

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽诚信评（法）字[2021]第050号

估价项目名称：大连市西岗区菜市街4号6层7号涉执房地产处置  
司法评估

估价委托人：大连市中山区人民法院

房地产估价机构：辽宁诚信房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：张淑伟（2120070044）

王 杰（2120180038）

估价报告出具日期：二〇二一年十一月四日

## 致估价委托人函

大连市中山区人民法院：

我公司接受贵单位的委托，秉着独立、客观、公正的原则，安排公司注册房地产估价师按照国家规定的技术标准和程序，认真对位于大连市西岗区菜市街4号6层7号住宅房地产进行了实地查勘与深入调查，经分析、测算后，形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

**估价目的：**为大连市中山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**位于大连市西岗区菜市街4号6层7号，房屋建筑面积为79.32 m<sup>2</sup>，本次评估对象范围包含房屋建筑物和室内装饰装修，水、电、暖、通讯等配套设施及房屋建筑物所分摊的土地使用权。

**价值时点：**2021年9月27日，完成实地查勘之日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**大连市西岗区菜市街4号6层7号住宅房地产于价值时点2021年9月27日在现状利用条件下的估价结果为单价6400元/m<sup>2</sup>，总价50.76万元，大写金额：人民币伍拾万柒仟陆佰元整，详见表1估价结果明细表：

表1 估价结果明细表

序号	坐落	所有权权证号	权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	大连市西岗区菜市街4号6层7号	2009300561	丁相宝	住宅	79.32	6400	50.76

### 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 本次评估结果以单价为准，评估总价保留至百位。
- 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。
- 4 本估价报告评估结果包含了估价对象及相应用途的国有土地使用权价款。

(此页无内容)



二〇二一年十一月四日

# 目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
第三部分 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	6
九、估价方法	6
十、估价结果	7
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
第四部分 附件	
一、《大连市中山区人民法院委托书》（2021）辽 0202 执恢 963 号复印件	
二、《房屋信息查询结果》（查询号：717619401）复印件	
三、估价对象实地查勘情况相关照片	
四、估价对象宗地位置图	
五、估价机构营业执照副本复印件	
六、估价机构房地产估价资质证书副本复印件	
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：**

1. 注册房地产估价师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. 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经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、估价委托人及利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按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》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 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. 估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等登记资料进行了审慎检查，但并未向登记机构查询。根据现有资料来源，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。
9. 估价人员根据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。
10. 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。
11. 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。
12. 本估价报告估价结果是不考虑权利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

本次估价无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

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

本次估价无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人执行财产确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2. 本报告估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等方式带来的影响。

3. 本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，设定估价对象不改变房屋结构、使用用途等情况下的估价结论，如估价对象的面积、用途、使用年限、使用状态、权益状态以及估价目的、价值时点等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结果应作相应调整。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。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。超过一年，需重新进行评估。

5. 本估价报告专为估价委托人使用；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. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：大连市中山区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：辽宁诚信房地产土地评估有限公司

机构地址：辽宁省大连市沙河口区成义街10号1单元19层12号

法定代表人：张淑伟

资格等级：贰级

估价资质证书编号：第000010209号

### 三、估价目的

为大连市中山区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. 估价对象范围及基本状况

委托人提供了《房屋信息查询结果》（查询号：717619401）复印件，其记载估价对象于价值时点已办理房屋所有权登记，权利状况详见表2：

表2 估价对象登记情况表

序号	坐落	所有权权证号	权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	大连市西岗区菜市街4号6层7号	2009300561	丁相宝	住宅	79.32

本次估价对象范围包含证载面积房地产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。

#### 2. 土地基本状况

委托人未提供土地登记信息，根据实地查勘，土地基本状况说明见表3：

表3 土地基本状况一览表

序号	估价对象	四至	宗地形状	地势	地质	土地开发程度
1	振富大厦	东临烟台街，西临菜市街、南临胜利街，北临金玛批发商城。	较规则	较平坦	较好	七通一平（通路、通电、通讯、通供水、通排水、通燃气、通热力）



### 3. 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋信息查询结果》（查询号：717619401）复印件和实地查勘，建筑物基本状况说明见表 4：

表 4 建筑物基本状况一览表

序号	估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途	实际用途	建筑物状况	装饰装修	设施设备
1	大连市西岗区菜市街 4 号 6 层 7 号	79.32	住宅	住宅	所在建筑主体为钢混结构，总层数为 30 层，位于第 6 层，2 室 1 厅，北向，不临街。估价对象外面有露台，露台上有成排的空调外挂机，有噪音。	外墙面干挂石材，单元门为玻璃旋转门，塑钢窗，防盗门。室内简单装修。	水、电、暖等设备设施齐全

