

房地产估价报告

估价报告编号： 大连胜华房估字〔2020〕第 1034 号

估价项目名称： 王成芳、梁秀霞位于大连长兴岛经济区长兴路新
港假日小区 21 号 2 单元 5 层 1 号住宅房地产
市场价值评估

估价委托人： 大连市中级人民法院

房地产估价机构： 大连胜华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 任 哲（注册号： 2120120015）
董旭升（注册号： 2120180093）

估价报告出具日期： 2020 年 7 月 30 日

致估价委托人函

大连市中级人民法院：

受贵院委托，本估价机构按照《房地产估价规范》的要求，秉着独立、客观、公正、合法的原则，按照公认的估价方法，对大连长兴岛经济区长兴路新港假日小区 21 号 2 单元 5 层 1 号住宅房地产进行了市场价值评估。现将估价过程及估价结果报告如下：

一、估价对象

估价对象坐落于大连长兴岛经济区长兴路新港假日小区 21 号 2 单元 5 层 1 号，房屋所有权人为王成芳、梁秀霞，房屋用途为住宅，实际用途为住宅，约建于 2007 年，现场查勘为钢混结构，南北向，总层数 5 层，估价对象位于第 5 层，建筑面积 79.41 平方米，二室二厅一卫，水、电、暖等基础设施齐全。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

根据司法鉴定委托书确认，本报告的价值时点为 2020 年 6 月 10 日。

四、价值类型

本报告评估估价对象于价值时点的市场价值。

五、估价方法

根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用比较法和收益法进行评估。

六、估价结果

估价人员本着客观、公平、公正的原则,在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象的基础上,全面分析了影响估价对象市场价值的因素,根据国家有关房地产评估的规定、房地产估价规范和特定的估价目的,按照科学的估价程序,并运用科学的估价方法,对上述估价对象进行了评估。最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下,估价对象于价值时点的市场价值约为:人民币(RMB):29.42万元(大写:贰拾玖万肆仟贰佰圆整);单价(RMB):3705元/平方米。

七、估价报告有效期

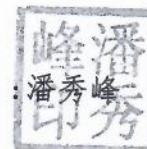
自二〇二〇年七月三十日至二〇二一年七月二十九日。

八、对本报告的使用者,我们特别提示:

1. 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!估价的详细结果、过程及有关说明,请见《估价结果报告》。
2. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化可能会导致房地产市场价值产生变化,同时也会对市场价值产生影响。
3. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价,不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。
4. 报告使用者应当合理使用评估价值,正确处理市场风险。

大连胜华房地产土地评估有限公司

法定代表人:潘秀峰



二〇二〇年七月三十日



目 录

致 估 价 委 托 人 函	1
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
房地产的估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、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	8
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
十四、附件	12

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陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《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和测算，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、 注册房地产估价师已于2020年7月8日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。
- 6、 没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象产权清晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。
2. 估价委托人提供了估价对象的权属证明材料,我们对其提供的查询结果和他项权证中记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,未予以核实,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。
3. 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。
4. 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。
5. 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)不存在特殊买者的附加出价。

二、未定事项假设

1. 估价委托人提供的相关材料未记载房屋的建成年份和建筑结构,经注册房地产估价师实地调查,估价对象约建于2007年,钢混结构,本次估价房屋的建成年份和建筑结构以实际调查为准,仅在本报告中使用,不作其他任何用途使用。
2. 估价对象由委托人现场指认,若与实际不符,应重新估价;估价人员实地查勘时,未对其做建筑物基础、隐蔽工程、房屋结构上的测量和实验,本次估价假设其无建筑物基础、隐蔽工程、结构等方面的重大质量问题。

三、背离事实假设

1. 估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、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. 本次估价不考虑估价对象已存在的抵押权、查封、租赁权等他项权利限制,估价结果不包括司法拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

四、不相一致假设

本次估价暂无不相一致事项。

五、依据不足假设

本次估价暂无依据不足事项。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为大连市中级人民法院解决案件纠纷确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产的市场价值,不得用于其他用途。

2. 本次估价结果为房地产市场价值,未考虑快速变现、抵债和拍卖等特殊交易方式带来的影响,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它不可抗力对估价结论的影响。。

3. 估价师关注了估价对象的权属状况,并依据现有资料对其予以相应说明。但估价师的责任仅是对估价对象价值进行估算并发表专业意见,估价师不对估价对象的法律权属提供任何保证。

