

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽丰房估 2022-1-23-95 号

估价项目名称：大连市沙河口区徐州街 59 号 1 单元 6 跃 7 层 1 号住宅房
地产市场价值评估

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）

王玉宝（注册号：3220180327）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 29 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 0411-82952297 82952087 87935295
邮 编：116001 传 真：0411-82950387 87535295
Email: dafenggujia@126.com

估价报告摘要表

权利人	曾梅姣	估价委托人	大连市中山区人民法院
项目名称	大连市沙河口区徐州街 59 号 1 单元 6 跃 7 层 1 号住宅房地产市场价值评估		
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 7 月 25 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、燃气、消防等配套设施设备以及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等。		
估价对象	用途：住宅	土地使用权类型：未记载	
	建筑结构：混合结构	建筑面积 195.76 平方米	
	建成年份：约 1999 年	层数/总层数：第 6 跃 7 层/7 层	
	市场价值	人民币：壹佰捌拾玖万叁仟捌佰元整（RMB189.38 万元） 单价：9674 元/平方米（以单价为准，总价佰元以下取整）	
注册房地产估价师	申海（注册号：2120020020）	签名：申海	
	王玉宝（注册号：3220180327）	签名：王玉宝	

报告有效时间：本估价报告有效期为 12 个月，即 2022 年 8 月 29 日至 2023 年 8 月 28 日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）



致估价委托人函

辽丰房估 2022-1-23-95 号

大连市中山区人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师申海（注册号：2120020020）、王玉宝（注册号：3220180327）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：大连市沙河口区徐州街 59 号 1 单元 6 跃 7 层 1 号住宅房地产，建筑面积 195.76 平方米；估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，房地号为 54-129-99，土地权利类型、性质、用途、面积等未记载；所在建筑总层数 7 层，估价对象所在层数为第 6 跃 7 层，约建成于 1999 年；南北朝向，建筑结构为混合结构，权利人为曾梅姣（身份证号码：360426198412064021），权证号为辽（2018）大连市内四区不动产权第 00365535 号。未记载共有情况。

本次评估财产范围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、燃气、消防等配套设施设备以及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等，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 7 月 25 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表

估价对象房地产市场价格价值评估结果表

表 1

项目	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价或总额（万元）
沙河口区徐州街 59 号 1 单元 6 跃 7 层 1 号	9674	189.38 (人民币壹佰捌拾玖万叁仟捌佰元整)

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）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审；（8）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8月29日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
一、本次估价的一般假设	5
二、未定事项假设	6
三、背离事实假设	6
四、不相一致假设	6
五、依据不足假设	6
六、本报告使用的限制条件	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	11
六、价值类型	11
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
(略)	
一、估价对象位置图	
二、估价对象内部状况、外部状况照片	
三、《大连市中山区人民法院委托书》[(2021)辽0202执2634号]	
四、《不动产权证书》复印件(辽(2018)大连市内四区不动产权第00365535号)	
五、《查询结果》复印件(查询号:716244508)	
六、《回执单》复印件(业务宗号:717360812)	
七、估价机构备案证书复印件	
八、估价机构营业执照复印件	
九、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、王玉宝于2022年7月25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。估价对象由估价委托人指派的有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。
- 6、实地查勘时估价对象空置，租赁权、用益物权情况不详，经房地产估价师尽职调查也未发现、掌握相关租赁权、用益物权情况，故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、估价对象的具体地址、产权人、房屋类型和房屋用途、建筑物建筑面积等均来源于估价委托人提供的《不动产权证书》及《查询结果》复印件，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

三、背离事实假设

价值时点时，估价对象已查封、已设定抵押，查封机关为大连市中山区人民法院，抵押权人为营口银行股份有限公司大连分行。根据估价目的，本次评估未考虑估价对象已查封、已设定抵押等对估价结果的影响。

四、不相一致假设

无

五、依据不足假设

无

六、本报告使用的限制条件

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；

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、燃气、消防及内部

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、燃气、消防及内部二次装修)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会使用。

8、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

估价目的是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

估价对象财产范围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、燃气、消防等配套设施设备以及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等，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

估价对象位于大连市沙河口区徐州街 59 号 1 单元 6 跃 7 层 1 号，五一路与西南路交叉口南直线距离约 700 米，所在小区为龙山花园；所在建筑为单元式普通住宅、共 2 个单元、每个单元 1 梯 2 户、混合结构、无电梯，房屋总层数为 7 层；估价对象位于第 6 跃 7 层，建筑面积 195.76 平方米，法定用途为住宅，实际用途为住宅，权利人为曾梅姣（身份证号码：360426198412064021），权证号为辽（2018）大连市内四区不动产权第 00365535 号，未记载共有情况。

（三）土地基本状况

估价对象位于大连市沙河口区徐州街 59 号 1 单元 6 跃 7 层 1 号（龙山花园住宅小区）。

1、小区四至：东临徐州街，南临徐州街，西临西南路，北临西南路、徐州街。

2、土地使用权类型及土地使用期限：根据《不动产权证书》及《查询结果》复印件推断其土地为国有建设用地，用途为住宅用地，本次评估设定估价对象土地为国有建设用地，用途为住宅用地，使用期限为自取得之日起70年。

3、规划条件：符合政府规划要求。

4、开发程度：至价值时点，土地开发程度已达红线外七通，红线内场地平整。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 2

