

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽丰房估 2022-1-23-84 号

估价项目名称：大连市甘井子区泉水 D5 区 8 号 1 层 1 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：申海（注册号：2120020020）

石宇（注册号：2120180023）

估价报告出具日期：2022 年 08 月 19 日



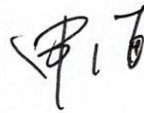

办公地址：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

联系电话：18504286966

邮编：116001 传 真：0411-82950387 87535295

Email: dafenggujia@126.com

估价报告摘要表

房屋所有权人	陆艳梅		估价委托人	大连市中山区人民法院	
项目名称	大连市甘井子区泉水 D5 区 8 号 1 层 1 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 08 月 03 日				
价值类型	价值类型为市场价值，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、对应的土地使用权，保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖、消防、燃气等配套设施设备等，以及与建筑物不可分离的内部二次装饰装修等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。				
估价对象	设计用途：住宅		用地性质：出让		
	建筑结构：钢混结构		建筑面积：94.89 平方米		
	建成年份：约 2010 年		所在层数/总层数：详见结果报告		
	土地使用期限：至 2078 年 06 月 29 日				
	市场价值	人民币：壹佰叁拾贰万捌仟伍佰元整（佰元以下取整） (RMB: 132.85 万元) 评估单价 14000 元/平方米			
注册房地产估价师	申 海（注册号：2120020020）		签名： 		
	石 宇（注册号：2120180023）		签名： 		

报告有效时间：本估价报告有效期为 12 个月，即 2022 年 08 月 19 日至 2023 年 08 月 18 日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

2022 年 08 月 19 日

致估价委托人函

辽丰房估 2022-1-23-84 号

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：大连市甘井子区泉水 D5 区 8 号 1 层 1 号住宅房地产，所在建筑约建成于 2010 年，房屋用途为住宅，建筑面积为 94.89 平方米，钢混结构，房屋所在层数为 1 层（总层数为 18 层），权利类型为所有权，权利人为陆艳梅，身份证明号：34122719821201302X，权证号为辽(2017)大连市内四区不动产权第 00261384。

本次评估范围是估价对象建筑物、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、燃气等配套设施设备等，以及与建筑物不可分离的内部二次装饰装修等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 08 月 03 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：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，选用比较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（人民币大写金额）：壹佰叁拾贰万捌仟伍佰元整（佰元以下取整），单价：14000（元/平方米），总价：132.85 万元。

具体见下表：

估价对象房地产市场价格价值评估结果表

项目	估价结果		
	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价或总额(万元)
大连市甘井子区泉水 D5 区 8 号 1 层 1 号住宅	94.89	14000	132.85

注：总价佰元以下取整

特别提示：（1）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；（2）报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅

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 Email：dafenggujia@126.com

读，以免使用不当，造成损失；（3）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；（4）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；（5）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会使用；（6）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会使用；（7）评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。

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08月19日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
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.....	14
(附件目录)	
一、估价对象位置图	
二、估价对象状况照片	
三、《大连市中山区人民法院委托书》(2022)辽0202执2705号	
四、不动产登记中心回执单及不动产权证书复印件	
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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我公司注册房地产估价师：申海、石宇于 2022 年 8 月 3 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露的、难于接触到的部分及注册房地产估价师专业以外的进行查勘的责任。

七、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助，参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

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、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、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。
- 3、交易双方都具有完全的市场信息，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。
- 4、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。
- 5、本次估价范围以估价委托人提供的有关资料中所记载的范围为准，资料中没有记载的未列入估价范围。估价对象由委托人及当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。
- 6、实地查勘时估价对象自住使用，本次估价是基于估价对象于价值时点未被转让、出租、占用，无相应用益物权（包括但不限于地役权、居住权等），且无相应的债权、债务，不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，估价对象权属完整，可以在公开、平等、自愿的交易市场上合法的进行转让的假设前提条件下进行的。
- 7、实地查勘时估价对象欠缴税金及相关费用（包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况不详，经房地产估价师尽职调查，也无法获知是否存在欠缴税金及相关费用。故本次估价是基于估价对象于价值时点不存在欠缴税金及相关费用。
- 8、本次估价评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。
- 9、估价对象的坐落、房屋用途、建筑面积等均来源于估价委托人提供的产权证等资料，具体位置由委托人及相关人员现场指认，因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。
- 10、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，本报告设定估价对象内在质量符合国家有关技术、质量、验收规范并足以维持其正常运转为前提。
- 11、本报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

