

DKREA



大开

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称	大连沙河口区中长街 28 号 1 单元 6 层 5 号房屋市场价格评估
估价委托人	大连市中山区人民法院
估价机构	大连大开房地产土地评估咨询有限公司
估价目的	为大连市中山区人民法院确定财产处置参考价提供依据
估价报告编号	大开房地价估字[2021]第 09-13 号
报告出具日期	2021 年 09 月 18 日

注册房地产估价师： 钱伟(注册号 2119970086) 邵萍(注册号 2120070190)

估价作业期： 2021 年 09 月 09 日~2021 年 09 月 18 日



致估价委托人函

大连市中山区人民法院：

受贵方委托，我公司选派专业房地产估价人员，遵循公认的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，采用适宜的估价方法，对大连沙河口区中长街 28 号 1 单元 6 层 5 号房屋市场价格进行专业分析、测算和判断。兹将估价结果报告如下：

房地产估价摘要

函表-1

基本状况	名称	大连沙河口区中长街 28 号 1 单元 6 层 5 号房屋
	坐落	地名：大连沙河口区中长街 28 号 1 单元 6 层 5 号 四至：西临中日友好培训中心，北至中长街，东临中长街 26 号，南临碧海花园。
	范围	房屋所有权及分摊的国有土地使用权
	规模	(1) 建筑面积 120.6 m ² (1 套) (2) 土地使用权面积分摊不详
	用途 权属	住宅 所有权人：刘培明
估价基本事项	估价目的	为大连市中山区人民法院确定财产处置参考价提供依据
	估价对象	大连沙河口区中长街 28 号 1 单元 6 层 5 号房屋
	价值时点	2021 年 09 月 09 日
	价值类型	市场价格
★	估价方法	比较法
估价结果	经分析测算，综合确定估价对象于本次价值时点的市场价格为 111.04 万元； 人民币(大写)金额：壹佰壹拾壹万零肆佰元整。	

备注详见 P2 函表-2

※关键词 本报告中所称的“房地产”，即不动产。

估价结果和使用估价报告，我们特别提示：

1. 请特别关注其中的“估价假设和限制条件”章节；
2. 关于估价对象的具体情况、相关专业意见，以及在将来财产处置过程中的“估价结果使用说明”，请详见本估价报告的整体章节。



估价结果汇总表

函表-2

序号	名称	面积(m ²)	总价(万元)	单价(元/m ²)
1	中长街 28 号 1 单元 6 层 5 号房屋	120.6	111.04	9207
合计	1 套 大写人民币:	120.6	111.04 壹佰壹拾壹万零肆佰元整。	9207
※	评估总价保留两位小数, 单价取整。			
备注	◆房屋信息: 源自不动产登记中心出具的《查询结果》(查询号: 715882215)。			

大连大开房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人:



2021年09月18日



目录

估价师声明	04
估价假设和限制条件	05

估价结果报告

估价委托人 1.	06
估价机构 2.	06
估价目的 3.	06
估价对象 4.	06
价值时点及理由 5.	08
价值类型及定义 6.	08
估价原则 7.	08
估价依据 8.	09
估价方法 9.	10
估价结果 10.	11
注册房地产估价师 11.	12
实地查勘期 12.	12
估价作业期 13.	12
估价结果使用说明 14.	12

相关附件

估价对象位置图 (1)	14
估价对象卫星图 (2)	15
估价对象影像资料 (3)	16
《委托书》(司法评估) (4)	17
《查询结果》(5)	18
《现场勘查笔录》(6)	19
估价机构营业执照和资质证书(7)	20
房地产估价师注册证书 (8)	21
房地产估价师注册证书 (9)	22
房地产估价师注册证书 (10)	23



估价师声明

在本次房地产估价活动中，我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

DK

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 有关估价所依据的估价对象不动产资料：不动产登记中心出具的《查询结果》（查询号：715882215），由估价委托人提供。估价师在无法进行核查、验证的情况下予以认真检查，在无理由怀疑其真实性、准确性、完整性及合法性且未予以核实的情况下，假定其真实、准确、完整及合法。

2. 估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以关注，在无理由怀疑其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，假定估价对象可正常、安全使用。

3. 房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，但经实地查看，估价对象的实际面积与《查询结果》登记的数据大体相当。

4. 于 2021 年 09 月 09 日，由估价委托人、当事人现场指认估价对象，并界定其财产范围；房地产估价人员对估价对象及其估价范围进行实物勘查、记录、拍照，同时了解其历史状况，并收集相关资料。

5. 估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税费，房地产估价机构在未掌握相关情况前提下，假定估价对象不存在欠缴税费。

6. 委托书中人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点，本次评估的价值时点为现场实地勘查之日。

