



辽宁中恒信评估机构
土地·房地产·资产

CAA China Appraisal
Association
中估联行成员机构



涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽宁中恒信评房字(2021)第9068号

估价项目名称：庄河市光明山镇财主房村大财主房屯179号
1-6层、179-1号1-3层、179-2号1-2层、179-3
号1层、179-4号1层(建筑面积合计10678.97
m²)商业服务业房地产市场价格评估

估价委托人：大连市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙丽娟(注册号：2120070010)
王璐璐(注册号：2120110059)

估价报告出具日期：二〇二一年十月八日



致估价委托人函

大连市中级人民法院：

承蒙委托，我机构对庄河市光明山镇财主房村大财主房屯 179 号 1-6 层、179-1 号 1-3 层、179-2 号 1-2 层、179-3 号 1 层、179-4 号 1 层商业服务业房地产在现状利用条件下的房地产价值进行了评估，为贵单位执行大连银行股份有限公司庄河支行与庄河市光明山农产品集散市场有限公司借款合同纠纷一案确定财产处置参考价提供参考依据。本次评估的价值时点为 2021 年 9 月 2 日，价值类型为市场价值。

根据贵单位提供的司法鉴定委托书、不动产权证书、房屋信息查询结果、地籍档案信息复印件，估价对象坐落于庄河市光明山镇财主房村大财主房屯 179 号 1-6 层、179-1 号 1-3 层、179-2 号 1-2 层、179-3 号 1 层、179-4 号 1 层。列入本次评估范围的是不动产证登记的房屋及整宗土地使用权。估价对象房屋建筑面积合计为 10678.97 m²，国有建设用地土地使用权面积为 10684.96 m²，登记土地用途为商业服务业，房屋设计用途分别为办公（2 栋）、锅炉房、农贸市场、厂房，房屋建成时间约为 2014 年左右。房屋实际用途、估价对象房屋及土地登记情况详见附表 1：估价对象状况一览表。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法对估价对象的价值或价格进行了测算，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估价结果为人民币 2326 万元，大写金额：贰仟叁佰贰拾陆万元整。具体估价结果详见附表 2：估价结果明细表。

特别提示：本报告仅供人民法院确定财产处置参考价时使用。

辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人：

二〇二一年十月八日

附表 1

估价对象状况一览表

序号	坐落(庄河市光明山镇财主房村大财主房屯)	权证号	权利人	共有情况	权利类型		权利性质		用途		面积(m ²)		土地使用期限	建筑结构	楼层		实际用途	备注
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总层数	所在		
1	179号1-6层	辽(2016)庄河 市不动产权第 08003859号	庄河市光 明山农产 品集散市 场有限公 司	单独所有	国有建 设用地 使用权	房屋所 有权	出让	其他	商业服 务业	办公	共有宗地 面积 10684.96	5150.64	至 2051 年 7 月 21 日止	钢筋混 凝土	6	1-6层	办公	—
2	179-1号1-3层	辽(2016)庄河 市不动产权第 08003854号								办公		1066.04			3	1-3层	办公	—
3	179-2号1-2层	辽(2016)庄河 市不动产权第 08003860号								锅炉房		335.4			2	1-2层	锅炉房及办公	根据实地查 勘,局部为锅 炉房、局部为 办公用房。
4	179-3号1层	辽(2016)庄河 市不动产权第 08003855号								农贸市场		3029.46			1	1层	农贸市场	根据实地查 勘,为钢结构 房屋。
5	179-4号1层	辽(2016)庄河 市不动产权第 08003850号								厂房		1097.43			1	1层	厂房	根据实地查 勘,为钢结构 房屋。
合计			—	—	—	—	—	—	—	—	10678.97	—	—	—	—	—	—	—



附表 2

估价结果明细表

序号	坐落（庄河市光明山镇财主房村大财主房屯）	权证号	权利人	建筑面积 （㎡）	房地产单价 （元/㎡）	房地产总价 （万元）
1	179 号 1-6 层	辽（2016）庄河市不动产权第 08003859 号	庄河市光明山农产品集散市场有限公司	5150.64	2369	1220
2	179-1 号 1-3 层	辽（2016）庄河市不动产权第 08003854 号		1066.04	2861	305
3	179-2 号 1-2 层	辽（2016）庄河市不动产权第 08003860 号		335.40	2624	88
4	179-3 号 1 层	辽（2016）庄河市不动产权第 08003855 号		3029.46	1875	568
5	179-4 号 1 层	辽（2016）庄河市不动产权第 08003850 号		1097.43	1321	145
合计		—	—	10678.97	—	2326

