

# 房地产司法评估报告

估价报告编号：华鼎房地估字〔2021〕第 HD340 号

估价项目名称：位于大连普湾新区石河街道丽泽小区 5 号 3 单元 6 层 1 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：大连市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：刘金杰（注册号 2120090026）  
赵灵芝（注册号 2120180029）  
姜迪（注册号 2120190093）

估价报告出具日期：2021 年 7 月 10 日



## 致估价委托人函

大连市中级人民法院：

受贵院委托，本估价机构依据国家有关房地产估价的规定，秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于大连普湾新区石河街道丽泽小区 5 号 3 单元 6 层 1 号房地产市场价格价值进行评估。

### 一、估价目的

对估价对象市场价格价值进行评估，为委托方办理案件提供价格参考依据。

### 二、估价对象

本次评估鉴定就申请方荣香高、姜波与被申请方刘淑权的如下事项进行鉴定：

对被执行人刘淑权丈夫名下位于大连普湾新区石河街道丽泽小区 5 号 3 单元 6 层 1 号房屋，建筑面积 92.25 平方米，进行价值评估。评估基准日：当天。

根据委托方提供的《查询结果》，估价对象坐落为大连普湾新区石河街道丽泽小区 5 号 3 单元 6 层 1 号，权利人为金振德，建筑面积 92.25 平方米，总层数 11 层，房屋用途为住宅。根据现场勘察，估价对象位于石河丰本金河人家小区，所在单元为一梯二户，电梯门已安装（未开通），估价对象位于第 6 层，室内平面布局为二室二厅一厨一卫。主要装修情况：卧室及客厅、餐厅地面地板，墙面及天棚刮大白、刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚吊顶。估价对象内部水、电配套具备，无暖气。塑钢窗，入户门为防盗门。

### 三、价值时点

根据评估目的，价值时点确定为实地查勘日 2021 年 7 月 6 日。

### 四、价值类型

本报告评估估价对象市场价值。

### 五、估价方法

本估价报告采用比较法进行评估测算。

### 六、估价结果

本报告估价结果如下：

估价对象于价值时点的市场价值为人民币(大写)叁拾陆万陆仟圆整(36.60万元), 单价为 3,967 元/平方米。

#### 七、特别事项说明

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

2. 委托人或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;

3. 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。

4. 估价对象所在小区目前可以办理产权, 但估价对象尚未办理产权, 本次评估按其可以办理产权考虑。



辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

法定代表人: 刘慧杰

二〇二一年七月十日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	4
一、估价委托人 .....	4
二、房地产估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
五、价值时点 .....	5
六、价值类型 .....	5
七、估价原则 .....	5
八、估价依据 .....	5
九、估价方法 .....	6
十、估价结果 .....	6
十一、注册房地产估价师 .....	7
十二、实地查勘期 .....	7
十三、估价作业期 .....	7

**附 件：**

1. 鉴定机构（人）承诺书
2. 大连市中级人民法院《司法鉴定委托书》；
3. 《查询结果》复印件；
4. 估价对象位置示意图；
5. 估价对象照片复印件；
6. 房地产估价机构营业执照复印件；
7. 房地产估价机构资格证书复印件；
8. 注册房地产估价师资格证书复印件。

## 估价师声明

1. 注册房地产估价师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。

2. 本估价报告中的分析、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假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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。

4. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，撰写估价报告。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《查询结果》，我们未向政府相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

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，经现场勘察和当事人确认，估价对象房屋建筑面积与《查询结果》记载的建筑面积相当。

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，既能满足如下条件：交易双方自愿地进行交易；交易双方出于利己动机进行交易；交易双方精明，谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 由于委托人未明确估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），房地产估价师未掌握相关状况，本次评估假定评估对象不存在欠缴税费。

6. 本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

### 二、未定事项假设

无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

根据委托方提供的资料，估价对象存在查封、抵押，本次未考虑估价对象存在查封及他项权利限制对估价结果的影响。

### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅供估价委托人所使用。未经本估价机构同意，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；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

2. 本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计，超过估价报告使用期限，需重新进行估价。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：大连市中级人民法院

