



辽宁中恒信评估机构
土地·房地产·资产



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 9052 号

估价项目名称：大连市旅顺口区开发区顺乐街 23-69 号 5 层 2
号住宅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：卢富民（注册号：2120110072）

任 哲（注册号：2120120015）

估价报告出具日期：二〇二二年七月七日





致估价委托人函

大连市旅顺口区人民法院：

承蒙委托，我机构对旅顺口区开发区顺乐街 23-69 号 5 层 2 号一套住宅房地产在现状利用条件下的房地产价格进行了评估，为贵单位执行中国工商银行股份有限公司大连旅顺口支行与布和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 6 月 16 日，价值类型为市场价格。

根据贵单位提供的大连市旅顺口区人民法院委托书、房屋信息查询结果复印件，估价对象坐落于旅顺口区开发区顺乐街 23-69 号 5 层 2 号，建筑面积为 116.88 m²，总层数 5 层；房屋用途为成套住宅；预告登记信息及商品房合同备案信息记载权利人为布和，权利类型为所有权。房屋实际用途为住宅。估价对象房屋权属信息结果详见附件 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 45.92 万元，大写金额：肆拾伍万玖仟贰佰元整，单位建筑面积价格为 3929 元/m²。具体估价结果详见附件 2：估价结果明细表。

特别提示：本估价报告仅供人民法院确定财产处置参考价时使用。

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：77

二〇二二年七月七日



附表 1 估价对象状况一览表

序号	坐落	预告登记 证明号	商品房合同备 案号	权利 人	共有 情况	权利类 型		权利性 质		用途		面积 (m ²)		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	旅顺口区开发区顺乐街23-69号5层2号	201308039	WHT201306645	布和	-	-	-	-	-	-	成套住宅	-	116.88	-	-	5	5	住宅	上跃户型, 坡屋顶
	合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116.88	-	-	-	-	-	-



附表 2

估价结果明细表

序号	坐落	预告登记证明号	商品房合同备案号	权利人	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	旅顺口区开发区顺乐街 23-69 号 5 层 2 号	201308039	WHT201306645	布和	116.88	3929	45.92
	合计				116.88		45.92

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。
- (三) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价格, 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, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场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。
- (五) 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。
- (六) 其他需要说明的事项:
 1. 本估价结果以单价为准, 总价为单价乘以证载建筑面积保留至百元。
 2. 根据估价委托人提供的房屋信息查询结果复印件, 估价对象为商品房买卖合同备案登记, 未办理《不动产权证书》, 本估价报告评估结果未考虑办理权属证书而产生的相关税费。提请估价委托人和其他报告使用人应关注估价对象权属转移时涉及的税费与已办理权属证书情况下的差异, 以及转移税费的承担方式。
 3. 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	13
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. 估价对象房屋信息查询结果复印件；	
3. 估价对象位置图；	
4. 估价对象实地查勘情况和相关照片；	
5. 专业帮助情况和相关专业意见；	
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》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估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，并在本估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. 本估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影响。
6. 本估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. 本估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属证书和权利转移相关费用的影响，本次评估设定交易税费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、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。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. 实地查勘时，估价对象空置，估价机构经过尽职调查后未能掌握相关事实资料文件，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。

14. 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。

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

1. 本估价报告估价对象于价值时点已被查封，根据估价目的，本次评估不考虑现有查封因素对评估结论的影响。

2 本估价报告估价对象于价值时点已设立抵押权登记，抵押权人为中国工商银行股份有限公司大连旅顺口支行，根据估价目的，本次评估不考虑已设立抵押权登记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，不包括不可移动的家具电器等物品价值。
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

住所：大连市旅顺口区新城大街5号

联系人：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：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

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

根据司法鉴定评估委托书、估价委托人提供的房屋信息查询结果复印件，估价对象为旅顺口区开发区顺乐街23-69号5层2号住宅现状房地产，尚未办理不动产统一登记，预告登记权利人为布和，预告登记证明号为201308039；义务人为大连顺海房地产开发有限公司；商品房合同备案权利人为布和，商品房合同备案号为WHT201306645，权利类型为所有权，建筑面积为116.88 m²。

本次估价对象范围包含房屋所有权及其分摊的国有土地使用权，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

估价对象土地为共用宗地使用权。根据估价人员实地查勘，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 ²)	地类 (用途)	性质	使用年限	宗地形状	土地开发程度
顺海香堤岛小区	东至专家公寓组团，西至、南至顺乐街，北至湾德里华府小区	-	-	-	-	较规则	宗地红线内外“七通”及宗地内场地平整，建有估价对象所在建筑物及小区内其他建筑