特别提示:

(一) 估价结果成立的限制条件: 详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节。

(二) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(三) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(四) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(五) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(六) 其他需要说明的事项：

1. 估价对象土地权利性质为出让，本报告评估结果包含了估价对象相应用途的国有土地使用权出让价款。

2. 本报告房地产价值评估结果对应的财产范围为已取得不动产登记的 5 幢建筑物及其应分摊的国有土地使用权，将整宗土地价值（共用宗地使用权面积为 10684.96 m²）按宗地有证建筑物总面积（10678.97 m²）在各有证建筑间分配后记入建筑物价值后的价格。

3. 现场查勘 179-3 号 1 层农贸市场室内局部为气调库；经了解，气调库为抵押贷款以后改建的，因无法与被申请方取得联系，根据执行法官及申请方现场确认，本次不考虑 179-3 号 1 层农贸市场室内局部改建为气调库的情况、按未改建前的房屋状况进行评估，房屋状况以申请方提供的抵押贷款时彩色电子照片及评估报告【大圣评（2016）字第 Q143 号】为准。共有宗地上其他房屋按查勘日现状评估。

4. 本估价结果以总价为准保留至万元，单价为总价除以证载建筑面积保留至元。

5. 根据现场查勘情况及申请执行方提供的租赁合同复印件，估价对象存在租赁权，租赁合同期限为 20 年，自 2014 年 9 月 1 日起至 2034 年 9 月 1 日止，申请执行方提供的现有租赁合同未明示租金数额，不是通常意义上完整的租赁合同。经与人民法院沟通，本次评估不考虑原有的租赁权对评估结果的影响。

6. 本估价报告的使用有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算。



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附 件	19
1. 司法鉴定评估委托书复印件；	
2. 协助执行通知书复印件；	
3. 不动产权证书复印件；	
4. 房屋信息查询结果复印件；	
5. 地籍信息查询结果复印件（摘要）；	
6. 估价对象位置图；	
7. 估价对象实地查勘情况和相关照片；	
8. 查勘后经核验补充确认的相关资料；	
9. 房屋评估现场查勘表复印件；	
10. 专业帮助情况和相关专业意见；	
11. 房地产估价机构营业执照复印件；	
12. 房地产估价机构备案证书复印件；	
13. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。	





估价师声明

我们郑重声明：

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，但受到本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. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等标准规范的规定进行估价工作，撰写本估价报告。





估价假设和限制条件

估价假设和限制条件是本报价报告的重要组成部分。任何房地产估价都是有前提条件的，并且是在一定假设下作出的。估价报告使用人应正确理解估价假设条件对估价结果成立的重要意义，并在本报价报告已载明的使用条件下合理使用估价报告和估价结果。错误理解估价假设条件，以及超出估价目的要求、扩大报告使用人范围、不在报告使用期限内使用估价报告等造成的任何后果，均由估价报告使用人自行承担。

一、一般假设

1. 本次估价以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为前提。
2. 本次估价以估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让为前提。
3. 本次估价以任何有关估价对象的利用处置方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规为前提。
4. 本次估价以估价对象在价值时点时的状况为依据进行，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
5. 本报价报告估价结果未考虑价值时点后国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响。
6. 本报价报告不考虑与估价对象所有权人有关的债权及债务情况的影响。
7. 本报价报告估价结果不考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用的影响，本次评估设定交易税费按照法律法规规定，转让人和受让人各自负担，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等登记资料进行了审慎检查，但并未向登记机构查询。根据现有资料来源，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。
9. 估价人员根据人民法院工作人员等领勘指认，对估价对象实地查勘，对领勘房地产与相关权属资料的一致性进行了必要核对，无理由怀疑领勘存在不准确情形。本次估价以领勘准确为估价前提。
10. 本次估价中估价人员关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，但估价师的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对建筑基础、

