

# 房地产估价报告

此  
材料系  
原件

此材料系  
第 页  
经济  
中山区人民法院档案室

估价报告编号：人信法估字[2019]052号

估价项目名称：位于大连市金州区站前街道金湾路182号2单元4层  
4号房地产市场价格评估

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：二〇一九年九月二日



## 致估价委托人函

118

大连市中级人民法院：

我公司接受贵院委托，对被执行人吴金标所有的位于大连市金州区站前街道金湾路 182 号 2 单元 4 层 4 号房地产的价值进行评估。为完成该项工作，我们组成估价小组，遵循独立、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	金州区站前街道金湾路 182 号 2 单元 4 层 4 号房地产
	坐落	金州区站前街道金湾路 182 号 2 单元 4 层 4 号
	范围	房屋所有权及分摊的土地使用权
	规模	房屋建筑面积为 88.06 平方米
	用途	登记用途为住宅，实际用途为住宅
	权属	权利人为吴金标 权利类型为共有权
价值时点	二〇一九年八月十四日	



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	112.72 万元 (大写) 壹佰壹拾贰万柒仟贰佰元
		单价	12800 元/平方米
估价报告使用期限	自 2019 年 9 月 2 日起至 2020 年 9 月 1 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

二〇一九年九月二日



# 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 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	9
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
估价报告附件.....	12
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、房地产估价机构住宅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2019年8月14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、本次估价中估价对象所依据的权属、面积、用途等资料来源于估价委托人所提供的估价对象的《查询结果》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《查询结果》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、于价值时点，估价对象已设定抵押权利，本次估价未考虑抵押因素对估价结果的影响。

2、于价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价未考虑查封因素对估价结果的影响。

3、于价值时点，估价对象未办理不动产权证书，本次估价未考虑办理不动产权证书产生费用对估价结果的影响。

## 四、不相一致假设

估价对象《司法鉴定委托书》记载房屋坐落于大连市金州新区站前街道金湾路 182 号 2 单元 4 层 4 号，《查询结果》登记估价对象坐落于金州区站前街道金湾路 182 号 2 单元 4 层 4 号，与《司法鉴定委托书》记载坐落地址不一致。本报告中假设《司法鉴定委托书》记载地址与《查询结果》登记地址为同一地址。



## 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 2019 年 9 月 2 日起至 2020 年 9 月 1 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、查封、可能承担的担保、租赁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。





人信房

位于金州区站前街道金湾路 182 号 2 单元 4 层 4 号

## 房地产估价结果报告

人信法估字[2019]052 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

估价对象为吴金标所有的位于大连市金州区站前街道金湾路 182 号 2 单元 4 层 4 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家电等动产及无形资产、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	金州区站前街道金湾路 182 号 2 单元 4 层 4 号房地产			
	坐落	金州区站前街道金湾路 182 号 2 单元 4 层 4 号			
	范围	房屋所有权及分摊的土地使用权			
	四至	东至	金湾路	西至	道路
		南至	住宅	北至	住宅
	规模	土地面积	未载明分摊面积	房屋建筑面积	88.06 m <sup>2</sup>
	用途	登记用途	住宅	实际用途	住宅
	结构、建成年份	结构	钢混	建成年份	2013 年
	层数	房屋总层数	28	所在层数	4
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、形状较规则。宗地内外基础设施均达到七通（道路、供水、排水、电力、电信、热力、燃气）水平。			



	<b>建筑物 实物状况</b>	估价对象坐落于金州区站前街道金湾路 182 号 2 单元 4 层 4 号, 所在小区为金乾公馆, 建筑面积为 88.06 平方米, 所在建筑为一栋 28 层钢混结构住宅物业, 约建成于 2013 年。经现场勘察, 估价对象所在建筑物外墙刷涂料, 估价对象朝向为南北向, 户型为二室二厅。室内装修情况: 客厅、餐厅及卧室地面铺地砖, 墙面刮大白, 天棚刮大白(餐厅天棚吊顶); 厨房及卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 天棚吊顶; 断桥铝窗, 入户防盗门。估价对象室内水、电、暖、燃气等配套齐全。经评估人员现场查勘, 根据房屋完损等级判定标准, 确定估价对象为完好房。
<b>权益状况</b>	<b>土地 权益状况</b>	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。
	<b>建筑物 权益状况</b>	根据估价委托人提供的《查询结果》复印件所示, 估价对象权利人为吴金标, 权利类型为共有权。
<b>区位状况</b>	<b>位置</b>	估价对象位于金乾公馆小区, 东南方向距金州火车站约 2 公里, 向西距沈海高速金州收费站约 2 公里, 区域位置较好。
	<b>交通</b>	估价对象所处区域内有五一路、金湾路等主干道经过, 路况较好; 附近有 101 路、107 路等公交线路途经, 交通条件较好。
	<b>环境及景观</b>	估价对象位于金乾公馆小区, 所处区域自然条件较好, 地势平坦, 区域内为商住混合区, 无重大污染, 环境状况较好。
	<b>外部配套设施</b>	估价对象所处区域给排水、道路、电力等基础设施配套齐全, 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。
	<b>所在区域状况</b>	估价对象所处区域有五一路小学、南山小学、大连市一二二中学、金州第四人民医院、福佳新天地购物广场、沃尔玛超市、光大银行、中国银行等公共配套设施。

## 五、价值时点

依据司法鉴定委托书，确定以勘验当日为价值时点：二〇一九年八月十四日。

## 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、《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较性的房地产，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）壹佰壹拾贰万柒仟贰佰元（112.72万元），详见下表：

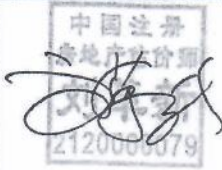

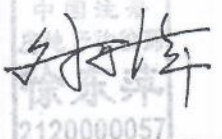
估价结果明细表

权利人	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
吴金标	金州区站前街道金湾路 182 号 2 单元 4 层 4 号	88.06	12800	112.72

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	 中国注册 房地产估价师 刘革新 2120060079	2019年9月2日
李健	2120060080	 中国注册 房地产估价师 李健 2120060080	2019年9月2日
徐东萍	2120000057	 中国注册 房地产估价师 徐东萍 2120000057	2019年9月2日



## 十二、实地查勘期

二〇一九年八月十四日。

## 十三、估价作业期

二〇一九年七月四日至二〇一九年九月二日。

大连人信房地产土地评估咨询有限公司

二〇一九年九月二日





## 估价报告附件