

# 房 地 产 估 价 报 告

估 价 报 告 编 号： 辽同房地估字[2018]第 SF090 号

估 价 项 目 名 称： 大连立泰机械厂位于大连市旅顺口区龙头街道徐家村  
地上三处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： 辽宁同信房地产土地评估咨询事务有限公司

注册房地产估价师： 刘 超（注册号：2119960044）  
邹丽芳（注册号：2120030066）  
王 赞（注册号：2120070052）  
彭耀徵（注册号：2120070015）

估价报告出具日期： 2018 年 7 月 2 日

# 致估价委托人函

大连市中级人民法院：

受贵单位的委托，我公司选派专业估价人员，遵循公认的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，对大连立泰机械厂所有的位于大连市旅顺口区龙头街道徐家村地上三处房地产价值进行了专业分析、测算和判断。有关结果见下表：

## 估 价 基 本 事 项

|      |    |                                                                                        |      |     |           |
|------|----|----------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|-----------|
| 估价目的 |    | 为拍卖、变卖、以物抵债或其他方式处置相关涉案资产提供价值依据而评估其房地产市场价格                                              |      |     |           |
| 估价对象 | 名称 | 大连市旅顺口区龙头街道徐家村地上三处房地产（估价对象占用的土地为集体土地，且大连立泰机械厂拖欠土地使用费，本次不评估土地使用权价值）                     |      |     |           |
|      | 坐落 | 大连市旅顺口区龙头街道徐家村                                                                         |      |     |           |
|      | 范围 | 建筑物以（及保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯等配套设施设备，涉及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等，不包括房屋内的动产、依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权） |      |     |           |
|      | 规模 | 总建筑面积 728.80 m²。                                                                       |      |     |           |
|      | 用途 | 实际用途为非住宅                                                                               |      |     |           |
|      | 权属 | 土地使用权人和房屋所有权人均为大连立泰机械厂                                                                 |      |     |           |
| 价值时点 |    | 2018 年 6 月 15 日                                                                        | 估价方法 | 成本法 | 价值类型 市场价值 |

经测算、分析，采用成本法最终确定估价对象在价值时点（2018 年 6 月 15 日）的评估价值（不包括土地使用权价值，具体见《估价结果汇总表》）为 **82.28 万元，人民币（大写）：捌拾贰万贰仟捌佰元整。**

### 使用估价报告、估价结果特别提示：

本报告所述具体情况及相关专业意见请详见估价结果报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

## 估价结果汇总表

币种：人民币

| 估价对象 \ 估价方法及结果       |                         | 测算结果  | 估价结果  |
|----------------------|-------------------------|-------|-------|
|                      |                         | 成本法   |       |
| 房权证旅房字第<br>08000462号 | 总价（万元）                  | 28.05 | 28.05 |
|                      | 单价（元/m <sup>2</sup> ）   | 1071  | 1071  |
| 房权证旅房字第<br>08000463号 | 总价（万元）                  | 25.69 | 25.69 |
|                      | 单价（元/m <sup>2</sup> ）   | 1070  | 1070  |
| 房权证旅房字第<br>08000464号 | 总价（万元）                  | 28.54 | 28.54 |
|                      | 单价（元/m <sup>2</sup> ）   | 1258  | 1258  |
| 汇总评估价值               | 总值（万元）                  | 82.28 |       |
|                      | 平均单价（元/m <sup>2</sup> ） | ——    |       |

