

大连今朝房地产土地评估咨询有限公司

房地产估价报告

估价报告编号：今朝房估字[2019SF]第 014 号

估价项目名称：大连市旅顺口区开发区滨港路 999-30 号房地产市场价值评估

估价委托人：大连市中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：大连今朝房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：周珊珊（注册号：2120110030）

任哲（注册号：2120120015）

估价报告出具日期：2019 年 3 月 19 日

致估价委托人函

大连市中级人民法院司法技术处：

受贵院委托，本估价机构按照《房地产估价规范》的要求，秉承独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，对位于大连市旅顺口区开发区滨港路 999-30 号房地产的市场价值进行了评估。

在估价过程中，注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘以充分掌握估价对象信息，并通过查阅本机构积累的资料与开展实地市场调查，以广泛收集相关市场信息、价格资料，在以上工作的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值形成的因素，运用科学的估价方法对估价对象客观市场价值进行估价，并撰写本估价报告，现将报告主要结论摘要如下：

一、估价目的

为大连市中级人民法院解决案件纠纷确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产的市场价值。

二、估价对象

估价对象为郑福华所属的一套住宅房地产。

估价对象坐落于大连市旅顺口区开发区滨港路 999-30 号，建筑面积 912.23 平方米，南北向，总层数 2 层，所在层为 1-2 层，根据现场查勘，建筑结构为钢混结构，建成于 2002 年。估价对象规划用途为公建。

三、价值时点

依据司法鉴定委托书确定，本报告价值时点为二〇一九年二月二十六日。

四、价值类型

本报告评估估价对象于价值时点的市场价值。

五、估价方法

根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用收益法进行评估。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象于价值时点的市场价值约为：人民币（RMB）：441.7万元（大写：肆佰肆拾壹万柒仟圆整）；单价（RMB）：4842元/平方米。

七、使用估价报告、估价结果特别提示

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

随此函附送贵单位估价报告正本共五份。本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设与限制条件、估价结果报告以及附件共五部分内容，报告使用人必须完整使用方有效。

大连今朝房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：张永前

二〇一九年三月十九日



目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13

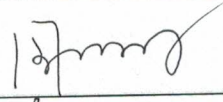
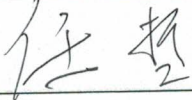
1. 大连市中级人民法院司法鉴定委托书复印件；
2. 估价对象状况照片；
3. 估价对象位置示意图；
4. 现场查勘笔录复印件；
5. “大房权证旅私字第 201405371 号”房屋所有权证复印件；
6. “协助执行通知书”复印件；
7. 房地产估价机构营业执照复印件；
8. 估价机构资质证书复印件；
9. 注册房地产估价师注册证书复印件。

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、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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。
- 4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、注册房地产估价师（周珊珊、任哲）已于二〇一九年二月二十六日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周珊珊	2120110030		2019.3.19
任哲	2120120015		2019.3.19

二〇一九年三月十九日

估价假设和限制条件

（一）一般假设

- 1、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的权属证明材料，我们对其提供的“查询结果”复印件上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。
- 3、市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、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。
- 5、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

（二）未定事项假设

- 1、估价对象“房屋所有权证”未记载房屋的建成年代，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象约建成于 2002 年，本次估价房屋的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。
- 2、根据估价委托人提供的资料，未记载估价对象的建筑结构，经注册房地产估价师实地查勘，估计对象为钢混结构，本次估价设定房屋结构为钢混。
- 3、本次估价对象由估价委托人及相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、

结构等方面的重大质量问题处于完好状态无安全隐患并达到使用功能为假设前提。

(三) 背离事实假设

不考虑估价对象被查封、原有的担保物权对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价中不存在不相一致情况。

(五) 依据不足假设

本次估价中不存在依据不足情况。

(六) 本估价报告使用的限制条件

- 1、本估价报告仅为大连市中级人民法院解决案件纠纷确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产的市场价值，不得用于其他用途。
- 2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，超过一年，需重新进行估价。
- 3、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现、抵债和拍卖等处分方式带来的影响。
- 4、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位及个人提供；本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。
- 5、本报告由本估价机构负责解释。
- 6、本报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，本估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

