

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称 大连市沙河口区人民法院  
地 址 大连市沙河口区西南路 789 号  
承 办 人 于学伟  
联 系 人 于学伟（联系电话：0411-82793635）

### 二、估价机构

单位名称 大连大开房地产土地评估咨询有限公司  
住 所 大连经济技术开发区黄海西路 169 号  
法定代表人 李 洁  
资 质 等 级 国家一级  
资质证书编号 建住房估字[2013]094 号  
办 公 电 话 0411-87625947

### 三、估价目的

为大连市沙河口区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

估价对象是所估价的房屋等财产或相关权益，由估价委托人与估价目的双重决定。

#### （一）估价对象财产范围

估价对象：辽宁省大连市旅顺口区元宝街 47 号 15 层 2 号房屋。

财产范围：房屋、占用范围内土地使用权，保证房屋正常运行的配套设施设备，涉及与房屋不可分离的装饰装修等。✖不包括依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权等。

#### （二）估价对象房地产状况

##### 1. 基本状况

#### 基本状况说明

结表 4-1

房 地 产	名称	辽宁省大连市旅顺口区元宝街 47 号 15 层 2 号房屋
	坐落	地名：辽宁省大连市旅顺口区元宝街 47 号 15 层 2 号 四至：西临元宝街，北、东临山，南临林山逸景小区。
	财产范围	房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。
	规模	房屋建筑面积 90.76 m <sup>2</sup> /分摊土地使用权面积不详
	用途	住宅
	权利人	张旭庆

##### 2. 区位状况



房地产区位状况表

结表 4-2

位置	房屋坐落	地名：辽宁省大连市旅顺口区元宝街 47 号 15 层 2 号 四至：西临元宝街，北、东临山，南临林山逸景小区。
	所在方位	位于公园季小区。
	距离相关场所	距旅顺日俄监狱旧址博物馆约 500m。
	房屋朝向	主体南北向
	所在层次	15 层/主体 15 层
交通	道路状况	主干道：华东路。
	公共交通条件	途经旅顺 205 路，旅顺 4 路等，交通状况良好
	交通管制情况	无特殊管制。
	停车方便程度	地面车位较充足，停车较方便。
外部配套	基础设施	区域内基础设施配套程度完备，土地开发程度达到“七通”条件；基础配套设施保障度较高。
	商业服务	约 2km 范围内有旅顺大商商圈。
	教育设施	约 500m 范围内有登峰小学等；
	医疗卫生	约 1km 范围内有大连旅顺长江医院等；
	文化娱乐 金融机构	约 500m 范围内有日俄监狱旧址博物馆等； 附近设有招商银行、中国工商银行等。
周围环境	自然环境	大气、水文、声觉、视觉及卫生环境较好，无重大污染现象。
	人文环境	小区治安状况良好。
	周边景观	附近有雁谷岚山公园等。
	其他情况	建筑距离合理。

3. 权益状况

房地产权益状况表

结表 4-3

房屋/土地	权利人	张旭庆
	权利类型	房屋所有权/国有建设用地使用权
	用途	房屋用途住宅
	土地使用期限	不详
	土地利用现状	估价对象红线占用范围内已建成房屋并投入使用。
	抵押权设立情况	已预告抵押登记。预告抵押权人：大连银行股份有限公司沙河口支行 债务履行期限：2012-07-02 至 2037-07-02
	租赁情况	估价作业期间，法院未提供房屋租赁合同等相关材料
	查封情况	估价对象目前已被司法查封，查封机关：大连市沙河口区人民法院； 查封期限：2021-10-20 至 2024-10-19



#### 4. 实物状况

##### (1) 土地

土地实物状况表

结表 4-4

01	土地面积	估价对象分摊土地使用权面积不详
02	宗地形状	建筑物基底占地形状不规则
03	地形地势	整栋楼宇建设用地相对平缓
04	地质条件	地基承载力及稳定性良好, 地下水位较低
05	土壤状况	未受过污染
06	开发程度	宗地内达到七通一平基础设施条件, 地上房屋建成并交付使用
07	临街状况	临元宝街

