



辽宁中恒信评估机构
土地·房地产·资产



China Appraisal
Association
中估联行成员机构



房地产估价报告

估价报告编号：辽宁中恒信司鉴字(2018)第9029号

估价项目名称：大连旅顺日华燃气设备有限公司位于
旅顺口区三涧堡街道土城子村工业
房地产市场价值评估

估价委托人：大连市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：栾军（注册号：2120040180）
曲晓璐（注册号：2120140066）

估价报告出具日期：二〇一八年九月四日



致估价委托人函

大连市中级人民法院：

承蒙委托，我机构对大连旅顺日华燃气设备有限公司位于旅顺口区三涧堡街道土城子村工业房地产在现状利用条件下的房地产价值进行了评估，为贵单位执行申请执行人大连农村商业银行股份有限公司旅顺双岛湾支行与被执行人大连旅顺日华燃气设备有限公司买卖合同纠纷一案确定案涉房屋、土地使用权及附属设施市场价值提供参考依据。本次评估的价值时点为 2018 年 8 月 13 日，价值类型为市场价值。

根据贵单位估价委托及提供的《国有土地使用证》、房屋所有权证存根和房屋测绘报告等资料，估价对象是大连旅顺日华燃气设备有限公司位于旅顺口区三涧堡街道土城子村的工业房地产。本次评估范围为《国有土地使用证》（旅顺口国用（2008）字第 0409041 号）登记的 1 宗国有土地使用权、已取得权属证书的 7 幢建筑物、未取得权属证书的 11 幢建筑物及委托评估附属设施。估价对象的土地使用权人及房屋所有权人为大连旅顺日华燃气设备有限公司，土地使用权面积为 9168.45 m²，房屋建筑面积合计为 3428.46 m²，土地登记用途为工业，房屋设计用途为厂房、办公楼、车间等。房屋实际为厂房、办公楼、车间等，附属设施包括围墙、机井、门垛等。估价对象土地登记情况见附表 1，房屋登记情况详见附表 2 和附表 3，附属设施情况详见附表 4。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法对估价对象的市场价值进行了测算，最终确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下（币种：人民币）：

房地产价值总价：881.63 万元，大写金额：捌佰捌拾壹万陆仟叁佰元整

具体估价结果详见附表 5：估价结果明细表。

辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人：

二〇一八年九月四日



附表 1: 土地状况一览表

序号	坐落	权证号	土地使用者	地号	用途	使用权类型	使用权面积 (m ²)	终止日期
1	旅顺口区国用(2008)字第 0409041 号	旅顺口区三涧堡街道土城子村	大连旅顺日华燃气有限公司	0409041	工业	出让	9168.45	2058 年 5 月 26 日
合 计							9168.48	

附表 2: 已取得权属证书房屋状况一览表

序号	坐落	权证号	所有权人	使用性质	建筑面积 (m ²)	结构	楼层	实际用途	建筑年代
1	旅顺口区国营农场三涧堡土城子分场	房权证旅房字第 11000201 号	大连旅顺日华燃气设备有限公司	厂房	785.83	砖混	1	厂房	20 世纪 90 年代
2	旅顺口区国营农场三涧堡土城子分场	房权证旅房字第 11000152 号		办公室	127.1	砖木	1	仓库	20 世纪 90 年代
3	旅顺口区国营农场三涧堡土城子分场	旅顺村房字第 11000153 号		车间	294.84	砖木	1	饭店、物流仓库等	20 世纪 90 年代
4	旅顺口区国营农场三涧堡土城子分场	房权证旅房字第 11000155 号		机加工车间	380	砖混	1	机加工车间, 现闲置	20 世纪 80 年代
5	旅顺口区国营农村三涧堡土城子分场	房权证旅房字第 11000156 号		仓库	74.97	砖木	1	仓库	2007 年左右
6	旅顺口区三涧堡街道金武路 65 号	房权证旅房字第 06001157 号		办公楼	959.4	砖混	3	办公楼	2008 年左右
7	旅顺口区三涧堡街道金武路 65 号	房权证旅房字第 06001158 号		门卫	56	砖混	1	门卫	20 世纪 90 年代
合 计					2678.14				



