



辽宁中恒信评估机构
土地·房地产·资产

CAA China Appraisal
Association
中国资产评估协会



房产估价报告

估价报告编号：辽宁中恒信司鉴字(2021)第 9008 号

估价项目名称：甘井子区阳光润城 213 号 2 单元 1 层 3 号(建
筑面积 84.79 m²)房产市场价值评估

估价委托人：大连市沙河口区人民法院

房地产估价机构：辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙丽娟（注册号：2120070010）
王玉霞（注册号：2120190012）

估价报告出具日期：二〇二一年三月二十四日



致估价委托人函

大连市沙河口区人民法院：

承蒙委托，我机构对甘井子区阳光润城 213 号 2 单元 1 层 3 号在现状利用条件下的房产价值进行了评估，为贵单位执行中国华融资产管理股份有限公司大连市分公司与大连安邦房地产开发有限公司借款合同纠纷一案确定案涉房产市场价值提供参考依据。本次评估的价值时点为 2021 年 3 月 17 日，价值类型为市场价值。

根据贵单位提供的司法鉴定委托书、执行裁定书、房屋面积测绘报告、大连市沙河口区人民法院函及关于《大连市沙河口区人民法院函》的复函复印件，本次评估估价对象位于甘井子区阳光润城 213 号 2 单元 1 层 3 号，建筑面积为 84.79 m²。

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，选用成本法对估价对象的价值或价格进行了测算，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 35.04 万元，大写金额：叁拾伍万零肆佰元整。具体估价结果详见附表 1：估价结果明细表。

辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司（公章）



法定代表人：



二〇二一年三月二十四日

附表 1

估价结果明细表

序号	坐落	规模		评估结果	
		单位	数量	单价(元/m ²)	总价(万元)
1	甘井子区阳光润城 213 号 2 单元 1 层 3 号	m ²	84.79	4133	35.04
	合计	-	84.79	—	35.04

特别提示:

(一) 估价结果成立的限制条件: 详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节。
 (二) 其他需要说明的事项:

1. 本估价报告仅供人民法院执行案件时使用。
2. 本估价报告估价对象建筑面积来源于大连市勘察测绘研究院出具的“工程编号: DLKC-2021-CH-01-SF-0005”房屋面积测绘报告。
3. 根据估价委托书, 本次评估范围为甘井子区阳光润城 213 号 2 单元 1 层 3 号, 依据大连市勘察测绘研究院出具的“工程编号: DLKC-2021-CH-01-SF-0005”房屋面积测绘报告, 估价对象坐落于甘井子区阳光润城 55 号楼(丘地号 54-120-128)。
4. 依据大连市沙河口区人民法院函及大连市不动产登记中心(大连市房地产档案馆)出具的关于《大连市沙河口区人民法院函》的复函可知, 估价对象由安邦房地产开发有限公司开发建设, 为超建及划拨用地房屋, 目前不具备办理登记条件。
5. 依据国土资源部办公厅文件“国土资厅发[2018]4号”, 第 6.4 条(2)调整容积率补缴地价款。调整容积率的, 需补缴地价款等于楼面地价乘以新增建筑面积, 楼面地价按新容积率规划条件下估价日期的楼面地价确定。第 6.4 条(4)核定需补缴地价款时, 不能以土地出让金、土地增值收益或土地纯收益代替。估价对象为超建房屋, 目前不具备办理登记条件, 说明未补缴地价款, 不享有分摊土地使用权权益, 因此本次评估范围界定为房产, 不包含土地使用权。
6. 本报告估价结果未考虑可能发生的申请补缴地价款、办理权属登记及权利转移相关费用对估价对象价值的影响, 如上述条件发生变化, 估价结果需做相应调整。
7. 大连市沙河口区人民法院“(2020)辽 0204 执恢 448 号”委托书申请执行人为中国华融资产管理股份有限公司大连市分公司, 依据“(2020)辽 0204 执恢 448 号之二”执行裁定书记载, 2020 年 9 月 25 日变更大连旭发科技有限公司为本案申请执行人。
8. 经估价师实地查勘, 估价对象处于出租状态, 经与执行法官确认, 本次评估不考虑租赁权限制。
9. 本估价结果以总价为准, 单价为总价与建筑面积相比以人民币元为单位取整所得。
10. 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。



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	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	8
七、估价原则	8
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.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件	15

