



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



# 房地产估价报告

---

估价报告编号：辽宁中恒信司鉴字(2017)第 9013 号

估价项目名称：大连极洋进出口有限公司位于金州区友谊街道  
园艺村 16-589 号平层冷库(建筑面积 670.36  
m<sup>2</sup>)房地产价值评估

估价委托人：大连市中级人民法院

房地产估价机构：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：王洪明（注册号：2120030035）  
曲晓璐（注册号：2120140066）

估价报告出具日期：二〇一七年十月三十一日





## 致估价委托人函

大连市中级人民法院：

承蒙委托，我机构对大连极洋进出口有限公司位于金州区友谊街道园艺村 16-589 号平层冷库在现状条件下的房地产价值进行了评估，为执行申请执行人苗伟与被执行人张贤文、于金萍借款合同纠纷一案确定案涉房屋价值的需要，本次评估的价值时点为 2017 年 10 月 19 日，价值类型为市场价值。

根据贵院提供的房屋登记簿（房产证号：大房权证金单字第 2006900249 号），估价对象是大连极洋进出口有限公司位于金州区友谊街道园艺村 16-589 号平层冷库。根据估价委托，本次评估范围为已取得权属证书的 1 幢建筑物（不含扩建部分，以及土地使用权）。估价对象的现产权人为大连极洋进出口有限公司，房屋建筑面积为 670.36 m<sup>2</sup>，房屋规划用途为冷库。房屋实际用途为冷库，现空置。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如下（币种：人民币）：

**房地产价值总价：89.76 万元，大写金额：捌拾玖万柒仟陆佰元整**

具体估价结果详见附表 2：估价结果明细表。

辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一七年十月三十一日

附表 1 估价对象状况一览表

序号	坐落	权证号	现产权人	用途		面积 (m <sup>2</sup> )		建筑 结构	实际 用途	使用状况	备注
				土地	房屋	土地	房屋				
1	金州区友谊街道园艺村 16-589 号平层	大房权证金单字第 2006900249 号	大连极洋进出口有限公司	—	冷库	—	670.36	混合	冷库	空置	20 世纪 90 年代
合计		—	—	—	—	—	670.36	—	—	—	—

附表 2 估价结果明细表

序号	名称	权证号	坐落	规模		评估结果	
				单位	数量	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	冷库	大房权证金单字第 2006900249 号	金州区友谊街道园艺村 16-589 号平层	m <sup>2</sup>	670.36	1339	89.76
合计			—	—	—	—	89.76

特别提示:

1. 因无法取得估价对象占用土地权属登记资料, 根据估价委托, 本次估价对象范围均为房屋建筑物, 不包含房屋占用土地使用权。
2. 实际查看, 估价对象房屋有扩建 (位于二层), 扩建部分未取得权属证书, 根据申请执行人申请及人民法院确认, 扩建部分不列入本次估价范围。
3. 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。
4. 估价结果成立的其他假设和限制条件: 详见本报告“估价假设和限制条件”章节。



## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	7
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.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15
1. 估价委托书复印件；	
2. 估价对象位置图；	
3. 估价对象实地查勘照片；	
4. 估价对象权属证明复印件；	
(1) 房屋登记簿复印件	
(2) 关于确认大连极洋进出口有限公司位于金州区友谊街道园艺村 16-589 号房屋评估相关事项申请书	
5. 专业帮助情况和相关专业意见；	
6. 估价所依据的其他文件资料；	
7. 房地产估价机构营业执照复印件；	
8. 房地产估价机构资质证书复印件；	
9. 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估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，并在本估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. 本估价报告估价结果不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对估价结论的影响。
6. 本估价报告估价结果不考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
7. 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。根据现有资料来源以及估价目的，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。
8. 估价人员根据领勘人指认，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。本次估价以估价委托人领勘准确为估价前提。
9. 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。

10. 估价对象为建筑物，本次估价中假设估价对象应享有的公共通行权及水电等共用设施的使用权不受非法限制。

11. 估价对象处于空置状态，本次估价中假设估价对象在价值时点后能够合法、持续、合理使用及维护保养。本估价报告估价结果是未考虑房屋所有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对房地产价值或价格的影响。

