

房地产估价报告

估价报告编号：辽丰房估（2021）DF法字第076号

估价项目名称：大连市普兰店区商业大街329号底层车库房地产市场价值评估

估价委托人：大连经济技术开发区人民法院

房地产估价机构：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：罗璇（注册号2120060094）
林夏初（注册号2120030062）

估价报告出具日期：2021年7月29日



估价报告摘要表

权利人	大连一鼎房地产开发有限公司		估价委托人	大连经济技术开发区人民法院
项目名称	大连市普兰店区商业大街 329 号底层车库房地产市场价格评估			
估价目的	为估价委托人进行司法鉴定提供价格参考依据而评估房产市场价值			
估价方法	成本法			
价值时点	2021 年 4 月 19 日			
价值类型	价值类型为市场价值			
估价对象	用途：地下车库		用地性质：--	
	建筑结构：钢混结构		建筑面积：836.5 m ²	
	建成年份：约 2012 年		层次/总层数：第-1 层/1 层	
	土地使用期限无记载			
	市场价值	人民币叁佰贰拾壹万伍仟柒佰元整（RMB321.57 万元）。		
	评估单价 3844 元/m ² 。			
注册房地产估价师	罗璇（注册号：2120060094）		签名：	
	林夏初（注册号：2120030062）		签名：	

报告有效时间：本估价报告有效期为 12 个月，即 2021 年 7 月 29 日至 2022 年 7 月 28 日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

2021 年 7 月 29 日



致估价委托人函

大连经济技术开发区人民法院：

受贵单位委托，本估价机构依据国家有关房地产估价的规定，秉着独立、客观、公正的原则，对位于大连市普兰店区商业大街 329 号底层车库房地产进行市场价值评估。

一、估价目的

为估价委托人进行司法鉴定提供价格参考依据而评估房产市场价值。

二、估价对象

1、估价对象房地产状况

估价对象位于大连市普兰店区商业大街 329 号底层车库，共计 1 处房屋，约于 2012 年建设，基本完工：外部墙面水泥抹灰，安装卷帘门和铁门、塑钢窗；内部未装修，为毛坯状态。依据估价委托人提供的相关测绘报告中的《房屋建筑明细表》，估价对象建筑面积 836.5 m²，总层数 1 层，所在层数为-1 层，规划用途为车库，钢混结构，房屋权利人 为大连一鼎房地产开发有限公司。

本次评估范围是估价对象建筑物，保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖、消防等配套设施设备等，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。

三、价值时点

本报告价值时点为 2021 年 4 月 19 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

估价对象于价值时点可能实现的客观市场价值人民币金额（大写）为：**叁佰贰拾壹万伍仟柒佰元整（RMB321.57 万元）。**

评估单价：3844 元/m²



币种：人民币

七、特别提示

- 1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化可能会导致房地产市场价值产生变化。
- 2、本报告中估价对象设定为非人防工程地下车库市场价格；若估价对象为人防工程，则其市场价格需要重新评估。
- 3、本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分内容，必须完整使用方为有效。
- 4、本估价报告仅供人民法院执行案件时使用。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘伟

2021年7月29日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、实地查勘期	10
十二、估价作业期	10
十三、注册房地产估价师	10

附件

- 一、估价对象位置图及行政号
- 二、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片
- 三、大连经济技术开发区人民法院委托书（（2021）辽 0291 执恢 105 号）及补充函
- 四、“普国用（2011）第 065 号”《国有土地使用证》
- 五、“普规条字 21028220110001 号”《消防器材厂地段改造土地测算规划设计条件》
- 六、“地字第 210282（2011）00029 号”《建设用地规划许可证》
- 七、“建字第 210282201100027 号”《建设工程规划许可证》
- 八、编号：210282701210153801《建筑工程施工许可证》
- 九、普房预字第〔2013〕002 号商品房预售许可证复印件
- 十、《房屋面积明细表》复印件
- 十一、估价机构资质复印件



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》的规定开展估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师（罗璇、林夏初）已于 2021 年 4 月 19 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助，参与撰写本次房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力，并根据我公司掌握的相关资料进行评估测算。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗璇	2120060094		2021 年 7 月 29 日
林夏初	2120030062		2021 年 7 月 29 日



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相关资料，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，估价对象房屋建筑面积依据估价委托人提供的《房屋建筑明细表》。

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。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

