



辽宁中恒信评估机构  
土地·房地产·资产



China Appraisal  
Association  
中估联行成员机构



# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽宁中恒信司鉴字(2022)第 9089 号

估价项目名称：大连市沙河口区海州街 6 号 5 层 2 号（东沟  
36-5-2）公有住房房地产市场价格评估

估价委托人：大连市沙河口区人民法院

房地产估价机构：辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：任 哲（注册号：2120120015）

刘丽丽（注册号：2120070053）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十九日



## 致估价委托人函

大连市沙河口区人民法院：

承蒙委托，我机构对大连市沙河口区海州街6号5层2号（东沟36-5-2）公有住房房地产在现状利用条件下的房地产承租权市场价格进行了评估，为贵院执行王爱敏与于晓晨借款合同纠纷一案确定财产处置参考价提供参考依据。本次评估的价值时点为2022年7月25日，价值类型为市场价格。

根据贵院提供的委托书及公有住房租赁证复印件，估价对象房屋所有权单位为大连城建开发集团房屋管修有限公司，权证号为自管房沙租字第004548号，承租方为于晓晨，房地号为56-27-1，砖混结构，建筑面积为62.31 m<sup>2</sup>，使用面积为44.83 m<sup>2</sup>，房屋总层数为6层，房屋实际用途为住宅，建成年份为1990年，住房租赁期限：自2017年12月12日起至2022年12月22日止。估价对象公有住房租赁登记情况详见附表1：估价对象状况一览表。

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，选用适宜的估价方法对估价对象的市场价格进行了测算，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72.05万元，大写金额：柒拾贰万零伍佰元整，单位建筑面积价格为11563元/m<sup>2</sup>。具体估价结果详见附表2：估价结果明细表。

特别提示：本报告仅供人民法院确定财产处置参考价时使用。

辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人：

二〇二二年九月十九日



附表 1 估价对象状况一览表

序号	坐落	权证号	房屋所有权单位	承租人	共有情况	权利类型		权利性质		用途		面积 (m <sup>2</sup> )		土地使用期限	建筑结构	楼层		实际用途	建成年代	备注	
						土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总层数	所在层数				
1	沙河口区海州街6号5层2号(东沟36-5-2)	自管房字第004548号	大连城建开发集团房屋管理有限公司	于晓晨	—	—	—	—	—	—	—	—	62.31	—	砖混	6	5	住宅	1990	住房租赁期限: 自2017年12月12日起至2022年12月22日止	
合计		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	62.31	—	—	—	—	—	—	—	—

附表 2 估价结果明细表

序号	坐落	权证号	房屋所有权单位	承租人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
1	大连市沙河口区海州街6号5层2号(东沟36-5-2)	自管房沙租字第004548号	大连城建开发集团房屋管理有限公司	于晓晨	62.31	11563	72.05
合计					62.31	—	72.05

特别提示:

(一) 估价结果成立的限制条件: 详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节。

(二) 应当按照法律法规和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

(三) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 不是估价对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。



(四) 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。

(五) 在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，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可使用。

(六) 其他需要说明的事项：

1. 本估价结果以总价为准，单价为总价除以建筑面积保留至元。
2. 根据《关于执行于晓晨承租的公有住房相关问题的回复函》复印件，如贵院执行过户程序，在出具相关法律文书后，房屋所有权单位大连城建开发集团房屋维修有限公司将配合法院将该房屋承租权变更至法律文书确定人名下；变更后的承租人应按公有住房租赁相关法律法规及政策的规定，缴纳房屋租金，办理房屋续租手续；房屋承租人变更后，若承租人符合相关政策，可以办理房改房产权。
3. 与执行官确认，本次评估不考虑估价对象可能存在的欠缴租赁费及物业费、供暖费、水电费等相关费用及其滞纳金，不考虑现有查封因素和存在租赁权（转租）限制对评估结论的影响。
4. 本估价结果不考虑现有查封因素的影响，以估价对象可以直接办理房改房产权计算估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，但估价委托人和其他报告使用人应关注因查封因素影响房地产权变更程序及涉及到的相关税费。
5. 本估价结果以大连市人民政府办公室关于推进公有住房出售工作的通知（大政办发【2020】60号）为依据，计算估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，假设估价对象公有住房的承租人符合上述文件购房条件，符合购房面积控制标准，未考虑超标价格、最低限价和工龄优惠的因素。
6. 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。





