

位于庄河市新华街道都市小区 15 号 3 单元 4 层 01 号房地产

房地产估价结果报告

人信法估字[2021]046 号

一、估价委托人

估价委托人：大连市中级人民法院

二、估价机构

估价机构名称：大连人信房地产土地评估咨询有限公司

住所：辽宁省大连市西岗区民权街 84 号

法定代表人：谢晓林

统一社会信用代码：91210203764419688M

机构类型：房地产估价机构

备案等级：贰级

证书编号：第 000010203 号

有效期限：2020 年 11 月 11 日至 2023 年 11 月 10 日止

三、估价目的

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

估价对象为坐落于庄河市新华街道都市小区 15 号 3 单元 4 层 01 号的房屋及围在该房屋内的两个厦子，估价对象财产范围包括房

屋建筑物及其分摊的国有土地使用权、以及房屋配套设施设备、装饰装修，不包含家具家电、债权债务等其它财产和权益。具体情况见下表：

估价对象概况表

基本状况	估价对象	庄河市新华街道都市小区 15 号 3 单元 4 层 01 号房屋及围在该房屋内的两个厦子			
	坐落	庄河市新华街道都市小区 15 号 3 单元 4 层 01 号			
	规模	土地面积	未载明分摊面积	建筑面积	房屋：68.30 m ² 厦子：17.57 m ²
	用途	规划用途	住宅	实际用途	住宅
	结构、建成时间	结构	钢混	建成时间	约 2014 年
	层数	房屋总层数	6 层	所在层数	4 层
	土地使用权	国有土地	是	集体土地	否
	所在建筑宗地四至	东邻	伟业城市绿洲小区	西邻	泰昌路
		南邻	都市人家小区	北邻	永兴街
实物状况	土地实物状况	估价对象所在区域土地形状规则；地形平坦；地势较周边市政道路较高，自然排水畅通；地质条件稍好，地基承载力稍好，稳定性稍好；土壤未受过污染，适宜开发住宅。宗地外基础设施达到七通（道路、供水、排水、电力、电信、热力及燃气）水平。			

	建筑物 实物状况	<p>估价对象位于庄河市新华街道都市小区 15 号 3 单元 4 层 01 号，总层数为 6 层，所在层为 4 层，房屋建筑面积 68.30 平方米，两个厦子建筑面积 17.57 平方米，已包围在房屋内，作为客厅使用。室内层高约为 3 米，户型为 2 室 2 厅。所在建筑为一栋钢混结构住宅楼，约于 2014 年建成。经现场查勘，估价对象外墙贴墙砖，断桥铝窗，防盗门，朝向为南北向。内部简单装修，地面铺设地砖及地板，墙面及棚顶刷乳胶漆。估价对象室内水、电、暖等配套齐全。</p>
权益 状况	土地权益 状况	<p>根据估价委托人提供的有关资料所示，估价对象所在区域使用土地为国有土地。</p>
	建筑物 权益状况	<p>根据估价委托人提供的《房屋所有权证》所示，房屋所有权人为何玉辉、毛娟，共有情况为共同共有。两个厦子未办理权属登记。</p>
区位 状况	位置状况	<p>估价对象位于庄河市新华街道都市小区 15 号 3 单元 4 层 01 号，距庄河站约 1 公里，所在区域临近泰昌路及永兴街。</p>
	交通状况	<p>估价对象所在小区有停车位，停车较方便。所处区域路网较发达，路况较好，无交通管制；有 101、103、104 及 105 路等交通线路途经，估价对象距公交站点距离适中，出行较为方便。</p>
	周围环境 状况	<p>估价对象所处区域自然环境及人文环境较好，景观一般。</p>
	外部配套 设施	<p>估价对象所处区域给排水、道路、电力等基础设施配套齐全，土地成熟度达到“七通一平”，各种基础设施均可由沿道路布置的市政管线近距离接入，供给容量可以得到充分保障。区域内有红光市场、庄河第三人民医院、明星小学、新天地商业城等公共设施。</p>

五、价值时点

依据《司法鉴定评估委托书》，确定以勘验当日为价值时点：
二〇二一年九月十七日。

六、价值类型

市场价值。

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

本估价报告遵循的估价原则有：

- 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。
- 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。
- 3、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。
- 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。
- 5、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。

八、估价依据

（一）主要法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日公布，2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日公布，2007年8月30日、2009年8月27日、2019年8月26日修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日公布，1988年12月29日修正、1998年8月29日修订、2004年8月28日修正、2019年8月26日修正）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日公布，2021年9月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过、2021年1月1日起施行）；
- 6、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（二）技术规程

- 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）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、大连市中级人民法院司法鉴定评估委托书;
- 2、“庄房权证庄私字第 201503549 号”《房屋所有权证》及《泰昌华府业主缴费清单》复印件。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

九、估价方法

(一) 估价方法选择

比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产,例如:住宅,写字楼,商铺,标准厂房,房地产开发用地。估价对象有证房屋规划用途为住宅,其所处区域范围内有中有较多房地产交易可比案例。因此,适合采用比较法进行评估。

成本法适合那些很少发生交易又没有经济收益或潜在经济收益的房地产,本次估价对象厦子未取得权属证明,市场无出售成交实例,可以结合估价对象建筑物结构及装修特点对可比实例工程价格进行调整确定其建筑安装工程费用,进而评定出其重置价格。因此,适合用成本法进行评估。

(二) 估价方法定义

比较法也称为交易实例比较法、市场比较法、市场法,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。

成本法是测算估价对象在价值时点时的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧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，选用比较法及成本法，在认真分析现有资料基础上，在满足全部假设与限制条件下，经过测算，确定在价值时点估价对象的市场价值为人民币（大写）肆拾肆万叁仟壹佰元（**44.31**万元），详见下表：

估价结果明细表

序号	房屋所有权人	房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	何玉辉、毛娟	庄河市新华街道都市小区 15 号 3 单元 4 层 01 号	住宅	68.30	5200	35.52
2			厦子	17.57	5000	8.79
合计				85.87		44.31

注：估价结果含所分摊的土地使用权价值。

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
单晓翎	2120110018		2021年9月29日
丁兴国	2120190036		2021年9月29日

十二、实地查勘期

二〇二一年九月十七日。

十三、估价作业期

二〇二一年九月十四日至二〇二一年九月二十九日。

大连人信房地产土地评估咨询有限公司

二〇二一年九月二十九日



鉴定机构（人）承诺书

本机构（本人）接受人民法院委托，依据国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、自觉遵守法律法规以及行业管理规定，恪守职业道德和工作纪律，向人民法院提供详实、科学、客观、公正的鉴定意见。

二、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

三、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动。

四、保守鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、遵循科学、客观、独立、公正和诚实信用原则，保证在鉴定活动中不徇私舞弊、弄虚作假、损害社会公共利益和他人合法权益；

六、妥善保管、保存、移交相关案件材料，不因自身原因对涉鉴材料造成污损、遗失；

七、勤勉尽责，认真分析、判断专业问题，配合人民法院收集、提取、勘验相关材料，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，对鉴定意见的真实性、合法性、准确性、及时性负责，保证不出具虚假或误导性意见；

八、自觉履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释以及调解、涉诉信访等工作；

本机构（本人）已知悉违反上述承诺应当承担的民事、刑事责任和行政处罚以及行业部门、人民法院给予的相应处理。

承诺机构（人）：（签名）



单晓红
JZ124

2021年9月29日