3. 建筑物基本状况

估价对象为单套住宅，根据估价委托人提供的房屋信息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 ²)	设计用途	实际用途	使用状态	建筑结构	装饰装修	设施设备	成新状况
旅顺口区开发区顺乐街23-69号5层2号	116.88	成套住宅	住宅	空置	实地查勘为钢筋混凝土结构，约建于2012年，房屋信息查询结果总层数记载为5层，现场查勘所在层为5跃6层；楼宇内步梯一梯二户，上跃式户型，5层为二室一厅一厨一卫（一南卧、一北卧、南客厅，北厨房、北明卫）及预留上行楼梯口，正常层高；因室内无楼梯未能进入6层上跃部分拍照，上跃为坡屋顶，南北朝向。	外墙刷土黄色涂料漆、底部局部为文化石砖，对讲门禁单元门，入户门为普通防盗门，安装断桥铝窗，室内地面、墙面和顶棚均为水泥抹灰，装修标准属毛坯。	上下水、电、暖、燃气接口等设施。	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信息查询结果复印件，估价对象已查封，已设立抵押权登记，预告抵押权人为中国工商银行股份有限公司大连旅顺口支行；据估价人员实地查勘，估价对象目前空置，不存在租赁权限制；假设未拖欠相关税费。

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

估价对象属于顺海香堤岛小区，位于大连市旅顺口区开发区西部，距离旅顺港客运站约3公里，东至专家公寓组团，西至、南至顺乐街，北至湾德里华府小区，区域位置较好。估价对象南侧的顺乐街，向东可连接盐北路、柏杨路、春城路至新城大街，路况较好，对外交通方便程度较好。区域附近有旅顺开发区1路、旅顺17路、旅顺212路公共交通线路途经并设有站点，公共交通出行便利度较好。估价对象周边公共及商服配套设施完善度较好，有幼儿园、旅顺开发区中心小学、大连市第五十八中学等教育机构；有农商银行、建设银行等金融服务机构；有旅顺口区中医医院、福仁堂药房等医疗机构；有世达购物广场（旅顺开发区店）、后三羊农贸市场、福地超市、特色餐饮等商服设施，商业繁华程度一般。所处区域内供水、排水、电力、供暖、通讯、燃气等配套设施齐全；区域内自然环境条件较好，西侧临近天然海港、南侧临近台山今冈公园，楼栋可观小区园景，景观一般。

五、价值时点

2022年6月16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。

依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（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，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三十一次会议通过，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（中华人民共和国国务院令第256号，自1999年1月1日起施行，2021年7月2日第三次修正）；

(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) 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) 财政部关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知（财税〔2014〕101号）；

(14) 征收教育费附加的暂行规定（国务院令第448号）；

(15) 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

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）。

（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）。

（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. 房屋信息查询结果复印件。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘照片和查勘记录；

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 贷款利率和存款基准利率；
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值或价格进行了测算，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）45.92 万元，大写金额：肆拾伍万玖仟贰佰元整。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. 本估价报告评估结果包含了估价对象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
卢富民	2120110072		2022.7.7
任哲	2120120015		2022.7.7

十二、实地查勘期

2022年6月16日

十三、估价作业期

2022年6月8日至2022年7月7日。



附 件

1. 大连市旅顺口区人民法院委托书复印件；
2. 估价对象房屋信息查询结果复印件；
3. 估价对象位置图；
4. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
5. 专业帮助情况和相关专业意见；
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。

大连市旅顺口区人民法院

委托书

(2022)辽0212执恢103号

辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司：

我院在执行中国工商银行股份有限公司大连旅顺口支行与布和 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