4. 本估价报告和估价结果的使用期限自出具之日起一年有效;但价值时点后,在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象价值产生明显影响时,不能直接使用本估价结果,超过一年,需重新进行估价。超出使用期限使用估价报告造成的损失由报告使用人自行承担。

5. 本报告专为委托人之特定目的使用,若用于其他用途,对使用者造成的损失,我公司不承担任何责任。未经本公司同意,不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供,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. 本报告由本估价机构负责解释。

7. 本报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用,本估价机构仅对本报告的原件承担责任,对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产的估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人全称：大连市中级人民法院

地址：大连市西岗区人民广场2号

联系人：王军

二、估价机构

估价机构全称：大连胜华房地产土地评估有限公司

法定代表人：潘秀峰

地址：大连保税区洞庭路1号自贸大厦708B、710B、712B室

资格类型：《房地产估价机构资质证书》

资质等级：贰级

证书编号：第000010117号

有效期限：2020年5月22日至2023年5月21日止

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

估价对象为大连长兴岛经济区长兴路新港假日小区21号2单元5层1号住宅房地产，建筑面积79.41平方米；本次评估范围为估价对象房屋及其分摊占用的土地使用权，不包含可移动的家具等动产及无形资产等，不包括司法拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

(二) 估价对象基本状况

1. 坐落：估价对象位于大连长兴岛经济区长兴路新港假日小区21号2单元5层1号，新港假日住宅小区内。

- 2. 规模：建筑面积 79.41 平方米。
- 3. 用途：房屋用途为住宅，实际用途为住宅。
- 4. 总层数及所在层：总层数 5 层，估价对象位于第 5 层。
- 5. 交通条件：区域内有长兴岛 101 路、112 路、113 路等多条公交线路，交通较便利。

6. 权属状况：

根据估价委托人提供的查询结果和他项权证记载：

- 1) 房屋所有权人：王成芳、梁秀霞；
- 2) 共有产权证号：2013004089。
- 3) 他项房屋所有权人；中国建设银行股份有限公司大连市分行；
- 4) 他项产权证号：大房他证长私字第 201302636 号。

(三) 建筑物实物状况描述

- 1. 建成时间：根据现场查勘，约建于 2007 年。
- 2. 建筑结构：现场查勘为钢混结构。
- 3. 朝向：南北向。
- 4. 空间布局：二室二厅一卫。
- 5. 设施设备：配备上下水、电、暖、通讯等，配套设施齐全。
- 6. 装饰装修：外立面墙砖，入户防盗门，断桥铝窗，室内地面地板，墙面乳胶漆，厨房，卫生间贴涂料、铺地砖。
- 7. 使用及维护状况、完损状况：室内维护保养情况一般，装饰装修一般。现场查勘房屋结构完好，参照房屋完损等级评定标准，确定其为完好房。

五、价值时点

根据司法鉴定委托书确认，本报告的价值时点为 2020 年 6 月 10 日。

六、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

价值定义：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

本估价报告遵循独立、客观、公正的原则，以及合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则与替代原则。

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、最高最佳使用原则：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。

4、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。

5、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。

八、估价依据

(一)、法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国物权法》已由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》1994年7月13日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正；

3、《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正，1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修改通过；

4、《中华人民共和国城乡规划法》已由中华人民共和国第十届全国人民代

表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行。

(二)、技术标准、规程、规范

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

(三)、委托方提供的相关资料

- 1、《大连市中级人民法院司法鉴定委托书》(2020)大法技字第 751 号；
- 2、估价委托人提供的查询结果和他项权证复印件；

(四)、房地产估价机构及人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员对估价对象实地查勘及市场调查取得资料；
- 2、本估价机构掌握的大连市长兴岛房地产市场以及房地产市场交易状况等相关资料。

九、估价方法

1. 估价方法选用

比较法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产等，估价对象房屋用途为住宅，周边区域有大量交易，因此适合采用比较法进行估价。

估价对象属于收益性房地产，租金价值可通过类比获得，同时考虑该物业的具体特点，因此本次评估选用收益法。

2. 估价方法定义

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》，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。

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》，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

估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，根据国家有关房地产评估的规定、房地产估价规范和特定的估价目的，按照科学的估价程序，并运用科学的估价方法，对上述估价对象进行了评估。最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象于价值时点的市场价值约为：人民币（RMB）：29.42 万元（大写：贰拾玖万肆仟贰佰圆整）；单价（RMB）：3705 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 签名 任哲 日期 2020.7.30 大连胜华房地产土地评估有限公司 注册号 2120120015
任哲	2120120015	任哲 2020.7.30
董旭升	2120180093	董旭升 2020.07.30 中国注册房地产估价师 大连胜华房地产土地评估有限公司 注册号 2120180093

