

# 房地产司法鉴定估价报告



估价报告编号：辽丰房估（2020）DF法字第084号

估价项目名称：大连市东港市新兴区建港小区89号楼602室住宅  
房地产估价

估价委托人：丹东市振兴区人民法院

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：罗璇（注册号：2120060094）

丁森（注册号：2120170030）

李日寿（注册号：2120100021）

估价报告出具日期：2020年10月20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：18642821651

邮编：116001 传真：0411-82950387 87535295

Email: dafenggujia@126.com



## 估价报告摘要表

房屋所有权人	丹东航道工程局有限责任公司	估价委托人	丹东市振兴区人民法院
项目名称	大连市东港市新兴区建港小区 89 号楼 602 室住宅房地产估价		
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	2020 年 09 月 23 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。		
估价对象	用途：住宅	建筑面积：85.00 平方米	
	层次/总层数：6/6 层	建成年份：二十世纪九十年代中后期	
估价结果	评估价值（总价）	人民币贰拾伍万壹仟捌佰元整（RMB25.18 万元）	
	评估价值（单价）	2962 元/平方米	
注册房地产估价师	罗璇（注册号：2120060094）	签名：	
	丁森（注册号：2120170030）	签名：	
	李日寿（注册号：2120100021）	签名：	

报告有效时间：本估价报告有效期为 12 个月，即 2020 年 10 月 20 日至 2021 年 10 月 19 日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

2020 年 10 月 20 日



## 致估价委托人函

辽丰房估(2020)DF法字第084号

丹东市振兴区人民法院:

受贵方委托,本估价机构委派注册房地产估价师丁淼(注册号:2120170030)、李日寿(注册号:2120100021)对估价对象进行了估价,有关内容报告如下:

估价目的:估价目的是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:根据贵单位提供的估价委托书及《不动产产权情况表》(业务号:FCDJ20130316366),估价对象为位于东港市新兴区建港小区89号楼602室房地产,建筑面积为85.00 m<sup>2</sup>,证载总层数为6层,估价对象位于6层,房屋用途为住宅,房屋所有权人为丹东航道工程局有限责任公司,共有情况为其他共有。

本次估价对象范围包含不动产登记面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备(以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分),不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

价值时点:2020年09月23日。

价值类型:市场价值。

估价方法:比较法。

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,根据有关房地产估价规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,选用比较法对估价对象的价值进行了测算,最终确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为人民币25.18万元,大写金额:贰拾伍万壹仟捌佰元整,单位建筑面积价格为2962元/m<sup>2</sup>。

特别提示:(1)本次评估结果以单价为准,总价为单价乘以建筑面积保留至百元。(2)本估价报告仅供人民法院执行案件时使用。(3)本估价报告的使用有效期为壹年,自估价报告出具之日起计算。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:刘伟

二〇二〇年十月二十日



## 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 .....	8
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	10
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、司法鉴定委托书复印件	
二、估价对象位置图及行政号	
三、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片	
四、《不动产权情况表》(业务号:FCDJ20130316366)	
五、估价机构备案证书复印件	
六、估价机构营业执照复印件	
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：丁淼、李日寿于2020年9月23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，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

七、没有其他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. 本次估价以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为前提。  
2. 本次估价以估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让为前提。  
3. 本次估价以任何有关估价对象的利用处置方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规为前提。

4. 本次估价以委托人提供的估价对象在价值时点时的状况为依据进行，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

5. 本估价报告估价结果未考虑价值时点后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的影响。

6. 本估价报告不考虑与估价对象产权人有关的债权及债务情况的影响。

7. 本估价报告估价结果不考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

8. 估价人员根据当事人、人民法院工作人员等领勘指认，对估价对象实地查勘，对领勘房地产与相关权属资料的一致性进行了必要核对，无理由怀疑领勘存在不准确情形。本次估价以领勘准确为估价前提。

9. 本次估价中估价人员关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，但估价师的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对建筑基础、房屋结构、设施设备被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定、检测。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、重大环境污染，本次估价中假设估价对象符合国家有关技术、质量、安全标准，不存在安全以及重大环境污染等隐患。

10. 估价对象为整幢房地产中的一部分，本次估价中假设估价对象应享有的公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权不受非法限制。

11. 估价对象处于查封状态，本次估价中假设估价对象在估价目的对应经济行为实施后能够合法、持续、合理使用。本估价报告估价结果是不考虑产权人在使用估价对象期间可能拖欠房产税、土地使用税等税收以及其他费用等因素影响条件下的正常价格。



