**涉执房地产处置司法评估报告**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价报告编号 | ： | 华鼎房地估字〖2021〗第HD221号 |
| 估价项目名称 | ： | 位于大连市普兰店区莲山镇邹店村小李屯一处房屋市场价值评估 |
| 估价委托人 | ： | 大连市普兰店区人民法院 |
| 房地产估价机构 | ： | 辽宁华鼎房地产土地估价有限公司 |
| 注册房地产估价师 | ： | 刘金杰（注册号2120090026） |
|  |  | 赵灵芝（注册号2120180029）姜 迪（注册号2120190093） |
| 估价报告出具日期 | ： | 2021年4月28日 |
|  |  |  |

**致估价委托人函**

大连市普兰店区人民法院：

受贵院委托，本估价机构依据国家有关房地产估价的规定，秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于大连市普兰店区莲山镇邹店村小李屯一处房屋市场价值进行评估。

**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而评估房地产市场价值。

**二、估价对象**

本次评估鉴定就执行大连农村商业银行股份有限公司普兰店沙包支行与毕士臣、田昌华借款合同纠纷一案中，需评估的财产如下：

大连市普兰店区莲山镇邹店村小李屯房屋。

根据委托方提供的“普农房字第2121号”《房产执照》，房屋产权人为毕士臣，住址为莲山镇邹店村小李屯，坐落为南北至山墙壁外0米，三楼，间数为10间，建筑面积990平方米。根据委托方提供的土地信息，土地使用者为毕士臣，坐落为莲山镇邹店村小李屯，土地用途为住宅，土地使用权面积为660平方米，四至：东至前墙壁外9米，西至本后墙壁外1米，南至山墙壁外0米，北至山墙壁外0米。

经现场勘察，估价对象坐落于普兰店区人民法院莲山人民法庭斜对面，目前由莲山服装厂承租使用。估价对象为3层建筑，其北侧临兴唐线，地上为2层，南侧地上为3层。地上1层层高为3.4米，水泥地面，墙面及天棚刮大白；地上2层、3层层高为3.2米，室内水磨石地面，墙面及天棚刮大白。卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖（局部刮大白），天棚刮大白；地上2层临街一侧自扩建雨棚，雨棚为落地玻璃窗，钢屋架，保温板屋面。

**三、价值时点**

根据评估目的，价值时点确定为实地查勘日2021年4月21日。

**四、价值类型**

本报告评估估价对象市场价值。

**五、估价方法**

本估价报告采用成本法进行评估测算。

**六、估价结果**

本报告估价结果如下：

估价对象于价值时点的市场价值为人民币（大写）**贰佰伍拾叁万叁仟柒佰圆整（253.37万元）**，详见《估价结果明细表》：

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权证编号 | 地址 | 面积(㎡) | 评估单价(元/㎡) | 评估值(万元) |
|
| 1 | 普农房字第2121号 | 莲山镇邹店村小李屯 | 990.00 | 2,489 | 246.37 |
| 2 | 临建(雨棚） | 99.00 | 707 | 7.00 |
| **合 计** | **1,089.00** |  | **253.37** |

**七、特别事项说明**

1. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2．在评估结果有效期内，评估对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

3.委托人或评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4.评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

5.经现场勘察，估价对象现由承租方使用，委托方未就租赁权提供相应资料。本次评估不考虑租赁权对评估价值的影响。

6.本次评估临建（雨棚）面积未经测绘，评估报告采用面积为自行测量，若有变化，本评估报告需进行相应调整。

辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

法定代表人：刘慧杰

二○二一年四月二十八日

目 录

[估价师声明 1](#_Toc26949800)

[估价的假设和限制条件 2](#_Toc26949801)

[房地产估价结果报告 4](#_Toc26949802)

[一、估价委托人 4](#_Toc26949803)

[二、房地产估价机构 4](#_Toc26949804)

[三、估价目的 4](#_Toc26949805)

[四、估价对象 4](#_Toc26949806)

