

# 房地产估价报告

估价项目	沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 1 号四处房产司法拍卖房地产市场价值评估
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	张志强 段晓婷
估价作业日期	2019 年 6 月 6 日—2019 年 7 月 17 日
估价报告编号	大瑞资评字（2019）第 0127 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，对坐落于沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 1 号四处房产进行了房地产市场价值评估，现将有关情况报告如下：

## 一、估价对象

估价对象 1 坐落于沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 1 号。依据：“（沙私有）2010513783 号”《房地产权证》证载信息，估价对象房地产权利人为杨晶，房屋建筑面积 249.82 平方米，设计用途非住宅，房屋总层数 27 层，估价对象所在层数为 19 层，室内普通装修。

估价对象 2 坐落于沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 2 号。依据：“（沙私有）2010513784 号”《房地产权证》证载信息，估价对象房地产权利人为杨晶，房屋建筑面积 128.17 平方米，设计用途非住宅，房屋总层数 27 层，估价对象所在层数为 19 层，室内普通装修。

估价对象 3 坐落于沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 3 号。依据：“（沙私有）2010513786 号”《房地产权证》证载信息，估价对象房地产权利人为杨晶，房屋建筑面积 117.60 平方米，设计用途非住宅，房屋总层数 27 层，估价对象所在层数为 19 层，室内普通装修。

估价对象 4 坐落于沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 5 号。依据：“（沙私有）2010513785 号”《房地产权证》证载信息，估价对象房地产权利人为杨晶，房屋建筑面积 131.22 平方米，设计用途非住宅，房屋总层数 27 层，估价对象所在层数为 19 层，室内普通装修。

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。

## 三、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为完成现场查勘之日 2019 年 6 月 6 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（2019 年 6 月 6 日）的房地产市场价格总计为人民币（RMB）722.15 万元（大写）：柒佰贰拾贰万壹仟伍佰元整。

估价结果明细表

估价对象	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 1 号	249.82	11,100	277.30
2	沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 2 号	128.17	11,800	151.24
3	沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 3 号	117.60	11,800	138.77
4	沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 5 号	131.22	11,800	154.84
合计		626.81		722.15

#### 七、估价报告应用期限：

估价报告应用的有效期自 2019 年 7 月 17 日至 2020 年 7 月 16 日

大连瑞博资产评估事务所

法定代表人：张志强

二〇一九年七月十七日

## 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	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、资产估价师	10
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11

### 附件

1. 《司法鉴定委托书》复印件
2. 《房地产权证》复印件
3. 民事调解书复印件
4. 估价对象位置图
5. 估价对象照片
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、资产评估师张志强、段晓婷已于2019年6月6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：张志强

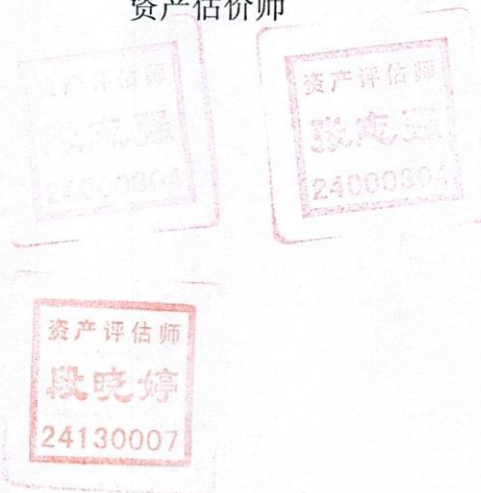
证书编号：24000304

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) 估价对象的权属状况、面积等均以法院提供的权属证书记载为准，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

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。

### 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2019年7月17日至2020年7月16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

地址：辽宁省大连市中山区葵丰路 27 号 2 单元 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

估价对象为坐落于沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 1 号四处房产。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

本次评估的估价对象坐落于天兴罗斯福国际大厦内，估价对象东临西安路、南临黄河路、西临如意街、北临长兴街。

估价对象 1 坐落于沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 1 号。依据：“（沙私有）2010513783 号”《房地产权证》证载信息，估价对象房地产权利人为杨晶，房屋建筑面积 249.82 平方米，设计用途非住宅，房屋总层数 27 层，估价对象所在层数为 19 层，层高约 2.8 米。估价对象水、电、通讯等基础设施齐全，室内普通装修。经估价人员现场查勘，估价对象目前维护情况较好。

