

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：

人民法院财产处置所涉及的大连市旅顺口区龙王塘镇龙王塘村一栋住宅房地
产市场价值评估项目

估价委托人：

大连市旅顺口区人民法院

估价机构名称：

大连久泰房地产土地估价有限公司

房地产估价师：

祁德鸿 (注册号：2120030042)

刘江宏 (注册号：2120070051)

估价报告出具日期：

2022年10月26日

估价报告编号：

大连久泰价估司鉴字〔2022〕第130号

大连久泰房地产土地估价有限公司

致估价委托人函

大连市旅顺口区人民法院：

我公司接受委托，依据有关法律法规和估价标准，对位于大连市旅顺口区龙王塘镇龙王塘村一栋住宅房地产在 2022 年 10 月 13 日的市场价值进行了评估，有关结果见下表。

估价结果摘要

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	名称	大连市旅顺口区龙王塘镇龙王塘村住宅房地产
	坐落	大连市旅顺口区龙王塘镇龙王塘村
	财产范围	房屋所有权及建筑物所占的国有建设用地使用权
	规模	土地使用权面积为 583 m ² ，建筑面积 534.7 m ²
	用途	登记用途为住宅，现状空置
	权属	土地使用者为大连市天添乐快餐店，房屋所有权人为李长圣
价值时点		2022 年 10 月 13 日
价值类型		名称：市场价值；内涵：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
估价方法		成本法
估价结果	币种	人民币
	总价	346.4 万元（大写）叁佰肆拾陆万肆仟元整
	单价	6479 元/m ²
估价报告使用期限		自 2022 年 10 月 26 日起至 2023 年 10 月 25 日止

评估结果使用特别提示：

1. 人民法院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。
5. 估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

大连久泰房地产土地估价有限公司

二〇二二年十月二十六日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
涉执房地产处置司法评估结果报告	4
一、估价委托人	4
二、估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	6
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	7
十一、注册房地产估价师	7
十二、实地查勘期	8
十三、估价作业期	8
附件	
1. 估价对象照片	
2. 估价对象位置图及周边环境照片	
3. 估价对象实地查勘情况说明	
4. 没有专业帮助、未依据相关专业意见的情况说明	
5. 大连市旅顺口区人民法院委托书（（2022）辽 0212 执恢 126 号）复印件	
6. 大连市高新园区不动产登记中心出具的《查询结果》（房屋信息查询）、《国有土地使用证》等权属资料复印件	
7. 房地产估价机构营业执照（副本）复印件	
8. 房地产估价机构备案证书复印件	
9. 房地产估价师注册证书复印件	

注册房地产估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2. 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估价假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师与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. 注册房地产估价师按照《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 50899—2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师对估价所依据的大连市高新园区不动产登记中心出具的《查询结果》（房屋信息查询）、《国有土地使用证》等权属资料复印件进行了检查，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述部门对相关权属资料进行核实。因此，本报告假设估价委托人提供的权属资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予了关注，但估价师的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对建筑基础、结构、设施设备未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定、检测，在无相关专业机构进行鉴定、检测的条件下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、环境污染等重大不利因素，因此，本报告假设估价对象符合国家有关建筑技术、质量、安全标准，不存在安全隐患及环境污染等重大不利因素。

3. 人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4. 人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的权属资料，于价值时点估价对象已经设立担保物权并被法院查封，但是在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。因此本次评估不考虑估价对象已设立的担保物权及被查封情况。

四、不相一致假设

1. 根据估价委托人提供的权属资料，估价对象登记的房屋所有权人和土地使用者不一致，本报告未考虑该因素的影响。

2. 估价对象权属资料登记的坐落为旅顺口区龙王塘镇，实际坐落为高新园区龙王塘街道。

五、依据不足假设

估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告使用的限制条件

估价委托人应在下列限制条件下合理使用估价报告：

1. 估价报告估价结果仅为估价委托人在估价报告中说明的估价目的—为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的目的下使用，不得做其他用途。

2. 估价报告使用期限自估价报告出具日起一年，即自 2022 年 10 月 26 日起至 2023 年 10 月 25 日止。估价师及估价机构不承担因超过使用期限使用估价报告造成的相关责任。

3. 估价委托人以及其他估价利害关系人应完整使用估价报告，并应合理理解估价报告已经说明的事实，估价师及估价机构不承担因忽视估价报告已说明的相关事实使用估价报告所引起的相关法律责任。