- 1.司法鉴定委托书复印件；
- 2.执行裁定书复印件；
- 3.房屋建筑面积测绘报告复印件；
- 4.大连市沙河口区人民法院函复印件；
- 5.关于《大连市沙河口区人民法院函》的复函复印件；
- 6 估价对象位置图；
- 7.估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 8.专业帮助情况和相关专业意见；
- 9.估价所依据的其他文件资料；
- 10.房地产估价机构营业执照复印件；
- 11.房地产估价机构备案证书复印件；
- 12.注册房地产估价师估价资格证书复印件。





估价师声明

我们郑重声明：

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，但受到本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. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等标准规范的规定进行估价工作，撰写本估价报告。





估价假设和限制条件

估价假设和限制条件是本报价报告的重要组成部分。任何房地产估价都是有前提条件的，并且是在一定假设下作出的。估价报告使用人应正确理解估价假设条件对估价结果成立的重要意义，并在本报价报告已载明的使用条件下合理使用估价报告和估价结果。错误理解估价假设条件，以及超出估价目的要求、扩大报告使用人范围、不在报告使用期限内使用估价报告等造成的任何后果，均由估价报告使用人自行承担。

一、一般假设

1. 本次估价以在价值时点的房产市场为公开、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。
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. 本报价报告估价结果不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. 本报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，以及可能发生的申请补缴地价款、办理权属登记及权利转移相关费用对估价对象房产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
7. 估价人员根据诉讼当事人、人民法院工作人员等领勘指认，对估价对象实地查勘，对领勘房产与相关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。
8. 依据大连市不动产登记中心（大连市房地产档案馆）出具的关于《大连市沙河口区人民法院函》的复函可知，至价值时点，估价对象为超建，不具备办理登记条件。本次评估估价对象建筑面积以估价委托人提供的大连市勘察测绘研究院有限公司出具的“工程编号：DLKC-2021-CH-01-SF-0005”房屋面积测绘报告为依据。
9. 本次估价中估价人员关注了房产安全、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、

房产结构、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。

二、未定事项假设

本估价报告估价对象无未定事项，估价分析、测算及判断中不考虑未定事项假设。

三、背离事实假设

本估价报告估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，估价分析、测算及判断中无背离事实假设。

四、不相一致假设

本估价报告估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间，不同权属证明上的权利人之间，及名称或地址等情况无不一致，估价测算、分析及判断中无不相一致假设。

五、依据不足假设

本估价报告估价委托人已提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料，估价分析、测算及判断中无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 除已载明外，本估价报告计价货币均为人民币，估价结果为含增值税价格。
2. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现用条件下的房产价值。
3. 估价师对估价对象在满足估价目的、价值时点条件的价值进行分析估算并发表专业意见，但估价结果不应被认为是估价机构及估价师对估价对象可实现价格的保证；估价机构及估价师不承担当事人决策责任。
4. 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，对估价对象法律权属确认或发表意见超出估价师执业范围，估价师不对估价对象的法律权属提供任何保证。
5. 本估价报告和估价结果的使用人限定为估价委托人以及为估价目的实现的相关当事人，任何其他第三人不因得到本估价报告而成为估价报告使用人。



6. 本估价报告书仅为人民法院执行案件确定案涉房产价值提供参考依据，不作房产抵押、房屋征收、交易纳税、权属确认等其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

7. 本次估价结果受价值时点的限制，且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、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。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。

8. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

9. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。





房产估价结果报告

一、估价委托人

大连市沙河口区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

住所：辽宁省大连市沙河口区成义街10号2719室

法定代表人：白昆

房地产估价机构备案证书编号：建房估证字（2012）094号

房地产估价备案等级：壹级

备案证书有效期：至2021年9月26日

土地估价机构注册证书编号：A201121018

土地估价机构执业范围：全国范围内执业

三、估价目的

为人民法院执行中国华融资产管理股份有限公司大连市分公司与大连安邦房地产开发有限公司借款合同纠纷一案确定案涉房产市场价值的需要，提供案涉房产市场价值司法鉴定意见。（根据执行裁定书记载，2020年9月25日变更大连旭发科技有限公司为本案申请执行人。）

四、估价对象

（一）估价对象范围及基本状况

根据估价委托人提供的司法鉴定委托书及房屋面积测绘报告复印件，估价对象是甘井子区阳光润城213号2单元1层3号，房产建筑面积为84.79m²。

本次估价对象范围包含建筑物，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，不包含土地使用权价值和依附于估价对象的债权债务等其它财产和权益。

