

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：大诚信评法字〔2019〕第002号

估价项目名称：甘井子区亲海园21号2单元5层2号

涉执房地产处置司法评估

估价委托人：大连市开发区人民法院

房地产估价机构：大连诚信土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：陈肖（1120130016）

王杰（2120180038）

估价报告出具日期：二〇一九年六月十九日

致估价委托人函

大连市开发区人民法院：

我公司接受贵单位的委托，秉着独立、客观、公正的原则，安排公司注册房地产估价师按照国家规定的技术标准和程序，认真对位于甘井子区亲海园 21 号 2 单元 5 层 2 号住宅进行了现场查勘与深入调查，在满足各项假设限制条件下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

估价目的：为大连市开发区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：张国锋所有的位于甘井子区亲海园 21 号 2 单元 5 层 2 号住宅，建筑面积 126.07 平方米。

价值时点：2019 年 06 月 13 日，完成现场查勘之日。

价值类型：市场价值。

估价方法：市场比较法。

估价结果：甘井子区亲海园 21 号 2 单元 5 层 2 号住宅于价值时点 2019 年 06 月 13 日的市场价值评估单价 17391 元/平方米，总价 219.25 万元（人民币大写贰佰壹拾玖万贰仟伍佰元整）。

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“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

大连诚信土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年六月十九日

目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
第三部分 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
第四部分 附件	
一、《大连经济技术开发区人民法院委托书》（2019）辽 0291 执 519 号复印件	
二、《不动产电子登记簿房屋信息查询结果》复印件	
三、估价对象实地查勘情况和和相关照片	
四、估价对象宗地位置图	
五、估价机构营业执照副本复印件	
六、估价机构房地产估价资质证书副本复印件	
七、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经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，也对估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。

4、我们是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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有人为本次估价提供专业意见和帮助。

参与本次评估的注册房地产估价师有：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
陈肖	2120110105		年 月 日
王杰	2119980082		年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象已完成房屋所有权登记。估价委托人提供了估价对象的《不动产电子登记簿房屋信息查询结果》，我们对上述资料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性，本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

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，无理由怀疑估价对象存在隐患，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

3、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）不存在特殊买家的附加出价。

4、估价对象作为整个房地产中的一部分，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

5、本次估价对象的房屋建筑面积以估价委托人提供的《不动产电子登记簿房屋信息查询结果》记载的数据为准，基于估价人员专业能力限制，我们未对估价对象的房屋建筑面积进行测绘，如果面积发生变化，本评估结果应做相应调整。

6、本报告出具的价格包含房屋建筑物内部装饰装修、水、电、暖、通讯等配套设施价值及应分摊土地使用权的价值。

7、估价结果是为人民法院涉执房地产处置提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、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，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误

或市场运作失当对其价值的影响。

2、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，根据估价目的，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

3、在价值时点，估价对象已设定抵押权，根据估价目的，本次估价不考虑估价对象设有抵押权以及其他他项权利的影响。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、估价委托人未提供估价对象权属证明原件，所提供资料为复印件。由于估价委托人性质的特殊性，本次评估是以委托方提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、有效为前提，其合法性和真实性应由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相应责任，我公司不承担任何责任。

2、估价师未掌握估价对象欠缴税费（含物业费、供暖费、水电气费等）情况，本次估价未考虑若存在欠缴税费对市场价值影响。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅为估价委托人执行财产确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本报告估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等方式带来的影响。

3、本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，设定估价对象不改变房屋结构、使用用途等情况下的估价结论，如估价对象的面积、用途、使用年限、使用状态、权益状态以及估价目的、价值时点等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结果应作相应调整。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。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。超过一年，需重新进行评估。

5、本估价报告专为估价委托人使用；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。

6、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：大连市开发区人民法院

联系人：朱晓雪法官

联系电话：0411-87961203

二、房地产估价机构

机构名称：大连诚信土地房地产估价有限公司

机构地址：辽宁省大连市沙河口区成义街10号1单元19层12号

法定代表人：陈肖

资格等级：贰级

估价资质证书编号：第000010209号

三、估价目的

为大连市开发区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）区位状况

估价对象位于甘井子区亲海园21号2单元5层2号，所在居住小区名称为“亲海园”。该居住小区东侧临亲海街，西侧临品海街，南侧临邻海街，北侧临支路。估价对象所在区域属于大连高新园区小平岛区域，城市基础配套设施比较齐全，周边有大连高新区第一中学、小平岛中心广场、小平岛诊所等。估价对象距离河口轻轨站约2公里，周边有28路、531路、36路等多条公交线路通过或设有站点，交通比较便利。

