

# 涉执房地产处置司法 评估报告



估价报告编号：辽丰房估 2022-1-23-55

估价项目名称：大连市沙河口区南河街67号2层4号住宅房地产市场价格评估

估价委托人：大连市中山区人民法院

房地产估价机构：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘伟（注册号：2119960048）

刘怡（注册号：2120110062）

估价报告出具日期：2022年07月06日




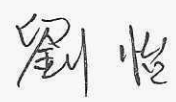
办公地址：大连市中山区长江东路56号1单元50层1号

联系电话：18504286966

邮编：116001 传 真：0411-82950387 87535295

Email: dafenggujia@126.com

## 估价报告摘要表

权利人	蔡训		估价委托人	大连市中山区人民法院
项目名称	大连市沙河口区南河街67号2层4号住宅房地产市场价格评估			
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			
估价方法	比较法			
价值时点	2022年06月30日			
价值类型	价值类型为市场价格，价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括估价对象建筑物、分摊的土地使用权，保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖、消防等配套设施设备以及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等。			
估价对象	用途：住宅	用地性质：未记载		
	建筑结构：混合	建筑面积：42.78平方米		
	建筑年代：约1986年	层次/总层数：2/7层		
	市场价格	人民币伍拾肆万捌仟元整（RMB54.80万元） 评估单价12810元/平方米。		
注册房地产估价师	刘伟（注册号：2119960048）	签名： 		
	刘怡（注册号：2120110062）	签名： 		

报告有效时间：本估价报告有效期为12个月，即2022年07月06日至2023年07月05日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

2022年07月06日

## 致估价委托人函

辽丰房估 2022-1-23-55

大连市中山区人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师刘伟（注册号：2119960048）、刘怡（注册号：2120110062）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

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：大连市沙河口区南河街 67 号 2 层 4 号住宅房地产；财产范围包括建筑物（含与建筑物不可分离的室内二次装饰装修）、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积 42.78 平方米；估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅，土地使用权信息未记载；房屋总层数 7 层，所在层数 2 层；建筑结构为混合；至价值时点房屋所有权人为蔡训，权证号：（沙私有）2013501220 号。

价值时点：2022 年 06 月 30 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表

估价对象房地产市场价格评估结果表

表 1

项目	估价结果	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	总价或总额（万元）
大连市沙河口区南河街 67 号 2 层 4 号	12810	54.80 (人民币伍拾肆万捌仟元整)

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象室内家电家具等动产。（2）本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分内容，必须完整使用方为有效。（3）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。（4）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

法定代表人：刘伟（签名或盖章）

2022 年 07 月 06 日

## 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
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.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
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：

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经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。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）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、本次估价的各项估价假设

#### (一) 一般假设

1、本次估价对所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，以上述资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、估价人员对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，并未对结构等内在质量进行测试，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，以估价对象房屋安全为假设前提。

3、估价人员根据当事人、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，以领勘准确为假设前提。

4、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

5、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

6、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。

7、估价对象区域因素按现有状况和城市规划发展未来考虑，未包括如果未来特殊因素发生时对使用状况和价位的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对房价的影响。

8、估价结果以不考虑快速变现、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为前提，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

9、估价结果以假设房屋所有权人在持有使用估价对象期间不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金等为前提。

10、本次评估结果未考虑司法处置估价对象所涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

#### (二) 未定事项假设

无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

1、估价对象已设立抵押登记，抵押权人为中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行。根据估价目的，本次估价不考虑原有担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响。

2、估价对象已被查封，本次评估不考虑现有查封因素对评估结论的影响。

(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。

## 二、估价报告使用限制及特别提示

### (一) 估价报告使用限制

1、本估价报告的估价结果是在上述假设条件下得出的，如果上述假设条件发生变化，本估价报告的估价结果亦应进行调整。

2、估价委托人及当事人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、本估价报告仅为估价委托人所使用。未经本公司同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内，超过估价报告应用有效期，需重新进行估价。