4. 估价报告所有权归估价委托人所有，报告解释权为本估价机构所有。

(二) 估价报告在使用中需要注意的其他事项

1. 估价报告未考虑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对估价结论的影响。

2. 估价报告未考虑特殊交易对估价结论的影响。

涉执房地产处置司法评估结果报告

大连久泰价估司签字〔2022〕第 130 号

一、估价委托人

名称：大连市旅顺口区人民法院

住所：大连市旅顺口区新城大街 5 号

二、估价机构

名称：大连久泰房地产土地估价有限公司

住所：大连市沙河口区民政街 417 号 14-2

法定代表人：祁德鸿

备案等级：一级

证书编号：建住房估字[2013]093 号

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

估价对象为位于大连市旅顺口区龙王塘镇龙王塘村的一栋住宅房地产，本次估价范围包括房屋所有权及建筑物所对应的国有建设用地使用权，包含附着于房屋之上不可移动的或为满足使用功能必须配备的装饰装修、建筑设施设备、宗地内配套设施，不包括室内动产（如家用电器、家具等）、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

估价对象基本状况一览表

估价对象基本状况	
名称	大连市旅顺口区龙王塘镇龙王塘村的一套住宅房地产
坐落	大连市旅顺口区龙王塘镇龙王塘村
规模	土地使用权面积为 583 m ² ，建筑面积 534.7 m ²
用途	登记用途为住宅，现状空置

权 属	土地使用者为大连市天添乐快餐店,房屋所有权人为李长圣,权利类型:所有权,权证号:2015012217号,附记:换证 原产权证号为旅顺村房字第 090200079 号,已抵押、已查封
土地基本状况	
土地使用者	大连市天添乐快餐店
面 积	土地使用权面积为 583 m ²
四 至	南至道路,北至山林,东、西至其它房地产
形 状	所占用土地的形状较规则
期 限	土地使用终止日期为 2052 年 2 月 5 日
建筑物基本状况	
建筑规模	建筑面积为 534.7 m ²
设施设备	基本齐全
装饰装修	普通装修,原有装修及配套破损明显
空间布局	东侧一、二层挑空,西侧为二层
新旧程度	参照房屋完损等级评定标准,确定为基本完好房

(三) 估价对象区位状况

区位状况一览表

区位状况	
位置状况	估价对象位于大连市旅顺口区龙王塘镇龙王塘村张茂沟(现由大连高新园区行政代管),所在建筑为南北朝向,估价对象位于第 1-2 层
交通状况	估价对象所在区域西侧临近村路,路况差,道路通达性差,可沿道路停车,所处区域一公里内无公交线路站点,出行便利程度差
外部配套设施状况	估价对象所处区域内无公共及商服配套设施,市政基础设施不完善
周围环境状况	估价对象所处区域自然环境较好,景观条件一般

五、价值时点

估价报告价值时点为 2022 年 10 月 13 日,是估价师对估价对象实地查勘的日期。将此日期作为价值时点满足估价目的需要。

六、价值类型

本估价报告评估估价对象的市场价值。市场价值是某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

估价报告在估价分析中遵守独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、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。

八、估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部、最高人民法院、辽宁省和大连市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1. 国家有关法律法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国民法典》；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》；

(5) 《中华人民共和国民事诉讼法》；

(6) 《中华人民共和国拍卖法》；

(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》等。

2. 估价技术规程

(1) 《中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

(2) 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

(4) 《人民法院委托评估工作规范》等。

3. 估价委托人提供的资料

(1) 大连市旅顺口区人民法院委托书（(2022)辽0212执恢126号）；

(2) 大连市高新园区不动产登记中心出具的《查询结果》（房屋信息查询，查询号：718412356）复印件。

(3) 国有土地使用证“旅顺口国用(2002)字第0413188号”复印件
 4. 注册房地产估价师收集和调查的资料

- (1) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料;
- (2) 估价对象所在区域房地产市场状况及房屋造价成本调查资料;
- (3) 估价对象现场查勘资料;
- (4) 大连市房地产市场情况资料。

九、估价方法

本报告采用成本法进行估价。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

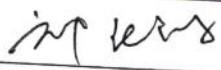
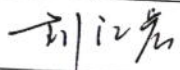
本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值因素的分析，在报告中已说明的假设与限制条件下，估价对象于价值时点条件下的房地产市场价值为人民币 346.4 万元（大写）叁佰肆拾陆万肆仟元整，单价 6479 元/m²。