[五、价值时点 5](#_Toc26949807)

[六、价值类型 5](#_Toc26949808)

[七、估价原则 5](#_Toc26949809)

[八、估价依据 6](#_Toc26949810)

[九、估价方法 7](#_Toc26949811)

[十、估价结果 7](#_Toc26949812)

[十一、注册房地产估价师 7](#_Toc26949813)

[十二、实地查勘期 8](#_Toc26949814)

[十三、估价作业期 8](#_Toc26949815)

**附 件：**

1. 鉴定机构（人）承诺书

2．大连市普兰店区人民法院《委托书》；

3.《房产执照》及土地信息复印件；

4.估价对象位置示意图；

5．估价对象照片复印件；

6．房地产估价机构营业执照复印件；

7．房地产估价机构资格证书复印件；

8．注册房地产估价师资格证书复印件。

### 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，但受到估价报告中已说明的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．注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，撰写估价报告。

### 估价的假设和限制条件

**一、**一般假设

1．估价委托人提供了估价对象的《房产执照》，我们未向政府相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

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，经现场勘察和当事人确认，估价对象房屋建筑面积与《房产执照》记载的建筑面积相当。

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，既能满足如下条件：交易双方自愿地进行交易；交易双方出于利己动机进行交易；交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5.本次评估假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估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.由于委托人未明确估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），房地产估价师未掌握相关状况，本次评估假定评估对象不存在欠缴税费。

7.本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据委托方提供的资料，估价对象存在查封，本次未考虑估价对象存在查封权利限制对估价结果的影响。

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、估价报告使用限制

1.本估价报告仅供估价委托人所使用。未经本估价机构同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

2. 本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计，超过估价报告使用期限，需重新进行估价。

### 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名 称：大连市普兰店区人民法院

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

住 所：大连市中山区玉光街11号远洋大厦1601、1603室

法定代表人：刘慧杰

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]054号

### 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而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

**（一）估价对象财产范围界定**

本次估价对象为位于大连市普兰店区莲山镇邹店村小李屯房屋，估价范围包括估价对象地上建筑物及其占用的土地使用权，不包括估价对象室内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。

**（二）估价对象基本状况**

根据委托方提供的“普农房字第2121号”《房产执照》，房屋产权人为毕士臣，住址为莲山镇邹店村小李屯，坐落为南北至山墙壁外0米，三楼，间数为10间，建筑面积990平方米。根据委托方提供的土地信息，土地使用者为毕士臣，坐落为莲山镇邹店村小李屯，土地用途为住宅，土地使用权面积为660平方米，四至：东至前墙壁外9米，西至本后墙壁外1米，南至山墙壁外0米，北至山墙壁外0米。

经现场勘察，估价对象坐落于普兰店区人民法院莲山人民法庭斜对面，目前由莲山服装厂承租使用。估价对象为3层建筑，其北侧临兴唐线，地上为2层，南侧地上为3层。地上1层层高为3.4米，水泥地面，墙面及天棚刮大白；地上2层、3层层高为3.2米，室内水磨石地面，墙面及天棚刮大白。卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖（局部刮大白），天棚刮大白；地上2层临街一侧自扩建雨棚，雨棚为落地玻璃窗，钢屋架，保温板屋面。

估价对象内部水、电、暖（自供暖）等配套设施齐全。

根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员现场勘查，确定其综合成新率约为85%。

### 五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为估价师实地查勘现场之日2021年4月21日。

### 六、价值类型

本报告评估估价对象市场价值，市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

### 七、估价原则

本估价报告按照估价规范的规定，遵循房地产估价行业公认的估价原则，根据估价对象的用途、现状条件，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1．独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，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、规模、档次等。

### 八、估价依据

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，2019年8月26日第三次修正，2020年1月1日起施行）；

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，2019年8月26日第三次修正，2020年1月1日起施行）；

3．《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布，2014年7月29日第二次修订）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；

5.《中国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日起施行）；

6．《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》（1990年5月19日公布，即日施行）；

7．《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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，2018年9月1日施行）；

