

房地产估价报告

估价报告编号：人信法估字[2018]138号

估价项目名称：位于大连市旅顺口区畅达路(长城段)84号11层1号

房地产市场价值评估

估价委托人：大连市中级人民法院

房地产估价机构：大连人信房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘革新（注册号：2120060079）

李健（注册号：2120060080）

徐东萍（注册号：2120000057）

估价报告出具日期：二〇一八年八月二十七日



致估价委托人函

大连市中级人民法院：

我公司接受贵院委托，对被执行人刘芳所有的位于大连市旅顺口区畅达路(长城段)84号11层1号房屋的价值进行评估。为完成该项工作，我们组成估价小组，遵照独立、客观、公正、合法等原则，依据有关法律法规和估价标准，采用比较法对被执行房屋及所分摊的土地使用权的市场价值进行了专业分析、测算和判断，有关结果见下表。

估价结果摘要

估价目的		为估价委托人鉴定估价对象房地产的市场价值提供参考
估价对象	名称	大连市旅顺口区畅达路(长城段)84号11层1号房地产
	坐落	旅顺口区畅达路(长城段)84号11层1号
	范围	房屋所有权及分摊的土地使用权
	规模	建筑面积 128.89 平方米
	用途	规划用途为住宅，实际用途为住宅，现状空置
	权属	房屋所有权人为刘芳；抵押权人为中国工商银行股份有限公司大连市分行营业部



价值时点	二〇一八年八月三日		
价值类型	市场价值		
估价结果	项 目		数 额（人民币）
	市场 价值	总 价	61.87 万元
			(大写) 陆拾壹万捌仟柒佰元
	单 价	4800 元/平方米	
估价报告使用期限	自 2018 年 8 月 27 日起至 2019 年 8 月 26 日止		

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

此致！

大连人信房地产土地评估咨询有限公司



法定代表人：谢晓林



二〇一八年八月二十七日

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.....	5
一、估价委托人.....	5
二、估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
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
估价报告附件.....	11
1、《司法鉴定委托书》复印件；	
2、估价对象所处位置示意图；	
3、估价对象现场照片；	
4、估价对象权属证明复印件；	
5、房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件；	
6、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：

一、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。

二、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本次估价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，也对本次估价的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师已于 2018 年 8 月 3 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有人对估价报告提供重要专业帮助。



估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料来源于估价委托人所提供的估价对象的《房屋所有权证》复印件，注册房地产估价师对其进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、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、注册房地产估价师依据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件确定估价对象的房屋建筑面积，经当事人现场指认，我们对估价对象进行了查勘，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。

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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；



(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价;

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、在价值时点，估价对象已设定抵押权利，抵押权人为中国工商银行股份有限公司大连市分行营业部，本次估价未考虑抵押因素对估价结果的影响。

2、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价未考虑估价对象已查封因素的影响。

四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

1、本估价报告估价结果仅为估价委托人在本报告中说明的估价目的——鉴定市场价值目的下使用，不得做其他用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。



2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自 2018 年 8 月 27 日起至 2019 年 8 月 26 日止）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。估价报告超过一年后，估价结果失效。

3、估价结果没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；没有考虑抵押、可能承担的担保等事宜以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响，也未考虑快速变现等处分方式对估价结果的影响。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