附表 3: 未取得权属证书房屋状况一览表

序号	坐落	名称	建筑面积 (m ²)	结构	楼层	备注
1	旅顺口区三涧堡街道土城子村	棚 1	132.63	石棉瓦	1	—
2		混 1	21.66	砖混	1	—
3		混 2	21.97	砖混	1	—
4		混 3	71.01	砖混	1	—
5		筒 1	2.21	铁皮房	1	—
6		车库	31.45	砖混	3	—
7		棚 2	55.37	—	1	—
8		混 4	21.93	砖混	1	—
9		混 5	114.10	砖混	1	—
10		筒 2	5.25	砖瓦	1	—
11		办公楼四层	272.74	砖混	1	层高不足 2.2 米部分 (41.20 m ²) 未计入建筑面积
合 计			750.32			

附表 4: 附属设施状况一览表

序号	名称	坐落	结构/材质	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	体积 (m ³)	数量	占地面积 (m ²)
1	门垛 1	旅顺口区三涧堡街道土城子村	砖混	0.74	0.72	2.10	1.12	—	—
2	门垛 2		砖混	6.09	1.53	3.00	27.95	—	—
3	门垛 3		砖混	5.73	1.25	2.60	18.62	—	—
4	围墙 1		砖混	67	0.40	2.10	56.28	—	—
5	围墙 2		毛石	36.36	0.40	2.10	30.54	—	—
6	围墙 3		毛石	24.78	0.40	2.40	23.79	—	—
7	围墙 4		砖混	1.06	0.24	1.90	0.48	—	—
8	围墙 5		砖混	1.78	0.40	2.80	1.99	—	—
9	围墙 6		砖混	3.50	0.40	2.80	3.92	—	—
10	围墙 7		砖混	3.89	0.40	5.00	7.78	—	—
11	机井		—	—	—	—	—	1	—
12	伸缩门 1		—	—	8.95	—	—	—	—
13	伸缩门 2		—	—	18.29	—	—	—	—
14	水泥铺装		—	—	—	—	—	—	2511.43
15	地砖铺装		—	—	—	—	—	—	334.50

注: 未登记房屋及附属设施根据估价委托列入估价范围, 建筑面积及数量规格为专业测绘机构测量取得。

附表 2:

估价结果明细表

序号	名称	权证号	坐落	规模		评估结果	
				单位	数量	单价(元/单位)	总价(万元)
一、土地							
1	国有出让工业用地	旅顺口国用(2008)字第 0409041 号	旅顺口区三涧堡街道土城子村	m ²	9168.45	416	381
合 计				m ²	9168.45	—	381
二、建筑物							
(二) 已取得权属证书房屋							
1	厂房	房权证旅房字第 11000201 号	旅顺口区国营农场三涧堡土城子分场	m ²	785.83	1361	106.95
2	办公室	房权证旅房字第 11000152 号	旅顺口区国营农场三涧堡土城子分场	m ²	127.1	1003	12.75
3	车间	旅顺村房字第 11000153 号	旅顺口区国营农场三涧堡土城子分场	m ²	294.84	1484	43.75
4	机加工车间	房权证旅房字第 11000155 号	旅顺口区国营农场三涧堡土城子分场	m ²	380	766	29.09
5	仓库	房权证旅房字第 11000156 号	旅顺口区国营农场三涧堡土城子分场	m ²	74.97	1342	10.06
6	办公楼	房权证旅房字第 06001157 号	旅顺口区三涧堡街道金武路 65 号	m ²	959.4	1880	180.38
7	门卫	房权证旅房字第 06001158 号	旅顺口区三涧堡街道金武路 65 号	m ²	56	1259	7.05
小 计				m ²	2678.14	—	390.03
(三) 未取得权属证书房屋							
1	棚 1	-	旅顺口区三涧堡街道土城子村	m ²	132.63	170	2.26
2	混 1	-		m ²	21.66	849	1.84
3	混 2	-		m ²	21.97	851	1.87
4	混 3	-		m ²	71.01	1018	7.23
5	筒 1	-		m ²	2.21	45	0.01
6	车库	-		m ²	31.45	963	3.03
7	棚 2	-		m ²	55.37	237	1.31
8	混 4	-		m ²	21.93	556	1.22
9	混 5	-		m ²	114.10	1018	11.61