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

住所：大连市中山区玉光街 11 号远洋大厦 1601、1603 室

法定代表人：刘慧杰

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字〔2013〕054 号

### 三、估价目的

对估价对象市场价值进行评估，为委托方办理案件提供价格参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围界定

本次估价对象为位于大连普湾新区石河街道丽泽小区 5 号 3 单元 6 层 1 号房地产，估价范围包括估价对象地上建筑物及其分摊的土地使用权，不包括估价对象室内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

根据委托方提供的《查询结果》，估价对象坐落为大连普湾新区石河街道丽泽小区 5 号 3 单元 6 层 1 号，权利人为金振德，建筑面积 92.25 平方米，总层数 11 层，房屋用途为住宅。根据现场勘察，估价对象位于石河丰本金河人家小区，所在单元为一梯二户，电梯门已安装（未开通），估价对象位于第 6 层，室内平面布局为二室二厅一厨一卫。主要装修情况：卧室及客厅、餐厅地面地板，墙面及天棚刮大白、刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚吊顶。估价对象内部水、电配套具备，无暖气。塑钢窗，入户门为防盗门。

估价对象约建于 2008 年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员现场勘查，确定其综合成新率均约为 80%。

## 五、价值时点

根据估价目的,价值时点确定为估价师实地查勘现场之日 2021 年 7 月 6 日。

## 六、价值类型

本报告评估估价对象市场价值,市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

## 七、估价原则

本估价报告按照估价规范的规定,遵循房地产估价行业公认的估价原则,根据估价对象的用途、现状条件,结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则:

1. 独立、客观、公正原则:要求房地产估价师站在中立的立场上,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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号,2019 年 8 月 26 日第三次修正,2020 年 1 月 1 日起施行);

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 72 号,2019 年 8 月 26 日第三次修正,2020 年 1 月 1 日起施行);

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日发布,2014年7月29日第二次修订);

4. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,2021年1月1日起施行);

5. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,自2016年12月1日起施行);

6. 《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》(1990年5月19日公布,即日施行);

7. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);

8. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价规范》(2015年4月8日公布,2015年12月1日实施);

9. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价基本术语标准》(2013年6月26日公布,2014年2月1日实施);

10. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,2016年5月1日执行);

11. 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准(试行)》(1984年11月8日,1985年1月1日试行);

12. 大连市中级人民法院《司法鉴定评估委托书》;

13. 《查询结果》复印件;

14. 估价对象现场勘察记录;

15. 委托方提供的与本次估价相关的其它资料;

16. 估价机构掌握的房地产市场相关资料。

## 九、估价方法

本报告采用比较法进行估价。

比较法是根据替代原理,通过估价对象与可比交易实例的比较分析,根据可比交易实例价格测算估价对象价格的方法。

## 十、估价结果

本报告估价结果如下：

估价对象于价值时点的市场价值为人民币(大写)叁拾陆万陆仟圆整(36.60万元)，单价为 3,967 元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘金杰	2120090026		2021年7月10日
赵灵芝	2120180029		2021年7月10日
姜迪	2120190093		2021年7月10日

## 十二、实地查勘期

2021年7月6日。

## 十三、估价作业期

2021年6月21日至2021年7月10日。

## 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。

注册房地产估价师签字：

承诺机构（人）：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

2021年7月10日



# 司法鉴定评估委托书

(2021)辽 02 法技字第 01068 号

受委托单位	辽宁华鼎房地产土地估价有限公司				
委托时间	2021 年 06 月 21 日	类别	评估	鉴定时限	自签收司法鉴定委托书之日起 30 个工作日
案情摘要	原告姜波、荣香高与被告刘淑权民间借贷纠纷一案				
申请方	当事人	荣香高、姜波		联系方式	13704286519
	代理人			联系方式	
被申请方	当事人	刘淑权		联系方式	18640936623
	代理人			联系方式	
预缴费人	姜波				
委托事项	对被执行人刘淑权丈夫名下位于大连普湾新区石河街道丽泽小区 5 号 3 单元 6 层 1 号房屋以, 建筑面积 92.25 平方米, 进行评估。评估基准日: 当天。				
鉴定要求	<p>1. 鉴定完毕后, 须向我院提供书面鉴定报告五份。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 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。</p>				
移送鉴定材料	材料				
委托单位	名称	辽宁省大连市中级人民法院			
	主办人	张丽华	联系电话		
	领导批示				
备注					