8．《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

9．中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价规范》（2015年4月8日公布，2015年12月1日实施）；

10．中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价基本术语标准》（2013年6月26日公布，2014年2月1日实施）；

11．《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号，2016年5月1日执行）；

12．原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准（试行）》（1984年11月8日，1985年1月1日试行）；

13.实施大连市征地区片综合地价标准的通知（大政办发[2020]49号）；

14．大连市普兰店区人民法院《委托书》；

15.《房产执照》、土地信息复印件；

16．估价对象现场勘察记录；

17．委托方提供的与本次估价相关的其它资料；

18．估价机构掌握的房地产市场相关资料。

### 九、估价方法

本报告采用成本法进行估价。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

### 十、估价结果

本报告估价结果如下：

估价对象于价值时点的市场价值为人民币（大写）**贰佰伍拾叁万叁仟柒佰圆整（253.37万元）**，详见《估价结果明细表》：

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权证编号 | 地址 | 面积(㎡) | 评估单价(元/㎡) | 评估值(万元) |
|
| 1 | 普农房字第2121号 | 莲山镇邹店村小李屯 | 990.00 | 2,489 | 246.37 |
| 2 | 临建(雨棚） | 99.00 | 707 | 7.00 |
| **合 计** | **1,089.00** |  | **253.37** |

### 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注 册 号** | **签 名** | **签名日期** |
| 刘金杰 | 2120090026 |  | 2021年4月28日 |
| 赵灵芝 | 2120180029 |  | 2021年4月28日 |
| 姜 迪 | 2120190093 |  | 2021年4月28日 |

### 十二、实地查勘期

2021年4月21日。

### 十三、估价作业期

2021年4月10日至2021年4月28日。

### 房地产估价技术报告

### 一、区位状况描述与分析

**1.位置状况**

估价对象位于普兰店区人民法院莲山人民法庭斜对面，该区域为民宅、小型商业企业混合区，以估价对象所在区域为中心，其东侧临河，西侧及南侧临农地，北侧临兴唐线。

**2.交通状况**

估价对象所在区域周边交通状况良好，区域内有南北走向的区域内交通干线兴唐线。距离皮长兴隆堡收费站入口约22公里。区域内路况良好，道路畅通。

估价对象所处区域有县级班车通过，公共交通便捷度一般。

**3.外部配套设施**

估价对象所处区域范围内，上下水、电力、电讯等基础设施配套齐全，市政管网可方便地由近距离接入。

估价对象所处区域公共配套设施良好，周边为镇商业中心，学校、银行、超市等均有分布。

**4.周边环境**

估价对象所在区域为民宅、商业混合区，无重大环境污染，自然环境良好。

**5.区位状况分析**

估价对象地处普兰店区莲山镇，近临镇中心商业区，地理位置良好，交通便利，城市基础设施配套一般，公共服务设施配套良好。作为商业用房具有区位条件良好，对估价对象的价值有积极影响。

### 二、实物状况描述与分析

根据委托方提供的“普农房字第2121号”《房产执照》，房屋产权人为毕士臣，住址为莲山镇邹店村小李屯，坐落为南北至山墙壁外0米，三楼，间数为10间，建筑面积990平方米。根据委托方提供的土地信息，土地使用者为毕士臣，坐落为莲山镇邹店村小李屯，土地用途为住宅，土地使用权面积为660平方米，四至：东至前墙壁外9米，西至本后墙壁外1米，南至山墙壁外0米，北至山墙壁外0米。

经现场勘察，估价对象坐落于普兰店区人民法院莲山人民法庭斜对面，目前由莲山服装厂承租使用。估价对象为3层建筑，其北侧临兴唐线，地上为2层，南侧地上为3层。地上1层层高为3.4米，水泥地面，墙面及天棚刮大白；地上2层、3层层高为3.2米，室内水磨石地面，墙面及天棚刮大白。卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖（局部刮大白），天棚刮大白；地上2层临街一侧自扩建雨棚，雨棚为落地玻璃窗，钢屋架，保温板屋面。

