

房地产司法鉴定估价报告



估价报告编号：辽丰房估（2021）DF法字第058号

估价项目名称：瓦房店市岗店办事处南共济街三段120号1单元2层3号住宅房地产估价

估价委托人：大连市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：白景东（注册号：2120180008）

罗璇（注册号：2120060094）

估价报告出具日期：2021年7月6日



办公地址：大连市中山区长江东路56号1单元50层1号

联系电话：18504286966

邮编：116001

Email: dafenggujia@126.com



估价报告摘要表

产权人	王作成	估价委托人	大连市中级人民法院
项目名称	瓦房店市岗店办事处南共济街三段 120 号 1 单元 2 层 3 号住宅房地产估价		
估价目的	为估价委托人司法处置涉案房地产提供价格参考依据而评估房地产价值		
估价方法	比较法		
价值时点	2021 年 6 月 29 日		
价值类型	根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，本报告对估价对象评估采用市场价值标准。 价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下包括建筑物（含室内装修及不可移动的配套设施）、土地使用权（含土地出让金），不包括债权债务、特许经营权等其它财产或权益。		
估价对象	用途：住宅	土地使用权类型：出让	
	建筑结构：钢混结构	建筑面积：76.62 平方米	
	建成年份：2009 年	层次/总层数：2/6	
估价结果	评估价值（总价）	人民币叁拾捌万柒仟元整（RMB38.7 万元）	
	评估价值（单价）	5051 元/平方米	
注册房地产估价师	白景东（注册号：2120180008）	签名：	
	罗璇（注册号：2120060094）	签名：	

注：估价结果以总价为准，四舍五入，总价取整至仟元，单价取整至元。

报告有效时间：本估价报告有效期为 12 个月，即 2021 年 7 月 6 日至 2022 年 7 月 5 日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

2021 年 7 月 6 日



致估价委托人函

辽丰房估（2021）DF法字第058号

大连市中级人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师白景东（注册号：2120180008）、罗璇（注册号：2120060094）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为估价委托人司法处置涉案房地产提供价格参考依据而评估房地产价值。

估价对象：瓦房店市岗店办事处南共济街三段120号1单元2层3号住宅房地产；所在小区名称为壹美天城。财产范围包括建筑物（含室内装修及不可移动的配套设施）、土地使用权（含土地出让金）；不包括债权债务、特许经营权等其它财产或权益；建筑面积76.62平方米；估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅。估价对象位于楼幢（总层数为6层）的第2层；建筑结构为钢混结构，具备供排水、电力、供暖、燃气、电讯、消防等配套设施；权利人为王作成，房屋结构为钢混，约2012年建成，结合估价对象的使用年限及自身的维护及保养状况，经实际查勘并结合估价人员经验，确定该估价对象房屋的成新率为九成新。

价值时点：2021年6月29日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

估价对象房地产价值评估结果表

表1

项目	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价（万元）
瓦房店市岗店办事处南共济街三段120号1单元2层3号住宅房地产	5051	38.7（人民币叁拾捌万柒仟元整）

注：估价结果以总价为准，四舍五入，总价取整至仟元，单价取整至元。

特别提示：（1）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。
（2）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

法定代表人：刘伟（签名或盖章）

2021年7月6日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附 件	12
一、估价对象位置图	
二、估价对象内外部状况和周围环境照片	
三、《司法鉴定评估委托书》复印件	
四、《查询结果》复印件	
五、估价机构营业执照复印件	
六、估价机构备案证书复印件	
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：

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我公司注册房地产估价师于 2021 年 6 月 29 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

七、没有其它专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助，参与撰写本次房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关司法专业知识和相应的房地产市场分析能力，并根据我公司掌握的相关资料进行评估测算。



估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1、对估价委托人提供的估价对象权属证书等资料复印件已进行了审慎检查，但未予以核实，假定估价委托人提供的资料是真实、完整和有效的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

2、关注了估价对象的房屋安全等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，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，假定房屋质量是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用，以估价对象房屋安全为假设前提。

3、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

5、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

6、本次估价范围以估价委托人提供的有关资料中所记载的范围为准，估价对象由估价委托人、当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

7、本报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

8、估价对象区域因素按现有状况和城市规划发展未来考虑，未包括如果未来特殊因素发生时对使用状况和价位的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对房价的影响。

