

# 涉执房地产处置

## 司法评估报告



估价报告编号：辽丰房估 2022-1-23-116

估价项目名称：大连市金州新区拥政街道古城甲区 1-2 号 3 单元  
6 层 1 号住宅房地产估价

估价委托人：大连经济技术开发区人民法院

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：刘 伟（注册号：2119960048）

丁 淼（注册号：2120170030）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 12 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

邮 编：116001 传 真：0411-82950387 87535295

Email: dafenggujia@126.com



## 估价报告摘要表

所有权人	耿金刚、杜玉梅	估价委托人	大连经济技术开发区人民法院
项目名称	大连市金州新区拥政街道古城甲区 1-2 号 3 单元 6 层 1 号住宅房地产估价		
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 9 月 19 日		
价值类型	根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，本报告对估价对象评估采用市场价格标准。		
估价对象	用途：住宅	建筑面积：118 平方米	
	层次/总层数：6/6 层	建成年份：约 1997 年	
估价结果	评估价值（总价）	人民币捌拾叁万壹仟玖佰元整（RMB83.19 万元）	
	评估价值（单价）	7050 元/平方米	
注册房地产估价师	刘 伟（注册号：2119960048）	签名：	
	丁 森（注册号：2120170030）	签名：	

报告有效时间：本估价报告有效期为 12 个月，即 2022 年 10 月 12 日至 2023 年 10 月 11 日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

2022 年 10 月 12 日



## 致估价委托人函

辽丰房估 2022-1-23-116

大连经济技术开发区人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师刘伟（注册号：2119960048）丁淼（注册号：2120170030），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：根据贵单位提供的估价委托书及《房屋信息查询结果》（查询号：718498199），估价对象为位于大连市金州新区拥政街道古城甲区 1-2 号 3 单元 6 层 1 号房地产，建筑面积为 118 m<sup>2</sup>，登记总层数为 6 层，估价对象位于 6 层，房屋用途为住宅，所有权人为耿金刚、杜玉梅，共同共有。

本次估价对象范围包含不动产登记面积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内二次装修部分），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。

价值时点：2022 年 9 月 19 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

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 83.19 万元，大写金额：捌拾叁万壹仟玖佰元整，单位建筑面积价格为 7050 元/m<sup>2</sup>。

特别提示：（1）本次评估结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积保留至百元。（2）本估价报告仅供人民法院执行案件时使用。（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。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘伟

二〇二二年十月十二日

---

## 目 录

✕ 估价师声明.....	4
✕ 估价假设和限制条件.....	5
✕ 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.....	9
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
✕ 附 件.....	13
一、估价对象位置图及行政号	
二、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片	
三、大连经济技术开发区人民法院委托书	
四、《房屋信息查询结果》（查询号：718498199）	
五、估价机构备案证书复印件	
六、估价机构营业执照复印件	
七、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）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50151.619-2013）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：刘伟、丁淼于 2022 年 9 月 19 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及难于接触到的部分进行查勘的责任。

七、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助，参与撰写本次房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关司法专业知识和相应的房地产市场分析能力，并根据我公司掌握的相关资料进行评估测算。



## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项估价假设

#### (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. 本次估价以委托人提供的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的影响。
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利转移相关费用的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 估价人员根据当事人、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。
9. 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。
10. 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。



11. 经现场查勘，估价对象室内有生活物品，无法确定是否有人居住，本估价结果假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况对评估价值的影响。若存在租约且租约对房地产价值影响较大的不利因素，经法律程序确认的租约等情况出现，本报告估价结果将不成立。

### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

1. 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。本估价报告估价结果是不考虑产权人在使用估价对象期间可能拖欠房产税、土地使用税等税收以及其他费用等因素影响条件下的正常价格。

2. 根据估价委托人提供的资料，估价对象房地产已设定抵押他项权利，最高额抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司大连分行，抵押金额为 570000 元，至本次价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。因本次估价目的为涉执房地产处置司法评估，抵押权人可依法优先受偿，故本次评估不考虑抵押他项权利对估价结果的影响。

