

房地产估价报告

估价报告编号：新泰评字[2019XT]第 F0031 号

估价项目名称：大连市中山区上海路 4 号 14 层 C1 号房屋的市场价值
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：辽宁新泰房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：姚 岚（注册号 2120060075）

赵 岩（注册号 2120180033）

谭国治（注册号 2120170047）

估价报告出具日期：2019 年 09 月 23 日

致估价委托人函

大连市中级人民法院司法技术处：

受贵处的委托，本公司遵照客观、公正、科学、合理的评估原则，对估价委托人提供的中山区上海路4号14层C1号房屋的市场价值进行评估。为完成本次估价，经我公司估价人员现场查勘，在认真分析并详细测算后，将本次估价具体情况报告如下：

1、估价对象：

根据委托方提供的《房屋所有权证》大房权证中私字第2008105492号记载：房屋所有权人为鹿勇，房屋坐落于中山区上海路4号14层C1号，丘（地）号13-28-29，产别为私有房产，幢号为29，结构为钢混，房屋总层数为28，所在层数为14，建筑面积为116.73平方米，设计用途为住宅。

估价对象实物状况：

估价对象位于中山区上鼎大厦内，目前空置，配有4部箱式电梯。钢制防盗入户门，塑钢窗，东、北向。估价对象房间布局为4个独立房间（门厅处2个房间为玻璃隔断），1个独立卫生间，1个独立厨房。估价对象层高约2.8米，室内为复合地板地面，白色乳胶漆墙面，厨房及卫生间为瓷砖墙地面，塑料扣板吊顶。室内配有中央空调（无暖气），水、电、煤气等配套设施齐全。

2、价值时点：

根据大连市中级人民法院司法鉴定委托书（2019）大法技字第1940号的要求，价值时点为：2019年08月28日。

3、估价目的：

估价目的是为委托方以拍卖、变卖、以物抵债或其他方式处置相关涉案房产确定估价对象的市场价值提供参考依据。

4、价值类型：

本次评估的是估价对象在价值时点的市场价值。

5、估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上经

过测算，结合估价经验与对影响房产市场价值因素的分析，采用科学合理的估价方法，确定估价对象在价值时点 2019 年 08 月 28 日的评估价值为：总价 107.39 万元(人民币大写:壹佰零柒万叁仟玖佰元整)，单价为 9200 元/平方米。

6、特别提示

无

辽宁新泰房地产土地评估咨询有限公司



法定代表人：姚岚

2019年09月23日



目录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	2
三、背离事实假设	2
四、不相一致假设	2
五、依据不足假设	2
六、估价报告使用限制	2
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	5
八、估价依据	6
九、估价方法	6
十、估价结果	6
十一、注册房地产估价师	7
十二、实地查勘期	7
十三、估价作业期	7
附件目录	8
附件:	
一、《司法鉴定委托书》(2019)大法技字第 1940 号复印件	
二、《房屋所有权证》大房权证中私字第 2008105492 号复印件	
三、估价对象现场照片	
四、估价对象所在区域位置图	
五、估价方《企业法人营业执照》(副本)复印件	
六、估价方《房地产估价机构资质证书》复印件	
七、估价方《估价师资格证书》复印件	

注册房地产估价师声明

对于本评估报告我们郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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。

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》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 本次评估依据的是估价委托人提供的《房屋所有权证》大房权证中私字第 2008105492 号复印件, 并根据其所记载的估价对象的权属、面积、用途等相关信息进行了检查, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下, 认为它是合法、真实、准确和完整的。

(二) 房地产估价师对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注, 经实地查勘, 估价对象在无理由怀疑其存在安全隐患, 且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下, 估价中假定估价对象是安全的。

(三) 若估价的实地查勘与委托人给定的价值时点不一致时, 我们假定价值时点房地产状况与完成实地查勘的状况一致。

二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价目的, 本报告估价分析中不考虑现有查封、租赁限制等其他种类他项权利对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本报告无不相一致假设内容。

五、依据不足假设

本报告无依据不足假设内容。

六、估价报告使用限制

(一) 本报告仅限于为委托方以拍卖、变卖、以物抵债或其他方式处置相关涉案房产的目的下使用, 不得作为其他用途。若用于其他用途, 对使用者造成的损失, 我公司不承担任何责任。

(二) 估价报告使用期限自估价报告出具之日起原则上为 1 年, 即使用期限为 2019 年 09 月 23 日至 2020 年 09 月 22 日止, 若在此期间市场情况发生较大变化, 估价委托人应咨询原估价机构对估价结论进行及时调整。估价报告超过 1 年以后, 估价结果失效。