估价结果报告

今朝房评字[2019SF]第 014 号

一、估价委托人

估价委托人全称：大连市中级人民法院司法技术处

联系人：王军

二、房地产估价机构

估价机构全称：大连今朝房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：张永前

地址：大连市西岗区黄河街 82 号 1 单元 11 层 3 号

估价资格等级：一级

证书编号：建住房估字[2012]065 号

有效期限：2018 年 7 月 25 日至 2021 年 7 月 24 日

三、估价目的

为大连市中级人民法院解决案件纠纷确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象位于大连市旅顺口区开发区滨港路 999-30 号，建筑面积为 912.23 平方米，包括房屋建筑物产权和合理分摊的土地使用权价值，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

（二）估价对象基本状况

1. 名称：大连市旅顺口区开发区滨港路 999-30 号房地产。
2. 坐落：估价对象位于大连市旅顺口区开发区滨港路 999-30 号，阳光家园小区

内。所在小区北临海霞街，西临滨港路，东临龙港路。

3. 规模：建筑面积为 912.23 平方米。
4. 用途：规划用途为公建。
5. 总层数及所在层：总层数 2 层，估价对象位于第 1-2 层。
6. 权属状况：

根据估价委托人提供的“房屋所有权证”复印件记载：

- 1) 房屋所有权人：郑福华；
- 2) 房屋所有权证号为“大房权证旅私字第 201405371 号”；
- 3) 他项权利设立情况：已抵押登记，抵押权人：哈尔滨银行股份有限公司大连分行；
- 4) 其他需要说明的情况：已查封登记，查封期限（2018 年 7 月 24 日至 2021 年 7 月 23 日）。

（三）建筑物实物状况描述

1. 建成时间：根据现场查勘，2002 年。
2. 建筑结构：根据现场查勘，钢混结构。
3. 朝向：南北。
4. 设施设备：配备上下水、电、暖气、通讯等，配套设施齐全。
5. 装饰装修：外立面贴红色墙砖，塑钢窗，防盗门。室内地面铺地砖，墙面大白刷乳胶漆，室内三合板门，地面水磨石地砖，楼梯白钢扶手，水磨石踏步。二楼厨房、卫生间地面铺地砖，墙面上贴墙砖。大厅层高约 6 米，二层外侧有大露台。估价对象闲置，装修破损较严重。
6. 使用及维护状况、完损状况：维护保养情况良好。现场查勘房屋结构完好，参照房屋完损等级评定标准，确定其为基本完好房。

五、价值时点

依据司法鉴定委托书确定，本报告价值时点为二〇一九年二月二十六日。

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

本估价报告遵守独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术要求原则。各原则基本要求如下：

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。
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。
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的原则。
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。
5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估计对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。
6. 最高最佳利用：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。

八、估价依据

1、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《中华人民共和国资产评估法》;

③《中华人民共和国物权法》;

④《中华人民共和国担保法》;

2、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)。

3、估价委托人提供的相关资料

①大连市中级人民法院司法鉴定委托书;

②估价委托人提供的“房屋所有权证”复印件;

③估价委托人提供的“协助执行通知书”复印件。

4、估价机构和估价人员调查收集的相关资料

①估价人员实地查勘取得的有关资料;

②本估价机构掌握的旅顺开发区房地产市场以及房地产市场交易状况等相关资料。

九、估价方法

根据估价对象的特点及本次估价目的,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,对估价对象采用收益法进行评估。

根据中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》第 6.2.1 款规定:“收益法(income capitalization approach)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。”

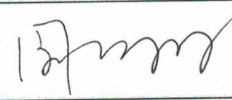
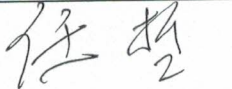
十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学合理的估价方法,在认真分析现有资料基础上,经过测算,结合估价经验与对影响房地产市场价格

因素的分析，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象于价值时点的市场价值约为：人民币（RMB）：441.7万元（大写：肆佰肆拾壹万柒仟圆整）；单价（RMB）：4842元/平方米。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周珊珊	2120110030		2019.3.19
任哲	2120120015		2019.3.19

十二、实地查勘期

二〇一九年二月二十六日。

十三、估价作业期

二〇一九年二月二十六日至二〇一九年三月十九日

大连今朝房地产土地评估咨询有限公司

二〇一九年三月十九日