### （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。

## 二、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2. 估价报告使用者为估价委托人（大连经济技术开发区人民法院），估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3. 估价对象作为司法鉴定对象，应由估价委托人负责审查、核准，本估价报告不作任何替代审查作用。

4. 未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

5. 本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及估价人员签字后方可有效。

6. 估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。

## 三、估价报告使用的特别提示

1. 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；

2、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；

3、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；

4、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。





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

大连经济技术开发区人民法院

### 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

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

本次估价对象范围包含不动产登记面积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内二次装修部分），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。

#### （二）估价对象基本状况

估价委托人提供了《房屋信息查询结果》（查询号：718498199），估价对象坐落于大连市金州新区拥政街道古城甲区 1-2 号 3 单元 6 层 1 号，估价对象为住宅房地产，建筑面积为 118 m<sup>2</sup>，所在建筑物登记总层数 6 层，估价对象位于 6 层，权利人为耿金刚、杜玉梅，共同共有。

经实地查勘，估价对象位于金州古城甲区，房屋结构为混合；估价对象位于 6 层，朝向为南北，实际用途为住宅。估价对象所在小区约建成于 1997 年，结合估价对象的使用年限及自身的维护及保养状况，并结合估价人员经验，确定该



估价对象房屋的综合成新率为七五成新。

### (三) 土地基本状况

1、《房屋信息查询结果》未登记估价对象土地信息。根据现场查勘，估价对象所在小区位于拥政街与和平街交叉路口西南侧。

2、土地使用权类型及土地使用期限：无相关记载。

3、规划条件：估价对象所在小区已建设完成并投入使用数年，符合城市规划设计条件要求，并已按规划条件完成建设。

4、开发程度：已建成，宗地内外基础设施达到“七通”（通道路、通供水、通排水、通电力、通电讯、通热力、通燃气）及宗地内场地平整水平。

### (四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 1

建筑结构	混合
设施设备	水、电、暖、燃气、通讯、消防等相关配套设施齐全
装饰装修	外墙水刷石，入户门为防盗门，室内简单装修，详见表 2
建成时间	1997 年
使用及维护状况	使用正常，维护一般，屋面透寒。
外观	建筑物外观较好
建筑面积	估价对象建筑面积为 118 平方米
户型	三室二厅一厨一卫布局
层高	约 3 米
楼幢位置	楼幢位置较好
朝向	南北
总楼层及层次	楼宇总层数为 6 层，估价对象位于第 6 层

室内装修一览表

表 2

	地面	墙面	天棚	备注
客 厅	地板	乳胶漆	木板走棚线	屋面透寒
卧 室	地板	乳胶漆	乳胶漆	屋面透寒
厨 房	地砖	墙砖	塑扣板吊顶	洗菜池、烟机、灶具
卫生间	地砖	墙砖	塑扣板吊顶	抽水马桶、洗面台、淋浴设施
其 他	安装铝合金窗；入户门为防盗门；水、电、燃气、供暖等配套设施齐全			

### (五) 区位条件概况

估价对象位于金州古城甲区，居住区位于拥政街与和平街交叉路口西南侧，



区域位置较好。估价对象附近有胜利路、斯大林路等道路，路况较好，对外交通方便程度较好。区域内有大连地铁3号线、金州101路、金州102路、金州116路等多条公交线路经过并设有站点，公共交通状况较好。估价对象周边公共及商服配套设施较完善，有红旗小学、大连市一〇一中学等教育机构；有社区卫生服务中心等医疗机构；有临街便利店、饭店、农贸市场等商服设施，商业繁华程度一般。所处区域内供水、排水、电力、供暖、通讯等配套设施齐全。

## 五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即2022年9月19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格。

### （二）价值定义

市场价格：估价对象类似房地产在市场上的平均交易价格。

## 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、《中华人民共和国城乡规划法》;
- 6、《人民法院对外评估规范》;
- 7、《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》;
- 8、其他相关法律法规。

### (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);
- 2、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50151.619-2013);
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》。