（二）建筑物基本状况

本次评估依据由大连市勘察测绘研究院有限公司出具的“工程编号：DLKC-2021-CH-01-SF-0005”房屋面积测绘报告及司法鉴定委托书，估价对象位于甘井子区阳光润城 213 号 2 单元 1 层 3 号，房屋建筑面积为 84.79 m²。

经估价人员实地查勘，估价对象位于第 1 层，所在建筑物为高层住宅楼，外立面局部石材罩面、刷真石漆，安装断桥铝窗，防盗入户门，内墙面及天棚均刮大白、刷乳胶漆，地面铺地板、局部铺地砖。

（三）他项权利设立情况

估价对象为超建房产，目前不具备办理登记条件，未被查封，未设立抵押登记，经估价师实地查勘，估价对象处于出租状态，经与执行法官确认，本次评估不考虑租赁权限制。除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

（四）区位条件概况

估价对象位于甘井子区安邦阳光润城住宅小区内，位于金柳路和红凌路交汇路口以北。估价对象所处区域有红凌路、金柳路等交通道路，道路通达情况较好，区域附近有 3 路、32 路、36 路等公交线路经过并在该区域设有站点，公共交通状况较好。估价对象周边公共及商服配套设施较完善，有红叶小学、大连东软信息学院、大连西郊国家森林公园等公共配套设施；有临街商铺、便民超市等小型商服设施，商业繁华程度一般。所处区域内供水、排水、电力、供暖、通讯等配套设施齐全。

五、价值时点

2021 年 3 月 17 日（完成实地查勘估价对象日期）。

六、价值类型

本估价报告评估估价对象于价值时点的市场价值，市场价值是估价对象在经过适当的营销后，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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则



是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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 合法原则

是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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

3. 价值时点原则

是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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

4. 替代原则

是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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 国家法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布，2019年8月26日第三次修正、自2020年1月1日起施行）；

（2）《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，自2021年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

（4）《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）；

（5）《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）；

（6）《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办〔2018〕273号）；

（7）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

（8）《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号）；



- (9) 中华人民共和国城市维护建设税暂行条例（国发〔1985〕19号）；
- (10) 征收教育费附加的暂行规定（国务院令 第448号）；
- (11) 关于统一地方教育附加政策有关问题的通知（财综〔2010〕98号）；
- (12) 国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号）。

（二）技术标准、规程、规范

1. 房地产估价规范（GB/T50291-2015）；
2. 房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 司法鉴定委托书；
2. 执行裁定书复印件；
3. 房屋建筑面积测绘报告复印件；
4. 大连市沙河口区人民法院函复印件；
5. 关于《大连市沙河口区人民法院函》的复函复印件；
6. 估价委托人提供的其他资料。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘照片和记录；
2. 大连市房地产市场信息；
3. 大连市建筑工程造价信息；
4. 人民银行公布的 LPR 贷款利率；
5. 估价对象类似房地产投资回报市场信息；
6. 估价机构积累的其他相关信息资料；
7. 估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，选取成本法对估价对象房产进行估价。

（二）选用估价方法的定义及基本公式

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧来得到估价对象价值或价格的方法。

本估价报告成本法计算式为： $V_B = V'_B - D_B$

式中： V_B —房产价值；

V'_B —房产重新构建价格；

D_B —房产折旧。

（三）估价技术路线

具体采用成本法测算估价对象房产价值或价格。房产由于其为一般建筑，本估价报告测算其重置成本并测算其价值；在测算过程中，根据类似建筑工程市场价格确定建筑安装工程费用，根据类似房地产市场客观水平确定开发利润等，并采用直线法和成新折扣法综合确定建筑折旧。

十、估价结果

（一）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法对估价对象的价值或价格进行了测算，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（币种：人民币）35.04万元，大写金额：叁拾伍万零肆佰元整。详细结果见“致估价委托人函”中附表1。


（二）估价结果内涵

1. 估价结果为房产价值，不包括土地使用权价值。
2. 估价结果成立的其他限制条件详见本报告“估价假设和限制条件”章节。



十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
孙丽娟	2120070010		2021.3.24
王玉霞	2120190012	王玉霞	2021.3.24

十二、实地查勘期

2021年3月17日

十三、估价作业期

2021年3月16日至2021年3月24日。



Handwritten text, possibly a signature or initials, in the center of the page.