

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

大连市沙河口区人民法院

## 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：2021年6月2日至2024年6月1日

地址：辽宁省大连市西岗区黄河街82号2单元9楼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

### （一）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。

### （二）估价对象基本状况

估价对象坐落大连市西岗区福德街26号7层1号，建筑面积为100.56平方米，所有权人为刘培盛，用途为住宅。

### （三）土地基本状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象坐落于大连市西岗区福德街26号7层1号，估价对象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，无登记的土地面积。

估价对象位于大连市西岗区福德街26号7层1号，所在小区南临新起街，北临福德街，西临同仁街，东临小道，宗地形状较规则，地势较平坦，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）。

#### （四）建筑物基本状况

估价对象坐落于大连市西岗区福德街 26 号 7 层 1 号，所在建筑总层数为 7 层，估价对象位于第 7 层，南北向，建筑面积 100.56 平方米，用途为住宅，所有权人为刘培盛。

估价对象所在建筑物外墙面刷涂料，防盗门，塑钢窗，有水、电、暖气、燃气等配套设备，约建成于 1996 年。估价对象室内已进行装修，卧室和客厅为地板地面，大白墙面、棚面；餐厅为地砖地面，瓷砖墙面，吊顶棚面；厨房和卫生间为地砖地面，瓷砖墙面，吊顶棚面。使用及维护状况较差。

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

### 五、 价值时点

根据《大连市沙河口区人民法院委托书》的相关内容，本次评估价值时点确定为二〇二二年六月十日。

### 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》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国民法典》；
- （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》；
- （5）《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）；

- (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（试行）》（中房学【2021】37号）。

## （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) 《大连市沙河口区人民法院委托书》；
- (2) 《查询结果》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，结合当地房地产市场状况，本次估价采用比较法和收益法进行估价。

**比较法：**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（2022年6月10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138.59万元，人民币（大写）壹佰叁拾捌万伍仟玖佰元，单价为13782元/平方米。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	138.61	138.57
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	13784	13780
评估价值	总值（万元）	138.59	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	13782	