### (三) 估价委托人提供的资料依据

- 1、大连经济技术开发区人民法院委托书;
- 2、《房屋信息查询结果》复印件(查询号: 718498199);
- 3、估价委托人提供的其它相关资料。

### (四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片;
- 2、实地查勘记录;
- 3、可比实例等相关资料。
- 4、大连市建筑工程造价信息及其他当地市场调查和搜集的有关资料等。
- 5、估价机构搜集掌握的其它相关资料。

## 九、估价方法

本次选用比较法进行估算。

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 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9月19日)的房地产评估总价为**83.19万元**;人民币大写金额(取整至百元):**捌拾叁万壹仟玖佰元整**。单位建筑面积价格为7050元/m<sup>2</sup>。



付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积。

### 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
刘伟	2119960048		年 月 日
丁淼	2120170030		年 月 日

### 十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年9月19日。

### 十三、估价作业期

估价作业期：2022年9月19日至2022年10月12日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

2022年10月12日



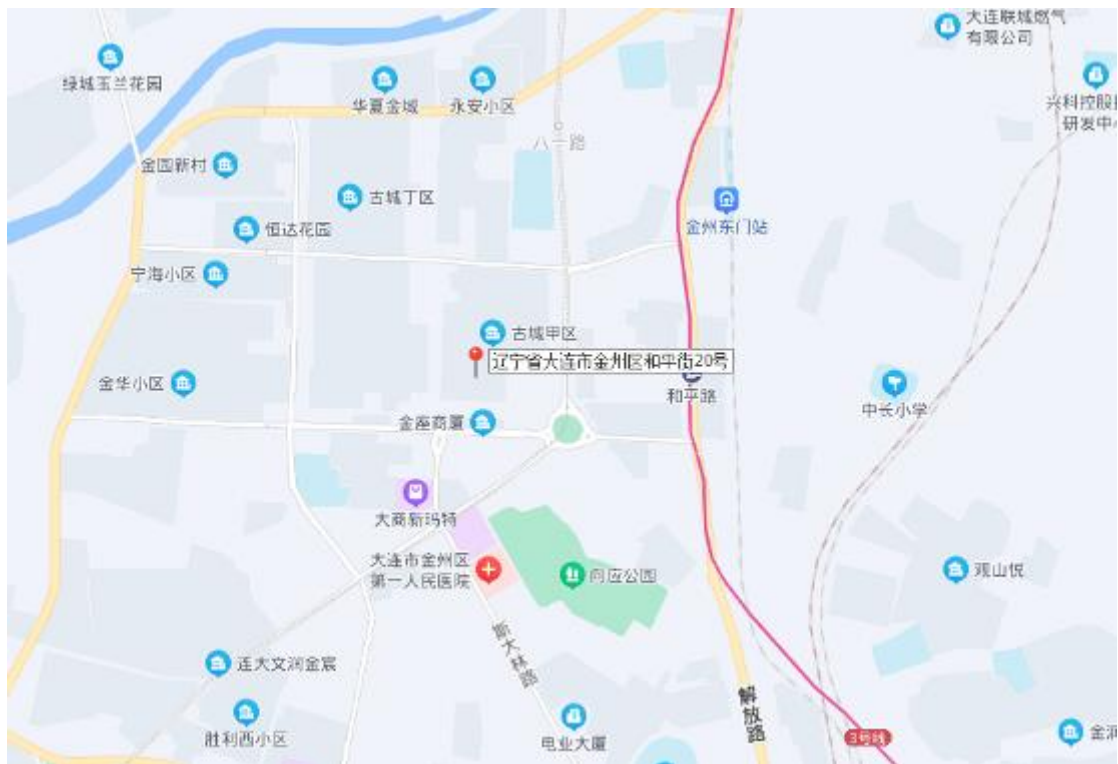
## 附 件

(附件目录)

- 一、估价对象位置图及行政号
- 二、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片
- 三、大连经济技术开发区人民法院委托书
- 四、《房屋信息查询结果》(查询号: 718498199)
- 五、估价机构备案证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件



### 估价对象位置图及行政号



对象内部状况、外部状况及周围环境照片



行政街号



单元门



入户门



内部照片



内部照片



内部照片



内部照片



内部照片