

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽丰房估 2022-1-23-103 号

估价项目名称：大连市甘井子区中华西路 7 号 22 层 6 号住宅房地产市场
价格评估

估价委托人：大连市中山区人民法院

房地产估价机构：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李旭（注册号：2120200098）

申海（注册号：2120020020）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 28 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 0411-82952297 82952087 87935295
邮 编：116001 传 真：0411-82950387 87535295
Email: dafenggujia@126.com



估价报告摘要表

权利人	陈金狮		估价委托人	大连市中山区人民法院	
项目名称	大连市甘井子区中华西路7号22层6号住宅房地产市场价格评估				
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08月11日				
价值类型	价值类型为市场价值，价格内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括估价对象建筑物，分摊的土地使用权，保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖、燃气、消防等配套设施设备以及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等。				
估价对象	用途：住宅		土地使用权类型：未记载		
	建筑结构：未记载（实际为钢混结构）		建筑面积 95.15 平方米		
	建成年份：约 2014 年		层次/总层数：第 22 层/29 层		
	土地使用期限未记载。				
	市场价格	人民币：壹佰肆拾万零贰仟叁佰元整（RMB140.23 万元） 单价 14738 元/平方米			
注册房地产估价师	李旭（注册号：2120200098）		签名： 		
	申海（注册号：2120020020）		签名： 		

报告有效时间：本估价报告有效期为 12 个月，即 2022 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）





致估价委托人函

辽丰房估 2022-1-23-103 号

大连市中山区人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师李旭（注册号：2120200098）、申海（注册号：2120020020）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：大连市甘井子区中华西路 7 号 22 层 6 号住宅房地产，建筑面积 95.15 平方米；估价对象用途为住宅，房屋类别为居住式公寓，国有建设用地使用权类型未记载；所在建筑总层数 29 层，约建成于 2014 年，估价对象位于第 22 层；南向，建筑结构未记载（现场查勘为钢混结构），权利人为陈金狮（身份证号码：350321197209066415），权利类型为所有权。

估计对象已与相邻房屋打通使用，本次评估以可独立使用为前提，按该小区相似户型考虑，且本次评估结果不包含恢复原状所产生的费用。

本次评估财产范围包括估价对象建筑物，分摊的土地使用权，保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖、消防等配套设施设备以及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 08 月 11 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表

估价对象房地产市场价格价值评估结果表

表 1

项目	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价或总额（万元）
大连市甘井子区中华西路 7 号 22 层 6 号	14738	140.23 (人民币壹佰肆拾万零贰仟叁佰元整)

特别提示：(1) 本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分内容，必须完整使用方为有效；(2) 报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；(3) 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；(4) 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；(5) 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可使用；(6) 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可使用；(7) 评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

法定代表人：刘伟（签名或盖章）

2022年09月28日





目 录

☒ 估价师声明	3
☒ 估价假设和限制条件.....	6
☒ 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	8
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	120
十三、估价作业期	120
附 件	11

一、《大连市中山区人民法院委托书》[(2022)辽0202执2575号]

二、估价对象位置图

三、估价对象内部状况、外部状况照片

四、《查询结果》(查询号:718431313号)复印件

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

200

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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 3、交易双方都具有完全的市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 4、估价对象区域因素按现有状况和城市规划发展未来考虑，未包括如果未来特殊因素发生时对使用状况和价位的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对房价的影响。
- 5、本次估价范围以估价委托人提供的有关资料中所记载的范围为准，资料中没有记载的未列入估价范围。估价对象由当事人双方指派的有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。
- 6、本次估价是基于估价对象于价值时点未被转让、出租，且无相应的债权、债务，不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，估价对象权属完整，可以在公开、平等、自愿的交易市场上合法的进行转让的假设前提条件下进行的。
- 7、估价对象的具体地址、产权人、土地使用权人、房屋类型和房屋用途、建筑物建筑面积等均来源于估价委托人提供的《查询结果》，因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。
- 8、估价人员对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，并未对结构等内在质量进行测试，本报告设定估价对象内在质量符合国家有关技术、质量、验收规范并足以维持其正常运转为前提。
- 9、本次评估结果的价值类型为市场价值，其对应的交易税费负担方式是按照法律法规的相关规定由转让人和买受人各自负担。
- 10、估价委托人未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）的资料。本次评估未考虑估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）对估计结果的影响。
- 11、本次未考虑司法处置房地产所涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。
- 12、本报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。



二、未定事项假设

无

三、背离事实假设

价值时点时，估价对象已被查封，查封机关为大连市中山区人民法院。价值时点时，估价对象已设定抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司大连青泥洼桥支行。本次评估未考虑估价对象已被查封、已设定抵押等对估价结果的影响。

四、不相一致假设

无

五、依据不足假设

估计对象已与相邻房屋打通使用，本次评估以可独立使用为前提，按该小区相似户型考虑，且本次评估结果不包含恢复原状所产生的费用。

六、本报告使用的限制条件

1、本估价报告的估价结果是在上述假设条件下得出的，如果上述假设条件发生变化，本估价报告的估价结果亦应进行调整。

2、价值时点后，在估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，估价委托人应及时委托估价机构重新估价。

3、本估价结果包括房屋及其附属设施设备(水、电、暖、讯、燃气、消防及内部二次装修)和分摊的土地使用权的价格。该土地使用权和附属的设施设备(水、电、暖、讯、燃气、消防及内部二次装修)若与房屋分割处置，本估价结果无效。本估价报告估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

4、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中，报告解释权为本公司所有。凡因估价委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

5、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

6、本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，在此期间，若估价对象房地产状况或其他方面发生变化应予重估。