## 目录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
房地产估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、房地产估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	14
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业期 .....	15
附件 .....	17

1. 大连市沙河口区人民法院委托书复印件；
2. 公有住房租赁证复印件；
3. 关于执行于晓晨承租的公有住房相关问题的回复函复印件；
4. 估价对象位置图；
5. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
6. 实施估价相关情况说明；
7. 房地产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. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。





## 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》《涉及房地产处置司法评估指导意见（试行）》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

估价假设和限制条件是本估价报告的重要组成部分。任何房地产估价都是有前提条件的，并且是在一定假设下作出的。估价报告使用人应正确理解估价假设条件对估价结果成立的重要意义，并在本估价报告已载明的使用条件下合理使用估价报告和估价结果。错误理解估价假设条件，以及超出估价目的要求、扩大报告使用人范围、不在报告使用期限内使用估价报告等造成的任何后果，均由估价报告使用人自行承担。

### 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房屋所有权单位及承租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，本次评估设定交易税费按照法律法规规定，转让人和受让人各自负担，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 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，但并未向登记机构查询。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。
9. 估价人员根据申请人律师领勘指认，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。
10. 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。

11. 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。

12. 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。

13. 实地查勘时，与执行法官确认，估价对象欠缴租赁费及相关费用情况不明，无需考虑。本次评估假定估价对象不存在欠缴租赁费及物业费、供暖费、水电气费等相关费用及其滞纳金。

14. 本估价结果以大连市人民政府办公室人文件（大政办发【2020】60号）《大连市人民政府办公室关于推进公有住房出售工作的通知》为依据，计算估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，假设对估价对象公有住房的承租人符合上述文件条件，符合购房面积控制标准，未考虑超标价格、最低限价和工龄优惠的因素。

## 二、未定事项假设

本估价报告估价对象无未定事项，估价分析、测算及判断中无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

1. 本估价报告估价对象于价值时点已被查封，与执行法官确认，本次评估不考虑现有查封因素对评估结论的影响。

2 本估价报告估价对象于价值时点已出租（转租），存在租赁权（转租）限制，与执行法官确认，本次评估不考虑已存在租赁权（转租）限制对评估结论的影响。

## 四、不相一致假设

本估价报告估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间，不同权属证明上的权利人之间，及名称或地址等情况无不一致，估价测算、分析及判断中无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本估价报告估价委托人已提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料，估价分析、测算及判断中无依据不足假设。



## 六、估价报告使用限制

1. 除已载明外，本估价报告计价货币均为人民币，估价结果为含增值税价格。

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市场价格，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

3. 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。

4. 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。

5. 本估价报告和估价结果的使用人限定为估价委托人以及为估价目的实现的相关当事人，任何其他第三人不因得到本估价报告而成为估价报告使用人。

6. 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作房地产抵押、房屋征收、交易纳税、权属确认等其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

7. 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。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。超出使用期限使用估价报告造成的损失由报告使用人自行承担。

8. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

9. 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、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。





## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：大连市沙河口区人民法院

地址：辽宁省大连市沙河口区西南路 789 号

联系人：梁军

### 二、房地产估价机构

单位名称：辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

住所：辽宁省大连市沙河口区成义街 10 号 19 层 12 号

法定代表人：白昆

房地产估价机构备案证书编号：建房估证字（2012）094 号

房地产估价备案等级：壹级

备案证书有效期：至 2024 年 9 月 2 日

土地机构评估资格备案函文号：辽土估备字（2020）0143 号

资信等级：国家 A 级

土地估价机构执业范围：全国范围内执业

### 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

#### 1. 估价对象范围及基本状况

根据大连市沙河口区人民法院委托书、公有住房租赁证复印件，估价对象坐落于大连市沙河口区海州街 6 号 5 层 2 号（东沟 36-5-2），房屋所有权单位为大连城建开发集团房屋管修有限公司，权证号为自管房沙租字第 004548 号，承租方为于晓晨，房地号为 56-27-1，建筑面积为 62.31 m<sup>2</sup>，使用面积为 44.83 m<sup>2</sup>，住房租赁期限：自 2017 年 12 月 12 日起至 2022 年 12 月 22 日止。