(三) 若估价对象在价值时点后数量发生变化, 应根据原估价方法对估价结果进行调整; 若估价对象在价值时点后发生装修、设备设施配置等品质变化, 应根据原估价方法对估价结果进行调整; 若房地产价格标准发生变化, 并对房地产估价产生明显影响时, 估价委托人应及时聘请估价机构重新确定估价价值。

(四) 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第六十条载: 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度; 第三十二条载: 房地产转让、抵押时, 房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。本报告若无特殊说明时, 估价结果均包含估价对象所占用的土地使用权的价值。

(五) 未经我公司允许, 本估价报告全部或部分内容不得公开发表和引用, 不得向报告使用人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

大连市中级人民法院司法技术处

二、房地产估价机构

名称：辽宁新泰房地产土地评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91210203732740127B

住所：辽宁省大连市西岗区黄河街 82 号银寰公寓 2-6

法定代表人：姚岚

注册资本：人民币伍佰万元整

评估资质等级：贰级

行政许可决定书号：2006120000208

资质证书编号：第 000010208 号

有效期限：2018 年 5 月 09 日至 2021 年 5 月 08 日止

三、估价目的

估价目的是为委托方以拍卖、变卖、以物抵债或其他方式处置相关涉案房产确定估价对象的市场价值提供价格依据。

四、估价对象

（一）估价对象权属状况：

根据委托方提供的《房屋所有权证》大房权证中私字第 2008105492 号记载：房屋所有权人为鹿勇，房屋坐落于中山区上海路 4 号 14 层 C1 号，丘（地）号 13-28-29，产别为私有房产，幢号为 29，结构为钢混，房屋总层数为 28，所在层数为 14，建筑面积为 116.73 平方米，设计用途为住宅。

（二）估价对象实物状况：

估价对象位于中山区上鼎大厦内，目前空置，配有 4 部箱式电梯。钢制防盗入户门，塑钢窗，东、北向。估价对象房间布局为 4 个独立房间（门厅处 2 个房间为玻璃隔断），1 个独立卫生间，1 个独立厨房。估价对象层高约 2.8 米，室内为复合地板地面，白色乳胶漆墙面，厨房及卫生间为瓷砖墙地面，塑料扣板吊顶。室内配有中央空调（无暖气），水、电、煤气等配套设施齐全。

（三）估价对象区位状况：

估价对象位于中山区上鼎大厦内，估价对象所在区域北临上海路与友好路交汇处、南临中山路、西临友好路、东临上海路，该区域道路通达情况比较便利，公交状况较好，周围有 15、16、403、710、409 路等公交线路经过。估价对象所在区域电力、给排水、供暖、通讯等基础设施齐全，各项公共配套设施完善。

五、价值时点

根据大连市中级人民法院司法鉴定委托书（2019）大法技字第 1940 号的要求，价值时点为：2019 年 08 月 28 日。

六、价值类型

估价对象的评估价值是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及国家、地方制定和发布的关于房地产估价的相关法律、法规、政策计算出的估价对象在价值时点最可能形成或成立的市场价值。

市场价值的定义是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

房地产估价应遵循下列基本原则：

- 1、遵循独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。
- 2、遵循合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。
- 3、遵循价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。
- 4、遵循替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏长应在合理范围内。
- 5、遵循最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

本估价报告在遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代、最高最佳利用原则下，结合估价目的对估价对象进行评估。

八、估价依据

- (一)《司法鉴定委托书》(2019)大法技字第 1940 号复印件;
- (二)《房屋所有权证》大房权证中私字第 2008105492 号复印件;
- (三)《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 72 号);
- (四)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令 28 号);
- (五)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令 62 号);
- (六)《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号);
- (七)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013)和《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (八)委托方提供的与估价对象相关的资料;
- (九)评估人员现场查勘及掌握和搜集的有关资料。

九、估价方法

估价对象设计用途为住宅,经综合分析研判,我们认为其所在区域类似房地产较为密集,与估价对象同类房地产有较多交易的案例,符合比较法的适用条件,故本次估价选用比较法作为评估方法。

比较法:是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对价值或价格的方法。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,在认真分析现有资料的基础上经过测算,结合估价经验与对影响房产市场价值因素的分析,采用科学合理的估价方法,确定估价对象在价值时点 2019 年 08 月 28 日的评估价值为:总价 107.39 万元(人民币大写:壹佰零柒万叁仟玖佰元整),单价为 9200 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	证书印鉴章	签名	签名日期
姚岚	2120060075			2019年09月23日
赵岩	2120180033			
谭国治	2120170047			

十二、实地查勘期

自 2019 年 09 月 10 日至 2019 年 09 月 10 日。

十三、估价作业期

自 2019 年 08 月 28 日至 2019 年 09 月 23 日。

辽宁新泰房地产土地评估咨询有限公司

2019年09月23日