10	筒 2	-		m ²	5.25	362	0.19
11	办公楼四层	-		m ²	272.74	1683	45.89
小 计			---	m ²	750.32	---	76.46
合 计			---		3428.46	---	466.49
三、附属设施							
1	门垛 1	-		m ³	1.12	982	0.11
2	门垛 2	-		m ³	27.95	1041	2.91
3	门垛 3	-		m ³	18.62	1042	1.94
4	围墙 1	-		m ³	56.28	217	1.22
5	围墙 2	-		m ³	30.54	141	0.43
6	围墙 3	-		m ³	23.79	139	0.33
7	围墙 4	-		m ³	0.48	417	0.02
8	围墙 5	-	旅顺口区三涧堡街道土城子村	m ³	1.99	302	0.06
9	围墙 6	-		m ³	3.92	306	0.12
10	围墙 7	-		m ³	7.78	270	0.21
11	机井	-		个	1	-	1.46
12	伸缩门 1	-		m	8.95	961	0.86
13	伸缩门 2	-		m	18.29	962	1.76
14	水泥铺装	-		m ²	2511.43	84	21.10
15	地砖铺装	-		m ²	334.50	48	1.61
合 计				-	---	---	34.14
四、总计					---	---	881.63

特别提示:

(一) 估价结果成立的限制条件: 详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节。

(二) 其他需要说明的事项:

1. 对未取得权属证书的建筑物, 本次评估以不属于违法建筑为前提评估建筑物价值, 不对其权属状况发表意见。
2. 估价结果明细表中土地建筑物价格以总价为准, 单价为总价除以面积取整求得。
3. 本估价报告仅供人民法院执行案件时使用。
4. 本估价报告的使用有效期为壹年, 自估价报告出具之日起计算。



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附 件.....	17
1. 估价委托书复印件;	
2. 估价对象位置图;	
3. 估价对象权属证明复印件;	
4. 估价对象房屋面积测绘报告;	
5. 专业帮助情况和相关专业意见;	
6. 估价对象实地查勘情况和相关照片;	
7. 估价所依据的其他文件资料;	
8. 房地产估价机构营业执照复印件;	
9. 房地产估价机构资质证书复印件;	
10. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。	





估价师声明

我们郑重声明：

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和准确的，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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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，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《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等标准规范的规定进行估价工作，撰写本估价报告。





估价假设和限制条件

估价假设和限制条件是本估价报告的重要组成部分。任何房地产估价都是有前提条件的，并且是在一定假设下作出的。估价报告使用人应正确理解估价假设条件对估价结果成立的重要意义，并在本估价报告已载明的使用条件下合理使用估价报告和估价结果。错误理解估价假设条件，以及超出估价目的的要求、扩大报告使用人范围、不在报告使用期限内使用估价报告等造成的任何后果，均由估价报告使用人自行承担。

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的影响。
6. 本估价报告不考虑与估价对象产权人有关的债权及债务情况的影响。
7. 本估价报告估价结果不考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但并未向登记机构查询。由于上述估价资料来源于估价委托人，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确的。
9. 根据估价委托及估价目的，本次估价对未登记房屋以其不属于违法建筑为前提估价。
10. 估价人员根据诉讼当事人、人民法院工作人员等领勘指认，对估价对象实地查勘，对领勘房地产与相关权属资料的一致性进行了必要核对，估价人员无理由怀疑领勘存在不准确情形。本次估价以领勘准确为估价前提。