##### (2) 房屋 (建筑物)

估价对象为辽宁省大连市旅顺口区元宝街 47 号 15 层 2 号房屋。建筑物现状: 目前为闲置状态。兹对建筑物装修等情况进行整体描述。详见下表。

房屋实物状况表

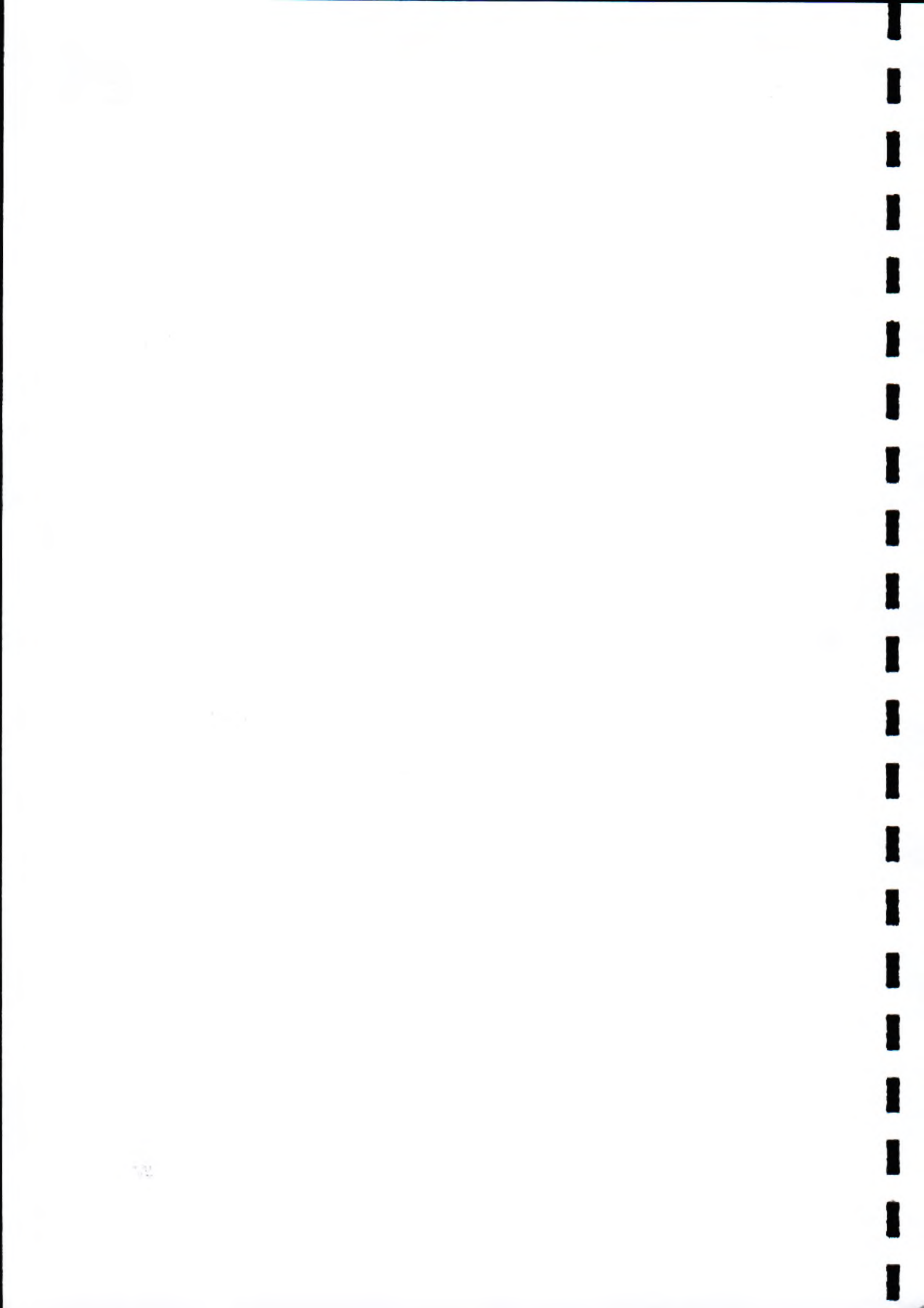
结表 4-5

房屋	建筑面积	90.76 m <sup>2</sup>
	所在层次	15 层/主体 15 层
	房屋层高	约 3m (室内部分屋顶为坡屋顶, 层高较高)
	建筑结构	钢混
	设施设备	室内水、电、暖等设施齐全。
	装饰装修	外观与室内装饰装修情况如下:
	外观	外墙涂料, 防盗门, 塑钢窗。
	室内	毛坯房, 未装修
	空间布局	功能分区明确、三室一厅、部分坡屋顶, 较为合理。
	建筑功能	已做防水、保温处理; 自然通风、照明采光。
新旧程度	建筑年份约为 2019 年。基础稳定, 无不均匀沉降现象。 经估价师现场查看, 根据房屋完损等级评定标准确定为: 完好房, 近九成新。	
利用状况	目前处于闲置状态。	
合同编号	WHT201201389	商品房合同备案时间: 2012-06-19