# 查询结果

房屋信息查询

查询号: 717396937

申请查询人: 大连市普兰店区人民法院

条件	<input type="checkbox"/> 房屋坐落:	
	<input type="checkbox"/> 权利人证书(证明)号码:	
	<input checked="" type="checkbox"/> 被查询人姓名	
	姓名	证件号码
	金振德	210221195809030517

【大连市内四区(中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区)】  
无结果  
【金普新区(不含保税区、普湾新区)】  
无结果  
【旅顺口区】  
无结果  
【普兰店区】  
1. 被查询人: 金振德, 证件号码: 210221195809030517  
【房屋自然状况】坐落: 大连市普兰店区体育路东段5号底楼22号 建筑面积: 19.8 总层数: 6 房屋用途: 车库 房地号: 10-1-7703  
【权利登记信息】所有权人: 金振德 身份证号码: 410221196809030517 权利类型: 所有权 权证号: 00076415 附记: 身份证号: 210221195809030517  
记载登记时间: 2008-07-14  
【他项权登记信息】无登记信息记录。  
【预告登记信息】无登记信息记录。  
【协助执行登记信息】无登记信息记录。  
【商品房合同备案信息】无登记信息记录。  
【保税区】  
无结果  
【高新园区】  
无结果  
【长兴岛】  
无结果  
【花园口】  
无结果  
【瓦房店市】  
无结果  
【庄河市】  
无结果  
【长海县】  
无结果  
【普湾新区】  
1. 被查询人: 金振德, 证件号码: 210221195809030517  
【房屋自然状况】坐落: 大连普湾新区石河街道御洋小区5号3单元6层1号 建筑面积: 92.36 总层数: 11 房屋用途: 住宅 房地号: 0  
【权利登记信息】无登记信息记录。  
(余下结果见附页)

查询时点: 2021年04月26日09时12分 经办人: 普湾新区统一查询 核对打印

查询部门(印章): 2021年04月26日

说明: 1. 查询范围: 大连市全域。  
2. 领取查询结果后, 应及时核对信息, 如有不符应当即提出。  
3. 上述信息为查询时点登记簿信息, 查询时点之后的物权变动以变动当时登记簿记载为准。

结果附页:

【预告登记信息】预告抵押权人: 中国农业银行股份有限公司大连金州支行 权证号: 被担保主债权数额: 110000.00 债务履行期限: 1900-01-01至1900-01-01 记载登记时间: 2009-11-27

【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: 大连市金州区人民法院 案号: (2021)辽0213执保208号 经办人: 李铁军 查封期限: 2021-04-09至2021-04-08合同查封: 合同查封

【协助执行登记信息】查封机关: 大连市普兰店区人民法院 案号: (2019)辽0214执1448号 经办人: 王德峰 查封期限: 2020-10-29至2023-10-28房屋查封: 房屋查封

【协助执行登记信息】查封机关: 大连市普兰店区人民法院 案号: (2018)辽0214执1209号 经办人: 韩太功 查封期限: 2018-06-25至2021-06-24合同查封: 合同查封