11. 本次估价中估价人员关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，但估价师的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对建筑基础、房屋结构、设施设备被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定、检测。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、重大环境污染，本次估价中假设估价对象符合国家有关技术、质量、安全标准，不存在安全以及重大环境污染等隐患。

12. 估价对象处于查封状态，本次估价中假设估价对象在估价目的对应经济行为实现后能够合法、持续、合理使用。本估价报告估价结果是不考虑房屋所有权人在使用估价对象期间可能拖欠房产税、土地使用税等税收以及其他费用等因素影响条件下的正常价格。

13. 估价对象部分房屋已出租，但均在人民法院查封之后出租，因此本次评估不考虑租赁对评估结果的影响。

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

本估价报告估价对象于估价时点尚存在抵押权限制，且已被查封。根据估价目的，本次评估不考虑现有抵押、查封因素对评估结论的影响。

四、不相一致假设

本估价报告估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间，不同权属证明上的权利人之间，及名称或地址等情况无不一致，估价测算、分析及判断中无不相一致假设。

五、依据不足假设

本估价报告估价委托人已提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料，估价分析、测算及判断中无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 除已载明外，本估价报告计价货币均为人民币，估价结果为含增值税价格。

2. 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价值，包括《国有土地使用证》登记的 1 宗国有土地使用权、已取得权属证书的



7 幢建筑物和未取得权属证书的 11 幢建筑物及委托评估附属设施的价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

3. 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。

4. 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。

5. 本估价报告和估价结果的使用人限定为估价委托人以及为估价目的实现的相关当事人。任何其他第三人不得因得到本估价报告而成为估价报告使用人。

6. 本估价报告书仅为人民法院执行案件确定案涉房地产价值提供参考依据，不作房地产抵押、房屋征收、交易纳税、权属确认等其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

7. 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。

8. 本报告必须完整使用方为有效，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。

9. 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、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。





房地产估价结果报告

一、估价委托人

大连市中级人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

住所：辽宁省大连市沙河口区成义街10号君安国际大厦2719室

房地产估价机构资质证书编号：建房估证字（2012）094号

房地产估价资质等级：壹级

资质证书有效期：至2018年9月15日

法定代表人：栾军

土地估价机构资质证书编号：A201121018

土地估价机构资质等级：全国范围内执业

三、估价目的

为人民法院执行申请执行人大连农村商业银行股份有限公司旅顺双岛湾支行与被执行人大连旅顺日华燃气设备有限公司买卖合同纠纷一案确定案涉房屋、土地使用权及委托评估附属设施市场价值的需要，提供案涉房屋、土地使用权委托评估附属设施市场价值司法鉴定意见。

四、估价对象

（一）估价对象范围及基本状况

根据估价委托及估价委托人提供的《国有土地使用证》、房屋所有权证存根和房屋测绘报告等资料，估价对象是大连旅顺日华燃气设备有限公司位于旅顺口区三涧堡街道土城子村的工业房地产。根据估价委托，本次评估范围为本次评估范围为《国有土地使用证》（旅顺口国用（2008）字第0409041号）登记的1宗国有土地使用权、已取得权属证书的7幢建筑物、未取得权属证书的11幢建筑物及委托评估附属设施。

房屋建筑面积合计为 3428.46 m²，土地使用权面积为 9168.45 m²，附属设施状况见表 2-4-3。

本次估价对象范围包含国有土地使用权、建筑物及委托评估附属设施，不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

估价范围根据人民法院提供的司法鉴定委托书和房屋面积测绘报告确定，委托评估范围内的机井深度由申请执行人与被申请执行人签字确认。

（二）实物状况

1. 土地基本状况

土地使用权《国有土地使用证》编号为“旅顺口国用（2008）字第 0409041 号”，土地使用权人为大连旅顺日华燃气有限公司；坐落于旅顺口区三涧堡街道土城子村；地号为 0409041；图号为空白；地类（用途）为工业用地；使用权类型为出让；使用权面积为 9168.45 m²；终止日期为 2058 年 5 月 26 日。至价值时点，剩余土地使用年期为 39.79 年。