5、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

### (二) 特别提示

1、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

2、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

3、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

大连市中山区人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构全称：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

住 所：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

法定代表人：刘伟

备案等级：一级

备案证书编号：建住房许（2012）091 建房估证字[2012]011 号

注册资金：贰佰万元整（人民币）

统一社会信用代码：91210202732783290Q

企业类型：有限责任公司

### 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）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括估价对象建筑物、分摊的土地使用权，保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖、消防等配套设施设备以及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

估价对象坐落于大连市沙河口区南河街 67 号 2 层 4 号，所在建筑为混合结构，房屋总层数 7 层，估价对象所在层 2 层，建筑面积 42.78 平方米，规划用途为住宅，实际用途为住宅，至价值时点房屋所有权人为蔡训，权证号：（沙私有）2013501220 号，附记：购买上市房改房。

#### （三）估价对象土地基本状况

估价对象为南河街散盘的住宅。

1、建筑四至：东、南、北均临其他住宅楼，西临商业综合楼。

2、形状：比较规则，为矩形。

3、土地使用权类型及土地使用期限：未记载。

4、开发程度：至价值时点，土地开发程度已达宗地内、外“七通”（通给水、通排



水、通路、通电、通暖、通燃气、通讯), 宗地内场地平整。

#### (四) 估价对象建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 2

建筑结构	混合
设施设备	上下水、电力、供暖、燃气、通讯及消防等设施齐全
装饰装修	对讲单元门, 楼梯间水泥地面, 水泥踏步、油漆栏杆楼梯。估价对象木质入户门, 塑钢窗。北侧厨房地面铺地砖, 墙面贴瓷砖未到顶; 门厅铺地砖, 南侧卧室铺地板革, 墙面及天棚大白处理; 卫生间铺地砖, 墙面贴瓷砖, 天棚扣板吊顶, 安装卫生洁具。
建筑年代及成新率	约 1986 年, 综合成新率为 80%
使用及维护状况	自用, 维护状况尚好。
外观	多层住宅, 外墙面彩色涂料, 建筑物外观较好。
建筑面积	42.78 平方米
户型	1 室 1 厨 1 卫 (有小门厅), 南卧、北厨
层高	净高约 2.6 米
朝向	南北
总楼层及层次	总层数 7 层, 所在层数第 2 层, 一梯四户 (楼梯两侧各二户)。

#### (五) 估价对象权益状况

- 1、用途：住宅。
- 2、规划条件：符合政府规划要求。
- 3、所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权人为蔡训。
- 4、共有权情况：未记载。
- 5、担保物权设立情况：设立抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行。
- 6、租赁或占用情况：现场查勘无租赁或占用。
- 7、查封等形式限制权利情况：已查封。

#### (六) 估价对象区位状况

- 1、方位：估价对象位于南沙街与南平街交汇东北侧散盘。
- 2、道路状况：估价对象临近南沙街、五一路，通过五一路可至西部大通道、中山路，可通往大连市各个区域，路况较好，车流量较大。
- 3、出入可利用交通工具：私家车、出租车及公交车，周边公交线路有：14 路、32 路、48 路、533 路、15 路，公交出行比较方便。

4、公共服务设施：周边商业、医疗、教育等生活配套设施比较齐全，有健龙苑幼儿园、沙河口区台山小学、南平小学、大连市第八十三中学、南沙社区卫生服务中心、南沙街道预防保健所等教育、医疗设施为当地居民提供生活保障；有便民超市、熟食品市场、餐饮饭店及建设银行、邮储银行、华夏银行等金融网点为人们生活提供便利。

5、环境与景观：估价对象地处大连市中心城区西南部，自然地理位置较好，自然环境较好。所在区域为城市建成区，治安状况良好，人文环境较好。周边主要为生活配套建筑、道路，自然景观一般。

## 五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即 2022 年 06 月 30 日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

### （二）价值定义

市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个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