估价对象 2 坐落于沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 2 号。依据：“（沙私有）2010513784 号”《房地产权证》证载信息，估价对象房地产权利人为杨晶，房屋建筑面积 128.17 平方米，设计用途非住宅，房屋总层数 27 层，估价对象所在层数为 19 层，层高约 2.8 米；估价对象 3 坐落于沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 3 号。依据：“（沙私有）2010513786 号”《房地产权证》证载信息，估价对象房地产权利人为杨晶，房屋建筑面积 117.60 平方米，设计用



途非住宅，房屋总层数 27 层，估价对象所在层数为 19 层，估价对象 2 与估价对象 3 现为打通状态。估价对象水、电、地热、通讯等基础设施齐全，安装防盗门，断桥铝窗，室内普通装修，地面铺设地板，墙面刮大白刷乳胶漆，卫生间地面墙面贴砖，淋浴房、洗手盆、坐便等设施齐备。经估价人员现场查勘，估价对象目前维护情况较好。

估价对象 4 坐落于沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 5 号。依据：“（沙私有）2010513785 号”《房地产权证》证载信息，估价对象房地产权利人为杨晶，房屋建筑面积 131.22 平方米，设计用途非住宅，房屋总层数 27 层，估价对象所在层数为 19 层。估价对象水、电、地热、通讯等基础设施齐全，安装防盗门，断桥铝窗，室内普通装修，地面铺设地板，墙面刮大白刷乳胶漆，卫生间地面墙面贴砖，淋浴房、洗手盆、坐便等设施齐备。经估价人员现场查勘，估价对象目前维护情况较好。

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。估价对象周边有家乐福超市、大连长城饭店、昌平小学、五四广场等各项公共配套设施，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。估价对象周边有 6 路、503 路、528 路、202 路等公交线路，交通较好。

## 五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为完成现场查勘之日 2019 年 6 月 6 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/T50291—2015）；
2. 《房地产估基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

(四)、委托方提供的相关资料

1. “（沙私有）2010513783号”“（沙私有）2010513784号”“（沙私有）2010513786号”“（沙私有）2010513785号”《房地产权证》复印件；

2. 《司法鉴定委托书》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（2019年6月6日）的房地产市场价值总计为人民币（RMB）722.15万元（大写）：柒佰贰拾贰万壹仟伍佰元整。

估价结果明细表

估价对象	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 1 号	249.82	11,100	277.30
2	沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 2 号	128.17	11,800	151.24
3	沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 3 号	117.60	11,800	138.77
4	沙河口区黄河路 677 号 1 单元 19 层 5 号	131.22	11,800	154.84
合计		626.81		722.15

## 十一、资产估价师签名、盖章：

资产评估师：张志强

证书编号：24000304



资产评估师：段晓婷

证书编号：24130007



## 十二、实地查勘期

2019年6月6日。

## 十三、估价作业日期

2019年6月6日至2019年7月17日。

大连瑞博资产评估事务所

二〇一九年七月十七日



估价对象照片



楼外观



建筑物名称



电梯间



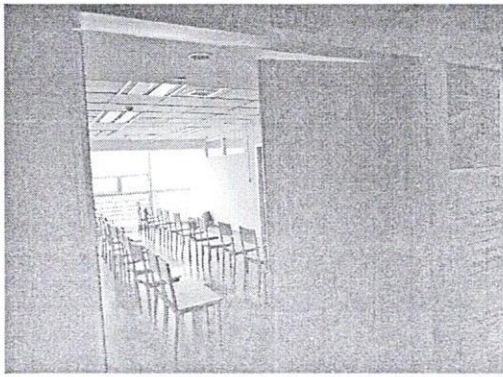
走廊



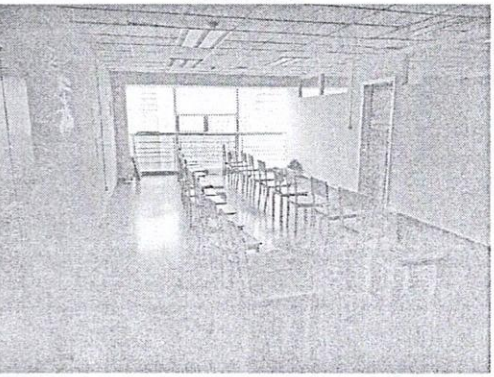
走廊



估价对象 1



估价对象 2



估价对象 2