### 4. 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的《房屋信息查询结果》（查询号：717619401）复印件，估价对象已被查封，查封机关为大连市中山区人民法院，案号为（2021）辽 0202 执恢 963 号，查封期限为 2021-05-14 至 2024-05-13。

根据估价委托人提供的《房屋信息查询结果》（查询号：717619401）复印件，估价对象已设立抵押权登记，抵押权人为中国建设银行股份有限公司大连市分行，权证号：09015253，被担保主债权数额为 39.5 万元。债务履行期限：2009-01-14 至 2029-01-14。

根据估价目的，本次评估不考虑抵押、查封造成的影响。

### 5. 区位条件概况

估价对象位于大连市西岗区菜市街 4 号 6 层 7 号，所在楼宇为“振富大厦”。地理位置较好，周边商业繁华程度较好。距离大连火车站约 1 公里，周边有 403 路、526 路、40 路等多条公交线路通过或设有站点，交通比较便利。区域内有地下停车场，停车方便度一般。估价对象周边公共及商服配套设施完善程度较好，有大连双兴商品城、凯旋广场、俄罗斯风情一条街、各大银行商业网点等。所处区域城市基础设施配套已达到“七通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水、通燃气、通热力）。自然环境和人文环境较好，无重大污染源。

## 五、价值时点

2021 年 9 月 27 日，完成实地查勘之日。

## 六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准，即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

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格或价值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。

## 八、估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (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) 《中华人民共和国民法典》；
- (5) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- (6) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- (7) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范的通知〉》。

### 2. 技术标准、规程、规范

- (1) 《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）。

### 3. 估价委托人提供的相关资料

- (1) 《大连市中山区人民法院委托书》（2021）辽 0202 执恢 963 号复印件；
- (2) 《房屋信息查询结果》（查询号：717619401）复印件。

### 4. 注册房地产估价师实地查勘和收集的有关资料。

## 九、估价方法

本次估价采用比较法进行测算。

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

大连市西岗区菜市街4号6层7号住宅房地产于价值时点2021年9月27日在现状利用条件下的估价结果为单价6400元/m<sup>2</sup>，总价50.76万元，大写金额：人民币伍拾万柒仟陆佰元整，详见表1估价结果明细表。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
张淑伟	2120070044	张淑伟 	2021年11月4日
王杰	2120180038	王杰 	2021年11月4日

## 十二、实地查勘期

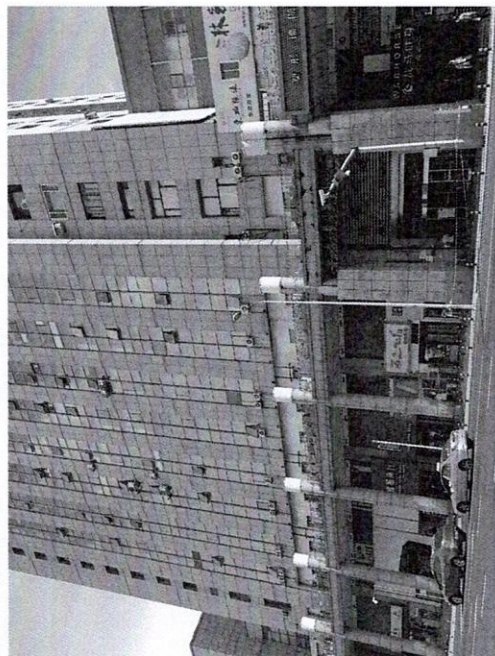
2021年9月27日

## 十三、估价作业期

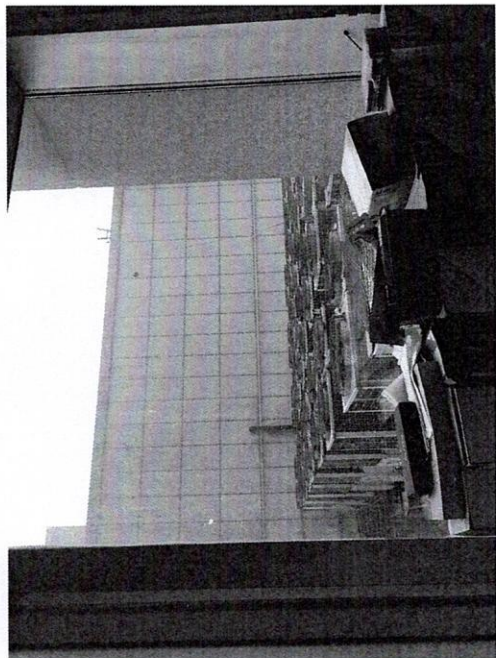
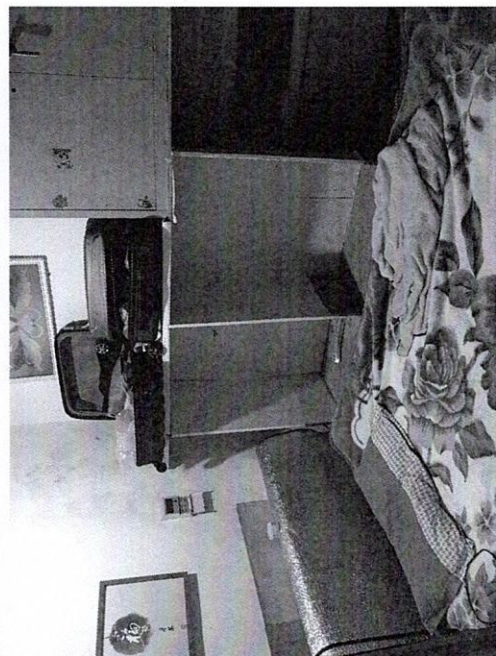
2021年9月27日—2021年11月4日

