

房地产估价报告

估价项目	中山区桃仙街 60 号 1 层公建房地产 司法拍卖市场价值评估
估价委托人	大连市中山区人民法院
估价机构	大连瑞博资产评估事务所
资产估价师	许家发 段晓婷
估价作业日期	2017 年 6 月 22 日—2017 年 8 月 16 日
估价报告编号	大瑞资评字（2017）第 0034 号

致估价委托人函

大连市中山区人民法院：

受您的委托，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、合法的原则，对坐落于中山区桃仙街 60 号 1 层公建进行了房地产市场价格评估，现将有关情况报告如下：

一、估价对象

估价对象坐落于中山区桃仙街 60 号 1 层公建。依据：“（中私有）2010103686-1 号、（中私有）2010103686-2 号”《房地产权证》证载信息，估价对象房地产权利人为杨淑君、高翔共同所有，房屋建筑面积 196.58 平方米，户型为敞开式布局，设计用途非住宅，实际为非住宅，现为闲置状态，建成年代为 1995 年，钢混结构，南北向，房屋总层数 7 层，估价对象所在层数为 1 层，室内简单装修。

室内装修和房屋分摊占用的国有土地使用权，不包括估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权。

二、估价目的

为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

三、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为 2017 年 6 月 22 日。

四、价值类型

采用市场价值类型。

五、估价方法

采用比较法。

六、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的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，在本报告中已说明的假设与限制条件下，确定估价对象于价值时点（2017 年 6 月 22 日）的房地产市场价格总计为人民币（RMB）94.36 万元（大写）：玖拾肆万叁仟陆佰元整）。

估价结果明细表

估价对象	产权证号	权利人	建筑面积 (m ²)	层数	朝向	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	(中私有) 2010103686-1号	杨淑君	196.58	1/7	南北向	4800	94.36
	(中私有) 2010103686-2号	高翔					

七、估价报告应用期限：

估价报告应用的有效期自 2017 年 8 月 16 日至 2018 年 8 月 15 日。

大连瑞博资产评估事务所

法定代表人：张志强

二〇一七年八月十六日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、资产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10

附件

1. 估价对象照片
2. 估价对象位置图
3. 房地产权证复印件
4. 民事判决书复印件
5. 司法鉴定委托书复印件
6. 估价机构资质证书复印件
7. 估价机构营业执照副本复印件
8. 资产估价师证书复印件

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、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、资产评估师许家发、段晓婷已于2017年7月14日对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外状况等方面进行了实地查勘并进行记录。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

资产评估师

资产评估师：许家发

证书编号：24000181

日期：

资产评估师：段晓婷

证书编号：24130007

日期：

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(二) 我们未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实，估价对象的权属状况、面积等均以权属证书记载为准，本次估价均以估价委托人提供的资料为真实、合法为前提进行。估价委托人应对所提供资料的真实性、合法性负责，我们不承担因该资料不实而引起的不良后果及相关责任。

(三) 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。

(四) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(五) 交易双方都具有完全市场信息，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。

二、未定事项假设

本次估价不存在未定事项。

三、背离事实假设

1. 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。

2. 本次估价价值时点为 2017 年 6 月 22 日，完成实地查勘日期为 2017 年 7 月 14 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

四、不相一致假设

本次估价中不存在不相一致情况。

五、依据不足假设

本次估价中不存在依据不足情况。

六、本估价报告使用的限制条件

(一) 本报告仅为确定房地产正常市场价值供参考依据，不作它用。

(二) 本次报告的有效期为一年即从2017年8月16日至2018年8月15日。估价目的在报告完成后的一年内实现，超过有效期，需重新进行估价。

(三) 本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位及个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(四) 价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象所处区域规划限制条件、内外部环境等发生变化，均会对估价结果产生一定的影响。若估价报告使用期限内，估价对象价值因其而产生明显变化时，应对估价结论给予必要的调整。

(五) 估价委托人以及其他估价利害关系人应完整使用本估价报告，并应合理理解本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本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。

(六) 本估价报告解释权为本估价机构所有。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：大连市中山区人民法院

二、估价机构

估价机构：大连瑞博资产评估事务所

法定代表人：张志强

营业执照注册号：210202000016745

地址：辽宁省大连市中山区葵丰路27号2单元1层1号1层1号

三、估价目的

为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为坐落于中山区桃仙街60号1层公建。本次估价范围包括估价对象房屋及室内装修和房屋分摊占用的国有土地使用权，不包括估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权。

（二）估价对象状况

估价对象坐落于中山区桃仙街60号1层公建。依据：“（中私有）2010103686-1号”《房地产权证》记载信息，估价对象房地产权利人为杨淑君、高翔共同所有，房屋建筑面积196.58平方米，设计用途非住宅，实际为非住宅，现为闲置状态，建成年代为1995年，钢混结构，南北向，房屋总层数7层，估价对象所在层数为1层。估价对象室内简单装修，地面铺设地砖，墙体刮大白，大厅天棚吊顶。经估价人员现场查勘，估价对象南北中间有隔断，目前维护情况较差。

