

# 房地产估价报告

估价报告编号：新泰评字[2019XT]第 F0041 号

估价项目名称：大连市沙河口区黄河路中山南苑 1 号楼 2 单元 8 层 2  
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：于金龙（注册号 2120000039）

姚 岚（注册号 2120060075）

陶洪彬（注册号 2120070011）

估价报告出具日期：2019 年 09 月 25 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大连市沙河口区黄河路中山南苑1号楼2单元8层2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、估价对象权属登记及实物状况：

权属登记状况：根据委托方提供的查询号：714276014号《房屋查询结果》复印件记载：被查询人：邓毅。房屋自然状况：坐落：沙河口区黄河路中山南苑1号楼2单元8层2号，建筑面积：181.06平方米，总层数：12层，房屋用途：住宅，房地号：46-9-5，房屋类别：住宅。

权利登记信息：所有权人：邓毅。权利类型：所有权，权证号：2001132008号，附记：购买商品房。记载登记时间：2001-12-04。

实物装修状况：房屋位于大连市沙河口区黄河路主道旁，小区名称为中山南苑，行政街号为黄河路518号，楼体总12层，估价对象位于第8层，1梯2户，防盗门入户，户型为三室两厅一厨两卫，朝向为南北，三个南卧室，北客厅，北餐厅及厨房。客厅地面地板，乳胶漆墙面，厨房墙、地面砖，吊顶，卫生间墙、地面砖，吊顶，至价值时点，水、电、暖等基础设施齐全，居住使用中。

### 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2031号，价值时点为2019年09月10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，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经过测算，确定估价对象在价值时点 2019 年 09 月 10 日的评估价值为：**单价：25220.0 元/平方米，总价：456.63 万元(人民币大写：肆佰伍拾陆万陆仟叁佰元整)。**

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 25 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.....	3
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.....	7
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、(2019)大法技字第 2031 号《司法鉴定委托书》复印件
- 二、查询号: 714276014 号《房屋查询结果》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查询号：714276014 号《房屋查询结果》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，故本机构认为它是合法、真实、准确和完整的。本次评估是以估价对象的可以正常进行商品房市场交易并且可以合法办理不动产权证为假设前提，且适度考虑了不动产权证办理的实际情况对估价对象销售情况的影响而综合得出估价结果。

(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。

(四) 根据大连市 2016 年 5 月 1 日后的营业税改增值税政策，由于一般纳税人的可抵扣进项税基本无法准确测算或客观反映，故本次估价参照一般纳税人中的简易计税方式计算增值税。

### 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。

### 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 25 日至 2020 年 09 月 24 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：伍佰万元整

评估资质等级：二级

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 9 日至 2021 年 5 月 8 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：

权属登记状况：根据委托方提供的查询号：714276014 号《房屋查询结果》复印件记载：被查询人：邓毅。房屋自然状况：坐落：沙河口区黄河路中山南苑 1 号楼 2 单元 8 层 2 号，建筑面积：181.06 平方米，总层数：12 层，设计用途：住宅，房地号：46-9-5，房屋类别：住宅。

权利登记信息：所有权人：邓毅。权利类型：所有权，权证号：2001132008 号，附记：购买商品房的。记载登记时间：2001-12-04。

#### （二）估价对象实物状况：

实物装修状况：房屋位于大连市沙河口区黄河路主道旁，小区名称为中山南



苑，行政街号为黄河路 518 号，楼体总 12 层，估价对象位于第 8 层，1 梯 2 户，防盗门入户，户型为三室两厅一厨两卫，南北通透，三个南卧室，北客厅，北餐厅及厨房。客厅地面地板，乳胶漆墙面，厨房墙、地面砖，吊顶，卫生间墙、地面砖，吊顶，至价值时点，水、电、暖等基础设施齐全，居住使用中。

### （三）估价对象区位状况：

中山南苑小区位于大连市沙河口区，位于城市主干道黄河路北侧。区域内交通便利，公交线路有：17 路、31 路、39 路、522 路、534 路、708 路，无轨电车 101 路。附近学校：大连市教师进修学校，79 中附小，79 中学，东北路小学，中山路小学，21 中。医院：大连医科大学附属第一医院、大连市口腔医院、大连市皮肤病医院。银行：广发银行，工商银行，建设银行。商超卖场：位于西安路商圈，沃尔玛，家乐福等超市。

中山南苑作为大连市中心主城区内较为成熟的大户型为主居住小区，与中山公园仅一道之隔，因其所处的地理位置以及住宅产品户型设计，医疗、教育配套等因素，价格一直以来较为稳定。

## 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 2031 号，价值时点为 2019 年 09 月 10 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、最高最佳利用的基本原则下，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 2031 号复印件；

(二) 查询号：714276014 号《房屋查询结果》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) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)

(七) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号)；

(八) 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)；

(九) 委托方提供的与估价对象相关的资料；

(十) 评估人员现场查勘及掌握和搜集的估价所需的有关资料。

## 九、估价方法

本次估价采用比较法。

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，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经过测算，确定估价对象在价值时点 2019 年 09 月 10 日的评估价值为：单价：25220.0 元/平方米，总价：456.63 万元(人民币大写：肆佰伍拾陆万陆仟叁佰元整)。

## 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
于金龙	2120000039			2019年09月25日
姚岚	2120060075			
陶洪彬	2120070011			

## 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 09 月 05 日至 2019 年 09 月 25 日。

辽宁新泰房地产土地评估咨询有限公司

2019年09月25日



# 附件目录

- 1、 (2019)大法技字第 2031 号《司法鉴定委托书》复印件
- 2、 查询号：714276014 号《房屋查询结果》复印件
- 3、 估价对象现场照片
- 4、 估价对象所在区域位置图
- 5、 估价方《企业法人营业执照》（副本）复印件
- 6、 估价方《房地产估价机构资质证书》复印件
- 7、 估价方《估价师资格证书》复印件