

房地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 辽同房地估字[2020]第 SF037 号

估价项目名称： 庄河市城关街道日新委黄海明珠小区 22 号 13 层
01-04 号四处房地产价值评估

估价委托人： 大连市中级人民法院

房地产估价机构： 辽宁同信房地产土地评估咨询事务所有限公司

注册房地产估价师： 刘 超（注册号： 2119960044）
邹丽芳（注册号： 2120030066）
王 赟（注册号： 2120070052）
赵 阳（注册号： 2120100047）

估价报告出具日期： 2020 年 11 月 27 日

致估价委托人函

大连市中级人民法院:

受贵单位的委托，我公司选派专业估价人员，遵循公认的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，对位于庄河市城关街道日新委黄海明珠小区 22 号 13 层 01-04 号四处房地产价值进行了专业分析、测算和判断。有关结果见下表：

估价基本事项

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	庄河市城关街道日新委黄海明珠小区 22 号 13 层 01-04 号四处房地产			
	坐落	庄河市城关街道日新委黄海明珠小区 22 号 13 层 01 号、02 号、03 号、04 号			
	范围	本次评估的估价对象范围包含地上建筑物，分摊的国有建设用地使用权及保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖等配套设施设备，涉及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等，不包括房屋内的动产、依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权。			
	规模	总建筑面积 898.25 m ²			
	用途	用途为住宅			
	权属	房屋所有权人为李明珠、孙福荣、孙世伟、林茹、辛洪章、孙淑娥、孙福胜、陈淑岩			
价值时点	2020 年 10 月 19 日	估价方法	比较法 收益法	价值类型	市场价值

经测算、分析，采用比较法、收益法最终确定估价对象在价值时点（2020 年 10 月 19 日）的评估价值（包括土地使用权价值，具体见《估价结果汇总表》）为 **483.83 万元**，人民币（大写）：**肆佰捌拾叁万捌仟叁佰元**（详见《估价结果汇总表》）。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	比较法	收益法	
黄海明珠小区 22 号 13 层 01 号	总价 (万元)	134.18	155.82	138.51		
	单价 (元/m ²)	5200	6039	5368		
黄海明珠小区 22 号 13 层 02 号	总价 (万元)	104.20	118.62	107.09		
	单价 (元/m ²)	5305	6039	5452		
黄海明珠小区 22 号 13 层 03 号	总价 (万元)	128.64	149.39	132.79		
	单价 (元/m ²)	5200	6039	5368		
黄海明珠小区 22 号 13 层 04 号	总价 (万元)	102.14	118.62	105.44		
	单价 (元/m ²)	5200	6039	5368		
汇总 评估价值	总值 (万元)	483.83				
	平均单价 (元/m ²)	—				

使用估价报告、估价结果特别提示：

本报告所述具体情况及相关专业意见请详见估价结果报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

辽宁同信房地产土地评估咨询事务所有限公司

法定代表人：刘 超

2020 年 11 月 27 日

目 录

估 价 师 声 明	5
估价假设和限制条件	6
估 价 结 果 报 告	8
一、 估价委托人.....	8
二、 估价机构.....	8
三、 估价目的.....	8
四、 估价对象.....	8
五、 价值时点.....	9
六、 价值类型.....	10
七、 估价依据.....	10
八、 估价原则.....	11
九、 估价方法.....	11
十、 估价结果.....	11
十一、 估价人员.....	12
十二、 实地查勘期.....	13
十三、 估价作业期.....	13
十四、 评估结果使用特别提示.....	13
估价报告附件	14
一、 《司法鉴定评估委托书》复印件；	
二、 《查询结果》复印件；	
三、 《不动产权证》复印件；	
四、 估价对象实地查勘情况及照片；	
五、 估价对象位置示意图；	
六、 专业帮助情况说明和专业意见；	
七、 《鉴定机构（人）承诺书》；	
八、 估价机构营业执照复印件；	
九、 房地产估价机构资质证书复印件；	
十、 国家注册房地产估价师资格证书复印件。	

估 价 师 声 明

对于本房地产估价报告我们郑重声明：

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们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》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、 估价假设条件

（一）一般性假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》，我们未向政府有关部门进行核实，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。

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，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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证》记载建筑面积大体相当。

4. 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）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）特殊类假设

1. 未定事项假设

无

2. 背离事实假设

在价值时点，估价对象存在担保物权并已被查封，本次估价不考虑估价对象已存在的抵押及查封因素的影响。

3. 不相一致假设

依据《司法鉴定评估委托书》，本次评估价值时点为2020年10月19日，估价师实地查勘日为2020年11月4日，价值时点与查勘日期不一致，本次估价

假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

4. 依据不足假设

估价委托人能够提供估价所必需的估价对象权属证明及其他估价对象状况资料，注册房地产估价师能够进入估价对象进行实地查勘，无依据不足假设。

二、估价限制条件

（一）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

（二）估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（三）本估价报告估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定估价目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（四）本次评估共有 4 个权属证书，每个权属证书均包含 4 套可独立使用的房地产，经向委托方征询，处置方式为按权属证书整体处置，故本次评估的评估结果为整体处置的房地产价值。