辽宁同信房地产土地评估咨询事务所有限公司

法定代表人：刘超

2018年7月2日

目 录

估 价 师 声 明.....6

估价假设和限制条件.....7

估 价 结 果 报 告.....9

    一、 估价委托人.....9

    二、 估价机构.....9

    三、 估价目的.....9

    四、 估价对象.....9

    五、 价值时点.....10

    六、 价值类型.....10

    七、 估价依据.....10

    八、 估价原则.....11

    九、 估价方法.....11

    十、 估价结果.....11

    十一、 估价人员.....12

    十二、 实地查勘期.....12

    十三、 估价作业期.....13

附 件.....14

- 一、《司法鉴定委托书》复印件；
- 二、《集体土地使用证》复印件；
- 三、《房屋所有权证》复印件；
- 四、《证明》复印件；
- 五、《关于拟对被执行人大连立泰机械厂所有的房屋及土地使用权进行评估拍卖的报告》复印件；
- 六、估价对象实地查勘情况及照片；
- 七、估价对象位置示意图；
- 八、专业帮助情况说明和专业意见；
- 九、估价机构营业执照复印件；
- 十、房地产估价机构资质证书复印件；
- 十一、国家注册房地产估价师资格证书复印件。

# 估 价 师 声 明

## 对于本房地产估价报告我们郑重声明：

一、我们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。

二、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已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

# 估价假设和限制条件

## 一、 估价假设条件

### （一）一般性假设

1. 估价委托人提供估价对象的《集体土地使用证》、《房屋所有权证》等复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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。

2. 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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积和土地面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当，土地面积和《集体土地使用证》记载土地面积大体相当。

4. 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，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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。

### （二）特殊类假设

#### 1. 未定事项假设

经注册房地产估价师对估价对象的实地查勘，估价对象无门牌号，评估对象为现场指认。

#### 2. 背离事实假设

在价值时点，估价对象存在担保物权及已被查封，本次估价不考虑估价对象被查封的影响。

#### 3. 不相一致假设

根据《证明》材料，评估宗地为集体土地，属于龙头街道东北山村，自 2008

年 11 月 24 日起至 2018 年 6 月 21 日拖欠土地使用费，故本次不评估土地使用权价值。

#### 4. 依据不足假设

估价委托人能够提供估价所必需的估价对象权属证明及其他估价对象状况资料，注册房地产估价师能够进入估价对象进行实地查勘，无依据不足假设。

## 二、估价限制条件

（一）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。

（二）估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（三）本估价报告估价目的为拍卖、变卖、以物抵债或其他方式处置相关涉案资产提供价值依据，按照既定估价目的提供给估价委托人使用，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。

（四）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”根据有关规定由估价机构存档。

（五）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。



# 估 价 结 果 报 告

## 一、 估价委托人

大连市中级人民法院

## 二、 估价机构

辽宁同信房地产土地评估咨询事务所有限公司

法定代表人：刘超

评估资质等级：壹级

证书编号：建住房估字[2012]059 号

资质有效期限：2015 年 7 月 13 日至 2018 年 7 月 12 日

地址：辽宁省大连市西岗区黄河街 82 号 2 单元 9 层 1 号

## 三、 估价目的

为拍卖、变卖、以物抵债或其他方式处置相关涉案资产提供价值依据而评估其市场价值。

## 四、 估价对象

估价对象位于大连市旅顺口区龙头街道徐家村，所有权单位均为大连立泰机械厂，约建成于本世纪初（具体见《估价对象明细表》）。

估 价 对 象 明 细 表

| 地上建筑物 |                       |                 |             |     |    |     |                           |
|-------|-----------------------|-----------------|-------------|-----|----|-----|---------------------------|
| 序号    | 权证号                   | 坐落              | 房屋所有者       | 用途  | 结构 | 楼层  | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
| 1     | 房权证旅房字第<br>08000462 号 | 旅顺口区龙头街道徐<br>家村 | 大连立泰机<br>械厂 | 车间  | 砖混 | 1/1 | 262.00                    |
| 2     | 房权证旅房字第<br>08000463 号 | 旅顺口区龙头街道徐<br>家村 | 大连立泰机<br>械厂 | 车间  | 砖混 | 1/1 | 240.00                    |
| 3     | 房权证旅房字第<br>08000464 号 | 旅顺口区龙头街道徐<br>家村 | 大连立泰机<br>械厂 | 办公楼 | 砖混 | 1/2 | 226.80                    |
| 合计    |                       | ——              | ——          | ——  | —— | ——  | 728.80                    |