根据实地查勘，该宗地形状较规则，宗地内地势一般，与周围宗地无明显高差。土地四至为：东至综合服务保障中心，南至金武路，西至厂房，北至农地。宗地内外基础设施均达到“六通”（通供水、通排水、通电、通道路、通讯、通供暖）。

2. 建筑物基本状况

列入估价范围的建筑物共 18 幢，总建筑面积合计 3428.46 m²，其中已取得权属证书的建筑物共 7 幢，建筑面积合计 2678.14 m²；未取得权属证书的建筑物共 11 幢，根据人民法院提供的房屋面积测绘报告，建筑面积合计 750.32 m²。建筑基本状况见表 2-4-1、表 2-4-2。



表 2-4-1

已取得权属证书建筑物状况一览表

序号	权属证书编号	房屋坐落	建筑面积(m ²)	层数	建筑结构	层高(m)	规划用途	基本状况
1	房权证旅房字第11000201号	旅顺口区国营农场三涧堡土城子分场	785.83	1	砖混	檐高约7米	厂房	估价对象建成于20世纪90年代,实际用途为厂房。建筑外墙刷涂料、部分贴墙砖,安装金属平推门和塑钢窗。室内水泥地面,内墙为水泥抹灰,屋顶木架支撑,综合成新率为70%。室内通水电暖,维护状况一般。
2	房权证旅房字第11000152号	旅顺口区国营农场三涧堡土城子分场	127.1	1	砖木	檐高约3.8米	办公室	估价对象建成于20世纪90年代,实际用途为仓库。建筑外外墙为水泥抹灰,安装金属平推门和木窗,室内水泥地面,墙面刮大白,墙皮已大面积脱落,屋顶木架支撑。室内通电,维护状况较差。
3	旅顺村房字第11000153号	旅顺口区国营农场三涧堡土城子分场	294.84	1	砖木	约3米	车间	估价对象建成于20世纪90年代,实际用途为饭店、物流仓库等。建筑外墙刷涂料、部分贴瓷砖,安装塑钢窗和铝合金窗,室内地面铺地砖、部分为水泥地面,墙面刮大白,天棚刮大白、部分吊顶。室内通水电暖,维护状况一般。
4	房权证旅房字第11000155号	旅顺口区国营农场三涧堡土城子分场	380	1	砖混	檐高约4.2米	机加工车间	估价对象建成于20世纪80年代,实际用途为机加工车间,现闲置。建筑外墙为红砖和石头砌筑、部分水泥抹灰,安装金属门、木门和木窗,室内地面为水泥地面,墙面刮大白,墙皮已大面积脱落,屋顶已破损。室内不通水电,维护状况差。
5	房权证旅房字第11000156号	旅顺口区国营农村三涧堡土城子分场	74.97	1	砖木	约3.3米	仓库	估价对象建成于2007年左右,实际用途为仓库。建筑外墙刷涂料,安装金属门和塑钢窗,室内地面、墙面和天棚均为水泥抹灰。室内通电,维护状况较好。
6	房权证旅房字第06001157号	旅顺口区三涧堡街道金武路65号	959.4	3	砖混	每层层高约3米	办公楼	估价对象建成于2008年左右,实际用途为办公楼。建筑外墙刷涂料,安装金玻璃属门和塑钢窗,室内地面铺地板、部分铺地砖,墙面刮大白、刷乳胶漆,天棚吊顶。室内通水电暖,维护状况较好。
7	房权证旅房字第06001158号	旅顺口区三涧堡街道金武路65号	56	1	砖混	约3米	门卫	估价对象建成于20世纪90年代,实际用途为办公。建筑外墙刷涂料,安装金玻璃属门和塑钢窗,室内地面铺地砖,墙面刮大白、刷乳胶漆,天棚吊顶。室内通水电暖,维护状况一般。
合计			2678.14					