房屋结构、设施设备被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定、检测。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、重大环境污染，本次估价中假设估价对象符合国家有关技术、质量、安全标准，不存在安全以及重大环境污染等隐患。

11. 估价对象处于查封状态，本次估价中假设估价对象在估价目的对应经济行为实施后能够合法、持续、合理使用。

12. 估价对象均为整个集散市场院内房地产，本次估价中假设估价对象单栋房屋应享有的公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权不受非法限制。

13. 人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及物业费、供暖费、水电气费等相关费用及其滞纳金。

二、未定事项假设

本估价报告估价对象无未定事项，估价分析、测算及判断中不考虑未定事项假设。

三、背离事实假设

1. 本估价报告估价对象于价值时点已被查封，已设立抵押登记。根据估价委托，本次评估不考虑现有查封、抵押因素对评估结论的影响。

2. 根据现场查勘情况及申请执行方提供的租赁合同复印件，估价对象存在租赁权，租赁合同期限为 20 年，自 2014 年 9 月 1 日起至 2034 年 9 月 1 日止，申请执行方提供的现有租赁合同未明示租金数额，不是通常意义上完整的租赁合同。经与人民法院沟通，本次评估不考虑原有的租赁权对评估结果的影响。

四、不相一致假设

1. 现场查勘 179-3 号 1 层农贸市场室内局部为气调库；经了解，气调库为抵押贷款以后改建的，因无法与被申请方取得联系，根据执行法官及申请方现场确认，本次不考虑 179-3 号 1 层农贸市场室内局部改建为气调库的情况、按未改建前的房屋状况进行评估，房屋状况以申请方提供的抵押贷款时彩色电子照片及评估报告【大圣评（2016）字第 Q143 号】为准。

2. 179-2 号 1-2 层证载用途为锅炉房，实地查勘局部为锅炉房、局部为办公，实际用途与登记用途不一致，本次评估以登记用途现状利用为估价前提。

3. 估价委托人提供的地籍资料记载建筑容积率不高于 0.6，而实际发证建筑容积率为 1.0，超出规划容积率，本次评估以产权登记的实际容积率为估价前提。



五、依据不足假设

本估价报告估价委托人已提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料，估价分析、测算及判断中无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 除已载明外，本估价报告计价货币均为人民币，估价结果为含增值税价格。
2. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包括土地使用权价值与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的家具电器等物品价值。
3. 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。
4. 估价师关注了估价对象的权属状况，并依据现有资料对其予以相应说明。但估价师的责任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任何保证。
5. 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，任何其他第三人不因得到本估价报告而成为估价报告使用人。
6. 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作房地产抵押、房屋征收、交易纳税、权属确认等其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。
7. 本次估价结果受价值时点的限制，且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、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。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. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。
9. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。





房地产抵押估价结果报告

一、估价委托人

名称：大连市中级人民法院

地址：辽宁省大连市西岗区人民广场2号

负责人：周焱

二、房地产估价机构

单位名称：辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

住所：辽宁省大连市沙河口区成义街10号19层12号

法定代表人：白昆

房地产估价机构备案证书编号：建房估证字（2012）094号

房地产估价备案等级：壹级

备案证书有效期：至2024年9月2日

机构评估资格备案函文号：辽土估备字（2020）0143号

资信等级：国家A级

土地估价机构执业范围：全国范围内执业

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。

四、估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

估价对象为庄河市光明山镇财主房村大财主房屯179号1-6层、179-1号1-3层、179-2号1-2层、179-3号1层、179-4号1层商业服务业房地产，位于光明山镇政府附近、光明山派出所后身。其东至支路，南至河渠，西至其他厂区，北至庄林线南侧的沿街商铺。

根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件，估价对象的房地产权利人均为庄河市光明山农产品集散市场有限公司，建筑面积合计为 10678.97 m²，土地面积为 10684.96 m²（为共用宗地，未分摊土地面积）。

本次估价对象范围包含证载面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分），不包括估价对象内部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。

