

# 房地产估价报告

估价项目名称：吉林省德惠市天台镇天台村福先父母代种鸡场17处房产及1宗土地使用权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：孙承旭（2120070167）  
李宇（2120120065）  
栾景韬（2120150011）

估价报告出具日期：2018年8月21日

估价报告编号：鼎泰昌隆房估字[2018]DF1090号

## 致估价委托人函

大连中级人民法院：

受贵院司法鉴定委托，我公司选派专业估价人员，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用比较法和成本法两种科学的估价方法，对委托评估房地产的市场价值进行了专业分析、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		为司法鉴定而评估房地产市场价值	
估价对象	名称	吉林省德惠市天台镇天台村福先父母代种鸡场 17 处房产及 1 宗土地使用权	
	坐落	吉林省德惠市天台镇天台村	
	范围	17 处房产及其占用土地使用权	
	规模	房屋总建筑面积 19045.23 m <sup>2</sup> ； 集体土地使用权面积 16324 m <sup>2</sup>	
	用途	办公室、鸡舍	
价值时点	2018 年 8 月 9 日	价值类型	市场价值

经测算、分析，最终确定估价对象在假定未设立担保物权和其他优先受偿权下的价值为人民币 1665.40 万元，（大写）壹仟陆佰陆拾伍万肆仟元整。上述估价结果为房屋及其应占用土地使用权在含增值税条件下的整体价值。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：

二〇一八年八月二十一日

附表 1-1 (建筑物编号同测绘报告)

## 估价结果一览表

(币种:人民币)

	《测绘技术报告》工程编号	权利人	编号	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
房产	N2017-SF0044	德惠市天台镇福先父母代种鸡场	1	20.90	598	1.25
			2	261.30	674	17.62
			3	491.87	825	40.56
			4	14.88	450	0.67
			5	2883.25	825	237.77
			6	2953.39	825	243.55
			7	2939.49	825	242.40
			8	2924.50	825	241.17
			9	2906.56	825	239.69
			10	2928.73	825	241.52
			11	18.13	447	0.81
			12	74.14	523	3.88
			13	36.14	448	1.62
			14	12.86	451	0.58
			15	64.56	524	3.38
			16	124.85	524	6.54
			17	389.68	900	35.06
小 计				19045.23	—	1558.07
	权属证号	权利人	用途	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
土地	—	德惠市天台镇福先父母代种鸡场	办公室、鸡舍	16324.00	65.75	107.33
合 计			—	—	—	1665.40

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价假设.....	2
二、估价报告使用限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10

## 附件

1. 辽宁省大连市中级人民法院司法鉴定委托书复印件
2. 估价对象位置图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 估价对象土地审批相关资料复印件
5. 房产测绘报告复印件
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

## 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。

二〇一八年八月二十一日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### 1. 一般假设

(1) 估价师对估价所依据的估价对象土地的申请、审批等相关手续资料复印件,房产的测绘报告进行了审慎检查,但并未向相关机构查询。根据现有资料,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。

(2) 估价师依据估价委托人提供的房产测绘报告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,但并未进行专业鉴定、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,本次估价分析、测算及判断中假定估价对象建筑结构等是安全的,不存在重大环境污染等隐患。

(4) 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等共用设施的使用权不受非法限制。

(5) 估价对象处于在用状态,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。

(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

根据营改增政策规定,估价对象在交易中应按差额计算应纳增值税额。但受估价委托人提供资料所限,估价师无法获得“取得不动产购置原价或取得不动产时的作价”依据。根据估价可能性以及谨慎原则,本估价报告在测算中按销售价格全额测算评估价格或价值中包含的增值税额,上述处理方式能够满足评估目的及精确度要求。但所测算的增值税额不作为实际征缴增值税的依据。

#### 3. 背离事实假设

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。

#### 4. 不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

#### 5. 依据不足假设

本估价报告估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属资料。但由于估价对象土地的申请、审批等相关手续资料复印件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相关资料的真实性。

由于估价委托人未能提供估价对象相关权属资料,但提供了估价对象房产的测绘报告,因此我们合理假定估价对象相关建筑面积与测绘报告相符。

由于未能进入厂区内查勘,故对房产内部结构等实际情况无法了解,本次评估以评估人员相关假设为评估依据。

## 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

鼎泰昌隆房估字(2018)DF1090号

### 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：邱丹

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：国家贰级

资质证书编号：第000010206号

### 三、估价目的

受大连市中级人民法院司法鉴定委托而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围

估价对象为位于吉林省德惠市天台镇福先父母代种鸡场厂区内的17处房产和1宗土地使用权，本次评估范围为房屋及其占用的土地使用权，不包含可移动的家具、设备等动产及无形资产、债权债务等。

估价对象均未完成相关权属登记，未取得相关产权证书。

#### (二) 估价对象状况

##### (1) 建筑物基本状况

根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象位于吉林省德惠市天台镇天台村，本次评估范围为厂区内17处房产及其占用的土地使用权，不包含可移动的家具等动产及无形资产、债权债务等。估价对象估价时点处于营业状态，估价对象使用中。依据“大连市勘察测绘研究院有限公司”提供的工程编号“N2017-SF0044”测绘报告确认估价对象房产总建筑面积为19045.23 m<sup>2</sup>。