（二）未定事项假设

估价委托人提供的《查询结果》无土地登记信息记载，未提供土地出让合同，因估价对象具有商品房合同备案信息，结合对估价对象的调查情况，可确定估价对象房产对应的土地用途为住宅用地，权属性质为国有出让，法定最高土地使用年限为70年。

（三）背离事实假设

价值时点估价对象查询结果中他项权登记信息记载为抵押权人为大连银行股份有限公司瓦房店支行；协助执行登记信息记载为查封登记（合同查封）。因估价目的需要，评估时不考虑查封情况对本次估价的影响，亦不考虑抵押权、担保权、租赁权、空间利用权等他项权利对本次估价的影响。

（四）不相一致假设



无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、可比实例的规划条件等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

2、《司法鉴定评估委托书》中记载评估基准日为 2021 年 6 月 7 日，确定为价值时点，现场查勘日为 2021 年 6 月 29 日；因估价对象处于查封状态，房地产状况未发生变化，评估时以现场查勘日的房地产状况作为价值时点的房地产状况，设定现场查勘日与价值时点的房地产状况一致。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其它任何用途使用。

2、估价报告使用者为估价委托人（大连市中级人民法院），估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3、估价对象作为司法鉴定对象，应由估价委托人负责审查、核准，本估价报告不作任何替代审查作用。

4、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

5、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及估价人员签字后方可有效。

6、估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人全称：大连市中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构全称：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

住 所：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

法定代表人：刘伟

备案等级：一级

备案证书编号：建住房许（2012）091 建房估证字[2012]011 号

注册资金：贰佰万元整（人民币）

统一社会信用代码：91210202732783290Q

企业类型：有限责任公司

三、估价目的

为估价委托人司法处置涉案房地产提供价格参考依据而评估房地产价值。

四、估价对象

（一）估价对象合法性分析

估价对象权属清晰、没有争议，现已被依法查封，根据本估价目的的分析，估价对象的权属具有合法性。

（二）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修及不可移动的配套设施）、土地使用权（含土地出让金）；不包括债权债务、特许经营权等其它财产或权益。

（三）估价对象基本状况

估价对象为瓦房店市岗店办事处南共济街三段 120 号 1 单元 2 层 3 号住宅房地产；所在小区名称为壹美天城。财产范围包括建筑物（含室内装修及不可移动的配套设施）、土地使用权（含土地出让金）；不包括债权债务、特许经营权等其它财产或权益；建筑面积 76.62 平方米；估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅。估价对象位于楼幢（总层数为 6 层）的第 2 层；建筑结构为钢混结构，具备供排水、电力、供暖、燃气、电讯、消防等配套设施；权利人为王作成。经实际查勘并结合估价人员经验，房屋结构为钢混，约 2012 年建成，结合估价对象的使用年限及自



身的维护及保养状况，确定该估价对象房屋的成新率为九成新。

《查询结果》摘录表

表 2

被查询人	王作成
商品房合同备案信息 所有权合同编号	WHT201202223
权利人	王作成
共有情况	无查询登记信息
坐落	岗店办事处南共济街三段 120 号 1 单元 2 层 3 号
用途	住宅
权利类型	所有权
建筑面积	76.62 m ²
总层数	6
备案时间	2012-08-21
他项权登记信息	抵押权人: 大连银行股份有限公司瓦房店支行 债务履行期限: 2012-08-24 至 2032-8-24; 记载登记时间: 2012-8-24
其它	预告登记信息: 无登记信息记录; 协助执行登记信息: 查封机关: 瓦房店市人民法院 查封期限: 2020-11-06 至 2033-11-05; 查封登记: 合同查封

(四) 土地基本状况

1、估价对象地块四至: 东至相邻地块及南共济街三段, 南、西至支路, 北至相邻地块。

2、权属性质及土地使用期限: 估价委托人提供的《查询结果》无土地登记信息记载, 未提供土地出让合同, 因估价对象具有商品房合同备案信息, 结合对估价对象的调查情况, 可确定估价对象房产对应的土地用途为住宅用地, 权属性质为国有出让, 法定最高土地使用年限为 70 年。