依据估价委托人提供的相关资料，估价对象已被查封，本次评估不考虑查封状况对估价对象市场价值的影响。

依据估价委托人提供的相关资料，估价对象已设立抵押权，抵押权人为修品清，本次评估不考虑抵押状况对估价对象市场价值的影响。

四、不相一致假设

估价对象《建设用地规划许可证》与《建设工程规划许可证》中的地下室建筑面积有少量差异，本次估价以前者数据为准。

五、依据不足假设

1、本次评估的具体估价对象由委托方现场指定，估价对象尚未办理产权证书，其行政街号、建筑面积分别依据估价委托人给与的《估价委托书》和测绘



报告中的《房屋建筑明细表》，此处依据不足。

2、估价委托人已提供国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等资料。本次评估中，设定此为估价对象估价前提条件、继续开发即可获得相关产权证，但依据不足。

3、估价对象为地下车库，由于估价委托方未提供其属于人防工程的相关资料；故本次评估中设定估价对象为非人防工程地下车库。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅为估价委托人进行司法鉴定提供价格参考依据而评估房地产市场价值，不得用于其他用途。

2、本估价报告仅估价委托人所使用。未经本估价机构同意，不得向委托方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。

3、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。

4、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：大连经济技术开发区人民法院

二、房地产估价机构

委托估价机构全称：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

住所：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

法定代表人：刘伟

资质等级：一级

资质证书编号：建住房许（2012）091 建房估证字〔2012〕011 号

注册资金：贰佰万元整（人民币）

统一社会信用代码：91210202732783290Q

企业类型：有限责任公司

三、估价目的

为估价委托人进行司法鉴定提供价格参考依据而评估房产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象合法性分析

估价对象所在项目建设已基本完工，五证齐全，但是尚未办理竣工验收。其建设阶段权属清晰、没有争议，现已被依法查封，根据本估价目的的分析，估价对象的权属具有合法性。

（二）估价对象财产范围

估价对象包括建筑物及配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据估价委托书记载，本报告估价对象的评估范围为坐落于大连市普兰店区商业大街 329 号底层车库房地产；估价对象对应占用的土地使用权宗地面积 1617 m²。本次估价对象为地下室中的车库部分，根据估价委托方提供的相关测绘报告中的《房屋建筑明细表》，其建筑面积为 836.50 m²，估价对象建设单位为大连一鼎房地产开发有限公司。本次评估的市场价值，包括估价对象内外不可移动的装饰、装修及宗地内保证达到估价对象正常使用功能的基础配套设施、设备的价值；不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的动产价值，也不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。



(三) 估价对象基本状况

估价对象位于大连市普兰店区商业大街 329 号底层车库，共计 1 处房屋，约于 2012 年建设，外部墙面水泥抹灰，安装卷帘门和铁门、塑钢窗；内部未装修，为毛坯状态。依据估价委托人提供的相关测绘报告中的《房屋建筑明细表》，估价对象建筑面积 836.50 m²，总层数 1 层，所在层数-1 层，规划用途为车库，钢混结构，房屋建设单位为大连一鼎房地产开发有限公司。根据估价委托人提供资料、现场查勘情况，估价对象在建工程现状下的成新率约 90%。

依据估价委托人提供的资料，权属登记情况如下表：

权属登记摘录表		表 2
估价权属依据	“普国用(2011)第 065 号”《国有土地使用证》、“普规条字 21028220110001 号”《消防器材厂地段改造土地测算规划设计条件》、“地字第 210282(2011)00029 号”《建设用地规划许可证》、“建字第 210282201100027 号”《建设工程规划许可证》、编号：210282701210153801《建筑工程施工许可证》、普房预字第〔2013〕002 号商品房预售许可证复印件	
权利人	大连一鼎房地产开发有限公司	
共有情况	尚未做不动产权登记，未记载共有权情况	
坐落	普兰店市荣丰办事处鑫和社区	
权利类型	尚未做不动产权登记。依据国有土地使用证，土地权利类型为国有建设用地使用权	
权利性质	尚未做不动产权登记。依据国有土地使用证，土地权利性质为国有出让	
用途	土地用途：--	
面积	836.5 m ² ；所在土地面积：1617 m ²	
使用期限	--	
权利其他状况	总层数：1 层（-1 层） 房屋结构：钢混 建设时间：根据现场查勘，2012 年左右	

(四) 土地基本状况

估价对象所使用的土地为国有建设用地一宗，宗地面积为 1617 m²，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为商住用地；估价对象为该宗地的底层车库。