大连高新技术产业园区位于大连市西南部，距大连国际机场5公里，距大连港7公里，距大连火车站4.5公里，距沈大高速公路口15公里。

（二）实物状况

估价对象建成于2007年，所在建筑主体共15层，估价对象位于第5层，框架结构，外墙刷涂料，安装楼宇对讲单元门，塑钢窗，楼内设有1部电梯，1部楼梯，楼梯踢踏面刷涂料，铁艺栏杆扶手。估价对象进户门为防盗门，南北朝向，不临街；室内精装修，两室两厅两卫格局，南北各有一个阳台；室内给水、排水、供电、通讯、供暖、燃气等设备设施齐全，整体维护状况良好。

现场查勘时，估价对象已被人民法院查封。

（三）权益状况

1. 房屋登记信息

由估价委托人提供的《不动产电子登记簿房屋信息查询结果》记载：

产权人	坐落	房屋 总层数	所在 层数	房地号	用途	建筑面积 (m ²)
张国锋	甘井子区亲海园21号2单元5层2号	15	5	111-11-27	住宅	126.07

2 其他登记信息

他项权利登记：存在抵押登记。抵押权人：中信银行股份有限公司大连分行；权证号：2015005171；被担保主债权数额：830000.00元；债务履行期限：2015-06-30至2030-06-30；记载登记时间：2015-07-06。

查封登记：存在查封登记。查封机关：大连经济技术开发区人民法院；案号：（2017）辽0291民初2576号；查封期限：2017-06-15至2020-06-14。

五、价值时点

2019年06月13日，完成现场查勘之日。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在市场上最可能形成的价值。

七、估价原则

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格或价值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价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

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》（2007年8月30日 中华人民共和国主席令第72号）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日 中华人民共和国主席令第28号）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日 中华人民共和国主席令第62号）及最高人民法院的司法解释。

(4) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日）；

(5) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日）；

(6) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范的通知〉》法办[2018]273号

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) 《大连市开发区人民法院司法鉴定委托书》（2019）辽0291执519号复印件；

(2) 《不动产电子登记簿房屋信息查询结果》复印件。

4、注册房地产估价师现场查勘和收集的有关资料。

九、估价方法

房地产常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

估价对象为住宅，市场上同类房地产的交易实例较多，宜于采用比较法，故本次评估采用比较法进行测算。

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。

比较法的基本公式： $P_d = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

其中： P_D —待估房地产价格 P_B —可比实例房地产价格

A=待估房地产情况指数/可比实例房地产情况指数

=正常情况指数/可比实例房地产情况指数

B=待估房地产价值时点价格指数/可比实例房地产交易时点价格指数

C=待估房地产区位因素条件指数/可比实例房地产区位因素条件指数

D=待估房地产实物因素条件指数/可比实例房地产实物因素条件指数

E=待估房地产权益因素条件指数/可比实例房地产权益因素条件指数

十、估价结果

甘井子区亲海园 21 号 2 单元 5 层 2 号住宅于价值时点 2019 年 06 月 13 日的市场价值评估单价 17391 元/平方米，总价 219.25 万元（人民币大写贰佰壹拾玖万贰仟伍佰元整）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈肖	2120110105		年 月 日
王杰	2119980082		年 月 日

十二、实地查勘期

2019 年 06 月 13 日。

十三、估价作业期

2019 年 06 月 13 日—2019 年 06 月 19 日。

附 件

1. 《大连市开发区人民法院委托书》登记号：（2019）辽 0291 执 519 号复印件
 2. 《不动产电子登记簿房屋信息查询结果》复印件
 3. 估价对象宗地位置图
 4. 估价对象实地查勘照片
 5. 估价机构营业执照副本复印件
 6. 估价机构房地产估价资质证书副本复印件
 7. 房地产估价师注册证书复印件
-