2. 土地基本状况

估价对象土地为共有宗地使用权。根据估价委托人提供的不动产权证书复印件以及实地查勘，土地使用权基本状况说明如下：

土地基本状况一览表

估价对象	四至	土地面积 (m ²)	地类 (用途)	性质	使用年限	宗地形状	土地开发程度
光明山农产品集散市场	东至支路，南至河渠，西至其他厂区，北至庄林线南侧的沿街商铺	10684.96	商业服务业	出让	至 2051 年 07 月 21 日止	较规则	宗地红线外“五通”及红线内场地平整，宗地内已开发完成，建有估价对象房屋。

《国有建设用地使用权出让合同》约定建筑容积率不高于 0.6，宗地上 5 幢房屋已办理不动产权证，证载建筑面积合计为 10678.97 m²，本次评估采用共有宗地现状容积率即 1.0。地上另建有可移动的小型彩钢板房，不在本次评估委托范围内。

3. 建筑物基本状况

列入本次评估范围的 5 幢建筑物，均已完成不动产权登记，不动产权利人均为庄河市光明山农产品集散市场有限公司，建筑面积合计为 10678.97 m²，房屋竣工时间均为 2014 年左右，建筑物基本情况见下表：

建筑物基本状况一览表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	设计用途	实际用途	使用状态	建筑结构	装饰装修	设施设备	成新状况
1	179 号 1-6 层	5150.64	办公	办公	租赁中，空置	钢筋混凝土结构；估价对象所在建筑证载总层数 6 层，证载所在层数第 1-6 层。	估价对象外墙面贴条形瓷砖，2 层及以上安装断桥铝塑钢窗，1 层楼门未安装、预留门窗孔洞，1 层层高为 5.7 米，内部毛坯，室内两跨网格状框架柱、未加隔楼板，基本无隔墙；室内开敞式可分割	具备上下水、电等管网接口。	维护保养状况一般。



									布局。证载 2-6 层单层层高约 2.9 米，室内毛坯，地面为水泥地面，墙面及天棚均为水泥墙面，标准层为两跨开敞式布局，楼梯间设隔墙，室内无隔墙。		
2	179-1 号 1-3 层	1066.04	办公	办公	租赁中,在用	钢筋混凝土结构,房屋总层数 3 层,所在层数第 1-3 层。			估价对象外墙贴条形瓷砖,楼门为白钢玻璃平开门,安装塑钢窗。室内地面铺地砖,墙面及天棚刮大白、刷乳胶漆,楼内设有卫生间。	具备上下水、电、暖配套设施。	维护保养状况较好。
3	179-2 号 1-2 层	335.40	锅炉房	锅炉房及办公室	租赁中,在用	钢筋混凝土结构,房屋总层数 2 层,所在层数 1-2 层。			估价对象外墙贴条形瓷砖,楼门为白钢玻璃平开门,安装塑钢窗。1-2 层办公部分层高约 3m,室内地面铺地砖,墙面及天棚刮大白、刷乳胶漆;锅炉房部分净高约 6.8 米,室内毛坯,地面为水泥地面,墙面及天棚为水泥墙面。	具备上下水、电、暖配套设施。	维护保养状况较好。
4	179-3 号 1 层	3029.46	农贸市场	分拣车间	租赁中,在用	证载结构为钢筋混凝土结构,实地查勘为钢结构,房屋总层数 1 层,所在层数第 1 层。			估价对象外墙为带混凝土底座的单彩钢板围护,脊高约为 5.3m,天棚为带采光带、内附铝箔布岩棉保温的彩钢板屋顶,设有连跨钢柱承重。市场安装工业推拉门,墙面设有塑钢窗,室内地面为水泥地面。	具备电配套设施。	维护保养状况一般。
5	179-4 号 1 层	1097.43	厂房	厂房	租赁中,在用	证载结构为钢筋混凝土结构,实地查勘为钢结构,房屋总层数 1 层,所在层数第 1 层。			估价对象外墙为单彩钢板围护、设有钢条骨架,东侧借 179-3 号 1 层房屋一侧外墙,脊高约为 5.7m,天棚为带采光带的单彩钢板屋面,内设金属屋架,厂房门为工业推拉门,南北立面安装了塑钢窗,室内地面为水泥地面。	具备电配套设施。	维护保养状况一般。
合计		10678.97									

