
合 计					3,713.82	19,842,873.00	-

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 章	日 期
张淑红	2120210023		2022 年 9 月 29 日
关春阳	2120100056		2022 年 9 月 29 日

十二、实地查勘期

2021年12月16日—2021年12月16日

十三、估价作业期

2021年12月16日—2022年9月29日

谨此报告！

附 件

附件一、司法评估委托书

附件二、产权证书复印件

附件三、估价对象位置示意图

附件四、估价对象照片

附件五、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件

附件六、注册房地产估价师注册证书复印件