7、本报告任何拷贝均无效。

2016

估价结果报告

一、估价委托人

大连市中山区人民法院

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

估价目的是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

估价对象财产范围包括估价对象建筑物，分摊的土地使用权，保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖、消防等配套设施设备以及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等，不包括动产、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

估价对象位于大连市甘井子区中华西路 7 号 22 层 6 号住宅房地产，建筑面积 95.15 平方米；估价对象用途为住宅，房屋类型为居住式公寓，国有建设用地使用权类型未记载；所在建筑总层数 29 层，约建成于 2014 年，估价对象位于第 22 层；南向，建筑结构未记载（现场查勘为钢混结构），权利人为陈金狮（身份证号码：350321197209066415），权利类型为所有权。

（三）土地基本状况

估价对象位于大连市甘井子区中华西路 7 号 22 层 6 号-红星国际广场小区。

1、小区四至：东临东联路，南临中华西路，西临汇达街，北临华南家居大世界。

2、土地使用权类型及土地使用期限：未记载。

3、规划条件：符合政府规划要求。

4、开发程度：至价值时点，土地开发程度已达红线外七通，红线内场地平整。

（四）建筑物基本状况



建筑物基本状况说明表

表 2

建筑结构	钢混
设施设备	暖气, 水、电、消防等设施齐全
装饰装修	估计对象已与相邻房屋打通使用, 本次评估以可独立使用为前提, 按该小区相似户型考虑, 该建筑外墙玻璃幕墙, 断桥铝窗, 入户防盗门, 室内顶棚及墙面刮大白刷乳胶漆, 地面铺地砖, 局部玻璃隔断。
建成时间及成新率	约 2014 年, 综合成新率为 90%
使用及维护状况	使用正常, 维护状况较好
外观	建筑物外观较好
建筑面积	建筑面积为 95.15 平方米
户型	开放式布局
层高	正常层高
朝向	南向
总楼层及层次	总层数为 29 层, 估价对象位于第 22 层。

(五) 估价对象区位状况

1、位置状况

1) 坐落: 估价对象位于大连市甘井子区中华西路 7 号 22 层 6 号-红星国际广场小区。

2) 方位: 估价对象位于大连市华南商圈, 红星国际广场小区。该小区东临东联路, 南临中华西路, 西临汇达街, 北临华南家居大世界。

3) 与重要场所的距离: 距大连北站车程约 4.6 公里, 距大连周水子国际机场车程约 9.5 公里, 距鹤大高速大连收费站车程约 7.4 公里。

4) 临街(路)状况: 东临东联路, 南临中华西路, 西临汇达街。

5) 楼幢位置: 位于小区南部, 楼幢位置较好。

6) 朝向: 估价对象为南向。

7) 楼层: 房屋总层数为 29 层, 估价对象位于第 22 层。

8) 居住聚集度: 好。

2、交通状况

1) 道路状况: 东临东联路, 南临中华西路, 西临汇达街, 道路通畅。

2) 出入可利用交通工具: 区域内有出租车、网约车、9 路、20 路、38 路、42 路、45 路、413 路、705 路等公交车, 出行便捷。

3) 交通管制情况: 无。

4) 停车方便程度: 该区域有停车场, 周边道路可临时停车, 停车较方便。



3、外部配套设施状况

1) 基础设施：基础设施已达到“七通”（上水、下水、道路、供电、供暖、燃气、通讯），供应保证率较高。

2) 公共服务设施：周围有华南国际商城、沃特时尚广场、安盛购物广场、亿合城购物中心等商业购物场所及商业网点满足生活需求，有六一小学、大连华南中学、大连市第二十三中学、甘井子区奥林小学提供教育、大连市第三人民医院提供医疗，公共设施配套可以满足生活需求。

4、周围环境状况

1) 自然环境：估价对象位于大连市甘井子区中华西路7号，属暖温带大陆性季风气候区，冬无严寒，夏无酷暑，四季分明，年平均气温9.3℃，无霜期165-185天，平均降水量580-750毫米，全年太阳总辐射量143.3千卡/平方厘米。

2) 人文环境：周边居住的居民素质较高，治安状况较好，人文环境较好。

3) 景观：一般。

五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即2022年08月11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值。

（二）价值定义

市场价值是估价对象经过适当营销后，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、国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件；

(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)；

(三) 估价委托人提供的资料依据

- 1、《大连市中山区人民法院委托书》[(2022)辽0202执2575号]；
- 2、《查询结果》(查询号：718431313号)复印件；

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价人员现场查勘情况资料；
- 2、估价人员收集的相关市场交易资料；
- 3、大连市建筑工程造价信息及估价人员市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

(一) 估价方法及定义

1. 采用估价方法的名称：比较法。
2. 采用估价方法的定义：比较法是指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。

(二) 估价技术路线

由于各可比实例与估价对象在规模上存在一定差异，成交单价更能反映房地产价格水平，因此采用基于单价的方式对可比实例成交价格进行调整；为便于计算，采用百分比方式对可比实例成交价格进行调整。由于各可比实例及估价对象状况可获得并进行直接对比，因此采取直接比较的方式对可比实例成交价格进行调整。

具体评估思路及测算过程如下：

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

(三) 比较法公式



比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

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08月11日）的最终估价结果见下表。

估价对象房地产价值评估汇总表

表 3

项目	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价或总额（万元）
大连市甘井子区中华西路 7号22层6号	14738	140.23 (人民币壹佰肆拾万零贰仟叁佰元整)

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
李旭	2120200098		2022年09月28日
申海	2120020020		2022年09月28日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年08月11日。

十三、估价作业期

估价作业期：2022年08月11日至2022年09月28日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

(公章)

2022年09月28日