本次评估范围为公有住房及其分摊的国有土地使用权的承租权，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。

## 2. 土地基本状况

根据实地查勘，土地使用权基本状况说明如下：

土地基本状况一览表

宗地座落	四至	土地面积 (m <sup>2</sup> )	地类 (用途)	性质	使用年限	宗地形状	土地开发程度
海州街6号所在建筑物占用宗地	东至海湾街 南至其它建筑 西至其它建筑 北至海州街	—	—	—	—	较规则	宗地红线内外均“七通”及宗地内已开发完成，宗地内建有估价对象所在建筑物。

## 3. 建筑物基本状况

估价对象为1套公有住房房地产，本次评估其承租权（即使用权）。根据估价委托人提供的《公有住房租赁证》复印件以及估价人员实地查勘，建筑物基本状况说明如下：

建筑物基本状况一览表

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	使用面积 (m <sup>2</sup> )	实际用途	基本状况	装饰装修	设施设备	使用状况
大连市沙河口区海州街6号5层2号（东沟36-5-2）	62.31	44.83	住宅	砖混结构；所在建筑物建成年代为1990年，总层数为6层，所在层为第5层；室内正常层高，空间布局为二室一厅一厨一卫（南餐厅和厨房，二南卧室，暗卫）；南朝向。	建筑物外墙贴墙砖，安装塑钢窗、入户防盗门；室内地面铺地板和地板革，墙面和顶棚刮大白、刷乳胶漆，厨房和卫生间铺地砖、贴墙砖，顶棚PVC吊顶。	水、电、暖、天然气（未接表）等基础设施齐全。	维护保养状况良好。

## 4. 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的相关资料和执行法官确认，估价对象于价值时点已被查封，未设立抵押权登记。根据估价人员实地查勘，估价对象现出租（转租），存在租赁权（转租）限制。与执行法官确认，本次评估不考虑查封、租赁权（转租）限制的影响。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

## 5. 区位条件概况

估价对象坐落于大连市沙河口区海州街6号5层2号（东沟36-5-2），海州街和海湾街交汇处西南侧，位于沙河口区南部，星海公园北侧居民区内，属三类区，距离黑石礁商圈约1公里，距离星海公园约500米，区域位置好。估价对象所在区域有西南路和中山路等城市交通道路，路况好，对外交通方便程度好。区域内有15路、25



路等多条公交线路经过并设有站点，公共交通状况好，人员进出方便度好，区域内无重大不利交通管制。小区周边有地上停车位，停车方便度较好。估价对象周边公共及商服配套设施完善，有中国科学院幼儿园、黑石礁小学、大连市第四中学等教育机构；有中国农业银行、中国邮政储蓄银行、中国工商银行等金融服务机构；有大连医科大学附属第二医院、何氏眼科近视治疗医院等医疗机构；有综合市场、临街饭店、便民超市等商业服务设施，商业繁华程度一般。所处区域内供水、排水、电力、供暖、供气、通讯等配套设施齐全，区域内自然环境条件较好，无重大污染源。

## 五、价值时点

2022年7月25日（完成实地查勘估价对象日期）。

## 六、价值类型

本估价报告评估估价对象于价值时点的市场价格，市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

是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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### 2. 合法原则

是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。



依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和借款合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让借款合同、房地产转让借款合同、房屋租赁借款合同等）。

### 3. 价值时点原则

是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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

### 4. 替代原则

是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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。



## 5. 最高最佳利用原则

是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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让借款合同等允许范围内的最高最佳利用。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规和政策性文件

#### 1. 国家法律、法规和政策性文件

(1) 中华人民共和国土地管理法（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日第三次修正、自2020年1月1日起施行）；

(2) 中华人民共和国城市房地产管理法（1990年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019年8月26日第三次修正、自2020年1月1日起施行）；

(3) 中华人民共和国民法典（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

(4) 中华人民共和国资产评估法（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

(5) 司法鉴定程序通则（中华人民共和国司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）；

(6) 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）；

(7) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

(8) 中华人民共和国土地管理法实施条例（中华人民共和国国务院令第256号，自1999年1月1日起施行，2021年7月2日第三次修正）；

(9) 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（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