4. 配套设施状况

根据实地查勘,待估宗地四周采用铁丝网围栏围合,正门设白钢小门及电动门;备有配电设施;供水由乡镇自来水供给,污水经院区外污水池处理后排入城镇污水系统,厂区内供排管线暗埋;厂区内除现状建筑物基底面积外,建筑物附近局部铺步行地砖,其他主要活动区域铺设砂石路面。

5. 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的房屋信息查询结果复印件显示，于价值时点估价对象已被查封，已设立抵押权登记。不考虑租赁权限制、及拖欠的相关税费。除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

6. 区位条件概况

估价对象位于庄河市光明山镇政府附近、光明山派出所后身，其东至支路，南至河渠，西至其他厂区，北至庄林线南侧的沿街商铺，区域位置一般。所处区域附近有光明山地区医院、庄河市光明山动物卫生监督所、中国邮政、中国石油光明加油站等公共配套设施，有农业合作社、农机配件、五金工具店、小型超市、饭店、洗浴等小型商服设施，商业繁华程度一般。估价对象所处区域有庄林线等交通干道，道路通达性较好，附近有庄河至光明山客运汽车通行并在该区域设有站点，人员进出方便程度一般。所处区域内供水、排水、电力等配套设施齐全。周围分别有个体小型临街店铺，产业聚集程度一般。区域内自然环境一般，无重大污染源。

五、价值时点

2021年9月2日（完成实地查勘估价对象日期）。

六、价值类型

本估价报告评估估价对象于价值时点的市场价值，市场价值是估价对象在经过适当的营销后，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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 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

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、有关批文和借款合同等（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借款合同、房地产转让借款合同、房屋租赁借款合同等）。

3. 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有不同的市场价格。

4. 替代原则

是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，是他们的价格相互接近。

5. 最高最佳利用原则

是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。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。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借款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

（一）法律、法规和政策性文件

1. 国家法律、法规和政策性文件

（1）中华人民共和国土地管理法（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日第三次修正、自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（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019年8月26日第三次修正、自2020年1月1日起施行）；

（3）中华人民共和国民法典（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

（4）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，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

（5）司法鉴定程序通则（中华人民共和国司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）；



- (6) 关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定（法释〔2018〕15号）；
- (7) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
- (8) 中华人民共和国土地管理法实施条例（中华人民共和国国务院令第256号，自1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正）；
- (9) 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（中华人民共和国国务院令第55号，自2006年5月19日起施行）；
- (10) 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）；
- (11) 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2016年第14号）；
- (12) 中华人民共和国城市维护建设税暂行条例（国发〔1985〕19号）；
- (13) 征收教育费附加的暂行规定（国务院令第448号）；
- (14) 关于统一地方教育附加政策有关问题的通知（财综〔2010〕98号）；
- (15) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。

2. 省市法律、法规和政策性文件

辽宁省人民政府关于调整地方教育附加征收标准有关问题的通知（辽政发〔2011〕4号）。

（二）技术标准、规程、规范

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. 司法鉴定评估委托书；
2. 协助执行通知书复印件；
3. 不动产权证书复印件；
4. 房屋信息查询结果复印件；
5. 地籍信息查询结果复印件（摘要）；
6. 估价所依据的其他资料。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘照片和查勘记录；

2. 大连市房地产市场信息;
3. 大连市建筑工程造价信息;
4. 人民银行公布的 LPR 贷款利率、存款基准利率;
5. 估价对象类似房地产投资回报市场信息;
6. 估价机构积累的其他相关信息资料;
7. 估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范 (GB/T 50291-2015)》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(一) 方法选用分析

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 (GB/T 50291-2015)》《房地产估价基本术语标准 (GB/T50899-2013)》，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，选取成本法对估价对象房地产进行估价。具体分析如下表：

估价方法选用情况一览表

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选用
比较法	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。	估价对象所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较少，故本次评估不选取比较法对估价对象及市场租金进行估价。	不选取
收益法	预测估价对象的未来收益，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。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象实际用途为大连绿旺公司经营用房，周围虽分布有一定数量小型有收益公建，多为集体土地上宅基地房屋开设的门头房，收益模型、土地权利类型与估价对象不同，故本次评估不选取收益法进行估价。	不选取
假设开发法	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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取



