

房地产估价报告

估价项目名称：位于大连市金州区中长街道胜利路的 11 套
房产司法鉴定市场价值评估

估价委托人：大连市中级人民法院

房地产估价机构：大连鼎泰昌隆房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：栾景韬（2120150011）
李宇（2120120065）
刘庆军（2120000068）

估价报告出具日期：2020 年 4 月 7 日

估价报告编号：鼎泰昌隆房估字[2020]DF1012 号

致估价委托人函

大连市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对位于大连市金州区中长街道胜利路的 11 套房产（以下简称估价对象）在现状条件下的市场价值进行了评估。

我公司根据估价目的，选派专业估价人员，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规、政策和标准，经过实地查勘与市场调查，选用比较法，对估价对象进行了专业分析、测算和判断。有关估价基本事项见表 1。

表 1 估价基本事项一览表

估价目的		为贵院拍卖、变卖、以物抵债或其他方式处置相关涉案资产而了解估价对象房地产市场价格提供咨询意见		
估价对象	名称	位于大连市金州区中长街道胜利路的 11 套房产		
	坐落	大连市金州区中长街道胜利路（详见估价结果一览表）		
	范围	本次评估范围包含房屋所有权及其分摊的土地使用权，不包括房屋内的装饰装修、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：1372.69 m ²	建筑结构	钢混
	用途	用途：住宅	建设单位	大连中天房地产开发有限公司
价值时点	2019 年 12 月 17 日	价值类型	市场价值	
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。			

经测算、分析，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按建筑面积计算的房地产总价值为人民币 **1227.26 万元**，（大写）**壹仟贰佰贰拾柒万贰仟陆佰元整**。其中，土地楼面地价 2130 元/建筑平方米。估价结果详见附表 1-1。

此致。

大连鼎泰昌隆房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年四月七日

附表 1-1 估价结果一览表 (币种: 人民币)

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	房地产评估单价 (元/m ²)	房地产评估总价 (万元)
1	大连金州新区中长街道胜利路 902 号 1 单元 5 层 3 号	94.31	6923	65.29
2	大连金州新区中长街道胜利路 902 号 2 单元 3 层 2 号	71.64	6863	49.17
3	大连金州新区中长街道胜利路 902 号 2 单元 4 层 2 号	71.64	6893	49.38
4	大连金州新区中长街道胜利路 906 号 1 单元 5 跃 6 层 1 号	130.1	7549	98.21
5	大连金州新区中长街道胜利路 906 号 1 单元 5 跃 6 层 2 号	103.88	7549	78.42
6	大连金州新区中长街道胜利路 914 号 3 单元 5 跃 6 层 1 号	104.22	7549	78.68
7	大连金州新区中长街道胜利路 920 号 1 单元 1 跃 3 层 1 号	228.28	12078	275.72
8	大连金州新区中长街道胜利路 922 号 1 单元 1 跃 3 层 6 号	227.72	12078	275.04
9	大连金州新区中长街道胜利路 938 号 3 单元 5 跃 6 层 1 号	104.22	7549	78.68
10	大连金州新区中长街道胜利路 940 号 1 单元 5 跃 6 层 1 号	132.38	7549	99.93
11	大连金州新区中长街道胜利路 940 号 1 单元 5 跃 6 层 2 号	104.3	7549	78.74
	合 计	1372.69	—	1227.26

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、估价假设.....	5
二、估价报告使用限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
估价报告附件.....	16

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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估价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依据国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告的。

估价假设和限制条件

一、估价假设

1. 一般假设

(1) 由于估价委托人未能提供估价对象产权资料原件，且受房产管理部门对档案查询资格的限制，估价师仅对估价委托人提供的产权、规划及预售资料复印件进行了审慎检查。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料合法、真实、准确和完整为前提。如因估价委托人提供资料有误或隐瞒有关资料而造成评估结果出现偏差，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(2) 估价师依据估价委托人提供的相关测绘资料复印件确定估价对象的房屋建筑规模，但并未进行专业测量；本次估价中假定估价对象实际建筑面积与登记数据无差异。