#### 五、价值时点及理由

估价委托人在《委托书》中未明确价值时点的, 一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次评估的价值时点为: 2022 年 07 月 11 日。

#### 六、价值类型及定义



本次估价采用市场价值类型。

市场价值：即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，不考虑租赁、抵押、查封等因素影响。

## 七、估价原则

是指房地产估价师在估价活动中所依据的法则或标准，本次评估遵循下列原则：

### (一) 基本原则

#### 1. 独立客观公正原则

即要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的评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。

### (二) 普适原则

#### 1. 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。

#### 2. 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的原则。

#### 3. 替代原则

要求估价结果与估价对象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。

#### 4. 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。

## 八、估价依据

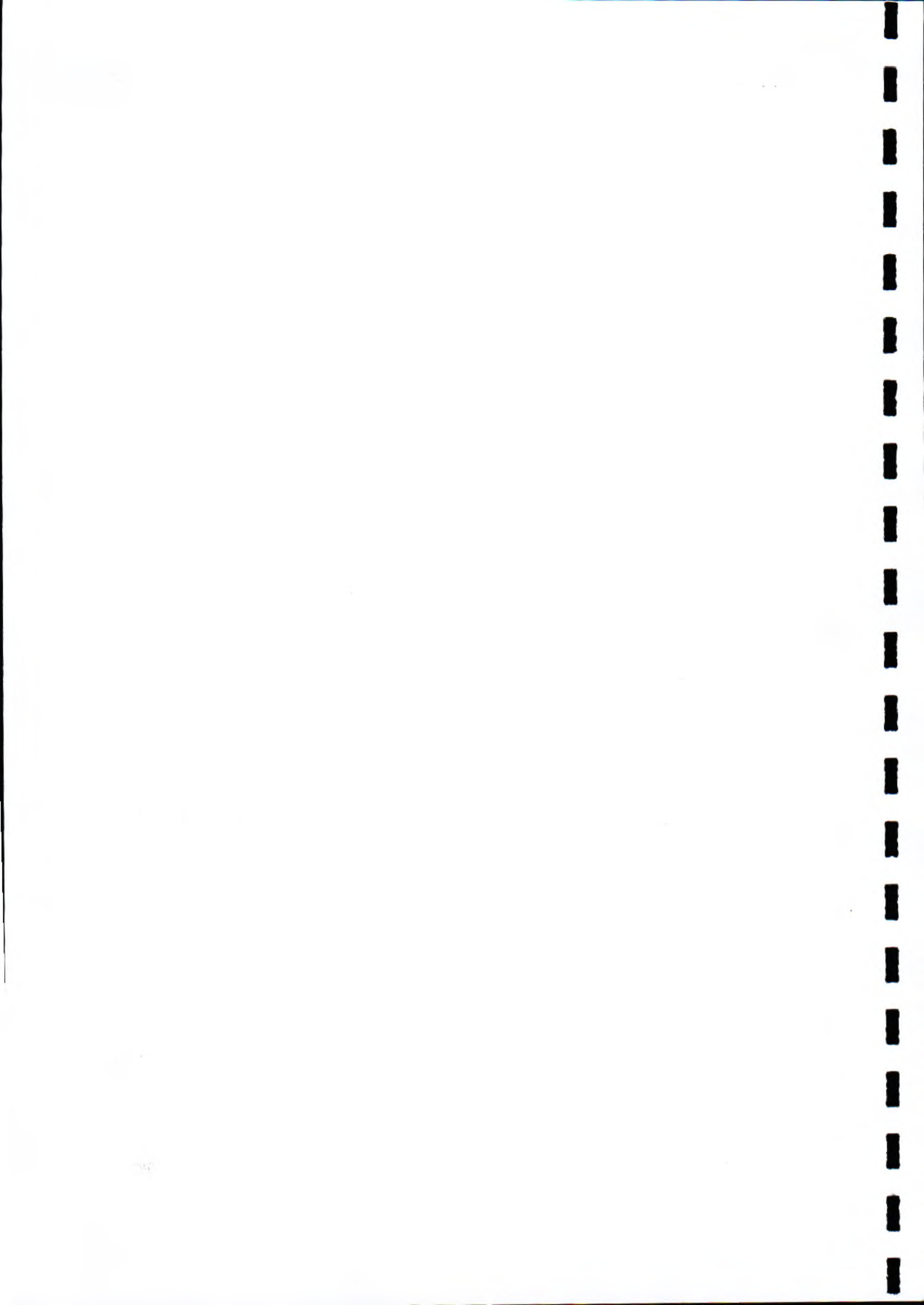
### (一) 法律、法规和政策性文件

- |                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》              | 主席令第 32 号(2019 年 08 月 26 日修订) |
| 2. 《中华人民共和国土地管理法》                 | 主席令第 32 号(2019 年 08 月 26 日修订) |
| 3. 《中华人民共和国民法典》                   | 主席令第 45 号(2020 年 05 月 28 日颁布) |
| 4. 《中华人民共和国资产评估法》                 | 主席令第 46 号(2016 年 07 月 02 日颁布) |
