

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：华鼎房地估字〔2022〕第038号

估价项目名称：大连市甘井子区和信园12号18层2号
一处住宅市场价值评估

估价委托人：大连市中山区人民法院

房地产估价机构：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：田洁（注册号2120030043）

栾任重（注册号2120170064）

李丛岩（注册号2120180028）

价报告出具日期：2022年11月30日

致估价委托人函

大连市中山区人民法院：

受贵院委托，本估价机构依据国家有关房地产估价的规定，秉着独立、客观、公正的原则，对大连市甘井子区和信园 12 号 18 层 2 号一处住宅进行市场价值评估。

一、估价目的

评估估价对象房地产市场价值，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

本次估价对象为位于大连市甘井子区和信园 12 号 18 层 2 号的一处住宅。估价范围包括房屋、配套设施、装修及所分摊的土地使用权。

根据委托人提供的“查询号：718815124”《房屋信息查询结果》，估价对象坐落于大连市甘井子区和信园 12 号 18 层 2 号，建筑面积为 83.67 平方米，规划用途为住宅，所有权人为玄明伦，预告登记证明号为 Y201502370。

三、价值时点

本报告价值时点为 2022 年 11 月 2 日。

四、价值类型

本报告评估估价对象市场价值。

五、估价方法

本估价报告采用比较法进行评估测算。

六、估价结果

本报告估价结果如下：

估价对象的市场价值为人民币（大写）叁佰零玖万伍仟捌佰圆（309.58 万元），评估单价为 37,000 元/平方米。

七、特别事项说明

1. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估

价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

2. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

3. 委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4. 估价结果仅为大连市中山区人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，不应当被视为对估价对象处置成交价的保证。

辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

法定代表人：刘慧杰

二〇二二年十一月三十日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
附 件	10

附 件：

1. 大连市中山区人民法院委托书（(2022)辽0202执6629号）；
2. 估价对象位置示意图；
3. 实地查勘情况表；
4. 估价对象部分照片复印件；
5. 《房屋信息查询结果》（查询号：718815124）；
6. 专业帮助情况说明；
7. 估价机构营业执照复印件；
8. 房地产估价机构备案证书复印件；
9. 注册房地产估价师资格证书复印件。

估价师声明

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，但受到估价报告中已说明的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，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 委托人提供了估价对象的《房屋信息查询结果》等材料复印件，我们未向政府相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋信息查询结果》记载的建筑面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，既能满足如下条件：交易双方自愿地进行交易；交易双方出于利己动机进行交易；交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象评估值为正常市场条件下，按照法律法规规定，转让人和受让人各自负担交易税费的市场价值。

6. 委托人未明确估价对象可能存在的欠缴水电费、物业费等税费的具体情况及其欠缴金额，经与委托人沟通确认，本次评估以估价对象不存在应缴欠缴税费情况为假设前提。

7. 本报告估价结果为估价对象市场价值，本次评估以不考虑处置费用（拍卖费、诉讼费、律师费等）为假设前提。

8. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据委托人提供的《房屋信息查询结果》（查询号：718815124），估价对象

已设立抵押权，抵押权人：中国银行股份有限公司大连中山广场支行；被担保主债权数额：1000000元；债务履行期限：2015年1月19日至2036年1月19日，记载登记时间为2015年1月20日。

根据估价目的及相关规定，本次评估以估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产为假设前提。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

委托人提供《房屋信息查询结果》(查询号：718815124)的查询时点为2022年10月31日，本报告价值时点为2022年11月2日，经与委托人沟通确认，本次评估以《房屋信息查询结果》作为评估依据。本次估价以《房屋信息查询结果》登记信息与价值时点状态相同为假设前提。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为委托人所使用。未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门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。

2. 本估价报告仅为委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于拆迁补偿、抵押贷款等其他用途。委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内，超过估价报告应用有效期，需重新进行估价。

4. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6. 估价结果仅为大连市中山区人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，不当被视为对估价对象处置成交价的保证。

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

联系人：王岩

联系电话：82787110

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

住 所：大连市中山区玉光街11号远洋大厦B座1601、1603室

法定代表人：刘慧杰

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]054号

三、估价目的

根据“(2022)辽0202执6629号”《大连市中山区人民法院委托书》，大连市中山区人民法院在执行中国银行股份有限公司大连中山广场支行与玄明伦、孙国顺借款合同纠纷一案中，需确定财产的处置参考价。特委托辽宁华鼎房地产土地估价有限公司对大连市甘井子区和信园12号18层2号房屋市场价值进行评估，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. 估价对象财产范围界定

本次估价对象为位于大连市甘井子区和信园12号18层2号一处住宅，建筑面积为83.67平方米。估价范围包括房屋、配套设施、装修及所分摊的土地使用权，不包括估价对象室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