表 2-4-2

未取得权属证书建筑物状况一览表

序号	名称	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	层数	基本状况
1	棚 1	旅顺口区三涧堡街道土城子村	132.63	1	棚 1 为机修车间外搭棚, 石棉瓦棚顶, 混凝土柱支撑。
2	混 1		21.66	1	该房屋为车间外接房屋, 与车间室内相通。建筑外墙刷涂料, 安装金属玻璃门。
3	混 2		21.97	1	该房屋为车间外接房屋, 与车间室内相通。建筑外墙刷涂料, 安装金属玻璃门。
4	混 3		71.01	1	该房屋东西两侧分别与车间和门卫外墙相连, 建筑外墙刷涂料, 安装防盗门和塑钢窗。
5	筒 1		2.21	1	该房屋为车间外搭铁皮房。
6	车库		31.45	1	该房屋外墙刷涂料, 安装卷帘门。
7	棚 2		55.37	1	棚 2 为车库外搭棚, 水泥棚顶, 混凝土柱支撑。
8	混 4		21.93	1	该房屋外墙刷涂料, 安装木门。
9	混 5		114.10	1	该房屋外墙刷涂料, 安装卷帘门和塑钢窗, 室内地面和墙面均为水泥抹灰, 天棚木架支撑。
10	筒 2		5.25	1	该房屋为办公室外接房屋。
11	办公楼四层		272.74	1	该房屋为办公楼四层, 办公楼底三层已取得权属证书, 四层未取得权属证书, 层高不足 2.2 米部分 (41.20 m ²) 未计入建筑面积, 为坡屋顶, 室内地面铺地板, 墙面和天棚均刮大白、刷乳胶漆。室内通水电暖。
合计			750.32		

3. 附属设施

列入估价范围的构筑物为厂区内的门垛、围墙。根据人民法院提供的房屋面积测绘报告及实地查勘, 附属设施基本状况见表 2-4-3。

表 2-4-3

构筑物状况一览表

序号	名称	坐落	结构/材质	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	体积 (m ³)	数量	占地面积 (m ²)	备注
1	门垛 1	旅顺口区三涧堡街道土城子村	砖混	0.74	0.72	2.10	1.12	-	-	-
2	门垛 2		砖混	6.09	1.53	3.00	27.95	-	-	-
3	门垛 3		砖混	5.73	1.25	2.60	18.62	-	-	-
4	围墙 1		砖混	67	0.40	2.10	56.28	-	-	-
5	围墙 2		毛石	36.36	0.40	2.10	30.54	-	-	-
6	围墙 3		毛石	24.78	0.40	2.40	23.79	-	-	-
7	围墙 4		砖混	1.06	0.24	1.90	0.48	-	-	-



8	围墙 5	砖混	1.78	0.40	2.80	1.99	-	-	-
9	围墙 6	砖混	3.50	0.40	2.80	3.92	-	-	-
10	围墙 7	砖混	3.89	0.40	5.00	7.78	-	-	-
11	机井	-	-	-	-	-	1	-	深 70m
12	伸缩门 1	-	8.95	-	-	-	-	-	-
13	伸缩门 2	-	18.29	-	-	-	-	-	-
14	水泥铺装	-	-	-	-	-	-	2511.43	-
15	地砖铺装	-	-	-	-	-	-	334.50	-

（三）配套设施状况

根据实地查勘，上述估价对象为工业厂区内房地产，宗地四周由围墙围合；自有水井，供电由市政统一供应，办公楼供暖为太阳能设备供暖，其余厂房为市政统一供暖；场地以混凝土硬覆盖为主，设有电动伸缩门。

