



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 9100 号

估价项目名称：大连市中山区海景园 1 号 11 层 2 号住宅（建
筑面积 351.86 m²）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：辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：周珊珊（注册号：2120110030）
任 哲（注册号：2120120015）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十八日



致估价委托人函

大连市中山区人民法院：

承蒙委托，我机构对大连市中山区海景园1号11层2号住宅房地产在现状利用条件下的房地产价格进行了评估，为贵院执行中国民生银行股份有限公司大连分行与李劼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8月11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所有权人为李劼，权利类型为所有权，权证号：201600122540。估价对象坐落于中山区海景园1号11层2号，建筑面积为351.86 m²，房屋登记用途为住宅，房屋实际用途为住宅（闲置）。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，选用比较法和收益法对估价对象的市场价格进行了测算，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398.38万元，大写金额：叁佰玖拾捌万叁仟捌佰元整，单位建筑面积价格为11322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：



二〇二二年九月十八日



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	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附 件	15
1. 大连市中山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因素的影响。
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、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。

以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分，不包括可移动的家具、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：大连市中山区人民法院

地址：大连市中山区天津街 58 号

承办人：张敏

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

估价对象位于海景园住宅小区内，地处大连市东部区域，区域位置较好。根据估价委托人提供的委托书、房屋查询结果复印件，估价对象坐落地址为中山区海景园 1 号 11 层 2 号，建筑面积为 351.86 m²，估价对象的房屋所有权人为李勰。

本次估价对象范围包含不动产登记面积的房地产，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（以及在经济耐用年限下通用性强的室



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较完善，附近有东港第一小学、大连市第三十五中学、欣阳学校等教育机构；有中国银行、中国建设银行、大连银行等金融服务机构；有大连东海医院、社区诊所等医疗机构；估价对象周围分布有临街中小型饭店、宾馆、药房、生鲜超市等商服设施，商业繁华程度较好。

五、价值时点

2022年8月11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



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) 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）；

(10) 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）；

(11) 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



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、收益法对估价对象房地产进行估价。

1. 比较法

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：

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

2. 收益法

收益法是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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

本报告选用直接资本化法进行估价，收益价值按下式计算：

$$V_i = \frac{NOI}{R}$$

式中： V_i ： 房地产收益价格；

NOI ： 房地产未来第 1 年净收益；

R ： 房地产资本化率。

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，选用比较法和收益法对估价对象的市场价格进行了测算，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）398.38 万元，大写金额：叁佰玖拾捌万叁仟捌佰元整，单位建筑面积价格为 11322 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相应用途的国有土地使用权价格。