(10) 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）；

(11) 纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法（国家税务总局公告2016年第14号）；

(12) 中华人民共和国城市维护建设税法（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021年9月1日起施行）

(13) 财政部关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知（财税〔2014〕101号）；

(14) 征收教育费附加的暂行规定（国务院令 第448号）；

(15) 财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知（财综〔2010〕98号）。

## 2. 省市法律、法规和政策性文件

1. 辽宁省人民政府关于调整地方教育附加征收标准有关问题的通知（辽政发〔2011〕4号）；

2. 大连市人民政府办公室关于推进公有住房出售工作的通知（大政办发【2020】60号）。

## （二）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. 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）估价委托人提供的有关资料

1. 大连市沙河口区人民法院委托书；

2. 公有住房租赁证复印件；

3. 关于执行于晓晨承租的公有住房相关问题的回复函复印件；

4. 估价委托人提供的其他材料。

## （四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘照片和查勘记录；

2. 大连市房地产市场信息；

3. 大连市建筑工程造价信息；

4. 人民银行公布的LPR贷款利率及存款基准利率；



5. 估价对象类似房地产投资回报市场信息；
6. 估价机构积累的其他相关信息资料；
7. 估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，选取比较法和收益法对估价对象假设为产权房地产进行估价。

### 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格，基本公式如下：

$$\text{比较价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \\ \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

### 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格得到估价对象市场价格的方法。

本报告选用直接资本化模式进行估价，收益价格应按下式计算：

$$V_t = \frac{NOI}{R}$$

式中： $V_t$ ：房地产收益价格；

$NOI$ ：房地产未来第1年净收益；

$R$ ：房地产资本化率。

（二）基于比较法和收益法求取的假定估价对象为产权房地产价格，然后用类似假设开发法的原理，把公有住房承租权（使用权）看作尚待开发房地产，产权房地产

作为开发后的房地产，公有住房出售（办理房改房产权）成本价格作为开发费用。公有住房使用权价格为产权房地产价格扣减公有住房出售成本价格等开发费用。公有住房承租权（使用权）价格按下式计算：

$$V = V_1 - T - V' - W$$

式中：V--公有住房使用权价格；

$V_1$ --产权房地产市场价格；

T--公有住房办理房改房产权后再次交易应交土地收益金；

$V'$ --公有住房出售（办理房改房产权）成本价格；

W--公有住房办理房改房产权时应缴纳个人专项维修资金。

## 十、估价结果

### （一）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象假设为产权房地产的市场价格进行了测算，然后用类似假设开发法的原理，把公有住房承租权（使用权）看作尚待开发房地产，产权房地产作为开发后的房地产，公有住房出售（办理房改房产权）成本价格作为开发费用。公有住房使用权价格为产权房地产价格扣减公有住房出售成本价格等开发费用，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（币种：人民币）72.05万元，大写金额：柒拾贰万零伍佰元整，单位建筑面积价格为11563元/m<sup>2</sup>。详细结果见“致估价委托人函”中附表2。

### （二）估价结果内涵

1. 本估价结果以总价为准，单价为总价除以建筑面积保留至元。
2. 本估价报告估价结果包含了估价对象公有住房和相应用途的国有土地使用权的租赁权价格。
3. 估价对象住房租赁期限：自2017年12月12日起至2022年12月22日止，符合条件的承租人享有估价对象续租和办理房改房产权的权益。
4. 根据《公有住房租赁证》附：公有住房租赁合同，第二条承租方租住公有住房，有以下权利：

- 1) 按照住宅房屋的功能，居住和使用房屋；



- 2) 符合公有住房承租权转让规定的，可转让现住房；
  - 3) 经出租方同意后，对房屋进行改装修或增添设施；
  - 4) 如发现房屋及附属设施自然损坏，可要求出租方予以修复。
5. 估价结果成立的其他限制条件详见本报告“估价假设和限制条件”章节。

## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
任哲	2120120015		2022. 9. 19.
刘丽丽	2120070053		2022. 9. 19