本报告估价结果内涵及成立的条件包括：

1. 估价结果是假定估价对象在价值时点具有完全产权条件下的评估价值；
2. 估价结果是假定估价对象能正常进入市场交易条件下的评估价值；
3. 估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等非正常交易情况下的评估价值；
4. 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明估价目的等条件下的评估价值。

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
祁德鸿	2120030042		2022年10月26日
刘江宏	2120070051		2022年10月26日

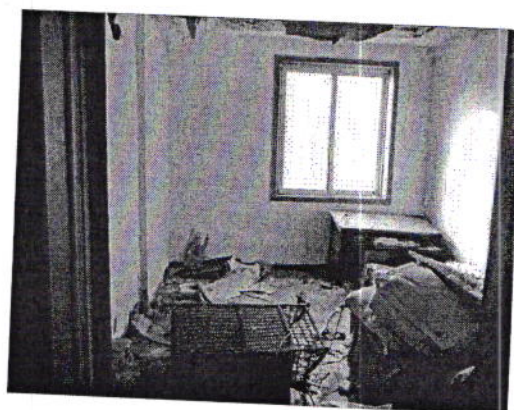
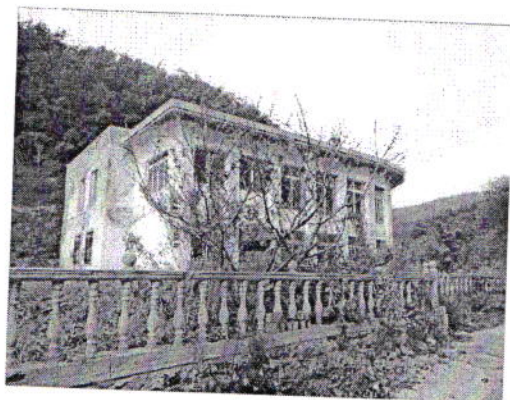
十二、实地查勘期

