

# 房地产司法鉴定估价报告



估价报告编号：辽丰房估（2020）DF法字第050号

估价项目名称：大连市旅顺口区新城大街3523号亿达蓝山小区住宅房地产估价

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：白景东（注册号：2120180008）

罗璇（注册号：2120060094）

估价报告出具日期：2020年07月27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：18642821651

邮编：116001

Email: dafenggujia@126.com



## 估价报告摘要表

产权人	金哲旭	估价委托人	大连市中山区人民法院
项目名称	大连市旅顺口区新城大街 3523 号住宅房地产估价		
估价目的	为估价委托人司法处置涉案房地产提供价格参考依据而评估房地产价值		
估价方法	比较法		
价值时点	2020 年 07 月 15 日		
价值类型	根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，本报告对估价对象评估采用市场价值标准。 价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下包括建筑物（室内未装修）、土地使用权（含土地出让金）和配套设施。		
估价对象	用途：成套住宅	土地使用权类型：出让	
	建筑结构：钢混结构	建筑面积：215.51 平方米	
	建成年份：2014 年	登记总层数：2 层 实际总层数：3 层（-1-2 层）	
	土地使用期限：未记载；法定最高土地使用期限为 70 年		
估价结果	评估价值（总价）	人民币叁佰柒拾柒万壹仟肆佰元整（RMB377.14 万元）	
	评估价值（单价）	17500 元/平方米	
注册房地产估价师	白景东（注册号：2120180008）	签名：	
	罗璇（注册号：2120060094）	签名：	

报告有效时间：本估价报告有效期为 12 个月，即 2020 年 07 月 27 日至 2021 年 07 月 26 日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

2020 年 07 月 27 日



## 致估价委托人函

辽丰房估（2020）DF法字第050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白景东（注册号：2120180008）、罗璇（注册号：2120060094）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为估价委托人司法处置涉案房地产提供价格参考依据而评估房地产价值。

估价对象：大连市旅顺口区新城大街3523号住宅房地产；所在小区为亿达蓝山（亿达云山府/亿达云山墅）；财产范围包括建筑物（室内未装修）、土地使用权（含土地出让金）及配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积215.51平方米；估价对象登记用途为成套住宅，实际用途为住宅（联排别墅）。设定估价对象所在土地为出让国有建设用地使用权；登记总层数：2层，实际总层数：3层（-1-2层）；建筑结构为钢混结构，有智能监控、网络接线、有线电视、水、电、暖、燃气管线管路及预留接驳口及消防配套设施；权利人为金哲旭。经现场查勘，房屋结构为钢混，建成于2014年，结合估价对象的使用年限及自身房地产状况，经实际查勘并结合估价人员经验，确定估价对象房屋的成新率为九五成新。

价值时点：2020年07月15日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表：

估价对象房地产价值评估结果表

表1

项目	比较法单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价结果	
		单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
大连市旅顺口区新城大街3523号住宅	17500	17500	377.14(人民币叁佰柒拾柒万壹仟肆佰元整)

特别提示：（1）本次估价只评估市场价值。（2）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。（3）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

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）

2020年07月27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、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 .....	10
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
附 件 .....	12
一、《委托书》复印件	
二、估价对象位置图及门牌号	
三、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片	
四、权属证明复印件（《查询结果》）	
五、估价机构营业执照复印件	
六、估价机构备案证书复印件	
七、房地产估价师注册证书复印件	



## 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、我们依照《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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我公司注册房地产估价师：白景东、罗璇于 2020 年 07 月 15 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

七、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助，参与撰写本次房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关司法专业知识和相应的房地产市场分析能力，并根据我公司掌握的相关资料进行评估测算。



## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项估价假设

#### (一) 一般假设

1、对估价委托人提供的估价对象权属证书等资料复印件已进行了审慎检查，但未予以核实，假定估价委托人提供的所有资料是真实、完整和有效的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

2、关注了估价对象的房屋安全等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定房屋质量是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用，以估价对象房屋安全为假设前提。

3、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

4、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。

5、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。

6、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，估价对象由估价委托人、当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

7、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设定为准。

8、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。

#### (二) 未定事项假设

无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

价值时点估价对象已查封，评估时不考虑查封情况对本次估价的影响。

#### (四) 不相一致假设

依据查询结果，估价对象登记总层数为2层，经司法人员、当事人指认及现场查勘，实际总层数：3层（-1-2层），-1层为车库及其它房屋，因地势北高南低形成，评估时以1-2层附带-1层为准。

#### (五) 依据不足假设

1、可比实例的规划条件等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

2、《查询结果》中未记载估价对象土地使用权性质及用途类型，设定土地使用



权为出让，设定用途为住宅用地。

## 二、估价报告使用限制

- 1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。
- 2、估价报告使用者为估价委托人（大连市中山区人民法院），估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。
- 3、估价对象作为司法鉴定对象，应由估价委托人负责审查、核准，本估价报告不作任何替代审查作用。
- 4、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。
- 5、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及估价人员签字后方可有效。
- 6、估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。



## 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

为估价委托人司法处置涉案房地产提供价格参考依据而评估房地产价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象合法性分析

估价对象权属清晰、没有争议，现已被依法查封，根据本估价目的的分析，估价对象的权属具有合法性。

#### （二）估价对象财产范围

估价对象包括建筑物（室内未装修）、土地使用权（含土地出让金）及配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （三）估价对象基本状况