## 十二、实地查勘期

2022年7月25日。

## 十三、估价作业期

2022年7月22日至2022年9月19日。





## 附件

1. 大连市沙河口区人民法院委托书复印件；
2. 公有住房租赁证复印件；
3. 关于执行于晓晨承租的公有住房相关问题的回复函复印件；
4. 估价对象位置图；
5. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
6. 实施估价相关情况说明；
7. 房地产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. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。



大连市沙河口区人民法院  
委托书

(2022)辽0204执恢561号

辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司：

我院在执行王爱敏与于晓晨 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

辽宁省大连市沙河口区大连市沙河口区海州街6号5层2号。

2022年07月22日



承 办 人：梁军      联系电话：

联 系 人：梁军      联系电话：82793565

本院地址：

# 估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

# 估价对象现场照片



# 公有住房租赁证

大连市国土资源和房屋局制

自管房 沙 租字第 004448 号



被委托管理单位 (盖章)

### 公有住房基本状况

承租方	于晓晨		
身份证号码	210204196403265779		
房屋坐落	沙区海州街6号 (东向36-5-2)		
房地号	56-27-1	结构	砖混
房屋层数	六	所在层号	单元5层2号
建成年份	1990	类别	二
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	62.31	使用面积 (m <sup>2</sup> )	44.83
月租金	94.61 元		
月租金变动情况	年 月	年 月	年 月
	元	元	元

煤 气	有	无
暖 气	有	无
厨 房	共 6 户	户使用
卫 生 间	共 6 户	户使用
附 记		

附:

## 公有住房租赁合同

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《大连市城市公有房屋管理规定》以及相关法律法规、法规、政策的有关规定，公有住房租赁双方签订本合同。

**第一条** 租赁双方均应遵守国家、省、市颁布的房地产法律、法规和政策的规定，依法管理和使用房屋。

**第二条** 承租方租住公有住房，有以下权利：

1. 按照住宅房屋的功能，居住和使用房屋；
2. 符合公有住房承租权转让规定的，可转让现住房；
3. 经出租方同意后，对房屋进行装修或增添设施；
4. 如发现房屋及附属设施自然损坏，可要求出租方予以修复。

**第三条** 承租方应遵纪守法，不得有下列行为：

1. 不按期缴纳或拒交房屋租金；

2. 擅自转租、转借、转让、交换房屋或改变房屋用途；

3. 未经出租方同意，擅自改装、更换或增减房屋设施；

4. 擅自扩建、接建房屋或有损房屋结构等；

5. 超过设计荷载使用房屋或安装影响周围环境和房屋结构的动力设备；

6. 占用、堵塞共用部位或共用设施，有碍其他共有人使用；

7. 闲置房屋长期不用或利用房屋从事违法活动，损害公共利益；

8. 在房屋内存放易燃、易爆和腐蚀性等危险、有害物品。

凡有上述行为之一者，出租方可按《大连市城市公有房屋管理规定》的有关条款索赔损失直至终止租赁合同，收回房屋使用权。

**第四条** 出租方应按约定向承租方提供住房并履行以下职责：

1. 督促承租方合理使用房屋，定期检查房屋状况，及时维修房屋，排除安全隐患；
2. 办理承租方的房屋装修、更名、交换、转让等业务手续；
3. 依法处理私改乱建、擅自出租、转让等违章行为。