位于旅顺口区畅达路(长城段)84号11层1号

房地产估价结果报告

人信法估字[2018]138号

一、估价委托人

估价委托人：大连市中级人民法院

二、估价机构

估价机构名称：大连人信房地产土地评估咨询有限公司

住所：辽宁省大连市西岗区民权街84号

法定代表人：谢晓林

统一社会信用代码：91210203764419688M

机构类型：房地产估价机构

备案等级：贰级

证书编号：第000010203号

有效期限：2018年1月3日至2021年1月2日止

三、估价目的

为估价委托人鉴定估价对象房地产的市场价值提供参考。

四、估价对象

估价对象为刘芳所有的位于大连市旅顺口区畅达路(长城段)84号11层1号的房地产，估价范围包括房屋所有权及分摊的国有土地



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。具体情况见下表：

估价对象概况表

基本状况	估价对象	大连市旅顺口区畅达路(长城段)84号11层1号房地产			
	坐落	旅顺口区畅达路(长城段)84号11层1号			
	范围	房屋所有权及分摊的土地使用权			
	四至	东至	住宅	西至	区内道路
		南至	住宅	北至	畅达路
	规模	土地面积	未载明分摊面积	建筑面积	128.89m ²
	用途	规划用途	住宅	实际用途	住宅
	结构、建成年份	结构	钢混	建成年份	2008年
	层数	房屋总层数	11层	所在层数	11层
土地使用权	国有土地	是	集体土地	否	
实物状况	土地实物状况	根据估价委托人提供的有关资料所示，估价对象所在小区使用土地为国有土地。估价对象所在建筑使用宗地地势平坦、形状规则。宗地外基础设施达到六通（道路、供水、排水、电力、电信、热力）水平。			
	建筑物实物状况	估价对象坐落于旅顺口区畅达路(长城段)84号11层1号，长城小镇小区，总层数11层，所在层数11层，钢混结构，建筑面积128.89平方米，建于2008年。外墙为涂料，塑钢窗，入户防盗门，朝向为南北向，户型为3室2厅1卫。经现场查勘，室内装修情况：客厅及厨房地面铺地砖，墙面为大白，天棚吊顶；卧室地面铺地板，墙面为大白，天棚棚线装饰；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚吊顶。估价对象室内水、电、暖等配套齐全。经评估人员现场查看，根据房屋完损等级评定			



		标准，确定估价对象为完好房。
权益状况	土地权益状况	根据估价委托人提供的有关资料所示，估价对象所在区域使用土地为国有土地。
	建筑物权益状况	根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件所示，房屋所有权人为刘芳，抵押权人为中国工商银行股份有限公司大连市分行营业部。
区位状况	位置	估价对象位于旅顺口区畅达路(长城段)84号11层1号，长城小镇小区。所在小区东侧道路，北侧临畅达路，西临晨曦路，南临鱼塘。
	交通	估价对象所处区域内有畅达路等道路经过，路网发达，路况较好；附近有旅顺北路-建设街公交线路途经，交通条件较好。
	环境及景观	估价对象所处区域自然条件较好，地势平坦，区域内以居住为主，无重大污染，环境状况较好。
	外部配套设施	估价对象所处区域给排水、道路、电力等基础设施配套齐全，土地成熟度达到“六通一平”条件，各种基础配套设施均可由沿道路布置的市政主管线近距离接入，供给容量可以得到充分保障。
	所在区域状况	估价对象所处区域有长城中心小学、六十中学等学校；有农业银行、邮政储蓄银行等金融分支机构银行；有长城卫生院、农贸市场等公共配套设施。

五、价值时点

依据《司法鉴定委托书》，确定以现场查勘日为价值时点：二

〇一八年八月三日。



六、价值类型

市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，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

本估价报告遵循的估价原则有：

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。

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。

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。

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。

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。

八、估价依据

（一）主要法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；



3、《中华人民共和国资产评估法》。

(二) 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）。

(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；
- 2、《房屋所有权证》、《房地产他项权证》、《查询结果》复印件。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

九、估价方法

(一) 估价方法选择

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，如：住宅，写字楼，商铺，标准厂房，房地产开发用地等。估价对象规划用途为住宅，与估价对象同类房地产有较多交易可比实例，因此，适合采用比较法进行估价。

(二) 估价方法定义

比较法也称为交易实例比较法、市场比较法、市场法，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。

十、估价结果

本估价报告遵循估价原则，结合估价目的选用比较法对估价对

象进行了估价，确定在价值时点估价对象市场价值为人民币（大写）陆拾壹万捌仟柒佰元（61.87万元），详见下表：

估价结果明细表

房屋所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
刘芳	旅顺口区畅达路(长城段)84号11层1号	128.89	4800	61.87