价值时点估价对象已抵押并查封，根据估价目的，本次估价时不考虑抵押及查封情况对估价结论的影响。

(四) 不相一致假设

无背离事实假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

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、价值时点后，在估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，估价委托人应及时委托估价机构重新估价。

3、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；估价师及估价机构不承担当事人的决策责任。

4、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未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的。房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；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、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中，报告解释权为本公司所有。凡因估价委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

5、本估价结果包括房屋及其附属设施设备(水、电、暖、讯、消防、燃气及内部二次装修)和分摊的土地使用权的价格。该土地使用权和附属的设施设备(水、电、暖、讯、消防、燃气及内部二次装修)若与房屋分割处置，本估价结果无效。本估价报告估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

6、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会使用。

7、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。

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

9、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。

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

本次估价对象为大连市甘井子区泉水 D5 区 8 号 1 层 1 号住宅房地产，建筑面积为 94.89 平方米。本次评估范围是估价对象建筑物、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、燃气等配套设施设备等，以及与建筑物不可分离的内部二次装饰装修等，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

估价对象为大连市甘井子区泉水 D5 区 8 号 1 层 1 号住宅房地产，所在建筑约建成于 2010 年，房屋用途为住宅，建筑面积为 94.89 平方米，钢混结构，房屋所在层数为 1 层（总层数为 18 层），权利类型为所有权，权利人为陆艳梅，身份证明号：34122719821201302X，权证号为辽(2017)大连市内四区不动产权第 00261384。

（三）土地基本状况

估价对象为大连市甘井子区泉水 D5 区 8 号 1 层 1 号住宅房地产。

1、所在项目宗地四至：东临东北快速路，南至风华路，西至源泉路，北临泉水锦泉园住宅小区。

2、宗地形状：较规则多边形。

3、土地使用权性质、用途及土地使用期限：权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，土地使用期限至 2078 年 06 月 29 日。

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、通讯、通燃气），宗地内场地平整。

（四）建筑物基本状况

估价对象坐落于大连市甘井子区泉水 D5 区 8 号 1 层 1 号，为枫丹丽城的一套住宅房地产。估价对象所在建筑物位于枫丹丽城小区靠东快路西侧，钢混结构，南北朝向，房屋总层数为 18 层，估价对象所在层数为 1 层，所在建筑物外立面为墙砖，塑钢窗，防盗单元门，走廊理石地面，墙面涂乳胶漆；入户防盗门，室内装修状况为普通装修，室内客厅及卧室地面铺地砖，墙面涂乳胶漆，客厅顶棚为石膏板吊顶，卧室顶棚为石膏线并涂乳胶漆，厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖。

估价对象给排水、电力、供暖、通讯、燃气等配套设施齐全，均为市政供给。价值时点估价对象局部有受潮的状况及地下排风的噪声污染，维护情况一般，经评估人员现场查勘，确定其为基本完好房。

五、价值时点

实地查勘日为价值时点，即本次估价价值时点为 2022 年 08 月 03 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值。

（二）价值定义或内涵

1. 价值定义：市场价值是估价对象经过适当营销后，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。

2. 价值内涵：本报告估价结果所涉估价对象，开发程度为宗地内外“七通”（通给水、通排水、通路、通电、通暖、通讯、通燃气），宗地内场地平整；所涉估价对象建筑物用途为住宅，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。该价值内涵还包括：

(1) 本次估价财产范围是估价对象建筑物、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、燃气等配套设施设备，以及与建筑物不可分离的内部二次装饰装修等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(2) 本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响；

(3) 币种：人民币。

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、国家、省、市人民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）。

（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》（2022）辽 0202 执 2705 号；
- 2、不动产登记中心回执单及不动产权证书复印件。

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价人员收集的市场调查、相关市场交易资料；
- 2、估价人员搜集的其他有关资料等。

九、估价方法

（一）估价方法及定义

- 1.采用估价方法的名称：比较法。
- 2.采用估价方法的定义：比较法是指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。

（二）估价技术路线

由于各可比实例与估价对象在规模上存在一定差异，成交单价更能反映房地产价格水平，因此采用基于单价的方式对可比实例成交价格进行调整；为便于计算，采用百分比方式对可比实例成交价格进行调整。由于各可比实例及估价对象状况可获得并进行直接对比，因此采取直接比较的方式对可比实例成交价格进行调整。

具体评估思路及测算过程如下：

（1）收集交易实例；（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。

（三）比较法公式

比较单价 = 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08月03日）的最终估价结果为（人民币大写金额）：壹佰叁拾贰万捌仟伍佰元整（佰元以下取整），单价：14000（元/平方米），总价：132.85