# 估价对象实地查勘情况和相关照片

估价人员已对估价对象进行了实地查勘。估价对象照片如下：



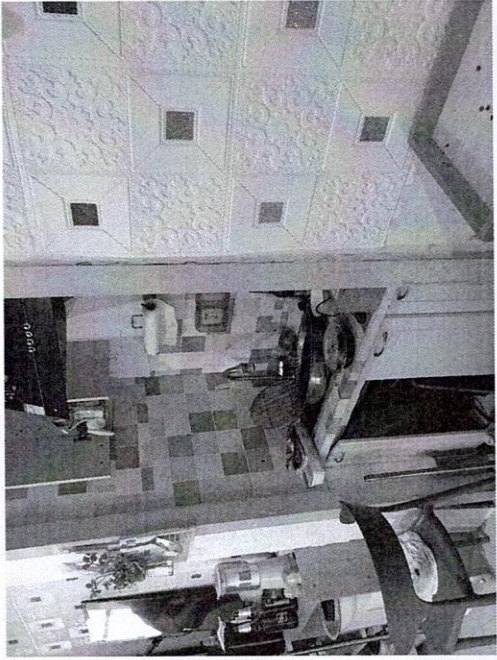
环境外观照片



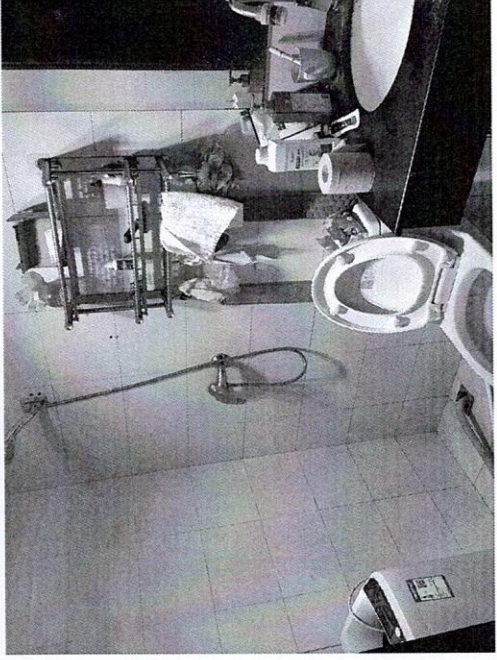
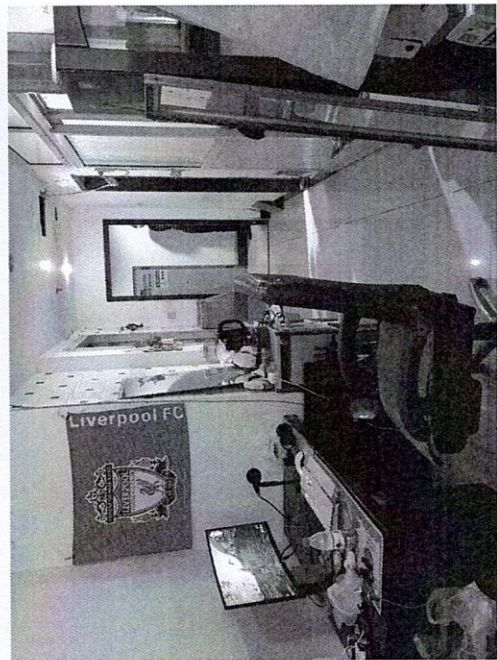
内部照片

### 估价对象实地查勘情况和相关照片

估价人员已对估价对象进行了实地查勘。估价对象照片如下：



内部照片



内部照片