本次实地查勘估价对象的时间为 2022 年 10 月 13 日。

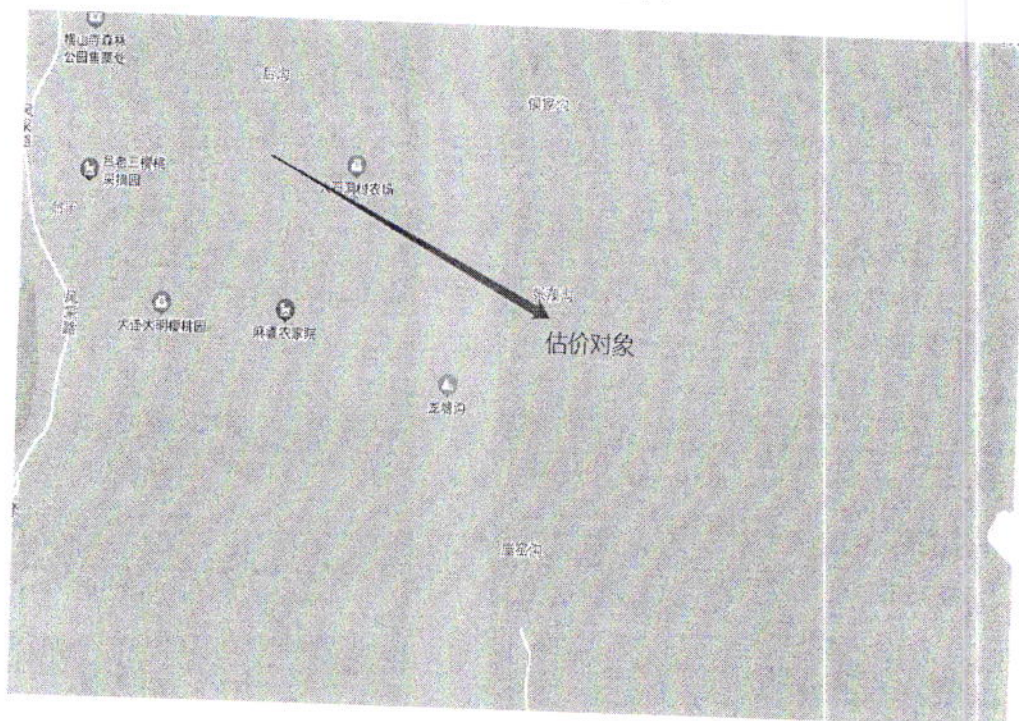
十三、估价作业期

估价作业期为 2022 年 10 月 12 日—2022 年 10 月 26 日。

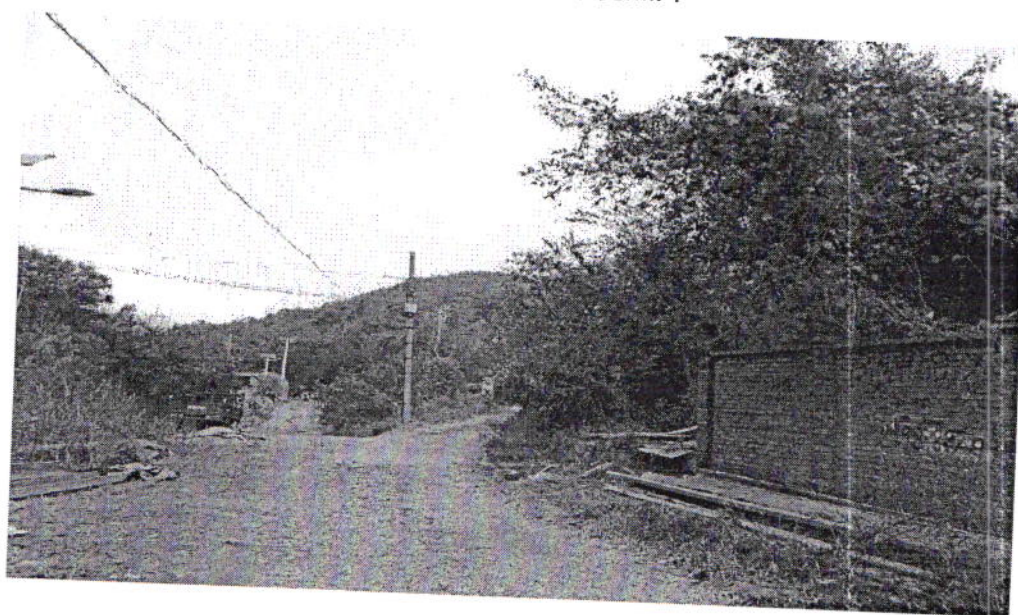
估价对象照片



估价对象位置示意图



估价对象周边环境照片



相关情况说明

1. 实地查勘情况说明：注册房地产估价师于2022年10月13日进行了实地查勘，观察、询问、检查、核对估价对象的区位状况、实物状况和权益状况并进行拍摄，制作实地查勘记录。实地查勘的资料满足估价要求。
2. 本次估价没有专业帮助、未依据相关专业意见。

大连市旅顺口区人民法院

委托书

(2022)辽0212执恢126号

大连久泰房地产土地估价有限公司：

我院在执行大连农村商业银行股份有限公司旅顺支行与被执行人大连市中山区天添乐快餐店、李长钢、李长圣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：

被执行人李长圣所有位于的大连市高新园区龙王塘街道龙王塘村的房屋【权证号：大房权证高私字第2015012217号】及被执行人大连市中山区天添乐快餐店位于大连市高新园区龙王塘街道龙王塘村的国有土地使用权【旅顺口国用(2002)字第0413188号】



查询结果

(房屋信息查询)

查询号: 2022042355

查 询 条 件	申请查询人:	大连旅顺口区人民法院	
	<input type="checkbox"/> 房屋坐落:	旅顺口区龙塘镇龙王塘村	
	<input checked="" type="checkbox"/> 权利人证书(证明)号码:	2015012217	
	<input type="checkbox"/> 被查询人姓名		
	姓名		
	证件号码		

【大连市内四区(中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区)】
无结果
【金普新区(不含保税区、普湾新区)】
未查询
【旅顺口区】
未查询
【普兰店区】
未查询
【保税区】
未查询
【高新园区】
不动产权证号: 2015012217
【房屋自然状况】坐落: 旅顺口区龙塘镇龙王塘村 建筑面积: 534.7 总层数: 2 房屋用途: 住宅 房地号: 000-000-01
【权利登记信息】所有权人: 李长圣 身份证号码: 21020219570803371X 权利类型: 所有权 权证号: 2015012217 附记: 换证 原产权证号为: 旅顺村房字第090200079号记载登记时间: 2015-12-13
【他项权登记信息】抵押权人: 大连农村商业银行股份有限公司旅顺龙头支行 权证号: 2015009445 被担保主债权数额: 2800000 债务履行期限: 2015-12-04至2016-12-03 记载登记时间: 2015-12-21
【预告登记信息】无登记信息记录。
【协助执行登记信息】无登记信息记录。
【长兴岛】
未查询
【花园口】
未查询
【瓦房店市】
未查询
【庄河市】
未查询
【长海县】
未查询
【普湾新区】
未查询