估价对象坐落于大连市旅顺口区新城大街 3523 号，估价对象为成套住宅房地产，所在小区为亿达蓝山（亿达云山府/亿达云山墅）；所在楼幢为钢混结构，有智能监控、网络接线、有线电视、水、电、暖、燃气管线管路及预留接驳口及消防配套设施；登记总层数：2 层，实际总层数：3 层（-1-2 层）；建筑面积 215.51 平方米，登记用途为成套住宅，实际用途为住宅（联排别墅）；权利人为金哲旭。经现场查勘，房屋结构为钢混，建成于 2014 年，结合估价对象的使用年限及自身房地产状况，并结合估价人员经验，确定该估价对象房屋的综合成新率为九五成新。



权属登记摘录表		表 2
《查询结果》查询号	716197177	
所有权合同编号	WHT201102625	
权利人	金哲旭	
共有情况	未记载共有权情况	
坐落	大连市旅顺口区新城大街 3523 号	
不动产单元号	未记载不动产单元号	
权利类型	未记载权利类型	
权利性质	未记载权利性质	
用途	房屋用途为成套住宅；未记载土地用途	
面积	建筑面积：215.51 m <sup>2</sup> ；未记载土地面积	
使用期限	未记载使用期限	
权利其他状况	登记总层数：2 层，实际总层数：3 层（-1-2 层） 经现场查勘，房屋结构：钢混，竣工时间：2014 年 估价对象已设立抵押担保，记载登记时间 2011 年 11 月 22 日，债务履行期限：2011 年 11 月 08 日至 2041 年 11 月 08 日	

#### （四）土地基本状况

1、估价对象地块四至：经现场查勘，地块东至小区外支路，南至新城大街，西至学城路，北至小区外支路。

2、土地使用权类型及土地使用期限：查询结果未记载，设定国有建设用地使用权类型为出让，法定最高土地使用期限为 70 年。

3、规划条件：设定估价对象符合城市规划设计条件要求，并按规划条件进行建设。

4、开发程度：2014 年已建成，现状下估价对象宗地外为“七通”（通上下水、通路、通电、通供热、通燃气、通讯）。

#### （五）建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构	钢混
设施设备	带智能监控，网络接线，有线电视，暖气，燃气，水电预留接驳口及消防等设施
内外装饰装修	外立面涂料粉刷，塑钢窗，2 层外阳台，铁艺栏杆护栏；入户门为防盗门。室内未做装修为毛坯房，塑钢内门



建成时间及成新率	2014年，经现场查勘，确定综合成新率为95%
使用及维护状况	未投入装修和使用，房地产状况较好
外观	建筑物外观较好
建筑面积	估价对象建筑面积为215.51平方米
户型	经查勘可分为四室三厅三卫二厨
层高	经测量，一层净高按不同部位为3.137米、4.029米；二层净高按不同部位分为3.909米、3.691米、4.624米、4.833米、5.718米
楼幢位置	临小区道路，临楼间过道，楼幢位置较好
朝向	估价对象为南北通透东端套朝向
总楼层及层次	登记总层数：2层，实际总层数：3层（-1-2层），包括-1层车库及其它房屋

## 五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即2020年07月15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

市场价值为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。

### （三）价值内涵

价值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建筑物（室内未装修）、土地使用权（含土地出让金）及配套设施；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积。

## 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设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、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；

### （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）；
- 2、《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）。

### （三）估价委托人提供的资料依据

- 1、“（2020）辽 0202 执恢 983 号”《大连市中山区人民法院委托书》（报告中简称委托书）；
- 2、估价委托人提供的“查询号：716197177”《查询结果》复印件（报告中简称查询结果）；
- 3、估价委托人提供的其它相关资料。

### （四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料。
- 4、大连市当地市场调查和搜集的有关资料等。
- 5、估价机构搜集掌握的其它相关资料。

## 九、估价方法

本次选用比较法进行估算。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的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

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（2020年07月15日）的估价结果见下表。

估价对象房地产价值评估结果表 表 4

项目	比较法单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价结果	
		单价(元/m <sup>2</sup> )	总价或总额(万元)
大连市旅顺口区新城大街3523号住宅	17500	17500	377.14 (人民币叁佰柒拾柒万壹仟肆佰元整)

估价结果内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下包括建筑物（室内未装修）、土地使用权（含土地出让金）和配套设施；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积。

### 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
白景东	2120180008		年 月 日
罗璇	2120060094		年 月 日

### 十二、实地查勘期

实地查勘日：2020年07月15日。

### 十三、估价作业期

估价作业期：2020年07月1日至2020年07月27日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

2020年07月27日



## 附 件

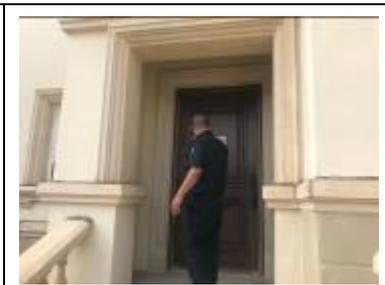
(附件目录)

- 一、《委托书》复印件
- 二、估价对象位置图及门牌号
- 三、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片
- 四、权属证明复印件（《查询结果》）
- 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

估价对象位置图及门牌号

	
<p>估价对象位置图</p>	<p>估价对象门牌号</p>

估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片

		
<p>楼幢外观</p>	<p>楼幢外观</p>	<p>入户门</p>
		
<p>客厅</p>	<p>客厅</p>	<p>厨房</p>
		
<p>内部</p>	<p>内部楼梯</p>	<p>卫生间</p>
		
<p>卧室</p>	<p>后花园</p>	<p>车库</p>

估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片

		
内部	内部	内部
		
卫生间	内部	中空厅
		
户外	视野环境	小区入口
		
小区门	小区门	周边环境
		
周边环境	周边环境	周边环境