

大连今朝房地产土地评估咨询有限公司

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：今朝房估字[2022SF]第 090 号

估价项目名称：大连市金州区先进街道松苑小区 CF17 号 1 单元 1
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：大连今朝房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：牛 冠（注册号：2120170001）

许艳杰（注册号：2320050058）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 14 日

致估价委托人函

大连市中山区人民法院：

受贵院委托，本估价机构按照《房地产估价规范》的要求，秉承独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，对位于大连市金州区先进街道松苑小区 CF17 号 1 单元 1 层 1 号住宅房地产的市场价值进行了评估。

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。

二、估价对象

本次估价对象为大连市金州区先进街道松苑小区 CF17 号 1 单元 1 层 1 号的一套住宅房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为 104.82 平方米，现场查勘房屋结构为混合，总层数为 7 层，所在层为 1 层，所有权人为徐亚兵，房屋用途为住宅。

三、价值时点

本报告价值时点为现场查勘之日，即为 2022 年 9 月 21 日。

四、价值类型

本报告评估估价对象于价值时点的市场价值。

五、估价方法

根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用比较法和收益法进行评估。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象于价值时点的市场价值约为：人民币（RMB）：53.1万元（大写：伍拾叁万壹仟圆整）；单价（RMB）：5070元/平方米。

七、特别提示

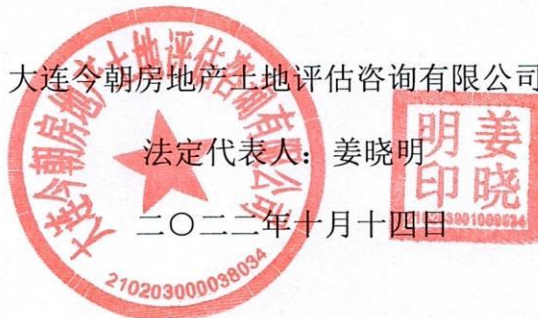
- 1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；
- 2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；
- 3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
- 4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

随此函附送贵单位估价报告正本共五份。本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设与限制条件、估价结果报告以及附件共五部分内容，报告使用人必须完整使用方有效。

大连今朝房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：姜晓明

二〇二二年十月十四日



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	12
八、估价依据	12
九、估价方法	13
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	15
附 件	16

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

（一）一般假设

- 1、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、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。
- 3、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，但并未向登记机构核实。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。
- 4、市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 5、本次估价中估价师关注了房屋安全、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。
- 6、估价人员根据估价委托人及相关人员现场指认，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。
- 7、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。
- 8、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估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。
- 9、本次估价以在价值时点估价对象不存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）为前提。

10、本次估价以在价值时点估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为前提。

（二）未定事项假设

本次估价中无未定事项。

（三）背离事实假设

不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

本次估价中无不相一致。

（五）依据不足假设

估价对象《查询结果》未记载房屋的建成年代，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象约建成于1993年，本次估价房屋的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

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，未考虑快速变现、抵债和拍卖等处分方式带来的影响。

3、本次估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

4、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。但价值时点后，在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果；超过一年，需重新进行估价。

5、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。

6、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。

7、本估价报告仅估价委托人以及估价目的对应经济行为相关当事人所使用。未经本估价机构同意，不得向除此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。

8、本估价报告经本估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签字后方可有效。

估价结果报告

今朝房估字[2022SF]第 090 号

一、估价委托人

估价委托人全称：大连市中山区人民法院

联系人：姜希宏

二、房地产估价机构

估价机构全称：大连今朝房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：姜晓明

地址：大连市西岗区黄河街 82 号 1 单元 11 层 3 号

估价资格等级：一级

证书编号：建住房估字[2012]065 号

有效期限：2021 年 6 月 2 日至 2024 年 6 月 1 日止

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

（一）估价对象范围

估价对象位于大连市金州区先进街道松苑小区 CF17 号 1 单元 1 层 1 号，建筑面积为 104.82 平方米，包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1、名称：大连市金州区先进街道松苑小区 CF17 号 1 单元 1 层 1 号住宅房地产。

2、坐落：估价对象位于大连市金州区先进街道松苑小区 CF17 号，松苑山庄小区。

3、规模：建筑面积为 104.82 平方米；

4、用途：住宅；

5、权属状况：

根据估价委托人提供的《查询结果》复印件记载：

1) 所有权人：徐亚兵；

2) 权证号：2008005172；

3) 他项权利设立情况：抵押权人：中国工商银行股份有限公司大连二七广场支行，
权证号：2008004510. 债务履行期限：2008-06-04 至 2028-06-04；