估价对象	权利人	编号	层数	面积(m <sup>2</sup> )	备注
房产	德惠市天台镇福先父母代种鸡场厂	1	一层	20.90	混合结构
		2	一层	261.30	混合结构
		3	一层	491.87	混合结构
		4	一层	14.88	混合结构
		5	一层	2883.25	混合结构
		6	一层	2953.39	混合结构
		7	一层	2939.49	混合结构
		8	一层	2924.50	混合结构
		9	一层	2906.56	混合结构
		10	一层	2928.73	混合结构
		11	一层	18.13	混合结构
		12	一层	74.14	混合结构
		13	一层	36.14	混合结构
		14	一层	12.86	混合结构
		15	一层	64.56	混合结构
		16	一层	124.85	混合结构
		17	一层	389.68	混合结构

## (2) 土地基本状况

根据估价委托人提供的估价对象用地相关主管部门审批文件确认土地面积为：16324 m<sup>2</sup>，土地权属性质为集体。

## 五、价值时点

根据委托方提供的《司法鉴定委托书》，本估价报告价值时点设定为估价师完成实地查勘估价对象之日，即2018年8月9日。

## 六、价值类型

根据本次评估目的,本报告评估的价值为市场价值类型。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则,以及合法原则、价值时点原则、替代原则。

(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。

(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。

(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。

(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。

## 八、估价依据

### (一) 司法鉴定委托书

### (二) 主要法律、法规和部门规章

1. 资产评估法;
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〔2016〕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2016年第14号);
6. 纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法(国家税务总局公告2016年第16号)。

### (三) 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)。

### (四) 估价委托人提供的有关资料

1. 土地审批相关资料复印件;

2. 房产测绘报告;
3. 司法鉴定委托书复印件;

#### (五) 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

本报告采用比较法和成本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,而不采用收益法和假设开发法。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。房地产市场不够发育或者类似房地产的交易较少的地区,难以采用比较法估价。

估价对象房地产以自建自用为主,市场中交易行为较少,即使有少量交易行为,也多为非正常交易(如经营困难被迫转让),因此对整体房地产而言难以采用比较法估价。但对于其中的土地使用权,由于同一以及类似区域存在较多土地出让行为,土地出让市场公开,信息易获得,因而可以采用比较法估算土地使用权价值或价格。

#### 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,在估价对象同一供求圈内缺少类似房地产出租经营的交易实例,其市场租金难以获得;同时作为工业企业生产建筑,尽管理论上可从企业整体经营收益中分割出属于房地产的收益,但一方面企业的经营收益影响因素多,特别是受个体经营能力以及特定阶段市场影响较大,另一方面实践中从生产经营收益中分割出属于房地产的收益尚缺少有说服力的方式方法,因此难以采用收益法估价。

#### 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。

估价对象为工业企业房地产,可独立开发建设,具备重复生产可能,

适宜采用成本法评估。同时,对土地使用权,由于所在区域属于城市外围、乡镇建成区,目前区域内以及周边区域仍然存在较多征收集体土地行为,因而可以采用成本法测算土地使用权价值或价格。

#### 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。

估价对象为已建成房地产,未来投资开发或再开发潜力不属于现房屋收益人,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假定未设立担保物权和其他优先受偿权下的价值为人民币**1665.40万元**, (大写) **壹仟陆佰陆拾伍万肆仟元整**。上述估价结果为房屋及其应占用土地使用权在含增值税条件下的整体价值。

(建筑物编号同测绘报告)

#### 估价结果一览表

(币种:人民币)

	《测绘技术报告》工程编号	权利人	编号	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
房 产	N2017-SF00 44	德惠市天台镇福先父母代种鸡场	1	20.90	598	1.25
			2	261.30	674	17.62
			3	491.87	825	40.56
			4	14.88	450	0.67
			5	2883.25	825	237.77
			6	2953.39	825	243.55
			7	2939.49	825	242.40
			8	2924.50	825	241.17
			9	2906.56	825	239.69
			10	2928.73	825	241.52
			11	18.13	447	0.81
			12	74.14	523	3.88
			13	36.14	448	1.62
			14	12.86	451	0.58
			15	64.56	524	3.38
			16	124.85	524	6.54

			17	389.68	900	35.06
小 计				19045.23	—	1558.07
	权属证号	权利人	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
土地	—	德惠市天台镇福 先父母代种鸡场	办公室、鸡 舍	16324.00	65.75	107.33
合 计			—	—	—	1665.40

### 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
孙承旭	2120090167		年 月 日
李 宇	2120120065		年 月 日
栾景韬	2120150011		年 月 日

### 十三、实地查勘期

估价人员实地查勘估价对象的日期为2018年8月9日。

### 十四、估价作业期

本次评估估价作业期自2018年7月19日至2018年8月21日。