

# 房地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 辽同房地估字[2018]第 SF184 号

估价项目名称： 旅顺双兴锻造厂位于旅顺双岛湾镇曲家村  
地上建（构）筑物市场价值评估

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所有限公司

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）  
刘 昱（注册号： 2120170016）

估价报告出具日期： 2018 年 11 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,对旅顺双兴锻造厂位于旅顺双岛湾镇曲家村地上建(构)筑物价值进行了专业分析、测算和判断。有关结果见下表:

### 一、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。

### 二、估价方法

本报告采用成本法进行估价。

### 三、估价对象

本次估价对象为旅顺双兴锻造厂位于旅顺双岛湾镇曲家村地上建(构)筑物。估价对象中地上建筑物共9处,总建筑面积为2019.19平方米,其中有证房屋4处,总建筑面积为1627.00平方米,设计用途为厂房、办公、加工车间,房屋所有权人为旅顺双兴锻造厂;无证房屋5处,总建筑面积为392.19平方米。估价对象中构筑物共10项,包括围墙、广告墙、门垛、滑动铁门、水泥地面等。

本次评估的估价对象范围包含旅顺双兴锻造厂位于旅顺双岛湾镇曲家村的地上建筑物、构筑物,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及依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权。

### 四、价值时点

二〇一八年十月三十日

### 五、价值类型

市场价值

### 六、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价值的因素,并运用科学的估价方法对估价对象的价值进行了评估,最终确定估价对象在价值时点(2018年10月30日)的价值为**191.75万元**,人民币(大写)**壹佰玖拾壹万柒仟伍佰元整**(具体见《估价结果汇总表》)。

## 七、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、估价技术报告，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

序号	项目名称	数量 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	有证房屋	1627.00	1043	169.68
2	无证房屋	392.19	429	16.82
3	构筑物	10 项	——	5.25
小计		——	——	191.75

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 11 月 2 日

# 目 录

估 价 师 声 明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估 价 结 果 报 告.....	8
一、 估价委托人.....	8
二、 估价机构.....	8
三、 估价目的.....	8
四、 估价对象.....	8
五、 价值时点.....	8
六、 价值类型.....	9
七、 估价依据.....	9
八、 估价原则.....	9
九、 估价方法.....	10
十、 估价结果.....	10
十一、 估价人员.....	11
十二、 实地查勘期.....	11
十三、 估价作业期.....	11
<b>附 件.....</b>	<b>12</b>
一、 《司法鉴定委托书》复印件；	
二、 《房屋所有权证》复印件；	
三、 《集体土地使用证》复印件；	
四、 《对被执行人旅顺双兴锻造厂所有的位于大连市旅顺口区双岛湾街道曲家村的厂房中无证房屋及构筑物进行测量技术报告》复印件；	
五、 《信息查询》复印件；	
六、 《执行裁定书》复印件；	
七、 估价对象实地查勘情况及照片；	
八、 估价对象位置示意图；	
九、 专业帮助情况说明和专业意见；	
十、 估价机构营业执照复印件；	
十一、 房地产估价机构资质证书复印件；	
十二、 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《房屋所有权证》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》、《对被执行人旅顺双兴锻造厂所有的位于大连市旅顺口区双岛湾街道曲家村的厂房中无证房屋及构筑物进行测量技术报告》记载建筑面积大体相当。

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

估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，有证房屋建成年份为上世纪 90 年代，无证房屋建成年份为 2000 年左右，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

#### 2. 背离事实假设

在价值时点，估价对象已被查封，本次估价不考虑估价对象被查封的影响。

### 3. 不相一致假设

委托估价人提供材料中，“旅顺村房字第 04000259 号”《房屋所有权证》存在两个面积不同的版本，根据当事人指认说明，以领证日期距离价值时点较近的证载面积为准，即 785.70 平方米。

### 4. 依据不足假设

无。

## 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：2018年7月13日至2021年10月30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

本次估价对象为旅顺双兴锻造厂位于旅顺双岛湾镇曲家村地上建(构)筑物。估价对象中地上建筑物共9处，总建筑面积为2019.19平方米，其中有证房屋4处，总建筑面积为1627.00平方米，设计用途为厂房、办公、加工车间，房屋所有权人为旅顺双兴锻造厂；无证房屋5处，总建筑面积为392.19平方米。估价对象中构筑物共10项，包括围墙、广告墙、门垛、滑动铁门、水泥地面等。

本次评估的估价对象范围包含旅顺双兴锻造厂位于旅顺双岛湾镇曲家村的地上建筑物、构筑物，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及依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权。

## 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现场查勘日，即二〇一八年十月三十日。

## 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》；
- （2）《房屋所有权证》复印件；
- （3）《集体土地使用证》复印件；
- （4）《对被执行人旅顺双兴锻造厂所有的位于大连市旅顺口区双岛湾街道曲家村的厂房中无证房屋及构筑物进行测量技术报告》复印件；
- （5）《信息查询》复印件；
- （5）《执行裁定书》复印件；
- （6）《关于对被执行人旅顺双兴锻造厂进行拍卖的报告》。

### （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，结合旅顺房地产市场状况，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10月30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 **191.75 万元，人民币（大写）壹佰玖拾壹万柒仟伍佰元整。**

## 估价结果汇总表

币种：人民币

序号	项目名称	数量 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	有证房屋	1627.00	1043	169.68
2	无证房屋	392.19	429	16.82
3	构筑物	10 项	——	5.25
小计		——	——	191.75

### 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
刘 昱	2120170016		年 月 日

### 十二、实地查勘期

二〇一八年十月三十日。

### 十三、估价作业期

二〇一八年十月三十日至 二〇一八年十一月二日。

# 附 件