

# 房地产估价报告

估价项目名称 瓦房店市岗店办事处钻石街 125 号 4 单元 16 层 1 号  
房地产市场价值评估项目

估价委托人 大连市中级人民法院

估价机构名称 大连久泰房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师 \*\*\*\*\* 注册号: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* 注册号: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* 注册号: \*\*\*\*\*

估价报告出具日期 2020 年 7 月 22 日

估价报告编号 大连久泰价估司鉴字〔2020〕第 028 号

大连久泰房地产土地估价有限公司

## 致估价委托人函

大连市中级人民法院：

因贵院财产处置房地产的需要，我公司接受委托，选派专业估价人员，遵循公认的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，运用比较法及收益法，对位于瓦房店市岗店办事处钻石街125号4单元16层1号房地产在二〇二〇年七月六日的市场价值进行了专业分析、测算和判断，有关结果见下表-1。

表-1 估价结果摘要

估价目的		为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据
估价对象	名称	瓦房店市岗店办事处钻石街125号4单元16层1号房地产
	坐落	瓦房店市岗店办事处钻石街125号4单元16层1号
	财产范围	房屋所有权及建筑物所应分摊的国有建设用地使用权
	规模	建筑面积89.65平方米
	用途	规划用途住宅，实际用途住宅
	权属	所有权人为韩云宁
价值时点		2020年7月6日
价值类型		名称：市场价值 内涵：市场价值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
估价方法		比较法、收益法
估价结果	项 目	数 额（人民币）
	总 价	67.4万元（大写）陆拾柒万肆仟元整
	单 价	7520元/m <sup>2</sup>
估价报告使用期限		自2020年7月22日起至2021年7月21日止

评估结果使用特别提示：

1. 财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

2. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

3. 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置

成交价的保证。

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

大连久泰房地产土地估价有限公司

法定代表人：\*\*\*\*\*

二〇二〇年七月二十二日

## 目 录

注册房地产估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
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.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地查勘期.....	8
十三、估价作业期.....	8

### 附件

1. 估价对象照片
2. 估价对象位置图及周边环境照片
3. 估价对象实地查勘情况说明
4. 没有专业帮助、未依据相关专业意见的情况说明
5. 司法鉴定委托书（（2020）大法技字第 772 号）复印件
6. 《瓦房店市房屋信息查询结果》等权属资料复印件
7. 房地产估价机构营业执照（副本）复印件
8. 房地产估价机构资质证书复印件
9. 房地产估价师注册证书复印件

---

## 注册房地产估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2. 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；

3. 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；

4. 注册房地产估价师按照《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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 注册房地产估价师对估价所依据的大连市中级人民法院司法鉴定委托书、《瓦房店市房屋信息查询结果》等权属资料复印件进行了检查，但受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述部门对相关权属资料进行核实。因此，本报告假设估价委托人提供的权属资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但估价师的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对建筑基础、结构、设施设备未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定、检测，在无相关专业机构进行鉴定、检测的条件下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、环境污染等重大不利因素，因此，本报告假设估价对象符合国家有关建筑技术、质量、安全标准，不存在安全隐患及环境污染等重大不利因素。

### 二、未定事项假设

估价报告无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的权属资料，于价值时点估价对象已经设立担保物权并被法院查封，但是在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

### 四、不相一致假设

估价报告无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

估价师未掌握估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电费等情况及金额。本次评估未考虑可能欠缴费用对估价结论的影响。

### 六、估价报告使用限制

#### （一）估价报告使用的限制条件

估价委托人应在下列限制条件下合理使用估价报告：

1. 估价报告估价结果仅为估价委托人在估价报告中说明的估价目的—为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的目的下使用，不得做其他用途。

2. 估价报告使用期限自估价报告出具日起一年，即自 2020 年 7 月 22 日起至 2021 年 7 月 21 日止。估价师及估价机构不承担因超过使用期限使用估价报告造成的相关责任。