3、规划条件: 估价对象符合城市规划设计条件要求, 并按规划条件进行建设。

4、开发程度: 约 2012 年建成, 现状下估价对象宗地外为“七通”(通供水、通排水、通道路、通电、通供暖、通燃气、通讯)。

(五) 建筑物基本状况



建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构	钢混
设施设备	具备供排水、电力、供暖、燃气、电讯、消防等配套设施，室内具备预留线路及管路接驳口
装饰装修	入户门为防盗安防门；室内为清水状态，见表 4
建成时间及成新率	约 2012 年，九成新
使用及维护状况	于现场查勘日现状下为空置，维护状况较好
外观	外立面为真石漆饰面，塑钢窗，外观较好
建筑面积	76.62 平方米
户型	2 室 1 厅 1 厨 1 卫
层高（净层高）	约 2.7 米
楼幢位置	临小区内道路，楼幢位置较好
朝向	南北通透
总楼层及层次	总层为 6 层，所在层为第 2 层

室内装饰装修一览表

表 4

项 目	地面	墙面	天棚	备 注
客 厅	水泥抹灰	初装大白	初装大白	与南卧室连通成一厅，有封闭阳台（毛坯）
卧 室	水泥抹灰	初装大白	初装大白	南卧室与客厅连通成一厅
厨 房	水泥抹灰	水泥抹灰	水泥抹灰	通北露阳台（毛坯）
卫生间	水泥抹灰	水泥抹灰	水泥抹灰	抽水马桶

五、价值时点

价值时点以《司法鉴定评估委托书》中的房产价格认定基准日为准，价值时点确定为 2021 年 6 月 29 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下的市场价值，估价对象价包括建筑物（含室内装修及不可移动的配套设施）、土地使用权（含



土地出让金)；不包括债权债务、特许经营权等其它财产或权益。付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭贷款)；房屋面积内涵是建筑面积。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个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

(一) 有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》。
- 6、《辽宁省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作的规定(试行)》。

(二) 估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的资料依据

- 1、“查询号：717654384”《查询结果》复印件；
- 2、“(2021)辽02法技字第00964号”《司法鉴定评估委托书》。

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料。
- 4、大连市瓦房店市的市场调查和搜集的有关资料等；



5、估价机构搜集掌握的其它相关资料。

九、估价方法

本次选用比较法进行估算。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的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

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果见下表。

估价对象房地产价值评估结果表 表 5

项目	估价结果	
	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
瓦房店市岗店办事处南共济街三段 120 号 1 单元 2 层 3 号住宅房地产	5051	38.7 (人民币叁拾捌万柒仟元整)

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
白景东	2120180008		年 月 日
罗璇	2120060094		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2021 年 6 月 29 日。

十三、估价作业期

估价作业期：2021 年 6 月 7 日至 2021 年 7 月 6 日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司 (公章)

2021 年 7 月 6 日



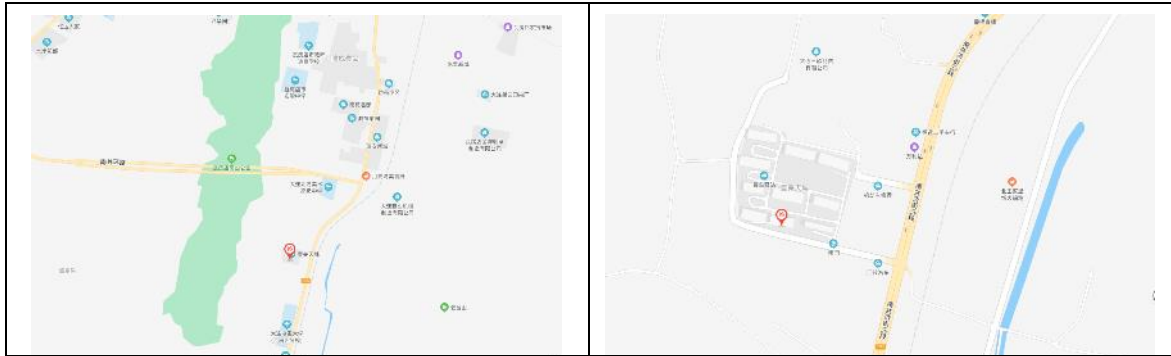
附 件

(附件目录)

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象内外部状况和周围环境照片
- 三、《司法鉴定评估委托书》复印件
- 四、《查询结果》复印件
- 五、估价机构营业执照复印件
- 六、估价机构备案证书复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件



估价对象位置图



估价对象内外部状况及周围环境照片

		
行政号	楼幢外观	楼幢外观
		
单元门	楼梯	入户门
		
客厅	卧室	卧室
		
卫生间	厨房	小区环境