估价对象内部水、电、暖（自供暖）等配套设施齐全。

根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员现场勘查，确定其综合成新率约为85%。

**3．实物状况分析**

估价对象约建成于1997年，使用、维护状况一般。估价对象临街一侧已自建雨棚，内部空间分割合理，室内装修一般，作为商业用房实物状况一般。

### 三、权益状况描述与分析

**1．权益状况描述**

根据估价委托人提供的《房产执照》记载，估价对象产权人为毕士臣。根据现场勘察，估价对象现由承租人使用。

**2.他项权利状况**

经估价师实地查勘，于价值时点已经设定他项权登记，抵押权人为大连农村商业银行股份有限公司普兰店沙包支行，被担保主债权数额为990,000元，目前已被查封。

### 四、市场背景描述与分析

（一）大连市经济社会发展简况

2020年上半年，全市地区生产总值为3,470.5亿元，按不变价格计算，比上年同期下降3.5%，比一季度收窄1.5个百分点，低于全国1.9个百分点。第一产业增加值151.9亿元，下降1.2%；第二产业增加值1,265.8亿元，下降0.5%；第三产业增加值1,737.2亿元，下降6%，分别比一季度收窄0.3个、2.5个和0.6个百分点。城镇、农村常住居民人均可支配收入为23,886元和11,745元，分别比上年同期增长2.3%和6.8%，分别高于全国0.8个和3.1个百分点。1月至5月，规模以上工业企业营业收入同比增长0.2%，今年以来首次实现正增长，增幅比1月至4月提高1.5个百分点；营业利润同比下降42.5%，降幅比1月至4月收窄19.6个百分点。全市居民消费价格总水平同比上涨3.1%，涨幅较1月至5月回落0.1个百分点。其中，消费品价格上涨4.0%，服务价格上涨1.4%。其中，6月份全市居民消费价格同比上涨2.3%，涨幅较5月扩大0.2个百分点；环比下降0.2%。

上半年，民营控股企业较快增长，增加值增长36.4%。水和电力热力的生产和供应业完成增加值分别增长3.6%和3.2%。与生产口罩等防护物资相关的纺织业增长45.3%。速冻食品、鲜冷藏肉、非织造布（无纺布）、食用盐、罐头和乳制品等生活产品产量分别同比增长142.8%、68.0%、37.9%、34.1%、14.2%和4.1%。服务业增加值1,737.2亿元，增速低于全国4.4个百分点。1月至5月，规模以上服务业实现营业收入580.1亿元，同比增长1.8%，由负转正比1月至4月份提高4.1个百分点，增速分别高于全省、全国10.5个和8.2个百分点。固定资产投资同比下降9.6%，降幅较一季度收窄11个百分点。其中，房地产开发投资同比下降2.6%，降幅较一季度收窄4.6个百分点，占全部投资比重53.2%。民间投资活动较为活跃，民间投资同比下降6.8%，高于全部投资2.8个百分点，占全部固定资产投资比重74.2%，比上年同期提高2.2个百分点。重点行业中，商务服务业民间投资增长76.5%，教育业民间投资增长69.4%，房地产业民间投资增长3.4%。

（二）大连市房地产市场总体状况

2020年在提出放宽公积金、预售申请条件、可调整申报房源价格等扶持政策的同时，执行“共有产权”“政策性住房”管理办法来抑制市场上行，政策环境整体仍以维稳为主基调。

疫情期间发布的“保障十条”主要是政府减少开发企业在疫情期间停工停产造成的工程进度损失以及连带的销售、回款等压力。降低预售审批要求，加快开发项目上市速度，同时预售价格可以调整，为开发商“以价换量”留有空间。同时在一定程度上让利购房者，降低购房者的购买成本，增强市场信心，使房地产市场尽快复苏回暖。