（五）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

（六）未经估价机构书面同意，本估价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。

估价结果报告

一、估价委托人

大连市中级人民法院

二、估价机构

辽宁同信房地产土地评估咨询事务所有限公司

法定代表人：刘超

评估资质等级：壹级

证书编号：建住房估字[2012]059号

资质有效期限：2018年7月13日至2021年7月12日

地址：辽宁省大连市西岗区黄河街82号2单元9层1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

(1) 估价对象财产范围

本次评估的估价对象范围包含地上建筑物、分摊的国有建设用地使用权及保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯等配套设施设备，涉及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等，不包括房屋内的动产、依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权。

(2) 估价对象基本状况

估价对象坐落于庄河市城关街道日新委黄海明珠小区22号13层01-04号，总建筑面积898.25平方米，设计用途为住宅，具体见下表：

序号	权证号	坐落	权利人	结构	楼层	朝向	建筑面积 (平方米)
1	辽(2017)庄河市不动产权第08013311号	庄河市城关街道日新委黄海明珠小区22号13层01号	辛洪章、孙淑娥	钢混	13/24	东	258.03
2	辽(2017)庄河市不动产权第08013309号	庄河市城关街道日新委黄海明珠小区22号13层02号	李明珠、孙福荣	钢混	13/24	南	196.42
3	辽(2017)庄河市不动产权第08013310号	庄河市城关街道日新委黄海明珠小区22号13层03号	孙世伟、林茹	钢混	13/24	西	247.38

4	辽(2017)庄河市不动产权第08013312号	庄河市城关街道日新委黄海明珠小区22号13层04号	孙福胜、陈淑岩	钢混	13/24	北	196.42
							898.25

(3) 土地基本状况

估价对象位于庄河市城关街道日新委黄海明珠小区22号，未办理分摊土地使用权登记，其与整个小区内的其他建筑物共同使用一宗土地，共同使用土地面积125556.48平方米，用途为商业、住宅用地，使用权类型为出让，使用权终止期限至2078年6月26日。

估价对象位于庄河市城关街道日新委黄海明珠小区22号，小区所在宗地四至东临新华路，南临建设大街，西临河流，北临世纪广场，宗地形状规则，土地开发程度为宗地红线外“七通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯、通暖、通气），宗地红线内“七通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气及场地平整）。

(4) 建筑物基本情况

估价对象所在建筑物外立面刷仿理石涂料，低楼层部分理石罩面，总层数24层，估价对象位于第13层。估价对象为13层所有房屋，共16套，共办理了4个权属证书，其中：1301-1304房屋地址为黄海明珠小区22号13层01号，东朝向；1305-1308房屋地址为黄海明珠小区22号13层02号，南朝向；1309-1312房屋地址为黄海明珠小区22号13层03号，西朝向；1313-1316房屋地址为黄海明珠小区22号13层04号，北朝向。钢混结构，断桥铝窗，入户防盗门，有水、电、暖等配套设施，建成于2012年。估价对象户型均为一室一厅，建筑面积为50-60平方米之间，室内卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，无坐便等设施，其余部分未装修。估价对象使用及维护状况一般。

根据现场勘察并参照房屋完损等级评定标准，结合估价对象的实际情况，确定估价对象为完好房。

五、 价值时点

根据《司法鉴定评估委托书》的相关内容，本次评估价值时点确定为二〇二〇年十月十九日。

六、 价值类型

根据委托方的估价目的和《房地产估价规范》的要求，本报告的估价结果中采用市场价值，即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。

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

七、 估价依据

（一）法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；
- （3）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
- （4）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 55 号）；
- （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确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）；
- （7）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；
- （8）《涉执房地产处置司法评估指导意见》（内部讨论稿）。

（二）技术标准

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

（三）委托方提供的资料

- （1）《司法鉴定评估委托书》；
- （2）《查询结果》复印件；
- （3）《不动产权证书》复印件；

（四）估价机构掌握的资料

- （1）评估人员现场勘察及掌握和搜集的有关资料。

八、 估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等技术原则。

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。

九、 估价方法

根据估价对象实际情况，结合庄河市房地产市场状况，本次估价采用比较法和收益法进行估价。

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：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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、 估价结果

在整个估价过程中，我们本着独立、客观、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信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，并运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点（2020年10月19日）的评估价值（包括土地使用权价值，具体见《估价结果汇总表》）为 **483.83 万元**，人民币（大写）：**肆**

佰捌拾叁万捌仟叁佰元（详见《估价结果汇总表》）。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果		估价结果
			比较法	收益法	
黄海明珠小区 22 号 13 层 01 号	总价（万元）		134.18	155.82	138.51
	单价（元/m ² ）		5200	6039	5368
黄海明珠小区 22 号 13 层 02 号	总价（万元）		104.20	118.62	107.09
	单价（元/m ² ）		5305	6039	5452
黄海明珠小区 22 号 13 层 03 号	总价（万元）		128.64	149.39	132.79
	单价（元/m ² ）		5200	6039	5368
黄海明珠小区 22 号 13 层 04 号	总价（万元）		102.14	118.62	105.44
	单价（元/m ² ）		5200	6039	5368
汇总 评估价值	总值（万元）		483.83		
	平均单价（元/m ² ）		—		

十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 超	2119960044		年 月 日
邹 丽 芳	2120030066		年 月 日

王 赟	2120070052		年 月 日
赵 阳	2120100047		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二〇年十一月四日。

十三、估价作业期

二〇二〇年十一月四日至二〇二〇年十一月二十七日。

十四、评估结果使用特别提示

1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，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、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。

估价报告附件