### （一）有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 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、《中华人民共和国资产评估法》；

- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
- 7、《辽宁省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作的规定（试行）》；
- 8、政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件；

#### （二）技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

#### （三）估价委托人提供的资料依据

- 1、《大连市中山区人民法院委托书》；
- 2、《查询结果》；

#### （四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价人员现场查勘情况资料；
- 2、估价人员收集的相关市场交易资料；
- 3、估价人员市场调查和搜集的有关资料等。

### 九、估价方法

#### （一）估价方法选择

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据当地房地产市场情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

根据估价目的，注册房地产估价师深入细致地分析了项目的特点和实际情况，并研究了委托估价人提供的资料及本公司掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上决定本报告采用比较法对估价对象进行估价。

#### （二）估价的测算过程

##### （1）比较法的定义

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

##### （2）采用比较法求取比较价值的操作步骤

1) 搜集交易实例；2) 选取可比实例；3) 建立比较基础；4) 进行交易情况修正；5) 进行市场状况调整；6) 进行房地产状况调整；7) 计算比较价值。

##### （3）求取比较价值的计算公式

比较价值=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

### 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年06月30日）的最终估价结果见下表。



估价对象房地产价格评估汇总表

表 3

项目	估价结果	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	总价或总额（万元）
大连市沙河口区南河街67号2层4号	12810	54.80 (人民币伍拾肆万捌仟元整)

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘伟	2119960048		2022年07月06日
刘怡	2120110062		2022年07月06日

### 十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年06月30日。

### 十三、估价作业期

估价作业期：2022年05月30日至2022年07月06日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

(公章)

2022年07月06日

## 附件

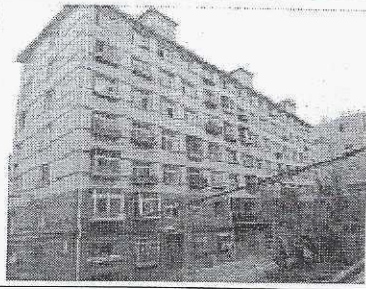


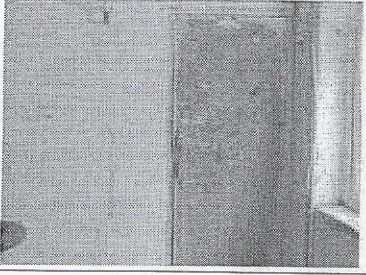






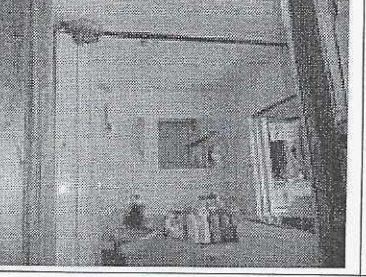
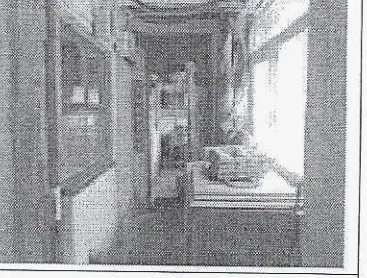


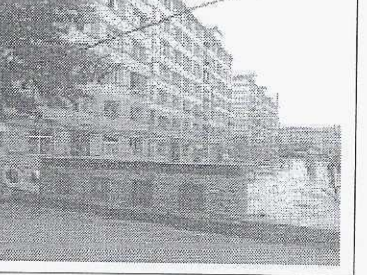
(附件目录)

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象内部状况、外部状况照片
- 三、《大连市中山区人民法院委托书》复印件
- 四、《查询结果》复印件
- 五、估价机构备案证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件

### 估价对象位置图



估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片

		
楼幢外观	单元门	楼梯间
		
公共入户门	入户门	厨房
		
门厅	卧室	卧室
		
卫生间	卫生间	公共走廊
		
行政编号	周围景观	周围景观