2020年5月起实施落户新规，最大限度的降低了落户门槛，实行“六个放开、四个取消、四个调整、四个新增、一个放宽”，在满足相应的基本条件后，全面放开落户限制。近期而言，公寓落户对房地产市场短期利好。

2019年初土地政策宽松调整，市场热度提升，供应量、成交量同比大幅提升，2019年下半年，开发商在土地储备补充的情况下逐渐恢复理性，2020年上半年第二季度土地供应开始放量，成交率高。成交区域以金州新区、旅顺口区为主，区域成交结构拉低整体均价；热点区域地块起拍价高，溢价率下降。

2020年上半年较去年统计量价齐降，但供应及成交土地数量同比双升，溢价率创新低，仅5%，同比下跌81%，土地供应端地块体量较小，成交土地多为底价成交。2020年上半年，房企推盘加速，供应量激增，同比增长50%，但成交备案量走低，同比下降19%，成交备案均价小幅下探；存量小幅上涨，全部存量去化周期33个月。

从上半年土拍供应和成交量看，总供应量为201.52万平，成交总价275.42亿元。全国排名48位，挂、交双量也刷新了大连土拍市场近四年记录。但主城核心区挂牌量极小，挂牌主要集中在金普板块。未来一段时间更多发力可能集中在金普板块。

2020年上半年整体市场呈现量、价齐升，先抑后扬。二手房板块成交量连续三月反弹，五月环涨19%，成交价连续两月上涨。新房方面，成交量环比减少24%，成交价则上涨15%，呈现量跌价涨的趋势。库存量达18年以来新高，可售量近10万套。去化周期达19个月。刚需及学区存量房成交活跃，也导致新房成交量受阻，分流明显。

（三）非住宅房地产市场状况

2020年上半年，全市公寓供应同比下降43%，销量同比下降14%，投资型公寓产品受疫情影响严重，投资客多退市观望。目前公寓重地东港板块主力供销项目多为住宅式公寓产品，上半年东港板块销量依旧坚挺，销量同比呈上涨的态势，销售面积占全市近7成；全市公寓市场成交价格结构性上涨。全市公寓存量下降较慢，近两年在260万㎡左右波动，2020年1-3月受疫情影响销量低迷，导致去化周期延长至49个月。

2020年上半年无新增写字楼供应，中山区成交一套，其余成交在高新及金州新区，价格低位运行。以租代售已成写字楼出让常态，去化难现象持续。上半年商业市场供销比为1.5，销售量处近年低位。整体来看现阶段商业价格接近近年市场均值。近一年，商业房产供大于求现象持续，去化周期加速上行。

近年来网络电商迅速崛起，我国实体经济从2013年开始明显变缓，实体商铺运营成本高，在与电商竞争的过程中只能压缩利润空间，无法真正实现提高经济收益，经济收益的减少间接影响了商业地产的市场价值，中国的商业形态和格局正在悄然改变。

估价对象所在区域商业物业聚集度一般，近年来实体店受电商冲击，发展形式不容乐观，本次估价对象和周边区域的商业物业也将会受到不同程度的影响。

### 五、最高最佳利用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。最高最佳利用是指法律上允许、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、规模、档次。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

1．法律上的许可性。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

2．技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。估价对象建筑按商业用房的使用要求进行建筑，其层高、跨度、开间和内部结构均能满足商业用房对建筑物的技术要求。

3．财务上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。估价对象位于莲山镇，作为镇区内的配套商业用途能取得最大经济效益，符合经济可行性。

4．价值最大化。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。估价对象为商业用房，其所处区域交通便利，周边公共配套设施齐全，作为商业用途可以实现价值最大化。

5．根据上述标准，估价对象作为商业用途符合法律许可，其内部结构符合商业用房对建筑物的技术要求，且估价对象临区域内交通干道，现有用途、规模、档次能实现的价值的最大化。因此，估价对象以维持现状、继续利用最为合理，本报告以维持现状前提进行估价。