| 5. 《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》 | 法释[2018]15 号                  |

### (二) 行业技术标准、规范文件

- |              |                              |
|--------------|------------------------------|
| 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 50899-2013)
3. 《人民法院委托评估工作规范》 法办[2018]273号
4. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》 中房学(2021)37号

### (三) 估价委托人及相关当事人提供的材料

1. 《委托书》 大连市沙河口区人民法院(2022)辽0204执620号
2. 《查询结果》 大连市不动产登记中心(查询号: 718256238)

### (四) 估价人员收集掌握的资料及其他材料

1. 房地产估价师《现场勘验笔录》及调查所获取的资料
2. 本估价机构搜集的估价基础数据等内部资料

## 九、估价方法

### (一) 选择估价方法

通过调查本区域房地产市场现状,了解到与估价对象类似房地产有一定的交易实例,鉴于估价对象的房地产特征,本次评估采用比较法为宜。

### (二) 比较法定义或内涵

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法。具体地说,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。

### (三) 估价技术路线

本次采用比较法评估,具体估价路线如下:

#### 1. 估价路径

基于估价对象的权利性质为商品房,其规划用途为“住宅”,根据建筑物设计,具体用途为住宅。本次选择房地合估的估价路径。

#### 2. 技术路线

估价对象设计用途为住宅,现用途为住宅使用,故以现状为估价前提。

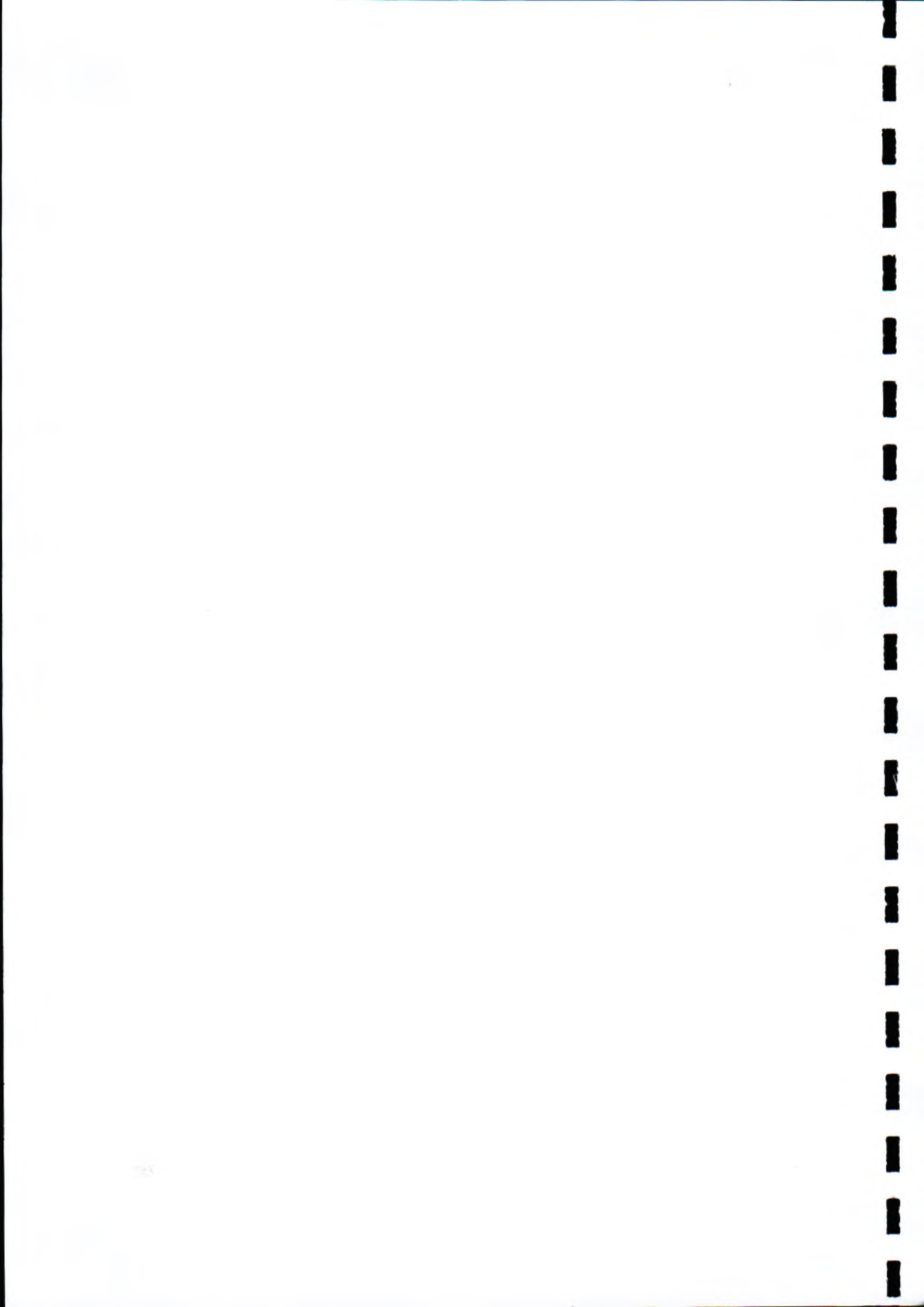
从估价对象所在区域或相近区域可能收集到的交易实例中,选取3个可比实例,其交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点的估价对象类似房地产,或可以修正为类似房地产。