注：估价结果含所分摊的土地使用权价值。

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
刘革新	2120060079		2018年8月27日
李健	2120060080		2018年8月27日
徐东萍	2120000057		2018年8月27日

十二、实地查勘期

二〇一八年八月三日。

十三、估价作业期

二〇一八年八月二日至二〇一八年八月二十七日。

大连人信房地产土地评估咨询有限公司

二〇一八年八月二十七日



估价报告附件

辽宁省大连市中级人民法院 司法鉴定委托书

(2018)大法技字第2473号

大连人信房地产土地评估咨询有限公司：

我院依法委托你公司就申请执行人中国工商银行股份有限公司大连市分行营业部与被执行人刘芳金融借款合同纠纷一案中的如下事项进行鉴定：

将被执行人刘芳所有的位于大连市旅顺口区畅达路（长城段）84号11层1号房屋进行评估。

评估基准日为勘验当日。

鉴定完毕后，须向我院提交书面鉴定报告五份。

为确保法庭针对鉴定报告展开的质证和审查采信工作得以正常进行，依据《中华人民共和国民事诉讼法》的有关规定，你公司须接受法庭通知，出庭接受质询。

我院司法技术处王军同志负责本案的组织、协调工作。

鉴定时限：自签收司法鉴定委托书之日起30个工作日。因法定事由内不能完成鉴定并需要延长期限的，你机构应提交书面申请，并按我院重新确定的时间完成委托工作。

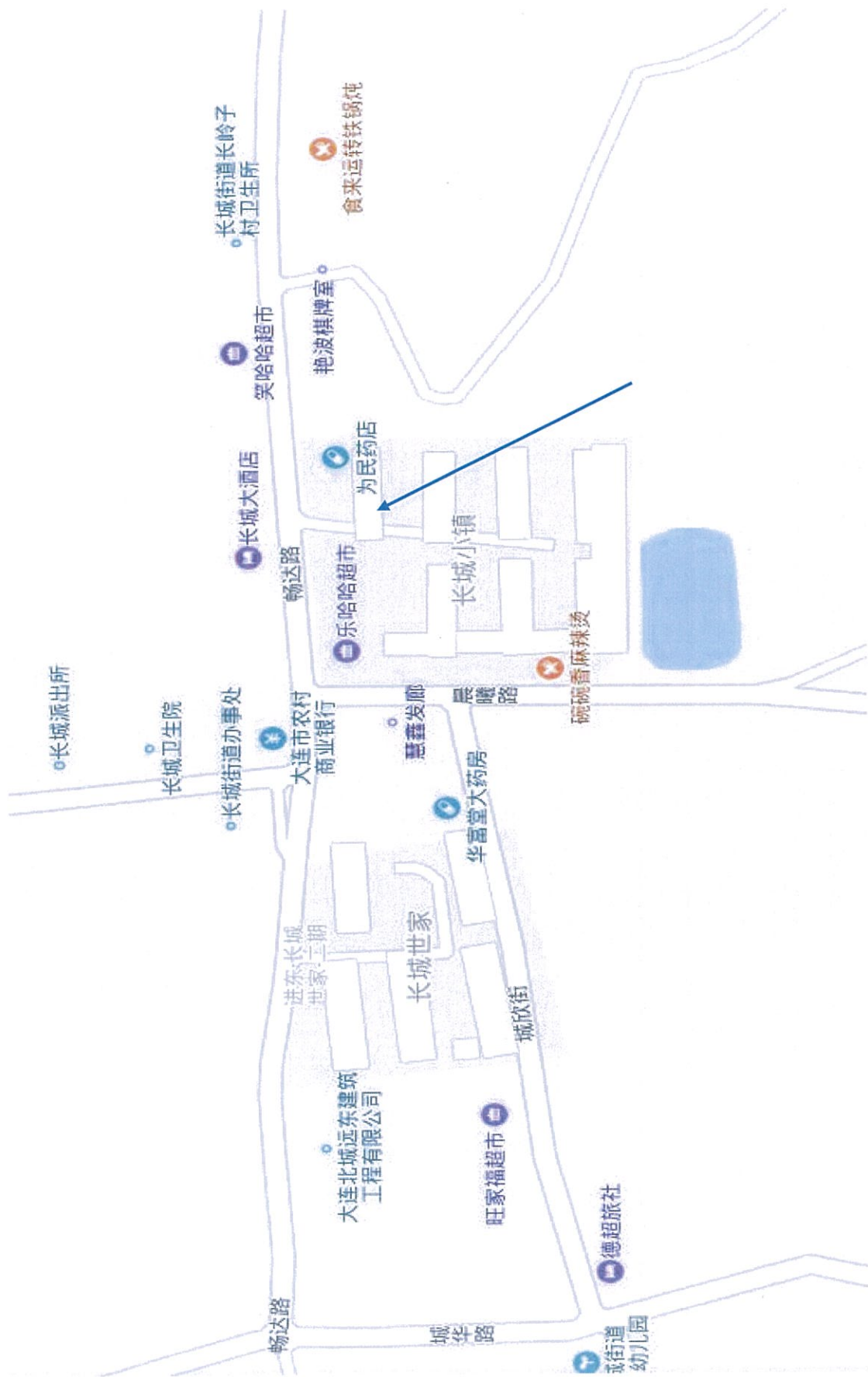
附材料：执行依据、执行标的、查封手续复印件。

大连市中级人民法院

2018年8月2日

联系电话：83775116

估价对象位置图



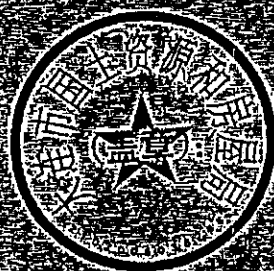