## (二) 未定事项假设

无未定事项假设。

## (三) 背离事实假设

本估价报告估价对象于价值时点已被查封，已设立抵押权登记。根据估价目的，本次评估不考虑现有查封因素及抵押权的设立对评估结论的影响。

## (四) 不相一致假设

无不相一致假设。

## (五) 依据不足假设

可比实例的规划条件、室内装修年份等资料，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。

## 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，不作其他任何用途使用。
- 2、估价报告使用者为估价委托人（丹东市振兴区人民法院），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

丹东市振兴区人民法院

### 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

估价目的是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）估价对象财产范围

本次估价对象范围包含不动产登记面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分），不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

#### （二）估价对象基本状况

委托人提供了《不动产权情况表》（业务号：FCDJ20130316366），估价对象坐落于东港市新兴区建港小区 89 号楼 602 室，估价对象为住宅房地产，建筑面积为 85.00 m<sup>2</sup>，所在建筑物登记总层数 6 层，估价对象位于 6 层，房屋房屋所有权人为丹东航道工程局有限责任公司，共有情况为其他共有。

经实地查勘，估价对象位于“建港小区”居住区内，房屋结构为混合；估价对象位于 6 层，南北朝向，实际用途为住宅。估价对象所在居住区建成于二十世纪 90 年代中后期，结合估价对象的使用年限及自身的维护及保养状况，并结合估价人员经验，确定该估价对象房屋的综合成新率为八成新。





### (三) 土地基本状况

1、《不动产权情况表》未登记估价对象土地信息。根据现场查勘，估价对象所在居住区位于建设路与常在街交叉路口东北侧。

2、土地使用权类型及土地使用期限：无相关记载。

3、规划条件：估价对象已完成不动产登记，符合城市规划设计条件要求，并已按规划条件完成建设。

4、开发程度：已建成，宗地内外基础设施均达到“六通”（通道路、通供水、通排水、通电力、通电信、通热力）水平，及宗地内场地平整。

### (四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 1

建筑结构	混合
设施设备	估价对象建筑水、电、暖、通讯、消防等相关配套设施齐全
装饰装修	外墙面刷涂料、塑钢窗、防盗门，室内简单装修，详情见表 2
建成时间	二十世纪九十年代中后期
使用及维护状况	现空置，局部有透寒漏雨现象，墙体发霉，维护状况一般
外观	建筑物外观较好
建筑面积	估价对象建筑面积为 85.00 平方米
户型	2 室 1 厅 1 厨 1 卫布局
层高	估价对象层高约为 3 米
楼幢位置	南临常在街，楼幢位置一般
朝向	南北
总楼层及层次	楼宇总层数为 6 层，估价对象位于第 6 层

室内装修一览表

表 2

	地面	墙面	天棚	备注
客厅	地板	乳胶漆粉刷	乳胶漆粉刷	
卧室	地板	乳胶漆粉刷	乳胶漆粉刷	
厨房	地砖	墙砖	塑板吊顶	洗菜池
卫生间	地砖	墙砖	塑板吊顶	抽水马桶、洗面台、淋浴设施
其他	塑钢窗；入户门为防盗门，户内木门；水、电、暖气等配套设施齐全			

### 五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即 2020 年 09 月 23 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。

## 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》;

### (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、司法鉴定委托书;
- 2、《不动产产权情况表》复印件(业务号:FCDJ20130316366);



3、估价委托人提供的其它相关资料。

#### (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、东港市建筑工程造价信息及其他当地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（2020年09月23日）的房地产评估总价为**25.18万元**；人民币大写金额（取整至佰元）：**贰拾伍万壹仟捌佰元整**。单位建筑面积价格为2962元/m<sup>2</sup>

估价结果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含不动产登记面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分），不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益；房屋面积内涵是建筑面积。



### 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
罗璇	2120060094		年 月 日
丁森	2120170030		年 月 日
李日寿	2120100021		年 月 日

### 十二、实地查勘期

实地查勘日：2020年09月23日。

### 十三、估价作业期

估价作业期：2020年09月21日至2020年10月20日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

2020年10月20日



## 附 件

(附件目录)

- 一、司法鉴定委托书复印件
- 二、估价对象位置图及行政号
- 三、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片
- 四、《不动产产权情况表》(业务号: FCDJ20130316366)
- 五、估价机构备案证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件



### 估价对象位置图及行政号

估价对象位置图	估价对象楼号

### 估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片

楼幢外观	单元门	电梯间
入户门	内部照片	内部照片
内部照片	卫生间	阳台