(3) 估价师已对估价对象进行了实地查勘，但现场查勘仅限于估价对象的外观，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上及环境质量的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、估价对象及周边是否存在短期感观上的严重环境污染。对被遮盖、未暴露及难以接触至的房屋结构部分及其内部设施、设备等以及非短期感观上的严重环境污染，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题以及环境方面符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(4) 估价对象设计用途为住宅，实际用途为住宅，本次估价中假设估价对象应享有的公共部位的通行权及水电暖等共用设施的使用权不受非法限制。

(5) 估价对象均处于完好状态，本次估价中假设估价对象在价值时点后能够合法、持续、合理使用。本估价报告估价结果是不考虑建设单位（产权人）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。

(6) 本次估价中测算估价对象在假定未设立法定优先受偿权下的价值时，假设房地产交易是经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫以及时间限制的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行的交易。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

根据估价委托人提供的相关资料复印件，估价对象于价值时点已办理了查封登记。本次评估系为房地产司法鉴定，由于原有的担保物权及其他优先受偿权及查封因素会因司法裁定而有所变化，因此本次评估价值不考虑该财产上的相关担保物权等其他优先受偿权。

根据本次估价目的及委托方要求，本次评估假设估价对象于价值时点时的房屋内部状态均为清水。

4. 不相一致假设

本估价报告估价对象的实际用途、设计用途、坐落或地址等情况不一致，估价测算、分析及判断中无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本估价报告估价委托人不是估价对象产权登记的房地产权利人且不能提供估价对象权属证明原件，但由于估价对象权属信息资料系由大连市中级人民法院提供，因此我们合理假定我们所取得的估价对象权属资料的真实性。

二、估价报告使用限制条件

(1) 除已载明外，本估价报告计价货币均为人民币，评估结果为含增值税条件下的价值或价格。

(2) 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。

(3) 估价师关注了估价对象的权属状况，并依据现有资料对其给予相应说明，但估价师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保证。

(4) 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。

(5) 本估价报告为司法鉴定房地产估价，报告中的评估价值未扣减

担保物权及其他优先受偿权利所产生的债权。估价报告使用人使用本报告评估结果时，应注意已担保的债权数额的影响。

(6) 本估价报告仅供大连市中级人民法院所委托的司法鉴定使用，不得用于房屋征收、抵押贷款、交易纳税、权属确认等其他用途。

(7) 本估价报告和估价结果的使用期限自完成估价报告之日起一年；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) 未经估价机构书面同意，估价报告的全部或部分及任何参考资料均不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：大连市中级人民法院

住所：辽宁省大连市西岗区人民广场2号

二、房地产估价机构

名称：大连鼎泰昌隆房地产土地评估有限公司

法定代表人：刘庆军

住所：大连市沙河口区鞍山路65号美都园12号

估价资质等级：贰级

资质证书编号：第000010206号

三、估价目的

为估价委托人拍卖、变卖、以物抵债或以其他方式处置相关涉案资产而了解估价对象房地产市场价格提供咨询意见。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为位于大连市金州区中长街道胜利路的11套房产，本次评估范围包含上述估价对象房屋所有权及其分摊的土地使用权，不包括房屋内的装饰装修、动产、依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权。

（二）估价对象权属登记状况

根据估价委托人提供的相关产权及规划资料复印件，估价对象的土地使用权人及建设单位均为大连中天房地产开发有限公司，房产设计用途均为住宅。

（三）建筑物基本状况

根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象实际用途为住宅，估价对象实际坐落于大连市金州区“天鸿1.7英里”小区内。估价对象分别位于该小区内的多栋建筑物内。

根据本次估价目的及估价委托方要求，本次评估假设估价对象内部装修均为清水状态。

估价人员现场查勘仅限于估价对象的外观，并未对估价对象做建筑

物基础、房屋结构上及环境质量的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、估价对象及周边是否存在短期感观上的严重环境污染。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备等以及非短期感观上的严重环境污染，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题以及环境方面符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

五、价值时点

根据委托方提供的《司法鉴定委托书》，并结合本次估价目的，本估价报告价值时点设定为2019年12月17日。

六、价值类型

根据房地产评估的技术规范和本项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点在现状利用条件下的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权的公开市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则。