估价对象 1 为车间，外墙刷涂料，室内水泥地面，大白墙面，铁窗，铁门；  
估价对象 2 为车间，外墙刷涂料，室内水泥地面，大白墙面，塑钢窗，铁门；估  
价对象 3 为办公楼，外墙刷涂料，室内瓷砖地面，大白墙面，铝合金门，塑钢窗；  
估价对象所占用土地位于大连市旅顺口区龙头街道徐家村，周边多为工业厂区和

居住区，登记用途为工业，土地为集体土地，登记土地面积为 1282.41 平方米，宗地形状较规则，地势较平坦，宗地东、西、北临大房身村，南临道路，土地开发程度为宗地红线外“五通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯），宗地红线内“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯及场地平整）。

本次估价对象为大连市旅顺口区龙头街道徐家村房地产，本次评估的估价对象范围包含地上建筑物及保证估价对象正常运转的电力等配套设施设备，涉及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等，不包括房屋内的动产、依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权。

估价对象所处区域水、电等生活配套设施齐全。根据现场勘察并参照房屋完损等级评定标准，结合估价对象的实际情况，确定估价对象为基本完好房。

## 五、 价值时点

根据《司法鉴定委托书》的相关内容，本次评估价值时点确定为二〇一八年六月十五日。

## 六、 价值类型

根据委托方的估价目的和《房地产估价规范》的要求，本报告的估价结果中采用市场价值，即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。

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

## 七、 估价依据

### （一）法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
- （2）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- （3）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；

### （二）技术标准

- （1）《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- （2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

### （三）委托方提供的资料

- （1）《司法鉴定委托书》复印件；
- （2）《集体土地使用证》复印件；

- (3) 《房屋所有权证》复印件；
- (4) 《证明》复印件；
- (5) 《关于拟对被执行人大连立泰机械厂所有的房屋及土地使用权进行评估拍卖的报告》复印件；

#### (四) 估价机构掌握的资料

评估人员现场勘察及掌握和搜集的有关资料。

## 八、 估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等技术原则。

### 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。

## 九、 估价方法

根据估价对象实际情况，结合大连市房地产市场状况，本次估价采用成本法进行估价。

**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。

## 十、 估价结果

在整个估价过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对

象市场价值的因素，并运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点（2018年6月15日）的评估价值（不包括土地使用权价值，具体见《估价结果汇总表》）为 **82.28 万元，人民币（大写）：捌拾贰万贰仟捌佰元整。**

### 估价结果汇总表

币种：人民币

| 估价对象                 | 估价方法及结果                 | 测算结果  | 估价结果  |
|----------------------|-------------------------|-------|-------|
|                      |                         | 成本法   |       |
| 房权证旅房字第<br>08000462号 | 总价（万元）                  | 28.05 | 28.05 |
|                      | 单价（元/m <sup>2</sup> ）   | 1071  | 1071  |
| 房权证旅房字第<br>08000463号 | 总价（万元）                  | 25.69 | 25.69 |
|                      | 单价（元/m <sup>2</sup> ）   | 1070  | 1070  |
| 房权证旅房字第<br>08000464号 | 总价（万元）                  | 28.54 | 28.54 |
|                      | 单价（元/m <sup>2</sup> ）   | 1258  | 1258  |
| 汇总评估价值               | 总值（万元）                  | 82.28 |       |
|                      | 平均单价（元/m <sup>2</sup> ） | ——    |       |

## 十一、估价人员

### 参加估价的注册房地产估价师

| 姓 名   | 注册号        | 签 名 | 签名日期  |
|-------|------------|-----|-------|
| 刘 超   | 2119960044 |     | 年 月 日 |
| 邹 丽 芳 | 2120030066 |     | 年 月 日 |
| 王 赟   | 2120070052 |     | 年 月 日 |
| 彭 耀 徵 | 2120070015 |     | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

二〇一八年六月十五日。

### **十三、估价作业期**

二〇一八年六月十五日至二〇一八年七月二日。

## 附 件