4) 其他情况：已查封登记。

(三) 土地基本状况

根据实地查勘，估价对象所在小区的土地使用权基本状况如下：

土地基本状况

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
南临杏林南路，西临住宅区，东、北临大黑山	---	---	---	---	较规则	宗地内外均达“七通”及宗地内“场地平整”。

注：准确内容以自然资源相关主管部门批准或《国有土地使用证》登记为准。

(四) 建筑物基本状况

1、建成时间：约建成于 1993 年。

2、建筑结构：现场查勘为混合。

3、总层数及所在层：总层数为 7 层，所在层为 1 层。

4、朝向：南北向。

5、空间布局：二室二厅一厨一卫，局部外扩（本次不评估）。

6、设施设备：配备上下水、电、地热、通讯、天然气等，配套设施较齐全。

7、装饰装修：外立面涂料、部分瓷砖，地面地板，乳胶漆墙面，塑钢窗，厨房、卫生间墙砖、地砖。

8、使用及维护状况、完损状况：维护保养情况一般；现场查勘房屋结构基本完好，参照房屋完损等级评定标准，确定其为基本完好房。

（五）估价对象区位状况

1、位置状况：估价对象地处大连市开发区北部，位于松苑小区 17 号。距大连火车站约 32.0 公里，距大连北站约 21.0 公里，距大连周水子机场约 31.0 公里。

2、道路交通状况：附近有杏林南路、杏林东街等，道路通达程度较好；附近 105 路等公交线路设站经过，出行便利度一般。

3、基础设施条件、周围环境：估价对象周围市政配套设施已达“七通”（道路、给水、排水、电力、通信、供热、天然气）。

估价对象周围道路清洁，环境卫生状况良好，无乱扔垃圾现象，周边无高压输电线路、垃圾站，自然环境良好；周边居住的居民素质良好、治安状况良好，人文环境良好；景观一般。

4、外部配套设施状况：区域内有杏林小学，辽宁广告职业学院，大连广播电视大学物流管理学院，大连南金实验学校，中国工商银行，中国交通银行等相关生活配套设施，可满足附近居民日常生活需要。

五、价值时点

本报告价值时点为现场查勘之日，即为 2022 年 9 月 21 日。

六、价值类型

本报告评估估价对象于价值时点的市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

七、估价原则

本估价报告遵守独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术要求原则。各原则基本要求如下：

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：要求评估价值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：要求评估价值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。

4、替代原则：要求评估价值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：要求评估价值是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

1、法律、法规和政策性文件

- 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《中华人民共和国城乡规划法》；
- ⑤《中华人民共和国资产评估法》；
- 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》；
- ⑦《人民法院委托评估工作规范》。

2、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、估价委托人提供的相关资料

①大连市中山区人民法院委托书（2022）辽 0202 执恢 1104 号；

②《查询结果》业务宗号：718517463 复印件。

4、估价机构和估价人员调查收集的相关资料

①估价人员实地查勘取得的有关资料；

②本估价机构掌握的估价对象所在区域房地产市场以及房地产市场交易状况等相关资料。

九、估价方法

根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用比较法和收益法进行评估。

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：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

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。

运用收益法求取估价对象的收益价值，选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式，其基本公式如下：

$$V = \frac{A}{Y} \cdot \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中 V ——收益价值（元或元/m²）；
 A ——期间收益（元或元/m²）；
 V_t ——期末转售收益（元或元/m²）；
 Y ——报酬率（%）；
 t ——持有期(年)。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象于价值时点的市场价值约为：人民币（RMB）：53.1万元（大写：伍拾叁万壹仟圆整）；单价（RMB）：5070元/平方米。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
牛冠	2120170001	牛冠	2022年10月14日
许艳杰	2320050058	许艳杰	2022年10月14日

十二、实地查勘期

二〇二二年九月二十一日。

十三、估价作业期

二〇二二年九月二十一日至二〇二二年十月十四日

大连今朝房地产土地评估咨询有限公司

二〇二二年十月十四日



估价对象位置示意图：



估价对象现场照片

2022年9月21日对估价对象进行了实地查勘，房地产估价师：牛冠、许艳杰。