估价对象照片





根据《中华人民共和国物权法》房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。

登记机构

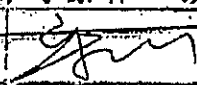


经核对与原件一致
信贷员

大房权证 旅私 字第 201104715 号

房屋所有权人		刘芳		
共有情况				
房屋坐落		旅顺口区畅达路(长城段)84号11层1号		
登记时间		2011年7月13日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	11	128.89	106.92	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

经核对与原件一致

经办人: 

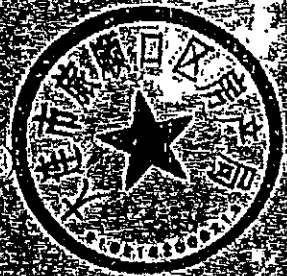
附 记

身份证: 210212197410120521

商品房

每平方米30.00元维修基金已收

开发单位 (盖章)



经核对与原件一致

日期:

大 房他证 旅抵 字第2011003323号

房屋他项权利人	中国工商银行股份有限公司大连市分行营业部
房屋所有权人	刘芳
房屋所有权证号	201104715
房屋坐落	旅顺口区杨达路(长城段)84号11层1号
他项权利种类	抵押
债权数额	550000.00
登记时间	2011年8月1日

附 记
身份证: 210212197410120521



颁发单位

刘芳(刘芳)天

查询结果

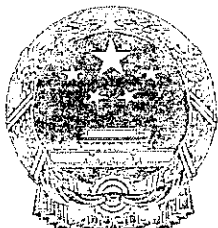
(房屋信息查询)