## 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、测算及判断中无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

(1) 本估价报告估价对象已被查封，根据估价目的，本次评估不考虑现有查封因素对评估结论的影响。

(2) 实地查勘发现估价房屋存在扩建行为，本次评估根据执行申请人申请及委托估价人民法院确认，仅评估已取得房屋登记部分，自行扩建部分不列入估价对象范围。估价对象规模以不动产登记资料确认，估价对象实物状况以实地查勘现状确定。

## 四、不相一致假设

估价委托人提供的估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间，不同权属证明上的权利人之间，及名称或地址等情况无不一致，估价测算、分析及判断中无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象使用土地登记资料，估价师已要求其查询调查。根据估价委托，本次估价对象范围先限定为建筑物，不包含土地使用权。若估价报告提交后，被执行人另行补充土地登记资料的，由估价委托人决定是否补充鉴定估价。

## 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，包括已取得权属证书房屋有关的土建、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，不包括未取得权属证书的扩建部分房屋的价值，也不包括土地使用权的价值。

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。

6. 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，估价结果也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。

7. 本估价报告仅供人民法院执行案涉房地产合理确定房屋市场价值提供参考，不得用于房地产抵押、房屋征收、房屋保险、交易纳税、权属确认等其他用途。

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。





## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：大连市中级人民法院

### 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号君安国际大厦2719室

法定代表人：栾军

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2018年9月15日

土地估价机构注册证书编号：A201121018

土地估价机构资质等级：全国范围内执业

### 三、估价目的

为人民法院执行申请执行人苗伟与被执行人张贤文、于金萍借款一案确定案涉房屋市场价格的需要，提供案涉房屋价值司法鉴定意见。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围及基本状况

估价对象位于金州区友谊街道园艺村16-589号平层，金州老城区西部，承恩街与国防路交汇处西北侧。其东至大连飞扬食品有限公司，南至汽车维修中心，西至废品回收站，北至水道。

本次估价对象范围包含已取得权属证书建筑物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），不包括未取得权属证书的扩建房屋（二层）以及房屋使用土地使用权，也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。

## （二）建筑物基本状况

根据委托人提供的《房屋登记簿》（证号：大房权证金单字第 2006900249 号），估价对象坐落于金州区友谊街道园艺村 16-589 号平层，房屋所有权人为大连极洋进出口有限公司，房屋建筑面积为 670.36 m<sup>2</sup>，规划用途为冷库，设计结构为混合，所在层为平层。

根据估价师实地查勘，本次评估建筑物建成于 20 世纪 90 年代，混合结构，共两层，根据申请执行认说明，该房屋实际面积为 905 m<sup>2</sup>，其中二层为扩建部分（建筑面积为 234.64 m<sup>2</sup>），未取得权属证书。该房屋实际用途一层南侧为冷库，北侧为锅炉等设备房，二层为养鸽房，现均空置。建筑物外立面为水刷石，安装密封门和木门，木门已残缺，安装铝合金窗，一层和二层部分窗户已脱落。冷库区室内共四个冷藏间，室内净高约 4 米，水泥地面，墙面部分为聚氨酯泡沫保温层、部分为水泥墙面，聚氨酯泡沫保温层比较老化，部分已脱落或破损；顶部部分安装排管、部分排管已拆除；设备房室内为水泥地面，墙面和天棚均为普通抹灰，白灰粉刷。建筑物二层室内为水泥地面，墙面部分刮大白、部分贴瓷砖，部分墙皮已脱落，天棚刮大白。根据对建筑物建筑结构、装饰装修以及设施设备的观察及分析，判断其综合成新率为 70%。

根据委托人提供的关于确认大连极洋进出口有限公司位于金州区友谊街道园艺村 16-589 号房屋评估相关事项申请书以及执行人民法院确认，本次评估房屋范围为取得权属证书部分的面积 670.36 m<sup>2</sup>，因证载房屋所在层数为平层，所以本次评估范围仅为金州区友谊街道园艺村 16-589 号平层（建筑面积 670.36 m<sup>2</sup>），不包含扩建部分。