建筑结构	混合
设施设备	无电梯；暖气，燃气，水电、消防等设施齐全
装饰装修	所在建筑外墙面为涂料粉刷、塑钢窗；单元对讲安防门；楼梯及缓步台为理石地面、白钢扶手及栏杆、大白墙面。室内装修情况见表 3
建成时间及成新率	约 1999 年，综合成新率为 80%
使用及维护状况	空置，维护状况一般
外观	建筑物外观一般
建筑面积	建筑面积为 195.76 平方米
户型	跃层，内部首层为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台，内部二层为 3 室 1 卫 1 阳台 1 露台
层高	正常层高
朝向	南北
总楼层及层次	总层数为 7 层，估价对象位于第 6 跃 7 层。

室内装修一览表

表 3

名称	地面	墙面	天棚	备注
客厅	地砖	涂料粉刷	大白刷乳胶漆，石膏棚线。	部分为木质固定壁柜
卧室	木地板	涂料粉刷	大白刷乳胶漆，石膏棚线。	部分为木质固定壁柜，内部二层部分墙面涂料破损，部分地板起鼓
厨房	地砖	墙砖	扣板吊顶	橱柜（柜门未安装）
卫生间	地砖	墙砖	扣板吊顶	卫生洁具（内部首层干湿分离）
其他	入户门防盗门，户内木门，木质门窗套，断桥铝窗，室内楼梯踏步及扶手木质装饰，玻璃护栏，内部首层阳台已封闭，装修随同卧室和厨房；水、电、供暖、燃气、通讯等配套设施齐全。			

(五) 估价对象区位状况

1、位置状况

- 1) 坐落: 估价对象位于大连市沙河口区徐州街 59 号 1 单元 6 跃 7 层 1 号。
- 2) 方位: 估价对象位于大连市主城区中西部, 五一路与西南路交叉路口南直线距离约 700 米, 沙河口区孙家沟龙山花园小区。
- 3) 与重要场所的距离: 距离大连市政府约 6 公里, 距大连市沙河口区政府约 3.2 公里, 距星海广场约 2.5 公里, 距离和平广场商业中心约 2.5 公里, 距火车站大连站约 8 公里。
- 4) 临街(路)状况: 小区内部, 不直接临街。
- 5) 楼幢位置: 位于小区中心区域, 楼幢位置较好。
- 6) 朝向: 估价对象为南北朝向。
- 7) 楼层: 房屋总层数为 7 层, 估价对象位于第 6 跃 7 层。
- 8) 居住聚集度: 位于孙家沟居住区, 周边住宅小区较多, 聚集度较好。

2、交通状况

- 1) 道路状况: 小区邻徐州街, 区域内有西南路、五一路、中山路等城市主次干路, 道路通畅。
- 2) 出入可利用交通工具: 距大医二院站约 1.4 公里(地铁 1 号线), 距离徐州街站约 320 米(15 路、33 路上环、523 路), 距莱州街站约 550 米(15 路、25 路、33 路、37 路、523 路、528 路、533 路), 距孙家沟站约 620 米(15 路、22 路、25 路、33 路、49 路、523 路、528 路、533 路)等。
- 3) 交通管制情况: 无。
- 4) 停车方便程度: 小区建成于本世纪初, 无专用停车场配建, 小区内部道路周边划有停车泊位, 数量较少, 停车方便程度一般。

3、外部配套设施状况

- 1) 基础设施: 基础设施已达到“七通”(上水、下水、道路、供电、供暖、燃气、通讯), 供应保证率高。
- 2) 公共服务设施: 附近有大连沙河口区第四、第十幼儿园、中国科学院幼儿园(大连沙河口分园)、西南路小学、黑石礁小学、大连市沙河口区颐和星海小学、大连格致新校、大连市第四中学、国亿国际中学、大连市实验中学、东北财经大学; 大连医科大学附属二院及社区卫生服务中心; 孙家沟市场、百汇多海鲜农贸市场、连山农贸市场、大院农贸市场及社区型商超等; 交通银行(大连西南路支行)、招商银行(大连软件园支行)、中国工商银行(大连星海支行营业部)、中国银行(大连数码广场支行); 玉门游园、孙家沟公园、连山社区公园等。

4、周围环境状况

- 1) 自然环境: 估价对象位于大连市沙河口区, 属南温带湿润季风气候区, 无严

寒之冬，无酷暑之夏，却又四季分明。全年平均气温摄氏 8.4-9.4 度，年平均降水量 635-920.8 毫米，年无霜期 174-188 天，日照平均每天 7 小时。

2) 人文环境：周边居住的居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好。

3) 景观：主要为小区楼宇及道路等，景观一般。

五、价值时点

2022 年 7 月 25 日（现场查勘之日）。

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

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：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、燃气、消防等配套设施设备以及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；未考虑抵押、担保、租赁、典权、查封、地役权、居住权等其他权利限制、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；币种为人民币。

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) 估价标准依据

- 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》[(2021)辽0202执2634号];
- 2、《查询结果》复印件(查询号:716244508);
- 3、《回执单》复印件(业务宗号:717360812)。

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价人员现场查勘情况资料;
- 2、估价人员收集的相关市场交易资料。

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7月25日)的最终估价结果见下表。

估价对象房地产价值评估汇总表

表 4

项目	估价结果	
	单价 (元/m ²)	总价或总额 (万元)
沙河口区徐州街 59 号 1 单元 6 跃 7 层 1 号	9674	189.38 (人民币壹佰捌拾玖万叁仟捌佰元整)

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	2120060094	申海	2022年8月29日
王玉宝	3220180327	王玉宝	2022年8月29日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年7月25日。

十三、估价作业期

估价作业期：2022年7月20日至2022年8月29日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司



(公章)

2022年8月29日