3. 估价委托人以及其他估价利害关系人应完整使用估价报告，并应合理理解估价

---

报告已经说明的事实，估价师及估价机构不承担因忽视估价报告已说明的相关事实使用估价报告所引起的相关法律责任。

4. 估价报告所有权归估价委托人所有，报告解释权为本估价机构所有。

(二) 估价报告在使用中需要注意的其他事项

1. 估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

2. 估价报告未考虑特殊交易对估价结论的影响。

# 房地产估价结果报告

大连久泰价估司鉴字〔2020〕第 028 号

## 一、估价委托人

名称：大连市中级人民法院  
住所：大连市西岗区人民广场 2 号

## 二、估价机构

名称：大连久泰房地产土地估价有限公司  
住所：大连市沙河口区民政街 417 号 14-2  
法定代表人：\*\*\*\*\*  
备案等级：一级  
证书编号：建住房估字[2013]093 号

## 三、估价目的

为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）估价对象范围

本估价报告估价对象为被执行人韩云宁所有的、位于瓦房店市岗店办事处钻石街 125 号 4 单元 16 层 1 号房地产，本次估价范围包括房屋所有权及建筑物所应分摊的国有建设用地使用权，不包括动产（如家用电器、家具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### （二）估价对象状况见下表

估价对象概况表

基本状况	名称	瓦房店市岗店办事处钻石街 125 号 4 单元 16 层 1 号房地产			
	坐落	瓦房店市岗店办事处钻石街 125 号 4 单元 16 层 1 号			
	规模	土地面积	未登记分摊土地面积	建筑面积	89.65 m <sup>2</sup>
	用途	登记用途	住宅	实际用途	住宅
	权属	瓦房店市房屋信息查询结果中登记，所有权人为韩云宁，房屋用途：住宅，房地号：015-001-004，权利类型：所有权，权证号：201507655，附记：商品房，记载登记时间：2015-11-19，已设立担保物权，无租赁权，已查封，瓦房店市房屋信息查询结果中未登记土地状况。			



实物状况	土地实物状况	<p>估价对象所在小区宗地四至：东至区内道路，西至钻石街，南至其他建筑，北至亿达人家小区。估价对象所在建筑物四至：西至钻石街，东、南、北向与小区内住宅楼相邻。</p> <p>估价对象所在地块地势较为平坦。土地形状：较为规则。开发程度：宗地内外基础设施配套齐全，该宗地为已开发完成土地。</p>
	建筑物实物状况	<p>估价对象所在建筑物为一栋地上十八层高层住宅楼，建成并投入使用于 2008 年左右，估价对象位于该建筑第十六层，一梯二户，建筑面积为 89.65 m<sup>2</sup>，室内平面布局为二室二厅，其中南向客厅，北向餐厅、厨房，南北各一间卧室，中间卫生间；室内普通装修，客厅、卧室地面铺地板，墙面、天棚刷乳胶漆，厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴面砖，天棚扣板吊顶。至价值时点，估价对象维护状况较好，采光条件及通风条件均较好，室内水、电、暖、燃气等设施配套齐全，单元内配有一部客梯，参照房屋完损等级评定标准，估价对象为完好房。</p>
区位状况	位置	<p>估价对象位于瓦房店市岗店办事处钻石街 125 号 4 单元 16 层 1 号，南北朝向，水岸花都住宅小区内，其东侧临近区内道路，西侧临近钻石街，北侧临近亿达人家小区，所在区域地处瓦房店市区西南部。</p>
	交通	<p>估价对象西侧临近钻石街，路况较好，道路通达。区域内有瓦房店 5 路、17 路等多条公交线路途经，出行较为便利。估价对象区域内无交通管制，停车方便程度较好。</p>
	环境和景观	<p>估价对象所在地域原始地貌及自然环境已经城市化，自然环境一般。所在区域主要为当地居民，人文环境较好。区域景观条件一般，小区内居住环境较好。估价对象所处区域主要为居住区，分布有亿达人家、轴都新城、铭城山水等住宅小区，周边无噪声、粉尘等污染。</p>
	外部配套设施	<p>估价对象所在区域内居民生活所必需的公共配套设施比较齐全，北侧临近世纪广场约 1.5 公里，小区周边分布有幼儿园、学校、居委会、药房、超市、酒店等公共及商服物业，居民生活较为便利。</p> <p>此外，该区域的供水、排水、供电、供暖、供气等均能接入区域内市政管网，区域内通讯设施能够满足使用要求。</p>