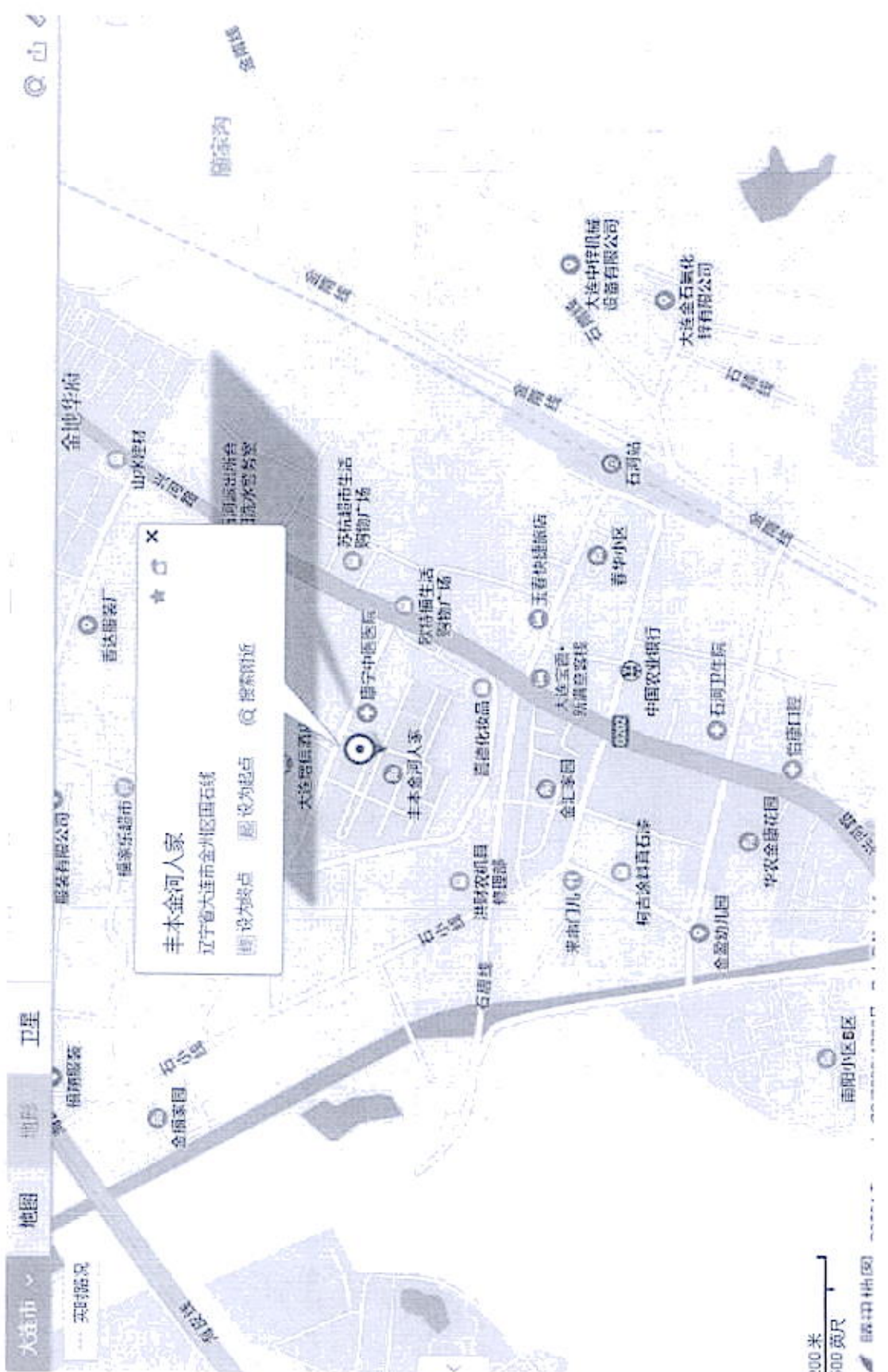
【协助执行登记信息】查封机关: 大连市普兰店区人民法院 案号: (2017)辽0214执2327号 经办人: 张洪新 查封期限: 2018-05-31至2021-05-30房屋查封: 房屋查封

【商品房合同备案信息】权利人: 金振博身份证号: 210321196809030517 权利类型: 所有权合同编号: 金5408000599 坐落: 金州区石河街道唐家村本本·金河人家1号3单元6层1号 附记: 商品房合同备案备案时间: 2008-12-30