1. 独立、客观、公正原则

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、实事求是的进行估价。

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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 合法原则

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（房地产登记信息查询记录）、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权招标文件、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）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为哪种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料来进行评估。

3. 价值时点原则

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有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期

等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

本次评估中，比较法对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

4. 替代原则

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。

根据经济学原理，在同一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上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，使他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

(2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
(3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
(4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
(5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
(6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、持续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。根据估价委托人提供的相关资料，估价对象相关手续完整无瑕疵，建筑规模已经确定；本次估价目的为估价委托人进行拍卖、变卖、以物抵债或其他方式处置相关涉案资产而了解估价对象房地产市场价格提供咨询意见，应以合法原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上允许，符合合法原则；

(2) 技术上可能。估价对象实际用途为住宅，为成套房屋结构，能够满足日常生活使用条件。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经建成可以投入使用，按照现状持续使用能够满足使用人居住生活的需要，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的。

(4) 价值最大化。根据估价委托人提供的相关资料，估价对象设计用途为住宅，根据估价人员实地查勘，估价对象实际作为住宅房产使用，本次估价对象用途以设计的用途为准，并考虑估价对象实际使用情况对估价结果的影响。

综合以上分析，估价对象按其合法用途、并考虑估价对象实际用途为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

八、估价依据

(一) 主要法律、法规和部门规章

1. 中华人民共和国资产评估法(国家主席令第46号)；

2. 中华人民共和国物权法（国家主席令第62号）；
3. 中华人民共和国城市房地产管理法（国家主席令第72号）；
4. 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2017〕36号）；
5. 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2017年第14号）。

（二）技术规程

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）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 司法鉴定委托书；
2. 相关产权资料及测绘数据复印件。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 现行房地产市场价格及信息；
2. 估价人员实地查勘取得的有关资料及本公司积累的相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象在假设未包含担保物权及其他法定优先受偿权下的价值进行测算评估。

上述估价方法在本次估价中的适用性分析如下：

1. 比较法

运用比较法进行房地产估价需要具备的条件是在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易。估价对象为居住类房产，所在区域房地产交易市场上有较多类似房地产交易且具有一定可比性。因此非常适宜采用比较法估算估价对象价值。

2. 收益法

运用收益法进行房地产估价需要具备的条件是房地产的未来收益和风险都能够较准确的量化。

根据调查,在估价对象的同一供求范围内虽然有众多租赁交易案例,但根据现阶段金州区此类房地产情况,用收益法计算的价格,不能客观的体现出估价对象的市场价格,故不适合选用收益法。

3. 成本法

成本法一般适用于无收益,房地产市场发育不成熟,成交实例不多(不能使用比较法),无法用收益法、比较法等方法进行评估的情形。

虽然估价对象理论上适用成本法,但受到运用的客观条件限制,特别是现时此类房地产价格主要受市场供求关系左右,成本法的均衡原理已被淡化,在这种背景下,此类房地产价格与开发成本的关联性弱,房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格,故不适合采用成本法。

4. 假设开发法

假设开发法一般适用于对具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。

估价对象为已建成可用房地产,维持现状利用为最高最佳利用方式,无需考虑估价对象更新改造,而未来投资开发或再开发潜力不属于现房屋权益人,因此不宜采用假设开发法估价。

十、估价结果

经测算、分析,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按建筑面积计算的房地产总价值为人民币 **1227.26 万元**, (大写) **壹仟贰佰贰拾柒万贰仟陆佰元整**。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
栾景韬	2120150011		年 月 日
李 宇	2120120065		年 月 日
刘庆军	2120000068		年 月 日

十二、实地查勘期

估价人员实地查勘估价对象的日期为 2020 年 1 月 9 日。

十三、估价作业期

本次评估估价作业期自 2019 年 12 月 18 日至 2020 年 4 月 7 日。

附 件

1. 《司法鉴定委托书》复印件
2. 估价对象实地查勘和现状照片
3. 估价对象位置示意图
4. 估价对象相关资料复印件
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构资质证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件