

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：华鼎房地估字〔2021〕第 HD564 号

估价项目名称：位于大连经济技术开发区小孤山西里 45 栋-3-6-1
号等二处房地产市场价格价值评估

估价委托人：大连市中山区人民法院

房地产估价机构：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：张 良（注册号 2120100049）

梁企昌（注册号 2120160005）

睢倩茜（注册号 2120210069）

估价报告出具日期：2021 年 12 月 29 日

致估价委托人函

大连市中山区人民法院：

受贵院委托，本估价机构依据国家有关房地产估价的规定，秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于大连经济技术开发区小孤山西里 45 栋-3-6-1 号等二处房地产市场价值进行评估。

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象

依据《司法鉴定评估委托书》，本次评估鉴定就申请执行人招商银行股份有限公司大连分行与被执行人安爱莲、姜宏借款合同纠纷一案中的如下事项进行鉴定：

评估被执行人安爱莲名下位于大连经济技术开发区小孤山西里 45 栋-3-6-1 号（查询号：717802144，面积 56.74 平方米）、姜宏名下位于大连经济技术开发区青松南里 9 栋-3-5-1 号（查询号：717859686，面积 185.55 平方米）二处房屋。

根据委托方提供的“查询号：717802144”《查询结果》及“大房权证开字第 A23043 号”《房屋所有权证》，房屋所有权人为安爱莲，房屋坐落为大连经济技术开发区小孤山西里 45 栋-3-6-1 号，建筑面积为 56.74 平方米，房屋总层数为 6 层，所在层数为第 6 层，结构为钢混，房屋用途为住宅，产别为私有，权利类型为所有权。

根据委托方提供的“查询号：717859686”《查询结果》及“大房权证开字第 105359 号”《房屋所有权证》，房屋所有权人为姜宏，房屋坐落为大连经济技术开发区青松南里 9 栋-3-5-1 号，建筑面积为 185.55 平方米，房屋总层数为 6 层，所在层数为第 5-6 层，结构为混合，房屋用途为住宅，产别为私有，权利类型为所有权。

三、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为 2021 年 12 月 15 日（现场查勘之日）。

四、价值类型

本报告评估估价对象市场价值。

五、估价方法

本估价报告采用比较法进行评估测算。

六、估价结果

本报告估价结果如下：

估价对象于价值时点的市场价值为人民币（大写）壹佰玖拾伍万贰仟柒佰圆整（195.27 万元）。具体结果详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

序号	权利人	权证编号	坐落	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	安爱莲	大房权证开字第 A23043 号	大连经济技术开发区小孤 山西里 45 栋-3-6-1 号	56.74	8,808	49.98
2	姜宏	大房权证开字第 105359 号	大连经济技术开发区青松 南里 9 栋-3-5-1 号	185.55	7,830	145.29
合 计				242.29		195.27

七、特别事项说明

1. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

2. 在估价结果有效期内，估价对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

3. 委托人或评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。



辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

法定代表人：刘慧杰

二〇二一年十二月二十九日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	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.....	6
八、估价依据.....	6
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地查勘期.....	8
十三、估价作业期.....	8

附件：

1. 鉴定机构（人）承诺书；
2. 大连市中山区人民法院《司法鉴定委托书》；
3. “查询号：717802144”《查询结果》复印件；
4. “大房权证开字第 A23043 号”《房屋所有权证》复印件；
5. “查询号：717859686”《查询结果》复印件；
6. “大房权证开字第 105359 号”《房屋所有权证》复印件；
7. 估价对象位置示意图；
8. 估价对象部分照片复印件；
9. 房地产估价机构营业执照复印件；
10. 房地产估价机构资格证书复印件；
11. 注册房地产估价师资格证书复印件。

估价师声明

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，但受到估价报告中已说明的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. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《查询结果》及《房屋所有权证》，我们未向政府相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《查询结果》及《房屋所有权证》记载的建筑面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，既能满足如下条件：交易双方自愿地进行交易；交易双方出于利己动机进行交易；交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 本次评估假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

6. 由于委托人未明确估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），房地产估价师未掌握相关状况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税费。

7. 本次评估不考虑评估费、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

估价对象已被大连市中山区人民法院查封，查封期限自 2020 年 07 月 13 日至 2023 年 07 月 12 日；已设立抵押，抵押权人为招商银行股份有限公司大连分

行，本次评估假定估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

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。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅供估价委托人所使用。未经本估价机构同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

2. 本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计，超过估价报告使用期限，需重新进行估价。

3. 本次评估结果包含估价对象所分摊土地的价值。

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

房地产估价机构名称：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

住所：大连市中山区玉光街 11 号远洋大厦 1601、1603 室

法定代表人：刘慧杰

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]054 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而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围界定

本次估价对象为位于大连经济技术开发区小孤山西里 45 栋-3-6-1 号、大连经济技术开发区青松南里 9 栋-3-5-1 号二处房地产，估价范围包括估价对象地上建筑物及其分摊的土地使用权，不包括估价对象室内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。