以下空白







✕  
★  
□  
**丰本金河人家**  
 辽宁省大连市金州区国石线  
 断设为终点 断设为起点 搜索附近

200米  
 500英尺  
 腾讯地图



客厅



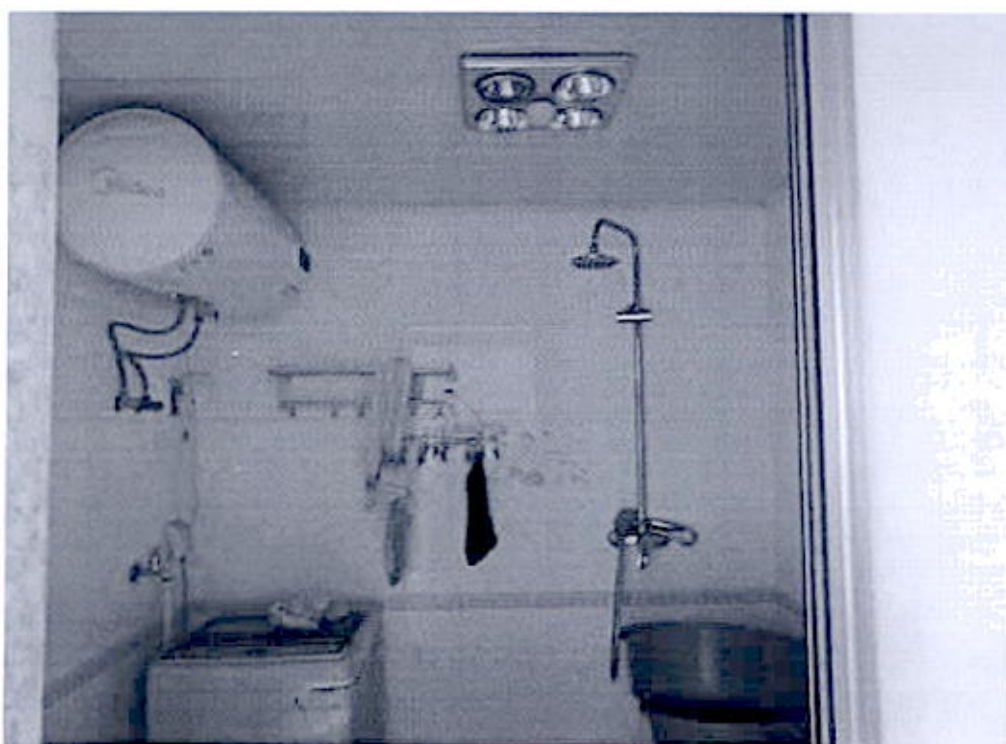
餐厅



卧室



卧室



卫生间



厨房



入户门



电梯间



单元门



楼外观



# 营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码  
91210202732743424A

扫描二维码  
国家企业信用信息公示  
系统查询了解更多  
企业信息、年报、告  
白、行政许可、监  
管、处罚信息。



名称 辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

注册资本 人民币贰佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2001年09月29日

法定代表人 刘慧杰

营业期限 自2001年09月29日至长期

经营范围

一般项目: 房地产评估, 土地调查评估服务, 资产评估, 不动产登记代理服务, 土地使用授权, 房地产咨询, 财务咨询, 信息技术咨询服务, 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务), 土地整治服务, 工程管理服务, 二手车鉴定评估, 招投标代理服务, 房地产经纪, 社会稳定风险评估(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

住所 辽宁省大连市中山区玉光街11号远洋大厦B座1601、1603号



登记机关

2021年05月10日

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION OF REAL ESTATE APPRAISAL INSTITUTIONS  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 辽宁华鼎房地产土地估价有限公司  
法定代表人:  
(执行事务合伙人) 刘慕杰

住所: 大连市中山区玉光街11号远洋大厦B座1601、1603号

统一社会信用代码: 91210202732743424A

备案等级: 一级

证书编号: 建房估证字【2013】054号

有效期限: 2019年4月2日至2022年4月1日止





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. 00246367

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. 00246368

姓名 刘念杰

性别 男

身份证号

男

身份证号

110108198512047111

注册号

1120180026

执业机构

北京中康房地产土地估价有限公司

有效期至

2024年12月30日

持证人名录 [www.cma.gov.cn](http://www.cma.gov.cn)



姓名 赵灵芝

性别 女

身份证号

女

身份证号

110023198608105566

注册号

1120180029

执业机构

北京中康房地产土地估价有限公司

有效期至

2024年12月30日

持证人名录 [www.cma.gov.cn](http://www.cma.gov.cn)



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. 00182057



姓 名

姜焱

性 别

女

身份证号

21028119841225802X

执业证号

2120190093

执业机构

辽宁华鼎房地产土地估价有限公司  
注册地址

2022-8-4

估价人签名