查询号: 713976836

查 询 条 件	申请查询人: 辽宁亿信律师事务所			
	<input type="checkbox"/> 房屋坐落: <input type="checkbox"/> 权利人证书(证明)号码: <input checked="" type="checkbox"/> 被查询人姓名			
	姓名	证件号码		
	刘芳	210212197410120521		
查 询 结 果	【大连市】无结果 【金普新区】无结果 【旅顺口区】 1. 被查询人: 刘芳, 证件号码: 210212197410120521 【房屋自然状况】坐落: 旅顺口区畅达路(长城段)84号11层1号 建筑面积: 128.89 总层数: 11 房屋用途: 成套住宅 房地号: 11-2-2 【权利登记信息】所有权人: 刘芳 身份证号码: 210212197410120521 权利类型: 所有权 权证号: 201104715 附记: 商品房每平方米30.00元维修基金已收 记载登记时间: 2011-07-13 【他项权登记信息】抵押权人: 中国工商银行股份有限公司大连市分行营业部 权证号: 2011003323 被担保主债权数额: 550000.00 债务履行期限: 2011-07-25至2021-07-25 记载登记时间2011-08-01 【预告登记信息】无登记信息记录。 【协助执行登记信息】查封机关: 大连市中山区人民法院 案号: (2017)辽0202执2052号 经办人: 辛文 查封期限: 2018-03-21至2021-03-21 房屋查封: 房屋查封 【协助执行登记信息】查封机关: 大连市旅顺口区人民法院 案号: (2015)旅执字第813号 经办人: 施乐良 查封期限: 2015-07-21至1900-01-01 房屋查封: 房屋查封 【商品房合同备案信息】无登记信息记录。 【普兰店市】无结果 【保税区】无结果 【高新园区】无结果 【长兴岛】无结果 【花园口】无结果 【瓦房店市】无结果 【庄河市】无结果 【长海县】无结果 【普湾新区】无结果 (余下结果见附页)			
查询时点	2018年07月24日 09点19分	经办人	栾景	大连市不动产登记中心 登记簿查询专用章
查询部门(印章)				

大连市不动产登记簿查

说明: 1、查询范围:大连市全域。
 2、领取查询结果后,应及时核对信息,如有不符应当即提出。
 3、上述信息为查询时点登记簿信息,查询时点之后的物权变动以变动当时登记簿记载为准。



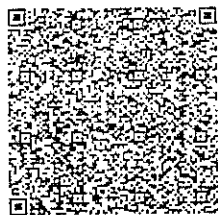
营业执照

(副本)

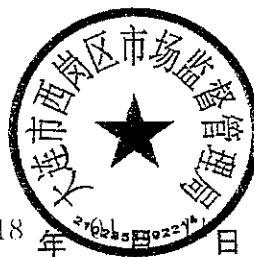
统一社会信用代码 91210203764419688M

(副本号: 1-1)

名称 大连人信房地产土地评估咨询有限公司
类型 有限责任公司
住所 辽宁省大连市西岗区民权街84号
法定代表人 谢晓林
注册资本 人民币贰佰万元整
成立日期 2000年10月27日
营业期限 自2000年10月27日至2020年10月26日
经营范围 房地产价格评估、土地评估、资产评估; 房地产政策咨询; 房屋交易居间代理
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关



2018年 02月 27日

提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：大连人信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 谢晓林

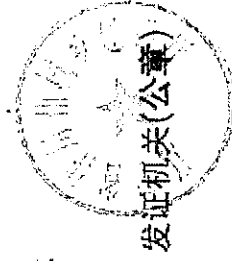
住所：辽宁省大连市西岗区民权街84号

统一社会信用代码：91210203764419688M

备案等级：贰级

证书编号：第000010203号

有效期限：2018年1月3日至2021年1月2日止



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00150718

姓名 / Full name

刘革新
性别 / Sex

男
身份证件号码 / ID No.

21020419630527003X
注册号 / Registration No.

2120060079
执业机构 / Employer

大连人信房地产土地评估咨询有限公司
有效期至 / Date of expiry

2021-3-29
持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00150717

姓名 / Full name

李健
性别 / Sex

男
身份证件号码 / ID No.

210203198001192514
注册号 / Registration No.

2120050080
执业机构 / Employer

大连人信房地产土地评估咨询有限公司
有效期至 / Date of expiry

2021-3-29
持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00125455

姓名 / Full name

余依萍
性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
110102197111262129

注册号 / Registration No.
2120060057

执业机构 / Employer
大连人信房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2019-12-15

持证人签名 / Bearer's signature