十二、实地查勘日

2020 年 7 月 8 日。

十三、估价作业期

2020 年 7 月 8 日至 2020 年 7 月 30 日。

大连胜华房地产土地评估有限公司

二〇二〇年七月三十日

附 件

- 附件 1: 估价对象照片
- 附件 2: 估价对象位置示意图
- 附件 3: 大连市中级人民法院司法鉴定委托书
- 附件 4: 查询结果和他项权证复印件
- 附件 5: 估价机构营业执照复印件
- 附件 6: 估价机构资质证书复印件
- 附件 7: 注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象照片



64

辽宁省大连市中级人民法院 司法鉴定委托书

(2020)大法技字第751号

大连胜华房地产土地评估有限公司：

我院依法委托你公司就申请执行人中国建设银行股份有限公司大连市分行与被执行人王成芳、梁秀霞金融借款合同纠纷一案中的如下事项进行鉴定：

对被执行人王成芳、梁秀霞名下位于大连长兴岛经济区长兴路新港假日小区21号2单元5层1号房屋价值进行评估。

评估基准日为2020年6月10日。

鉴定完毕后，须向我院提交书面鉴定报告五份。

为确保法庭针对鉴定报告展开的质证和审查采信工作得以正常进行，依据《中华人民共和国民事诉讼法》的有关规定，你公司须接受法庭通知，出庭接受质询。

我院司法技术处王军同志负责本案的组织、协调工作。

鉴定时限：自签收司法鉴定委托书之日起30个工作日。因法定事由内不能完成鉴定并需要延长期限的，你机构应提交书面申请，并按我院重新确定的时间完成委托工作。

附：执行依据、执行标的、查封手续复印件。

大连市中级人民法院

2020年6月12日

联系电话： 83775116

大房地证 长私 字第 201302636 号

房屋坐落地址	中国建设银行股份有限公司 大连市分行		
房屋所有权人	王成芳 梁秀毅		
房屋所有权证号	2013004089		
房屋坐落	大连长兴岛临港工业区长兴 路新港假日小区21号2单元5 层1号		
抵押权利种类	抵押		
抵押金额	240000.00		
登记时间	2013年10月22日		

附 记

身份证: 23262319720127255X



106028
王成芳



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310204691449834B

名称 上海地信资产评估有限公司

登记机关



期限 自2018年1月1日至6月30日，年度检验
有效期自本营业执照上一年度检验合格并公示

<http://www.gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：大连胜华房地产土地评估有限公司

法定代表人：
潘秀峰

(执行事务合伙人)

住所：辽宁省大连保税区洞庭路1号自贸大厦708B、710B、712B室

统一社会信用代码：91210204691449834D

备案等级：贰级

证书编号：第000010117

有效期限：2020年5月22日至2023年5月21日止



发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00181394

姓名 / Full name

任哲

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

211103198604242512

注册号 / Registration No.

2120120015

执业机构 / Employer

大连胜华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-4-26

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00184194

姓名 / Full name

董旭升

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

210281199211284832

注册号 / Registration No.

2120180093

执业机构 / Employer

大连胜华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-28

持证人签名 / Bearer's signature

鉴定机构（人）承诺书

本机构（本人）接受人民法院委托，依据国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、自觉遵守法律法规以及行业管理规定，恪守职业道德和工作纪律，向人民法院提供详实、科学、客观、公正的鉴定意见。

二、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

三、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动。

四、保守鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、遵循科学、客观、独立、公正和诚实信用原则，保证在鉴定活动中不徇私舞弊、弄虚作假、损害社会公共利益和他人合法权益；

六、妥善保管、保存、移交相关案件材料，不因自身原因对涉鉴材料造成污损、遗失；

七、勤勉尽责，认真分析、判断专业问题，配合人民法院收集、提取、勘验相关材料，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，对鉴定意见的真实性、合法性、准确性、及时性负责，保证不出具虚假或误导性意见；

八、自觉履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释以及调解、涉诉信访等工作；

本机构（本人）已知悉违反上述承诺应当承担的民事、刑事责任和行政处罚以及行业部门、人民法院给予的相应处理。

承诺机构（人）：（签名）

魏旭升

任林

2020年07月30日