### 六、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，对估价对象房地产价值的评估，通常可以采用比较法、收益法、成本法和假设开发法。

1. 比较法

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。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，比如住宅、写字楼和商铺等。估价对象位于所在区域周边无类似房产交易，因此无法采用比较法进行估价。

2. 收益法

收益法是预测估价对象未来的收益，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。

收益法适用于有经济收益或潜在收益的房地产，本次估价对象虽然部分具有年潜在收益，但估价对象位于农村，所处区域租赁市场不发达，无法取得相关资料，且由于目前大连市场租售比普遍较低，利用租金测算出的价格与市场价格相比普遍较低，不利于反应估价对象的市场价值。因此，本报告无法选用收益法进行评估。

3. 成本法

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得到估价对象价值或价格的方法。

成本法适合那些很少发生交易又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产。本次估价对象为集体建设用地上的房产，租售市场不活跃，因此，适合采用成本法进行评估。

 4. 假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法适用的对象为具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等。估价对象为使用、维护状况良好的房地产，现用途为其最高最佳利用，不宜再开发，因此不适宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，本报告采用成本法对估价对象的市场价值进行估价，而不采用比较法、收益法、假设开发法进行估价。

### 七、估价测算过程

根据评估目的及估价对象的特点，本报告采用成本估价法进行评估。具体技术思路为：假设在评估基准日条件下重新取得建设用地，以现有规划、技术水平、现有建筑材料、施工方式、重新建造与估价对象具有同等效用的房地产，所需花费适当、必须的客观成本和费用，再加上正常的投资利润及税费，求取估价对象的积算价格，然后考虑成新因素，评估出估价对象于基准日条件下的价格。

本次估价过程中，估价对象有证房屋建筑面积为990平方米，其所占用土地使用权面积为660平方米。

**A．土地取得费用**

估价对象所占土地为集体建设用地，用途为住宅，因农村集体建设用地目前尚未明确土地使用年限，因此本次评估设定土地剩余使用年限分别为70年，即国有出让住宅用地最高使用年限70年，采用成本法求算待估宗地土地价值为22.37万元。

**B.房屋建筑物估价测算过程**

本次估价过程中，估价对象总建筑面积为1,089.00平方米，本次评估估价对象1（建筑面积990.00平方米）为例，估价测算过程如下：

建筑物重置全新价格： P = A + B + C + D + E + F

估价对象评估价格： P`= P － Q

其中：P ：估价对象重置全新价格；

 P`：估价对象评估价格；

 A ：开发成本；

 B ：管理费；

 C ：销售费用；

 D ：投资利息；

 E ：销售税费；

 F ：投资利润；

 Q ：折旧；

 1.开发成本

开发成本包括前期费用、建安工程费、基础设施建设费、公共设施建设费和开发过程中的税费。具体分项测算如下：

①前期费用

前期费用包括前期工程费和专业费用。

前期工程费为项目临时三通（通水、通路、通电）一平费，参考估价对象所处区域同类房地产此项费用标准及估价对象实际状况，确定前期工程费为20元/平方米，则：

前期工程费 =前期工程费单价 × 建筑面积

 ≈1.98万元

专业费用包含勘查、规划费、可行性研究费等项内容。该项费用参考估价对象所处地区同类房地产此项费用标准及估价对象的实际情况，确定前期费用为建安工程费的5%，则：

专业费用 = 建安工程费 × 5%

≈8.42万元

前期费用合计为10.40万元。

②建安工程费

建安工程费包括估价对象的土建、安装、装饰装修等费用，以及附属工程如围墙、地面硬覆盖等工程费。根据国家有关规定，参考估价对象所处地区类似工程造价并进行个别因素修正后确定估价对象的建安工程费（详见下表）单位造价为1,700元/平方米，则：

建安工程费 = 建安工程费单价 × 建筑面积

≈168.30万元

**建安工程费测算表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 内 容 | 单位造价（元/㎡） |
| 1 | 土建工程 | 基础、结构、墙体、室外配套等 | 1,200 |
| 2 | 安装工程 | 给排水、采暖、电气、消防工程等 | 130 |
| 3 | 装饰装修工程 | 门窗、内、外部装饰工程、 | 200 |
| 合计 |  | 1,700 |