1、估价对象地块四至：地块东临支路，南临商业大街，西临普兰店消防大队，北临其他楼宇。

2、土地使用权类型及土地使用期限：估价对象所在项目的国有建设用地使用权类型为出让，终止日期分别为：商业 2051 年 8 月 4 日；住宅 2081 年 8 月 4 日。

3、规划条件：估价对象符合城市规划设计条件要求，并按规划条件进行建设。

4、开发程度：根据现场查勘，估价对象基本完工，现状下估价对象宗地外为“七通”（通上下水、通路、通电、通供热、通燃气、通讯）。

（五）建筑物基本状况

估价对象用途为地下车库，建筑面积：836.50 m²，现状下已基本完工。至价值时点估价对象权利人为大连一鼎房地产开发有限公司。估价对象在建工程建筑物基本状况及在建工程规划经济指标参见下表：

基本状况说明表

表 3

建筑结构	钢混
设施设备	水、电、暖、通讯、消防配套设施及预留接驳口条件
内外装饰装修	经现场查勘，估价对象外部墙面水泥抹灰，安装卷帘门和铁门、塑钢窗；内部为毛坯状态
建设时间	经现场查勘，建设时间在 2012 年左右
使用及维护状况	未装修、空置，车库已经浸水，状况一般
外观	建筑物局部玻璃已经破碎，外观一般
建筑面积	估价对象建筑面积：836.5 m ²
层高	3.6 米
总楼层及所在层次	规划总层数：1 层，所在层次：-1 层

估价对象所在项目规划经济技术指标

表 4

用地面积 (m ²)		1617
总建筑面积 (m ²)		7747.54
其中	地上建筑面积 (m ²)	6306.03
	地下建筑面积 (m ²)	1441.24
容积率		3.9
建筑密度		47%
绿地率		31.42%



	建筑层数	15
	机动车位	58
其中	地面停车位（原有）	32
	地下停车位（新建）	26

五、价值时点

根据估价委托书，价值时点确定为 2021 年 4 月 19 日。

六、价值类型

本报告评估估价对象市场价值。

市场价值是估价对象经过适当营销后，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。

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

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。

本条所称依法，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，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)。因此,合法原则中所讲的“法”,是广义的“法”。

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。

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实效性。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,在不同的时点上发生的现金流量对其价值的影响是不同的。因此,在房地产估价时统一规定:如果一些款项的发生时间与价值时点不一致,应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的实效性,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。

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。

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,是它们的价格相互接近。

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。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、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 4、《中华人民共和国民法典》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 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》；
- 7、《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》；

（二）技术标准、规程、规范

1、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》；

2、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》；

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《司法评估委托书》；
- 2、《房屋建筑明细表》及其他；

（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；
- 2、大连市房地产市场信息；
- 3、估价对象附近房地产投资回报市场信息；
- 4、估价机构掌握和搜集的房地产市场相关资料；
- 5、估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