在建立比较基础后,将可比实例与估价对象逐一比较,对可比实例成交价格的交易情况、市场状况、房地产状况三大方面进行修正或调整,计算单个可比实例的比较价值。

最后采用加权算术平均数,综合得出估价对象房地产的最终比较价值。







#### (四) 估价测算过程

##### 1. 比较法估价操作步骤

- (1) 选择房地合估路径
- (2) 收集交易实例
- (3) 选取可比实例
- (4) 建立比较基础
- (5) 进行交易情况修正
- (6) 进行市场状况调整
- (7) 进行房地产状况调整
- (8) 计算比较价值

##### 2. 比较法计算公式

直接比较修正和调整公式：

$$\begin{aligned}
 \text{单个比较价值} &= \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{可比实例成交价格}} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100 / ( )} \times \frac{\text{市场状况调整}}{( ) / 100} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{100 / ( )} \\
 &= \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{可比实例成交价格}} \times \frac{\text{正常价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{价值时点价格}}{\text{成交日期价格}} \times \frac{\text{对象状况价格}}{\text{实例状况价格}} \\
 \text{最终比较价值} &= \frac{V_1 f_1 + V_2 f_2 + V_3 f_3}{f_1 + f_2 + f_3} \\
 &V
 \end{aligned}$$

##### 3. 比较法测算过程

- (1) 选取可比实例成交价格
- (2) 建立比较基础后价格
- (3) 测算交易情况修正后价格
- (4) 测算市场状况调整后价格
- (5) 测算房地产状况调整后价格
- (6) 测算各可比实例比较价值
- (7) 求取房屋最终比较价值