③基础设施配套费

基础设施配套费包括估价对象给排水、电力、道路等基础配套设施的建设费用，根据估价对象的实际配套状况，确定此项费用为150元/平方米（建筑面积），则：基础设施配套费 = 配套费单价 × 建筑面积

≈14.85万元

④公共设施建设费

公共设施建设费为根据城市规划要求配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。根据估价对象的实际情况确定此项费用为0元。

⑤其他工程费

包括工程监理费、竣工验收费等，该项费用参考估价对象所处地区同类房地产此项费用标准及估价对象的实际情况，确定前期费用为建安工程费的1.5%，则：

其他工程费=建安工程费× 1.5%

 ≈2.52万元

⑥开发过程中的税费

估价对象位于普兰店区，价值时点估价对象所处地区开发过程中的税费为140元/平方米，但估价对象所占用土地为集体建设用地，暂不涉及该项税费。

则：开发成本 = ∑(①～⑥) = 196.07万元

2．管理费

管理费包括管理人员工资及福利费、办公费、差旅费等。根据估价对象的建设规模结合同类型估价对象费用标准，确定管理费为开发成本的3%，则：

管理费 = 开发成本 × 管理费率

 ≈5.88万元

3.销售费用

销售费用包括广告费、销售材料制作费、销售人员工资等。根据与估价对象类似项目费用标准，销售费用取估价对象重置价格的1.0%，则：

销售费用 = P ×1.0%

4.投资利息

利率按国家六个月至一年期贷款利率水平（4.35%），建设周期按一年计，各项费用视同在建设期内均匀投入。

投资利息=（开发成本+管理费+销售费用）×[(1+4.35%)0.5-1]

 =4.35万元 + P × 1.0%×[(1+4.35%)0.5-1]

5．销售税费（G）

销售税费是指预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，分为两类：①销售税金及附加，包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加；②其他销售税费，包括印花税、交易手续费等。根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号）附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，一般纳税人销售其2016年4月30日前自建的不动产，可以选择简易计税方法，则销售税费为销售价格的5.33％。

销售税费 = P ×5.33%

6．投资利润（F）

根据估价对象的实际情况，并结合该类建筑行业平均利润率，确定估价对象的投资利润率为20%，则：

投资利润 =（开发成本+管理费用+销售费用）×20%

≈40.39万元+ P×1.0%×20%

7．估价对象重置价格

估价对象重置价格（P）= ∑（1～6）

=264.00万元

8．估价对象市场价格

经现场勘察，估价对象综合成新率（S）约为85%。

估价对象折旧Q= P × （1-S）

评估价格P`= P - Q

≈224万元

该房屋占用的土地价值为22.37万元，则含地评估总价：224+22.37=246.37万元

含地评估单价 =246.37万元÷990平方米

≈2,489元/平方米

### 八、估价结果确定

本报告估价结果如下：

估价对象于价值时点的市场价值为人民币（大写）**贰佰伍拾叁万叁仟柒佰圆整（253.37万元）**，详见《估价结果明细表》：

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权证编号 | 地址 | 面积(㎡) | 评估单价(元/㎡) | 评估值(万元) |
|
| 1 | 普农房字第2121号 | 莲山镇邹店村小李屯 | 990.00 | 2,489 | 246.37 |
| 2 | 临建(雨棚） | 99.00 | 707 | 7.00 |
| **合 计** | **1,089.00** |  | **253.37** |

### 附 件

1. 鉴定机构（人）承诺书

2．大连市普兰店区人民法院《委托书》；

3.《房产执照》复印件；

4.估价对象位置示意图；

5．估价对象部分照片复印件；

6．房地产估价机构营业执照复印件；

7．房地产估价机构资格证书复印件；

8．注册房地产估价师资格证书复印件。