



辽宁中恒信评估机构  
土地·房地产·资产



China Appraisal  
Association  
中估联行成员机构



# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽宁中恒信司鉴字(2022)第9109号

估价项目名称：大连市旅顺口区五一路1-39号1-3层2号住宅（建筑面积178.5 m<sup>2</sup>）房地产市场价格评估

估价委托人：大连市旅顺口区人民法院

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：任哲（注册号：2120120015）  
余韧（注册号：2120200053）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月二日





## 致估价委托人函

大连市旅顺口区人民法院：

承蒙委托，我机构对大连市旅顺口区五一路 1-39 号 1-3 层 2 号成套住宅房地产在现状利用条件下的房地产价值进行了评估，为贵院执行中国银行股份有限公司大连旅顺支行与余鑫借款合同纠纷一案确定财产处置参考价提供参考依据。本次评估的价值时点为 2022 年 10 月 27 日，价值类型为市场价格。

根据贵院提供的委托书、房屋查询结果复印件，本次评估估价对象的房屋所有权人为余鑫，权利类型为所有权，权证号：201506904。估价对象坐落于旅顺口区五一路 1-39 号 1-3 层 2 号，建筑面积为 178.5 m<sup>2</sup>，登记房屋用途为成套住宅，房屋实际用途为住宅（联排别墅）。估价对象不动产登记情况详见附表 1：估价对象状况一览表。

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 181.50 万元，大写金额：壹佰捌拾壹万伍仟元整，单位建筑面积价格为 10168 元/平方米。具体估价结果详见附表 2：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：

二〇二二年十一月二日

附表 1

估价对象状况一览表

序号	坐落	权证号	权利人	共有情况	权利类型		权利性质		用途		面积 (m <sup>2</sup> )		土地使用期限	建筑结构	楼层		实际用途	备注
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总层数	所在层数		
1	旅顺口区五一路 1-39 号 1-3 层 2 号	201506904	余鑫	-	-	所有权	-	-	-	成套住宅	-	178.5	-	-	3	1-3	住宅 (联排别墅)	附记: 商品房; 每平方米 30.00 元 维修基金已收; 记载登记时间为 2015 年 9 月 17 日

附表 2

估价结果明细表

序号	坐落	权证号	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
1	旅顺口区五一路 1-39 号 1-3 层 2 号	201506904	余鑫	178.5	10168	181.50

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) 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。
- (三) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是估价对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
- (四) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致估价结果对应的估价对象状况、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, 估价结果应当进行相应调整后才会使用。
- (五) 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内, 估价报告或者估价结果未使用之前, 如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 估价结果应当进行相应调整后才会使用。
- (六) 其他需要说明的事项:
  - 1. 本估价结果以单价为准, 总价为单价乘以建筑面积保留至百元。
  - 2. 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 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
附 件 .....	15
1. 大连市旅顺口区人民法院委托书复印件；	
2. 估价对象位置图；	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片；	
4. 估价对象房屋查询结果复印件；	
5. 实施估价相关情况说明；	
6. 房地产估价机构营业执照复印件；	
7. 房地产估价机构备案证书复印件；	
8. 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》《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》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. 本报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的影响。
6. 本报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，以及可能发生的办理权利转移相关费用的影响，本次评估与执行法官确认，交易税费的负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，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. 估价人员根据诉讼当事人领勘指认，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. 估价对象处于查封状态，本次估价中假设估价对象在估价目的对应经济行为实施后能够合法、持续、合理使用。

12. 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。

13. 人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及物业费、供暖费、水电气费等相关费用及其滞纳金。

14. 人民法院未明确存在租赁权、用益物权，本次评估未考虑租赁情况，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用等情况。

## 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、测算及判断中无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

本估价报告估价对象于价值时点已被查封，已设立抵押登记。根据估价委托，与执行法官沟通，本次评估不考虑现有查封、抵押因素对评估结论的影响。

## 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、估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的室内动产等物品价值。

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，任何其他第三人不得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确定财产处置参考价提供参考依据，不作房地产抵押、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。





## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：大连市旅顺口区人民法院

地址：大连市旅顺口区新城大街5号

承办人：王庆国

### 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19层12号

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2024年9月2日

土地机构评估资格备案函文号：辽土估备字（2020）0143号

资信等级：国家A级

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

估价对象位于旅顺口区五一路1-39号1-3层2号，旅顺口区世贸融城别墅区内，地处大连旅顺口区中部区域，区域位置一般。

根据估价委托人提供的委托书、房屋查询结果复印件，估价对象的所有权人为余鑫，建筑面积为178.5 m<sup>2</sup>。本次估价对象范围包含不动产登记面积房地产，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