**第五条** 在合同有效期内，如遇城市建设需要拆迁的，租赁双方均应服从。房屋拆迁事宜按《大连市城市房屋拆迁管理办法》有关规定办理。

**第六条** 合同有效期内，有下列情形之一者，合同即时终止：

1. 承租方迁移他处、外地或出境定居的；
2. 承租方死亡，其他同居居住人不具有继续承租条件的；
3. 经鉴定为危险房屋的；
4. 其他需要终止租赁合同的。

**第七条** 在租赁期满前，出租方因故确需收回房屋使用权时，应事前征得承租方的同意并做好承租方的住房安置。

承租方因故确需提前解除租赁合同的，应事前通知出租方，经结算租金，清点住房装修设备后，终止合同。

**第八条** 在承租期间，如因政策性租金调整，租赁双方均应按届时租金标准作相应调整或缴纳。

**第九条** 承租方应按月缴纳租金，不得拖欠租金。拖欠租金的，每逾期一日，出租方可以按照月租金百分之一加收滞纳金。

**第十条** 在承租期内，承租方应遵守业主公约，实行物业管理的，物业服务费用由承租方交纳。

**第十一条** 《公有住房租赁证》中记载的公有住房

基本情况与登记机关房屋登记簿情况不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

**第十二条** 本合同未尽事宜，按房地产管理法律法规及政策有关规定办理。

**第十三条** 在合同履行期间，如租赁双方发生争议，任何一方均可申请房产行政主管部门调处，也可直接向人民法院起诉。

**第十四条** 住房租赁期限：自2017年12月12日起至2022年12月12日止。租赁届满，合同终止。

**第十五条** 本合同经租赁双方盖章后生效。



承租方 (盖章)

经办人 (盖章)

签订日期：2017年12月12日

## 延长租赁期限协议

根据租赁双方签订的《公有住房租赁合同》租期已  
满，经双方协商延长租赁期限至 年 月 日  
其他按原合同条款履行。

出租方 (盖章)

承租方 (盖章)

经办人 (盖章)

年 月 日

## 注 意 事 项

1. 《公有住房租赁证》正、副本具有同等法律效力，正本由承租方持有，副本由房屋所有权单位持有。租赁房屋受中华人民共和国法律保护。
2. 如承租方发生变化或房屋状况变更，承租方应及时办理登记。
3. 本证不得涂改、随意填写。如出租方需注册或改动，应加盖公章。
4. 本证应妥善保管，如有遗失或损毁的，须及时申请补办。

## 关于执行于晓晨承租的公有住房 相关问题的回复函

大连市沙河口区人民法院：

大连市沙河口区海州街6号5层2号房屋的承租人是于晓晨（身份证号码：210204196403265779），该房屋于2022年5月6日现已被沙河口区法院查封。如贵院执行过户程序，在法院出具相关法律文书后，我单位将配合法院将该房屋承租权变更至法律文书确定人名下；变更后的承租人应按公有房屋租赁相关法律法规及政策的规定，交纳房屋租金，办理房屋续租等手续；房屋承租人变更后，若承租人符合相关政策，可以办理房改房产权。

特别说明：大连市沙河口区海州街6号5层2号房屋如有他人居住，影响房屋租赁权过户或使用的，我单位没有腾退或协助义务。

此复。

大连城建开发集团房屋管修有限公司

二〇二二年八月八日



## 实施估价相关情况说明

### 一、估价对象实地查勘情况说明

估价人员已对估价对象进行了实地查勘，实地查勘期为2022年7月25日。现场查勘人为任哲、汪耀瑜，本次实地查勘未受不利限制。

### 二、专业帮助情况和相关专业意见说明

本估价报告中估价分析、测算及判断时，没有专业帮助，也未依据相关专业意见。



# 营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

912102047560538318

扫描二维码登录  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息。



名称 辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

注册资本 人民币叁佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2003年11月05日

法定代表人 白昆

营业期限 自2003年11月05日至2033年11月04日

经营范围 许可项目: 工程造价咨询业务, 测绘服务, 国土空间规划编制(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)

住所 辽宁省大连市沙河口区成义街10号19层12号

一般项目: 房地产评估, 规划设计管理, 土地调查评估服务, 土地整治服务, 不动产登记代理服务, 房屋拆迁服务, 房地产咨询, 资产评估, 社会稳定风险评估, 工程管理服务, 招投标代理服务, 环保咨询服务, 软件开发(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司  
法定代表人：  
(执行事务合伙人) 白昆  
住所： 大连市沙河口区成义街10号19层12号  
统一社会信用代码： 912102047560538318  
备案等级： 一级  
证书编号： 建房估证字(2012)094号  
有效期限： 2021年9月3日至2024年9月2日止



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00256011

姓名 / Full name

任哲

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

211103198604242512

注册号 / Registration No.

2120120015

执业机构 / Employer

辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00262235

姓名 / Full name

刘丽丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

219007197402103023

注册号 / Registration No.

2120070053

执业机构 / Employer

辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-10

持证人签名 / Bearer's signature