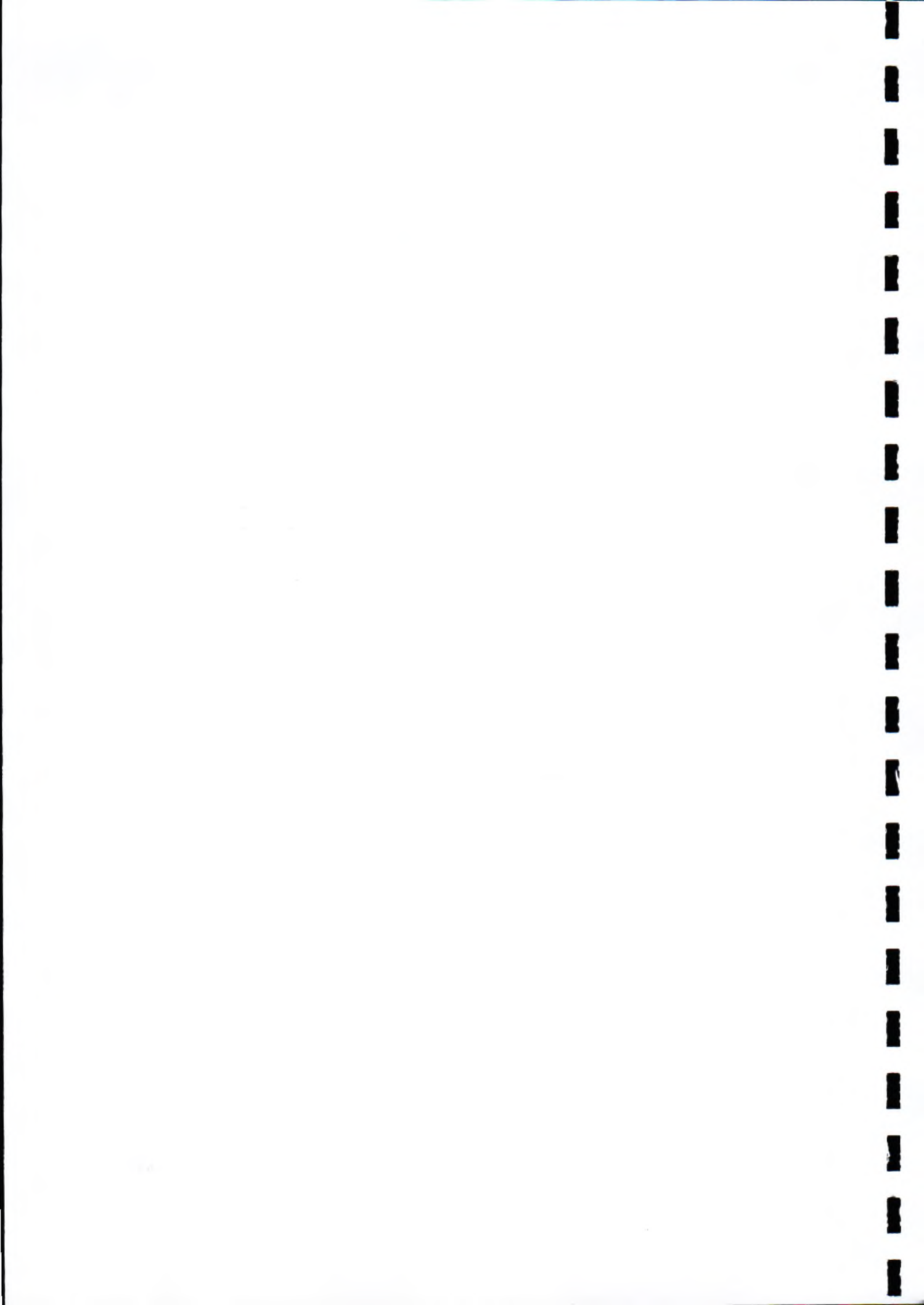
采用加权算术数法，计算估价对象房地产的最终比较价值 58.04 万元。

#### 十、估价结果

本次评估选用比较法，估价师对运用该方法的测算结果进行认真校核，得出估价对象房地产的最终比较价值。

由估价委托人与当事人领勘现场，根据上述双方当事人对估价对象实物指界，估





价师详细查看、咨询，调查了解其历史情况，进行现场拍照和记录。

在本次估价活动中，估价师依照国家有关规定，执行国家规定的技术标准和估价程序，本着客观、公正、独立的原则，根据估价目的，明确价值类型的价格内涵，选用合理的估价方法，并以报告中给定的“估价假设”为估价前提的条件下，综合分析房地产价格影响因素，得出测算结果。

综合确定，取最终比较价值为估价对象房地产的评估价值。即估价对象于价值时点 2022 年 07 月 11 日在设定权益条件下的市场价值为 58.04 万元，人民币(大写)金额：**伍拾捌万零肆佰元整**。

估价结果汇总表

附表 10

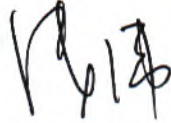

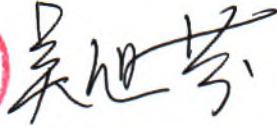
序号	用途	坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	总价(万元)	单价(元/m <sup>2</sup> )
1	住宅	大连市旅顺口区元宝街 47 号 15 层 2 号	90.76	58.04	6395

备注：评估总价保留两位小数，单价取整。

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

【签字】

姓名	注册号	签名	日期
钱伟	2119970086		2022 年 07 月 21 日
邵萍	2120070190		2022 年 07 月 21 日
吴旭芬	2119980036		2022 年 07 月 21 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 07 月 11 日

### 十三、估价作业期