辽宁省大连市旅顺口区（顺海香堤岛小区）开发区顺乐街23-69号5层2号房屋。



承 办 人：王庆国 联系电话：

联 系 人：王庆国 联系电话：86365816

本院地址：

查 询 结 果

房屋信息查询

查询号: 718468387

查 询 条 件	申请查询人:	大连市旅顺口区人民法院		
	<input checked="" type="checkbox"/> 房屋坐落:	旅顺口区开发区顺乐街23-69号5层2号		
	<input type="checkbox"/> 权利人证书(证明)号码: <input type="checkbox"/> 被查询人姓名			
姓 名		证件号码		
	<p>【大连市四区(中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区)】 无结果</p> <p>【金普新区(不含保税区、普湾新区)】 无结果</p> <p>【旅顺口区】 坐落: 旅顺口区开发区顺乐街23-69号5层2号 【房屋自然状况】坐落: 旅顺口区开发区顺乐街23-69号5层2号 建筑面积: 116.88 总层数: 5 房屋用途: 成套住宅 房地号: 14-27-3 【权利登记信息】无登记信息记录。 【他项权登记信息】预告抵押权人: 中国工商银行股份有限公司大连旅顺口支行 权证号: 被担保主债权数额: 447000.00 债务履行期限: 2013-12-12至2043-12-12 记载登记时间: 2013-12-16 【预告登记信息】权利人: 布和 义务人: 大连顺海房地产开发有限公司 身份证明号: 150426198902165352 预告登记证明号: 201308039 记载登记时间: 2013-12-13 【协助执行登记信息】查封机关: 大连市旅顺口区人民法院 案号: (2016)辽0212执446号 经办人: 林钰哲、赵瑜国 查封期限: 2022-04-18至2025-04-17 房屋查封: 房屋查封 【协助执行登记信息】查封机关: 大连市旅顺口区人民法院 案号: (2019)辽0212执1161号 经办人: 何祖光 查封期限: 2019-08-06至2022-08-06 房屋查封: 房屋查封 【协助执行登记信息】查封机关: 大连市旅顺口区人民法院 案号: (2016)辽0212执446号 经办人: 朱嘉庆 查封期限: 2019-05-06至2022-05-06 房屋查封: 房屋查封 【协助执行登记信息】查封机关: 大连市旅顺口区人民法院 案号: (2015)旅民初字第2028号 经办人: 穆永昌 查封期限: 2015-08-12至1900-01-01 房屋查封: 房屋查封 【协助执行登记信息】查封机关: 大连市旅顺口区人民法院 案号: (2016)辽0212执446号 经办人: 林钰哲、赵瑜国 查封期限: 2022-04-18至2025-04-17 房屋查封: 房屋查封 【协助执行登记信息】查封机关: 大连市旅顺口区人民法院 案号: (2019)辽0212执1161号 经办人: 何祖光 查封期限: 2019-08-06至2022-08-06 房屋查封: 房屋查封 【协助执行登记信息】查封机关: 大连市旅顺口区人民法院 案号: (2016)辽0212执446号 经办人: 朱嘉庆 查封期限: 2019-05-06至2022-05-06 房屋查封: 房屋查封 【协助执行登记信息】查封机关: 大连市旅顺口区人民法院 案号: (2015)旅民初字第2028号 经办人: 穆永昌 查封期限: 2015-08-12至1900-01-01 房屋查封: 房屋查封 【商品房合同备案信息】权利人: 布和 身份证明号: 150426198902165352 权利类型: 所有权 合同编号: WHT201306645 坐落: 旅顺口区开发区顺乐街23-69号5层2号 附记: 商品房合同备案备案时间: 2013-10-22</p> <p>【普兰店区】 无结果</p> <p>【保税区】 无结果</p> <p>【高新园区】 (余下结果见附页)</p>			
查 询 结 果	查询时点	2022年05月20日09时05分		
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 经办人: 旅顺口区统一查询核对打印中心 大连市旅顺口区不动产登记中心 档案查询专用章 </div> <div style="text-align: right;"> 2022年05月20日 </div> </div>				

- 说明:
- 1、查询范围:大连市全域。
 - 2、领取查询结果后,应及时核对信息,如有不符应当即提出。
 - 3、上述信息为查询时点登记簿信息,查询时点之后的物以变动以变动当时登记簿记载为准。
 - 4、本查询结果不能排除相同姓名、无身份证号码登记的房屋权利人与查询利害关系人及家庭成员并非同一人的情况。
 - 5、本查询结果仅针对权利人与查询利害关系人提供的证件号码、坐落、产权证号查询。
 - 6、本查询结果以电子档案登记为准,不排除历史档案录入过程中存在错误。
 - 7、本查询结果仅供相关部门参考,凡采用本查询结果的部门,视为同意本免责声明。

估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象现场照片



实施估价相关情况说明

一、估价对象实地查勘情况说明

估价人员已对估价对象进行了实地查勘，实地查勘的估价人员为估价师任哲、王世洪，实地查勘期为2022年6月16日。领勘人员为估价委托人指派人员。本次实地查勘未受不利限制。

二、估价对象法定优先受偿款调查情况说明

估价人员已对估价对象法定优先受偿权设立情况及相应的法定优先受偿款进行了调查。根据调查估价对象于价值时点未设立法定优先受偿权，法定优先受偿价款为零。

估价人员调查估价对象法定优先受偿权设立情况及相应的法定优先受偿款的主要依据是估价委托人提供的估价对象权属登记资料以及关于法定优先受偿权设立情况的说明。上述资料已附在估价报告内备查。

受不动产登记部门对不动产档案查询资格的限制，房地产估价人员无权对权属证明材料及其记载的内容进行查询核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。

三、专业帮助情况和相关专业意见说明

本估价报告中估价分析、测算及判断时，没有专业帮助，也未依据相关专业意见。



营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

912102047560538318

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。



名称 辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

注册资本 人民币叁佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2003年11月05日

法定代表人 白昆

营业期限 自2003年11月05日至2033年11月04日

经营范围

许可项目：工程造价咨询业务，测绘服务，国土空间规划编制（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：房地产评估，规划设计管理，土地调查评估服务，土地整治服务，不动产登记代理服务，房屋拆迁服务，房地产咨询，资产评估，社会稳定风险评估，工程管理服务，招标投标代理服务，环保咨询服务，软件开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 辽宁省大连市沙河口区成义街10号19层12号



登记机关

2020年07月20日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司
法定代表人:
(执行事务合伙人) 白昆
住所: 大连市沙河口区成义街10号19层12号
统一社会信用代码: 912102047560538318
备案等级: 一级
证书编号: 建房估证字(2012)094号
有效期限: 2021年9月3日至2024年9月2日止



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

卢富民

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210225198008230155

注册号 / Registration No.

2120110072

执业机构 / Employer
辽宁中恒信土地房地产资产评估有
限公司南京分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-03-05

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



姓名 / Full name

任哲

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

211103198604242512

注册号 / Registration No.

2120120015

执业机构 / Employer

辽宁中恒信土地房地产资产评估有
限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

持证人签名 / Bearer's signature

