

房地产估价报告

估价项目名称：甘井子区天河路99号2单元6层2号住宅

估价委托人：大连市中山区人民法院

房地产估价机构：辽宁裕达房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：矫勇 韩雪

估价作业期：2017.8.22---2017.8.28

估价报告编号：辽裕达评估字（2017）第SF170012号

致估价委托人函

大连市中山区人民法院：

受贵院委托，本公司对大连市甘井子区天河路99号2单元6层2号的房地产价格进行评估，价值时点为2017年8月26日，估价目的是为委托人确定估价对象公正、客观的市场价值，提供价格参考依据。

估价人员经过实地查勘，采用比较法进行评估，经测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为**126.52万元**，（大写）**壹佰贰拾陆万伍仟贰佰元整**，单价8500元/平方米。估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

此致

辽宁裕达房地产评估事务所有限公司

法定代表人：

二〇一七年八月二十八日

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、我们依照中华人民共和国标准 **GB/T50291-2015** 《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师**矫勇**（注册号**2120050112**）已于2017年8月26日对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对估价报告提供了重要专业帮助。

七、参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章：

中国注册房地产估价师：矫勇 注册号：2120050112

签名： 年 月 日

中国注册房地产估价师：韩雪 注册号：2120130013

签名： 年 月 日

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论，是估价人员自己公正的专业分析、意见和结论，但受到以下及本估价报告中已说明的假设和条件限制：

1、一般假设：对估价所依据由委托方提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，对其安全的合理假定。

2、无未定事项假设：无尚未明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

3、无背离事实假设：不存在与估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

4、无不相一致假设：不存在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

5、无依据不足假设：不存在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

6、超过[估价报告使用期限](#)使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告[使用](#)有效期内使用估价报告的，相关责任由本估价机构，但使用者不当使用的除外。

7、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告

解释权为本估价机构所有；

8、估价报告复印件无效。

关于大连市甘井子区天河路 99 号 2 单元 6 层 2 号 住宅的房地产估价结果报告

辽裕达评估字〔2017〕第 SF170012 号

大连市中山区人民法院：

我们接受贵院的委托，根据国家有关房地产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的房地产评估方法，对位于大连市甘井子区天河路 99 号 2 单元 6 层 2 号的房地产进行了价格评估。

一、估价委托人

名称：大连市中山区人民法院

联系人：何晓鲁

住所：中山区天津街 58 号

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁裕达房地产评估事务所有限公司

法定代表人：矫勇

住所：大连市西岗区民权街 84 号

资质证书编号：第 000010215 号

三、估价对象

1、估价对象权利状况

估价对象房屋所有权人为刘文国，房屋设计用途为住宅，建筑面积 148.85 平方米。

2、估价对象地理位置及交通状况

估价对象位于大连市甘井子区天河路 99 号悦景花园小区，建成于 2000 年左右，小区北临天河路，东临山东路；区域内以普通住宅小区为主，有华南小区、名贵山庄、华西小区等住宅小区；区域内有华西小学、南华小学、博雅中学、第三人民医院、沃尔玛

超市、亿合城等各类公共服务配套设施和商业设施，毗邻华南商圈，生活居住较为便利；所处区域交通条件良好，9路、19路、20路、413路等公交线路在附近设站。

3、估价对象概况

估价对象位于大连市甘井子区天河路99号2单元6层2号，建筑面积148.85平方米，混合结构，南北向，设计用途为住宅；总层数7层，估价对象所在楼层为第6层；单元每层二户，户型结构为三室二厅二卫，现改造为四室一厅一卫，供群租使用，普通装修：入户门为防盗门，塑钢窗，卧室地面铺竹地板，墙面刷乳胶漆，卫生间、厨房墙地面砌铺瓷砖，普通卫浴设备，整体橱柜。配套设施有水、电、暖气、煤气、电讯等。根据现场勘察并参照房屋完损等级评定标准，结合该房屋装修的实际情况，确定其综合成新度为七成新，为完好房。

四、估价目的

为委托方确定估价对象公正、客观的市场价值，提供价格参考依据。

五、价值时点

价值时点为实地查勘日，即二〇一七年八月二十六日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定，本报告对估价对象评估采用市场价值标准。

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、估价依据

- 1 《大连市中山区人民法院价格评估委托书》（2017）辽0202执2301号；
- 2 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4 《中华人民共和国物权法》；
- 5 《房地产估价基本术语标准》；
- 6 《房屋所有权证》（权证号：（甘私有）2015716388号）；

7 委托方提供的与估价对象相关的资料；

8 我公司掌握的有关市场资料及估价人员对估价对象实地查勘所获取的材料等。

八、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正基本原则的前提下，具体依据如下原则：

1．独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，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．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。

4．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。

5．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。

九、估价方法

房地产估价有比较法、成本法、收益法三大基本方法，根据估价对象在市场上近期存在较多市场交易的特点，本次评估采用比较法对市场价值进行估价。

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

首先选取三个可比实例，建立比较基础，然后进行交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、权益状况和实物状况三方面）的修正，最后求取比准价格，以三个比准价格的算术平均值作为比较法的评估结果。

十、估价结果

本公司评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料，充分调查了解和分析估价对象实际情况的基础上，经过周密测算，在市场正常发育的情况下，该估价对象在价值时点的市场价值为人民币:126.52万元，（大写）壹佰贰拾陆万伍仟贰佰元整，单价8500元/平方米。

十一、注册房地产估价师

中国注册房地产评估师：矫 勇 注册号：2120050112

签名：

中国注册房地产评估师：韩 雪 注册号：2120130013

签名：

十二、实地查勘期

2017年8月26日。

十三、估价作业期

2017年8月22日至2017年8月28日。

辽宁裕达房地产评估事务所有限公司

二〇一七年八月二十八日