查
询
结
果

以==下==空==白==

大连市高新区不动产登记中心: 84615600

查询时点	2022年04月24日14时35分	经办人	陈洪泽	核对打印	陈洪泽
查询部门(印章):				2022年04月24日	

说明: 1、查询范围: 大连市全域。
2、领取查询结果后, 应及时核对信息, 如有不符应当即提出。
3、上述信息为查询时点登记簿信息, 查询时点之后的物权变动以变动当时登记簿记载为准。

旅顺口

2002

0413188

国用 () 字第

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

Nº 011361470

大连市天添乐快餐店

旅顺口区龙王塘街道小龙塘村

土地使用者	大连市天添乐快餐店		
座落	旅顺口区龙王塘街道小龙塘村		
地号	0413188	图号	
用途	住宅用地	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2052年2月5日
使用权面积	伍佰捌拾叁平方米		
其中共用分摊面积			



记

事

日期

2002年2月7日

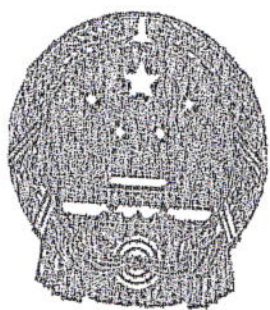
2002年2月7日年检



2002年2月7日
年检专用章



填 证



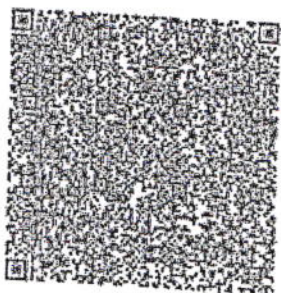
营业执照

(副本)

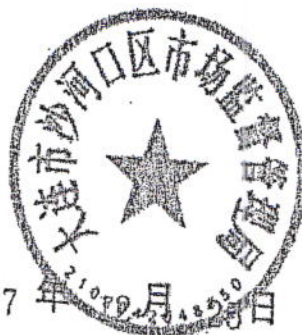
统一社会信用代码 912102042423881248

(副本号: 1-1)

名称	大连久泰房地产土地估价有限公司
类型	有限责任公司
住所	辽宁省大连市沙河口区民政街417号14-2
法定代表人	祁德鸿
注册资本	人民币贰佰万元整
成立日期	1995年12月27日
营业期限	自1995年12月27日至长期
经营范围	房地产评估业务, 土地评估, 整体资产、单项资产评估(许可范围内); 房屋开发项目可行性研究及营销策划; 房地产信息咨询、房屋中介代理*** (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)。



登记机关



2017年12月29日

提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: <http://jin.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产评估机构备案条件，本机关依法予以备案。

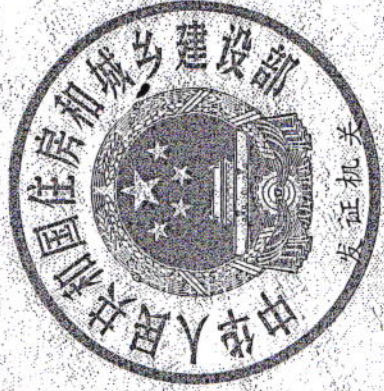
发证机关(公章)

机构名称	大连久泰房地产评估价值有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	孙德玛
住所	大连市沙河口区民政街417号14-2
邮政编码	11602104111-83698853
联系电话	
统一社会信用代码	912102042423881248
组织形式	有限责任
成立日期	1995年12月27日
注册资本 (出资额)	人民币200万元
备案等级	级
证书编号	建(估)资字(2013)093号
有效期限	2022年6月20日至2025年6月19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. 00248799



姓名 / Full name

祁德鸿

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

140321197705310019

注册号 / Registration No.

2120030042

执业机构 / Employer

大连久泰房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

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.



发证机关

No. 00259585

姓名 / Full name

刘江宏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210204196907155784

注册号 / Registration No.

120070051

执业机构 / Employer

连久泰房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

025-02-28

持证人签名 / Bearer's signature