（二）估价对象基本状况

估价对象 1：

根据委托方提供的“查询号：717802144”《查询结果》及“大房权证开字第 A23043 号”《房屋所有权证》，房屋所有权人为安爱莲，房屋坐落为大连经济技术开发区小孤山西里 45 栋-3-6-1 号，建筑面积为 56.74 平方米，房屋总层数为 6 层，所在层数为第 6 层，结构为钢混，房屋用途为住宅，产别为私有，权利类型为所有权。

根据现场查勘，估价对象 1 实际用途为住宅，南北向，钢混结构，估价对象 1 平面布局为二室一厅一厨一卫一阳台，有部分外扩无证面积，内部水、电、地热、燃气、通信等基础设施齐全。主要装修情况：卧室及客厅地面铺地板，

墙面贴壁纸，天棚刮大白造型吊顶；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚刮大白；断桥铝窗，入户门为防盗门。

估价对象 1 约建成于 2004 年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准及现场勘察情况，确定其综合成新率约为 76%。

估价对象 1 位于小孤山西里，以估价对象 1 为中心，东侧为鹏地街，南侧为振鹏南二路，西侧为住宅小区，北侧为振鹏南路。

估价对象 2:

根据委托方提供的“查询号：717859686”《查询结果》及“大房权证开字第 105359 号”《房屋所有权证》，房屋所有权人为姜宏，房屋坐落为大连经济技术开发区青松南里 9 栋-3-5-1 号，建筑面积为 185.55 平方米，房屋总层数为 6 层，所在层数为第 5-6 层，结构为混合，房屋用途为住宅，产别为私有，权利类型为所有权。

根据现场查勘，估价对象 2 实际用途为住宅，南北向，混合结构，估价对象 2 平面布局为：平层：一室二厅一厨一卫二阳台；上跃层：三室一卫，内部水、电、暖、燃气、通信等基础设施齐全。主要装修情况：平层：卧室及客厅地面铺地板，餐厅地面铺地砖，墙面刮大白，天棚刮大白吊顶；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚扣板吊顶；木质踏步楼梯，塑钢窗，入户门为防盗门。

估价对象 2 约建成于 2003 年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准及现场勘察情况，确定其综合成新率约为 75%。

估价对象 2 位于青松南里，以估价对象 2 为中心，东侧为住宅小区，南侧为松竹梅路，西侧为青松南街，北侧为黄海西路。

五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为 2021 年 12 月 15 日（现场查勘之日）。

六、价值类型

本报告评估估价对象市场价值，市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在评估价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价原则

本估价报告按照估价规范的规定，遵循房地产估价行业公认的估价原则，根据估价对象的用途、现状条件，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，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》（中华人民共和国主席令第 72 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，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 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，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 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
5. 《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行）；
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》

(2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,2018年9月1日施行);

7. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);

8. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号,2015年4月24日修订);

9. 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号,自2015年3月1日起施行);

10. 《不动产登记暂行条例实施细则》(中华人民共和国国土资源部令第63号,自2016年1月1日起施行);

11. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价规范》(2015年4月8日公布,2015年12月1日实施);

12. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价基本术语标准》(2013年6月26日公布,2014年2月1日实施);

13. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,2016年5月1日执行);

14. 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准(试行)》(1984年11月8日,1985年1月1日试行);

15. 大连市中山区人民法院《司法鉴定委托书》;

16. “查询号:717802144”《查询结果》复印件;

17. “大房权证开字第A23043号”《房屋所有权证》复印件;

18. “查询号:717859686”《查询结果》复印件;

19. “大房权证开字第105359号”《房屋所有权证》复印件;

20. 估价对象现场勘察记录;

21. 委托方提供的与本次估价相关的其它资料;

22. 估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

本报告采用比较法进行估价。

比较法是根据替代原理，通过估价对象与可比交易实例的比较分析，根据可比交易实例价格测算估价对象价格的方法。

十、估价结果




本报告估价结果如下：

估价对象于价值时点的市场价值为人民币（大写）壹佰玖拾伍万贰仟柒佰圆整（195.27 万元）。具体结果详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

序号	权利人	权证编号	坐落	建筑面积 (m²)	单价 (元/m²)	总价 (万元)
1	安爱莲	大房权证开字第 A23043 号	大连经济技术开发区小孤山西里 45 栋-3-6-1 号	56.74	8,808	49.98
2	姜宏	大房权证开字第 105359 号	大连经济技术开发区青松南里 9 栋-3-5-1 号	185.55	7,830	145.29
合 计				242.29		195.27

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 良	2120100049	 中国注册 房地产估价师 张良 2120100049	2021 年 12 月 29 日
梁企昌	2120160005	 中国注册 房地产估价师 梁企昌 2120160005	2021 年 12 月 29 日
睢倩茜	2120210069	 中国注册 房地产估价师 睢倩茜 2120210069	2021 年 12 月 29 日

十二、实地查勘期

2021 年 12 月 15 日。

十三、估价作业期

2021 年 12 月 15 日至 2021 年 12 月 29 日。