<p>成本法</p>	<p>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。</p>	<p>估价对象登记用途分别为办公（2栋）、锅炉房、农贸市场、厂房，根据地籍资料，房屋为权利人自建取得，可独立开发建设，具备重复建设的可能，适宜采用成本法评估。</p>	<p>选取</p>
-------------------	---	---	-----------

（二）选用估价方法的定义及基本公式

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来得到估价对象价值或价格的方法。

本次成本法估价采用房地合估路径，按下列步骤进行：①测算房地重置成本，②测算建筑物重置成本及建筑物折旧，③以房地重置成本扣减建筑物折旧得出估价对象房地产价格。

本估价报告成本法计算式为： $V = V_E - D_B$

其中： $V_E = V_L' + V_B'$

$D_B = V_B' \times \text{综合折旧率}$

式中： V —房地产价值；

V_E —房地重置成本；

V_L' —土地使用权重置成本；

V_B' —建筑物重置成本；

D_B —建筑物折旧。

（三）估价技术路线

运用成本法求取估价对象成本价值。具体采用成本法中的房地合估模式，在测算过程中，模拟企业开发过程，分别测算土地取得成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润等重置成本。对土地使用权，根据替代原则，估价对象所处区域内与其类似的商业服务业用地的交易实例较多，具有较高的参考价值，故本次采用市场比较法对估价对象的地价进行评估；对建筑物建设成本，根据类似建筑工程市场价格确定建筑安装工程费用，根据类似房地产市场客观水平确定开发利润等，并采用直线法和成新折扣法综合确定建筑折旧。最后，以房地重置成本扣减建筑物折旧后计算取得本次估价对象房地产价值。

十、估价结果

(一) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法对估价对象的价值或价格进行了测算，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估价结果为（币种：人民币）**2326 万元，大写金额：贰仟叁佰贰拾陆万元整**。具体估价结果详见致估价委托人函中附表 2：估价结果明细表。

(二) 估价结果内涵

1. 估价对象土地权利性质为出让，本报告评估结果包含了估价对象相应用途的国有土地使用权出让价款。

2. 本报告房地产价值评估结果对应的财产范围为已取得不动产登记的 5 幢建筑物及其应分摊的国有土地使用权，将整宗土地价值（共用宗地使用权面积为 10684.96 m²）按宗地有证建筑物总面积（10678.97 m²）在各有证建筑间分配后记入建筑物价值后的价格。

3. 现场查勘 179-3 号 1 层农贸市场室内局部为气调库；经了解，气调库为抵押贷款以后改建的，因无法与被申请方取得联系，根据执行法官及申请方现场确认，本次不考虑 179-3 号 1 层农贸市场室内局部改建为气调库的情况、按未改建前的房屋状况进行评估，房屋状况以申请方提供的抵押贷款时彩色电子照片及评估报告【大圣评（2016）字第 Q143 号】为准。共有宗地上其他房屋按查勘日现状评估。

4. 根据现场查勘情况及申请执行方提供的租赁合同复印件，估价对象存在租赁权，租赁合同期限为 20 年，自 2014 年 9 月 1 日起至 2034 年 9 月 1 日止，申请执行方提供的现有租赁合同未明示租金数额，不是通常意义上完整的租赁合同。经与人民法院沟通，本次评估不考虑原有的租赁权对评估结果的影响。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------



孙丽娟	2120070010		
王璐璐	2120110059		

十二、实地查勘期

2021年9月2日。

十三、估价作业期

2021年8月24日至2021年10月8日。





附 件

1. 司法鉴定评估委托书复印件；
2. 协助执行通知书复印件；
3. 不动产权证书复印件；
4. 房屋信息查询结果复印件；
5. 地籍信息查询结果复印件（摘要）；
6. 估价对象位置图；
7. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
8. 查勘后经核验补充确认的相关资料；
9. 房屋评估现场查勘表复印件；
10. 专业帮助情况和相关专业意见；
11. 房地产估价机构营业执照复印件；
12. 房地产估价机构备案证书复印件；
13. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。