## （三）配套设施状况

根据实地查勘，估价对象为冷库，周边无独立进出道路，需要通过东侧食品厂进入场地，场地为砂石地面，未做硬化处理，无绿化景观。

## （四）他项权利设立情况

根据估价委托人提供的执行裁定书复印件，估价对象于 2016 年 4 月 27 日被查封，查封期限为 3 年。

## （五）区位条件概况





实际查勘，估价对象进出需经过其他企业厂区，进出受一定程度不利限制。估价对象位于金州区友谊街道园艺村 16-589 号平层，地处金州老城区西侧，位于承恩街与国防路交汇处西北侧。区域对外联系道路为承恩街，向东连接国防路，道路交通状况较好。区域内分布有大连进道集装箱有限公司、大连飞扬食品有限公司等少数工业企业，产业集聚程度一般。区域内基础设施达到“六通”（通道路、通供水、通电、通讯、通排水、通供暖），可满足企业经营的需要。随着城区发展，区域内工业企业不断搬迁，将逐渐发展为商业、居住区。

## 五、价值时点

2017 年 10 月 19 日（完成实地查勘估价对象日期）。

## 六、价值类型

本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）。

### 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具不同的市场价格。

### 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. 国家法律、法规和政策性文件

（1）中华人民共和国城市房地产管理法（中华人民共和国主席令第72号，自1995年1月1日起施行，2009年8月27日第二次修正）；

（2）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，自1999年1月1日起施行，2004年8月28日第二次修正）；

（3）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）；

（4）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1990年5月19日施行）；

（5）中华人民共和国担保法（中华人民共和国主席令第50号，自1995年10月1日起施行）；

（6）中华人民共和国物权法（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行）；

（7）关于全面推开增值税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）；

（8）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）；

（9）中华人民共和国城市维护建设税暂行条例（国发〔1985〕19号）；

（10）征收教育费附加的暂行规定（国务院令第588号）；

（11）关于统一地方教育附加政策有关问题的通知（财综〔2010〕98号）；

（12）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. 大连市中级人民法院司法鉴定委托书及附件；
2. 房屋登记簿复印件；
3. 关于确认大连极洋进出口有限公司位于金州区友谊街道园艺村 16-589 号房屋评估相关事项申请书。

## （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. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
5. 估价对象附近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：



表 2-9-1

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。	估价对象为冷库，该类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），另外本次估价对象范围仅为建筑物，不能作为独立的交易标的交易，因此不能采用比较法估价。	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。	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；同时作为冷库，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建筑物的收益尚缺少有说服力的方式方法，因此不能采用收益法估价。	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。	估价对象为已建成房屋，维持现状合理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。	不选取
成本法	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。	估价对象为冷库建筑，可独立使用，具备重复生产可能，适宜采用成本法评估。	选取

## （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。

本估价报告建筑物成本法估价的计算式为：

$$\begin{aligned} \text{建筑物成本价格} = & \text{建筑建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} \\ & + \text{销售税费} + \text{开发利润} - \text{建筑物折旧} \end{aligned}$$

## （三）估价技术路线

由于本次估价的建筑物为一般建筑，本估价报告在测算过程中，根据类似建筑工程市场价格确定建筑安装工程费用，根据类似房屋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。

## 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，确定估价对象于价值时点的估价结果为 89.76 万元（币种：人民币）。

### (二) 估价结果内涵

1. 本报告估价结果包含估价对象取得权属证书房屋（包含附着于房屋之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑物、设备），不包含未取得权属证书房屋，以及房屋使用土地使用权价值，也不包括房屋内可移动的家具等动产及无形资产、债权债务等的价值。

2. 估价结果成立的其他限制条件详见本报告“估价假设和限制条件”章节。

## 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
王洪明	2120030035		
曲晓璐	2120140066		

## 十二、实地查勘期

2017 年 10 月 19 日。

## 十三、估价作业期

2017 年 10 月 19 日至 2017 年 10 月 31 日。



## 附 件

1. 大连市中级人民法院司法鉴定委托书及附件；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象实地查勘照片；
4. 房屋登记簿复印件；
5. 关于确认大连极洋进出口有限公司位于金州区友谊街道园艺村 16-589 号房屋评估相关事项申请书
6. 专业帮助情况和相关专业意见；
7. 估价所依据的其他文件资料；
8. 房地产估价机构营业执照复印件；
9. 房地产估价机构资质证书复印件；
10. 注册房地产估价师注册证书复印件。







# 估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

## 估价对象现场照片







辽宁中恒信评估机构  
土地·房地产·资产



China Appraisal  
Association  
中估联行成员机构

房地产估价报告