2. 估价对象基本状况

根据委托人提供的“查询号：718815124”《房屋信息查询结果》，估价对象坐落于大连市甘井子区和信园12号18层2号，建筑面积为83.67平方米，规划用途为住宅，房屋总层数为18层，房屋权利人为玄明伦。

经估价人员实地查勘，估价对象位于第 18 层跃 19 层，其中 19 层跃层为赠送，19 层东侧有大露台，南向。18 层平面布局为一室一厅一厨一卫，层高约 2.7 米。19 层平面布局为三室一厅一卫，层高约 2.6 米。卧室、客厅地面铺地板，墙面刮大白刷乳胶漆，天棚石膏板吊顶；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚扣板吊顶；塑钢窗、防盗门；水、电、暖、燃气等配套设施齐全。

估价对象位于钻石湾和信园小区，约建成于 2015 年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员现场查勘，确定其完好程度为完好房。

估价对象的《房屋信息查询结果》未记载土地使用权情况，所占宗地四至为东侧临和美街，南侧临万虹街，西侧临和信街，北侧临万鼎路。地块形状较规则，宗地外土地开发程度为“七通”（供水、排水、通电、通暖、通路、通讯、通燃气），宗地内土地开发程度为“七通”（通上水、通下水、通电、通暖、通路、通讯、通燃气），土地平整。

五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为估价师完成实地查勘之日 2022 年 11 月 2 日。

六、价值类型

本报告评估估价对象市场价值。市场价值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

本估价报告按照估价规范的规定，遵循房地产估价行业公认的估价原则，根据估价对象的用途、现状条件，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，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：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格原则。

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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）法律、法规及相关政策

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2009 年 9 月 24 日第二次修改，2019 年 9 月 24 日第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日第二次修改，2019 年 9 月 24 日第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日发布，2021 年 7 月 2 日第三次修正）；

4. 《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）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

6. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，2016 年 5 月 1 日执行）；

7. 《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号，2020 年 11 月 29 日修订）；

8. 《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》（2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

（二）估价标准和指导意见或方法

1. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价规范》（2015年4月8日公布，2015年12月1日实施）；

2. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价基本术语标准》（2013年6月26日公布，2014年2月1日实施）；

3. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

4. 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）；

（三）估价委托人提供资料

1. 大连市中山区人民法院委托书（（2022）辽0202执6629号）；

2. 《房屋信息查询结果》（查询号：718815124）；

（四）估价机构掌握的资料

1. 估价对象实地查勘、调查资料；

2. 估价机构掌握的房地产市场相关资料等。

九、估价方法

本报告采用比较法对估价对象进行评估。

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。

十、估价结果

本报告估价结果如下：

估价对象的市场价值为人民币（大写）叁佰零玖万伍仟捌佰圆（309.58万元），评估单价为37,000元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
田 洁	2120030043		2022 年 11 月 30 日
栾任重	2120170064		2022 年 11 月 30 日
李丛岩	2120180028		2022 年 11 月 30 日

十二、实地查勘期

2022 年 11 月 2 日。

十三、估价作业期

自 2022 年 11 月 2 日至 2022 年 11 月 30 日止。

估价对象位置示意图



实地查勘情况表

现场查勘人	栾任重
现场查勘时间	2022.11.2
现场查勘情况	<p>根据委托人提供的“查询号：718815124”《房屋信息查询结果》，估价对象坐落于大连市甘井子区和信园12号18层2号，建筑面积为83.67平方米，规划用途为住宅，房屋总层数为18层，房屋权利人为玄明伦。</p> <p>经估价人员实地查勘，估价对象位于第18层跃19层，其中19层跃层为赠送，19层东侧有大露台，南向。18层平面布局为一室一厅一厨一卫，层高约2.7米。19层平面布局为三室一厅一卫，层高约2.6米。卧室、客厅地面铺地板，墙面刮大白刷乳胶漆，天棚石膏板吊顶；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚扣板吊顶；塑钢窗、防盗门；水、电、暖、燃气等配套设施齐全。</p> <p>估价对象位于钻石湾和信园小区，约建成于2015年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员现场查勘，确定其完好程度为完好房。</p>

估价对象图片



外观



外观



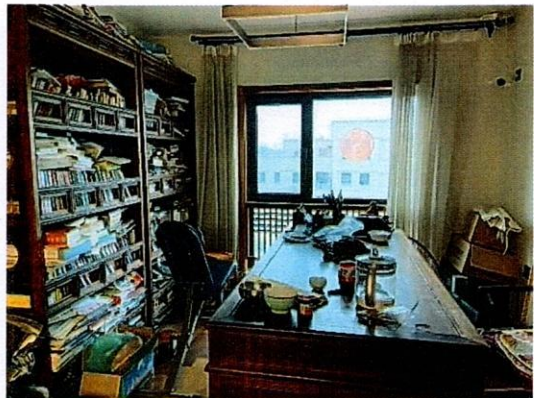
一层客厅



一层厨房



楼梯



二层客厅



二层卫生间



露台