估价对象所在区域市政基础设施完善，上下水、电力、通信、供暖等市政管线沿城市道路埋设。估价对象位于中山区桃仙街，地势有坡，周边多为居住区，商业气氛差，但所在区域内商场、医院、银行、酒店、学校等公共配套设施完善，能满足人们正常的生活需要。

估价对象位于中山区桃仙街，项目周边还有多条公交线路，有桃仙街-秀月桥、12路公交车。

五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为2017年6月22日。

六、价值类型

采用市场价值类型。

价值定义：市场价值是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。具体遵循如下估价原则：

（一）客观、独立、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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

最高最佳利用：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）、委托人与本估价机构签订的《司法鉴定委托书》

（二）、法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3. 《中华人民共和国担保法》；

4. 《中华人民共和国物权法》；

(三)、技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T5071—2015)；

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)；

(四)、委托方提供的相关资料

1. “大连市中山区人民法院民事判决书(2013)中民初字第2515号”

《民事判决书》复印件；

2. “他项权证号(中私有)11019516号”《房屋他项权证》复印件；

3. “(中私有)2010103686-1号、(中私有)2010103686-2号”《房地产权证》复印件；

(五)、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 估价人员对估价对象实地查勘及市场调查取得的资料；

2. 估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

1. 估价方法的选用

估价对象为已建成并投入使用的房地产，通过市场调查，估价对象所在区域内存在较多与估价对象类似的房地产出售案例，因此，本报告选用比较法对估价对象房地产市场价值进行评估。

2. 估价方法定义

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》第 6.1.1 款“比较法(Sales comparison approach; comparative method)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的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，在本报告中已说明的假设与限制条件下，确定估价对象于价

值时点（2017年6月22日）的房地产市场价格总计为人民币（RMB）94.36万元（大写）：玖拾肆万叁仟陆佰元整）。

估价结果明细表

估价对象	产权证号	权利人	建筑面积 (m ²)	层数	朝向	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	(中私有) 2010103686-1号	杨淑君	196.58	1/7	南北向	4800	94.36
	(中私有) 2010103686-2号	高翔					

十一、资产估价师签名盖章：

资产估价师：许家发

证书编号：24000181



资产估价师：段晓婷

证书编号：24130007



十二、实地查勘期

2017年7月14日。

十三、估价作业日期

2017年6月22日至2017年8月16日。

大连瑞博资产评估事务所

二〇一七年八月十六日







营业执照

(副本)

注册号 210202000016745

名称 大连福博资产评估事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

主要经营场所 辽宁省大连市中山区葵丰路27号2单元1层1号

执行事务合伙人 张志强

成立日期 2002年07月29日

合伙期限 2002年07月29日至2022年07月28日

经营范围 资产评估***



登记机关



2015 年 03 月 03 日



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 21020034

批准机关: 辽宁省财政厅

发证日期: 2008年5月29日



机构名称 大连恒泰资产评估事务所

办公地址 大连市中山区大连湾10号20
A号1单元16层3号

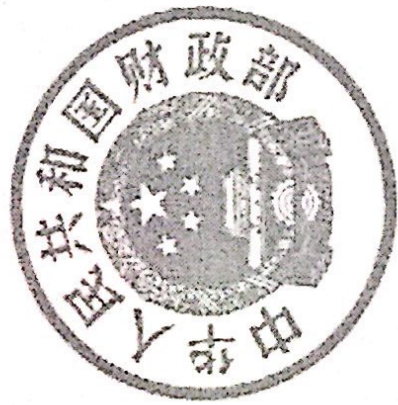
首席合伙人
(法定代表人) 张志刚

批准文号 辽财企函[2008] 353号

资产评估范围:

各类单项资产评估, 企业整体资产
评估以及市场交易的其他资产评估或者
项目评估。





中华人民共和国财政部制发
Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 许家发

性别: 男

身份证号: 210211471224001

机构名称: 大连瑞博资产评估事务所

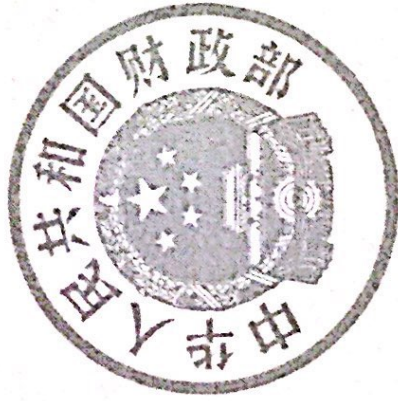
批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 24000181

发证日期: 2011年6月2日

初次注册时间: 1997年8月1日

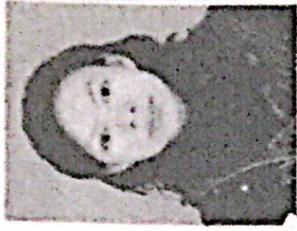
本人签名: 本人印章:



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 24130007



姓名: 段晓婷

性别: 女

身份证号: 440125197509133444

机构名称: 大连瑞博资产评估事务所

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年9月13日

初次注册时间: 2013年9月6日

本人签名:

段晓婷

本人印