## 五、价值时点

估价报告价值时点为二〇二〇年七月六日，是估价师对估价对象实地查勘的日期。将此日期作为价值时点满足估价目的需要。

## 六、价值类型

本估价报告评估估价对象的市场价值。市场价值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

估价报告在估价分析中遵守独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则。

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. 司法鉴定委托书（（2020）大法技字第 772 号）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》；
7. 《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》；
8. 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
9. 《中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；
10. 估价委托人提供的（查询号：715862129）《瓦房店市房屋信息查询结果》等权属资料复印件；
11. 估价师对估价对象实地查勘取得资料；
12. 本估价机构掌握的瓦房店市房地产市场交易情况资料。

## 九、估价方法

估价报告采用比较法、收益法进行估价。

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，根据其间的差异对比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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，在报告中已说明的假设与限制条件下，估价对象于价值时点条件下的房地产市场价值为人民币 67.4 万元（大写）陆拾柒万肆仟元整，单价 7520 元/m<sup>2</sup>。

本报告估价结果内涵及成立的条件包括：

- (1) 估价结果是假定估价对象在价值时点具有完全产权条件下的评估价值；
- (2) 估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等非正常交易情况下的评估价值；
- (3) 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明估价目的等条件下的评估价值。

## 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
*****	*****		年 月 日
*****	*****		年 月 日
*****	*****		年 月 日

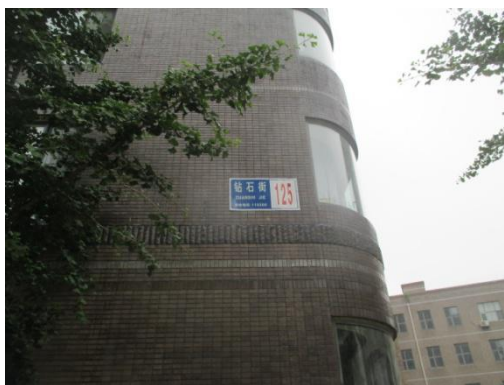
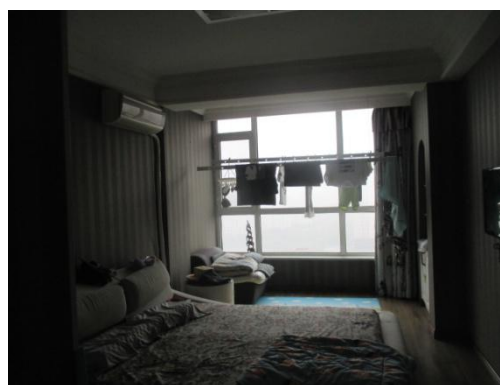
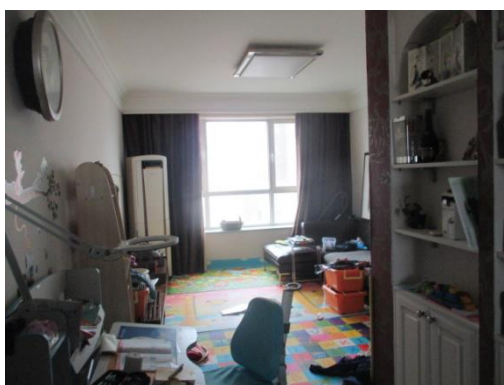
## 十二、实地查勘期

本次实地查勘估价对象的时间为 2020 年 7 月 6 日。

## 十三、估价作业期

估价作业期为 2020 年 6 月 17 日—2020 年 7 月 22 日。

估价对象照片：



### 估价对象位置示意图：



### 估价对象周边环境照片：



### 相关情况说明

1. 实地查勘情况说明：注册房地产估价师\*\*\*\*\*、\*\*\*\*\*于 2020 年 7 月 6 日进行了实地查勘，观察、询问、检查、核对估价对象的区位状况、实物状况和权益状况并进行拍摄，制作实地查勘记录。实地查勘的资料满足估价要求。
2. 本次估价没有专业帮助、未依据相关专业意见。