估价委托人未提供估价对象土地登记信息，经估价人员实地查勘，土地使用权基本状况说明如下：

土地基本状况一览表

估价对象	四至	土地面积 (m <sup>2</sup> )	地类 (用途)	性质	使用年限	宗地形状	土地开发程度
世贸融城小区共有宗地	东至山林地 西至其他土地 南至道路 北至山林地	-	-	-	-	较规则	宗地红线外为“七通”，红线内为“七通”及红线内建有估价对象所在建筑及其他建筑

## 3. 建筑物基本状况

估价对象为 1 套成套住宅房地产，根据估价委托人提供的查询结果复印件以及实地查勘，建筑物基本状况说明如下：

建筑物基本状况一览表

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	登记用途	实际用途	使用状态	基本情况	装饰装修	设施设备	成新状况
旅顺口区五一路 1-39 号 1-3 层 2 号	178.5	成套住宅	住宅 (联排别墅)	闲置	所在建筑证载总层数 3 层，估价对象证载所在层数位于第 1-3 层，实际所在层数为 -1 至 4 层；户型布局为 (-1 层：地下室，1 层：1 厅 1 厨 1 卫，2 层：3 室 1 卫，3 层：2 室 1 卫，4 层：阁楼层)，南北朝向，附带南北院落。	外墙刷涂料、局部贴墙砖，安装断桥铝窗、防盗门，室内毛坯。	水、电、入户供暖管线等设施齐全。	维护保养较好。

## 4. 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的房屋查询结果复印件，委托人对大连市不动产登记中心旅顺口区分中心的送达回证复印件，估价对象已设立抵押登记，已查封。实地查勘时房屋为闲置状态，无法确定估价对象是否存在租赁权限制。与执行法官确认，本次评估不考虑抵押、查封、租赁的影响。除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

## 5. 区位条件概况

估价对象位于旅顺口区世贸融城别墅区内，地处大连旅顺口区中部区域，位于五一路与五一路西一巷交汇处北侧，区域位置一般。估价对象附近有五一路、五一路西一巷等交通道路，路况较好，对外交通方便程度较好。区域内有旅顺 11 路、旅顺 33 路等公交线路经过并设有站点，公共交通便利程度较好，人员出行方便程度较好。估价对象周边公共配套设施完善度一般，附近有旅顺寺沟小学等教育机构；有中国农业



银行等金融服务机构；周围分布有大众餐饮、药房、房产中介、便利店等商服设施，商业繁华程度一般。

## 五、价值时点

2022年10月27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格，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

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。

合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的波动，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。

### 5. 最高最佳利用原则

是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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。





## 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) 中华人民共和国土地管理法（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日第三次修正、自2020年1月1日起施行）；

(2) 中华人民共和国城市房地产管理法（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019年8月26日第三次修正、自2020年1月1日起施行）；

(3) 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）；

(4) 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）；

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

(8) 中华人民共和国土地管理法实施条例（1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号第一次修订，2014年7月29日第二次修订，2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；

(9) 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（1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

(10) 财政部关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）；

(11) 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）；

(12) 中华人民共和国城市维护建设税法（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021年9月1日起施行）；

(13) 征收教育费附加的暂行规定（国务院令 第 448 号）；

(14) 财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知（财综〔2010〕98 号）；

## 2. 省市法律、法规和政策性文件

(1) 辽宁省人民政府关于调整地方教育附加征收标准有关问题的通知（辽政发〔2011〕4 号）；

## (二) 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. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号）。

## (三) 估价委托人提供的有关资料

1. 大连市旅顺口区人民法院委托书；

2. 查询结果复印件；

3. 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 利率及存款基准利率；

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/T 50291-2015）》，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。

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/T 50291-2015）》《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，选取比较法对估价对象房地产进行估价。

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

$$\begin{aligned} \text{比较价值} = & \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \\ & \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数} \end{aligned}$$

## 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，选用比较法对估价对象的价格进行了测算，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）**181.50 万元**，**大写金额：壹佰捌拾壹万伍仟元整**，单位建筑面积价格为 10168 元/平方米。详细结果见“致估价委托人函”中附表 2。

### （二）估价结果内涵

1. 本次估价结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积保留至百元。
2. 本估价报告估价结果包含了估价对象使用的相应用途的国有土地使用权价格。
3. 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
任 哲	2120120015		
余 韧	2120200053		



## 十二、实地查勘期

2022年10月27日。

## 十三、估价作业期

2022年10月19日至2022年11月2日。



## 附 件

1. 大连市旅顺口区人民法院委托书复印件；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
4. 估价对象房屋查询结果复印件；
5. 实施估价相关情况说明；
6. 房地产估价机构营业执照复印件；
7. 房地产估价机构备案证书复印件；
8. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。