1、估价方法的选用

根据评估目的和估价对象所处的社会、环境状态和估价对象自身的特殊情况本次评估方法采用成本法进行评估测算。

2、估价方法定义



成本法定义：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。

十、估价结果

估价对象于价值时点可能实现的客观市场价值人民币金额（大写）为：叁佰贰拾壹万伍仟柒佰元整（RMB321.57万元）。

评估单价：3844 元/m²

币种：人民币

十一、实地查勘期

2021年4月19日。

十二、估价作业期

自2021年4月9日至2021年7月29日止。

十三、注册房地产估价师

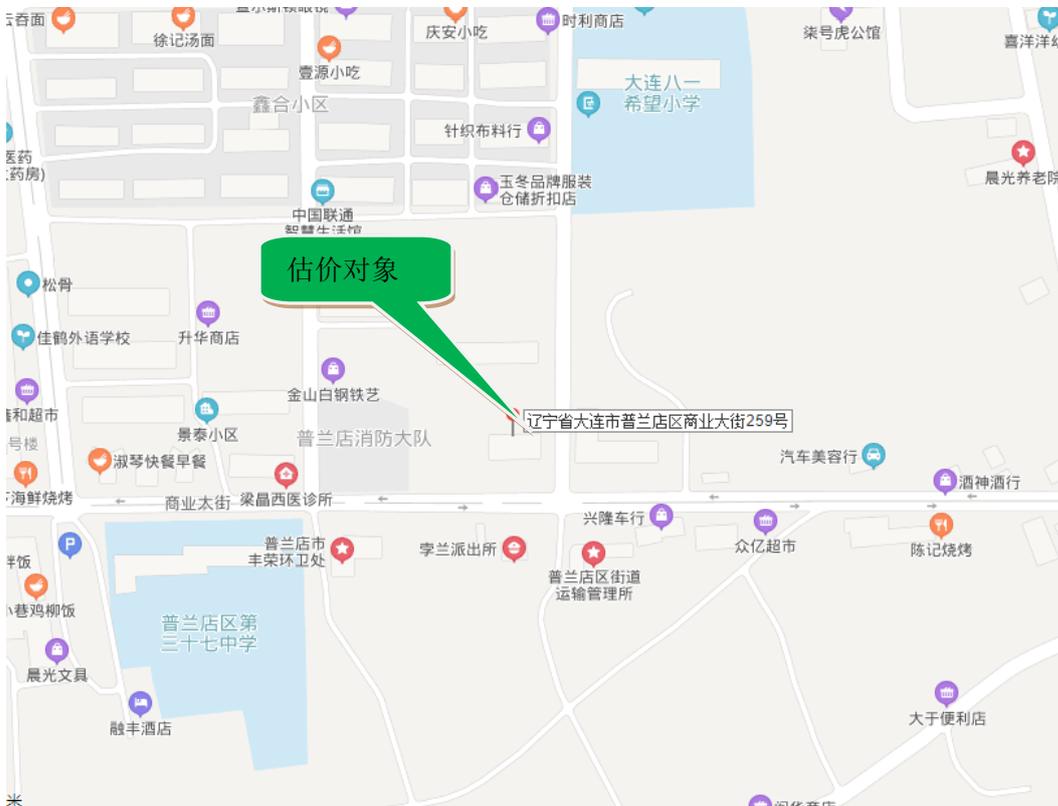
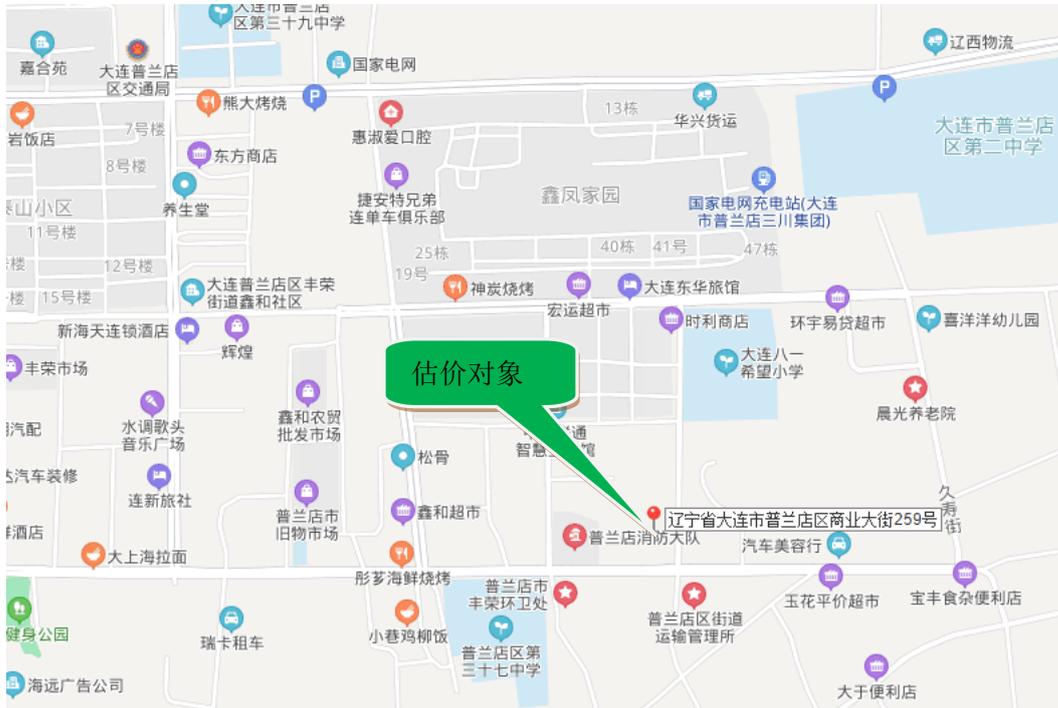
姓名	注册号	签名	签名日期
罗璇	2120060094		2021年7月29日
林夏初	2120030062		2021年7月29日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

2021年7月29日



估价对象位置图





估价对象现状实景照片