（四）区位条件概况

估价对象位于旅顺口区三涧堡街道土城子村，位于旅顺北路与金武路交汇处东北侧。估价对象所在区域对外联系道路为旅顺北路、金武路，道路交通状况较好。区域内分布有吉林敖东集团大连药业股份有限公司、大连双龙泵业制造公司等工业企业。区域内基础设施达到“六通”（通供水、通排水、通电、通道路、通讯、通供暖），可满足企业经营的需要。

五、价值时点

2018年8月13日（完成实地查勘估价对象日期）。

六、价值类型

本估价报告评估估价对象于价值时点的市场价值。市场价值是估价对象在经过适当的营销后，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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

是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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 合法原则

是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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

3. 价值时点原则

是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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。



4. 替代原则

是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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

5. 最高最佳利用原则

是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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 国家法律、法规和政策性文件

（1）中华人民共和国土地管理法（中华人民共和国主席令第 28 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日第二次修正）；

（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，自 1995 年 1 月 1 日起施行，2009 年 8 月 27 日第二次修正）；

（3）中华人民共和国物权法（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

(4) 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，2014 年 7 月 29 日第二次修正）；

(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（中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日施行）；

(6) 大连市人民政府办公厅关于公布实施大连市征地区片综合地价的通知（大政办发[2015]132 号）；

(7) 财政部关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知（财税[2014]101 号）；

(8) 大连市人民政府转发省政府关于调整补充耕地指标价格标准的通知（大政办发[2014]24 号）；

(9) 大连市财政局转发辽宁省财政厅、辽宁省地方税务局关于耕地占用税征收管理有关事宜的通知（大财法[2008]262 号）；

(10) 辽宁省耕地占用税实施办法（辽宁省人民政府令第 249 号）；

(11) 关于全面推开增值税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36 号）；

(12) 纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）；

(13) 中华人民共和国城市维护建设税暂行条例（国发〔1985〕19 号）；

(14) 征收教育费附加的暂行规定（国务院令第 588 号）；

(15) 关于统一地方教育附加政策有关问题的通知（财综〔2010〕98 号）；

(16) 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）。

（二）技术标准、规程、规范

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）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 估价委托书；
2. 国有土地使用证复印件；
3. 房屋所有权证存根复印件；



4. 房地产测绘技术报告；
5. 估价委托人提供的其他资料。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘照片和记录；
2. 大连市房地产市场信息；
3. 大连市建筑工程造价信息；
4. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
5. 估价对象附近房地产投资回报市场信息；
6. 估价机构积累的其他相关信息资料；
7. 估价人员掌握的其他相关信息资料。

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。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，本次估价选用成本法进行估价。

房地产估价成本法，是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来得到估价对象价值或价格的方法。

土地使用权估价成本法，是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

十、估价结果

(一) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法对估价对象的市场价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为（币种：人民币）**881.63 万元**，**大写金额：捌佰捌拾壹万陆仟叁佰元整**，详细结果见“致估价委托人函”中附表 2。

(二) 估价结果内涵

1. 列入估价范围的估价土地使用权性质为出让，评估结果包含了估价对象相应用

途的国有土地使用权出让金。

2. 对根据估价委托列入估价范围的无权属证书房屋，根据土地性质、房屋实体特征，以不属于违法建筑为前提估价，建筑面积为专业测绘机构测量取得。

3. 估价结果成立的其他限制条件详见本报告“估价假设和限制条件”章节。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
栾 军	2120040180		
曲晓璐	2120140066		

十二、实地查勘期

2018年8月13日

十三、估价作业期

2018年8月13日至2018年9月4日。



附 件

1. 估价委托书复印件；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象权属证明复印件；
4. 估价对象房屋面积测绘报告
5. 专业帮助情况和相关专业意见；
6. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
7. 估价所依据的其他文件资料；
8. 房地产估价机构营业执照复印件；
9. 房地产估价机构资质证书复印件；
10. 注册房地产估价师注册证书复印件。





辽宁中恒信评估机构
土地·房地产·资产

CAA

China Appraisal
Association
中估联行成员机构

房地产估价报告