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 Email：dafenggujia@126.com

万元。

具体见下表：

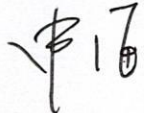

估价对象房地产市场价格价值评估结果表

项目	估价结果		
	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价或总额(万元)
大连市甘井子区泉水 D5 区 8 号 1 层 1 号住宅	94.89	14000	132.85

注：总价佰元以下取整

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
申海	2120020020		2022年08月19日
石宇	2120180023		2022年08月19日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年08月03日。

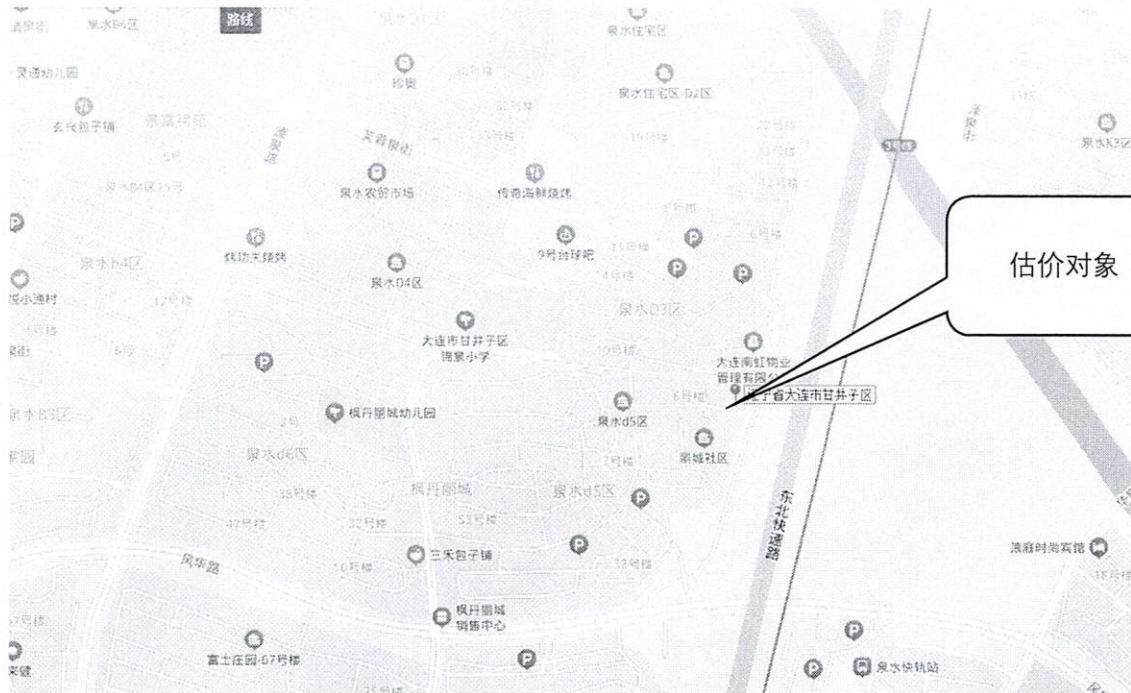
十三、估价作业期

估价作业期：2022年08月03日至2022年08月19日。

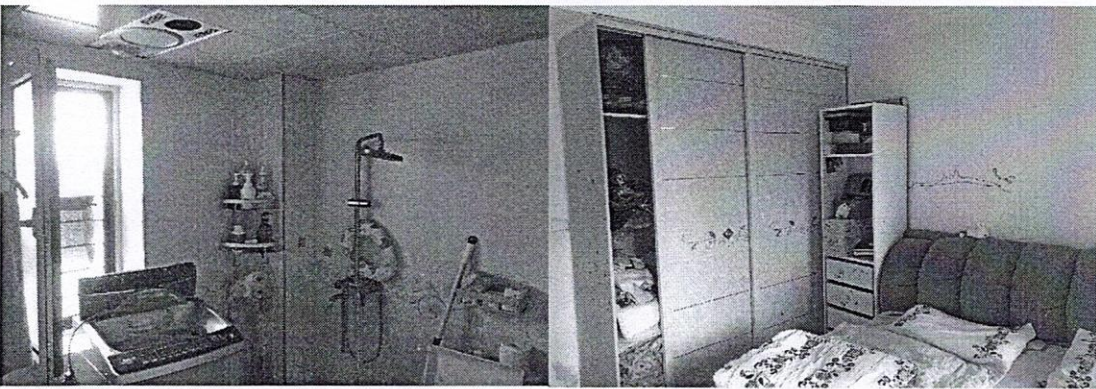
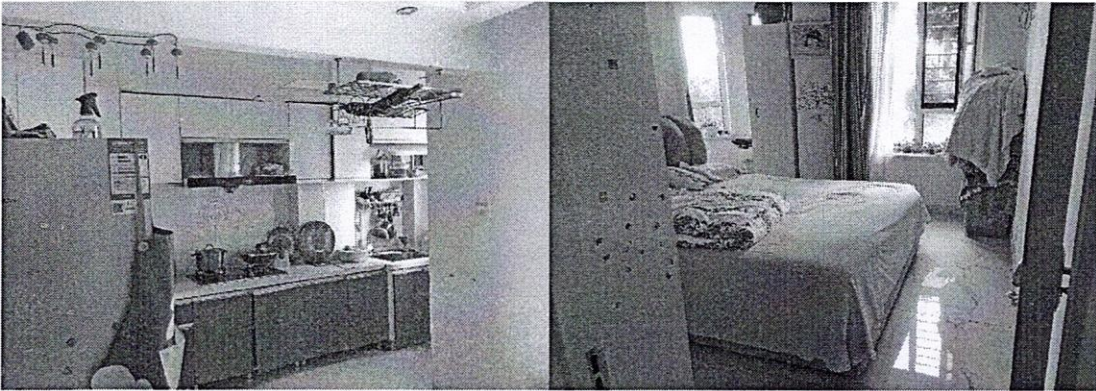
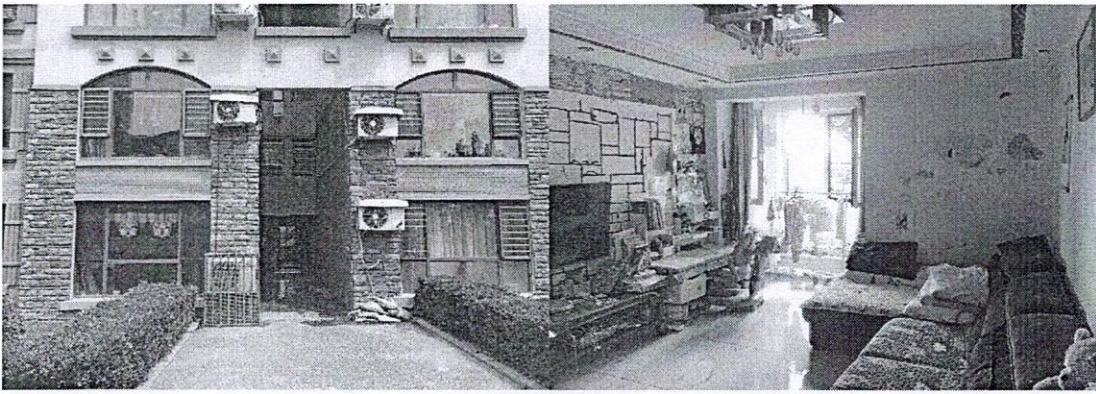
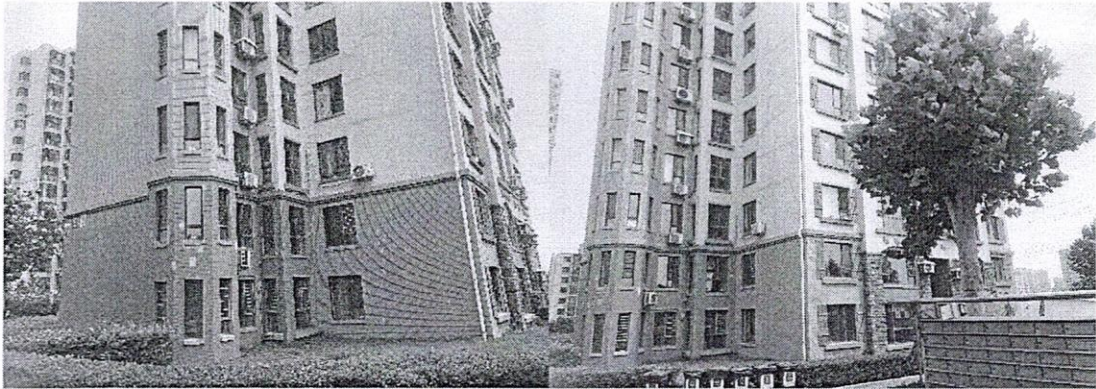
辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

2022年08月19日

估价对象位置图



估价对象状况照片



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 Email：dafenggujia@126.com