7. 估价师对估价对象经过尽职调查后未发现、掌握租赁权、用益物权及占有使用情况等相关情况，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(二) 未定事项假设无。

(三) 背离事实假设

1. 估价对象目前处于被查封期间，没有资料说明估价对象尚存在其他优先受偿权、用益物权等其他权利及恶意占有使用情况。

2. 估价对象设立抵押。抵押权人为：中国建设银行股份有限公司大连市分行。

3. 本评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故不考虑上述因素对本次估价对象的影响。

(四) 不相一致假设无。

(五) 依据不足假设无。

二、使用限制条件

(一) 估价报告用途

本估价报告仅为估价委托人确定涉执房地产处置参考价提供依据，不得用于本次估价目的以外的其他用途。

(二) 估价报告使用者

本估价报告仅为估价委托人即大连市中山区人民法院、当事人及相关审查机构使用。未经本公司同意，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(三) 估价报告使用期限

本报告使用期限为一年。即估价结果在报告出具之日起的一年内实现，如逾期则需重新评估。

(四) 估价报告份数

本报告原件出具壹式伍份，提交估价委托人肆份，本机构存档壹份。

估价结果报告

一、估价委托人

部门名称 大连市中山区人民法院
项目承办人 张如龙
联系电话 0411-82793160

二、估价机构

单位名称 大连大开房地产土地评估咨询有限公司
办公住所 大连经济技术开发区黄海西路 169 号
法定代表人 李洁
资质等级 国家一级
证书编号 建房估证字[2013]094 号
办公电话 0411-87625947

三、估价目的

为大连市中山区人民法院确定财产处置参考价提供依据。

四、估价对象

估价对象财产范围是所估价的房地产等财产或相关权益，由估价委托人与估价目的双重决定。

(一) 估价对象财产范围

估价对象为被执行人“刘培明”所有的位于大连沙河口区中长街 28 号 1 单元 6 层 5 号房屋；本次估价的财产范围：包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权以及保证其正常运行的相关配套设施。不包含可移动的家具、家电、无形资产及债权债务等。

(二) 估价对象房地产状况

估价对象为 1 套住宅，详见下表。

1. 基本状况

基本状况说明

结表 4-1

房 地 产	名称	大连沙河口区中长街 28 号 1 单元 6 层 5 号房屋
	坐落	大连沙河口区中长街 28 号 1 单元 6 层 5 号
	范围	房屋所有权及分摊的国有土地使用权
	规模	(1) 建筑面积 120.6 m ² (1 套) (2) 土地使用权面积分摊不详
	用途	住宅
	权属	权利人为：刘培明

备注：房屋信息：源自不动产登记中心出具的《查询结果》(查询号：715882215)；

2. 实物状况

实物状况说明

结表 4-2

土地	宗地面积	分摊土地使用权面积不详。
	宗地形状	建筑物占地形状规则。
	地形地势	整体建设项目用地较为平坦。
	地质条件	地基承载力及稳定性良好,地下水位较低。
	土壤状况	未受过污染。
	开发程度	宗地外基础设施达到“七通”(道路/供水/排水/电力/通讯/热力/燃气)。
建筑物(房屋)	建筑面积	120.6 m ² (1套)
	所在层次	位于6层(证载主体7层)
	建筑结构	钢混
	设施设备	室内水、电、暖、气等设施齐全。
	装饰装修	外墙面砖;入户门:防盗门;窗户:塑钢; 客厅:墙面大白,地面地板,棚面大白;卧室:墙面大白,部分地面水泥,部分地面铺地毯和地革,棚面大白;厨房、卫生间:地面地砖、墙面瓷砖、棚面大白。
	空间布局	3室1厅1厨1卫,布局合理。
	建筑功能	已做防水、保温处理;自然通风、采光较弱;日照间距符合划设计要
	新旧程度	约建于2007年。基础稳定,无不均匀沉降现象。 经估价师现场查看,根据房屋完损等级评定标准,确定为:完好房。
	利用状况	目前处于居住状态。

3. 权益状况

估价对象占用范围内的土地及地上建筑物(房屋)权益状况,详见下表。

权益状况说明

结表 4-3

物权	土地所有权人	国有
	土地使用权人	刘培明
	房屋所有权人	刘培明
其他	占用情况	无其他占用情形
	他项权利设立	设立抵押权,情况如下:
	抵押权人	中国建设银行股份有限公司大连市分行
	房屋租赁情况	未发现对外出租
	其他特殊情况	目前已被法院依法查封

4. 区位状况

估价对象房地产的权益状况,详见下表。

区位状况说明

结表 4-4

位置	房屋坐落	地名：大连沙河口区中长街 28 号 1 单元 6 层 5 号 四至：西临中日友好培训中心，北至中长街，东临中长街 26 号，南临碧海花园。
	所在方位	碧海花园小区北侧。
	距离相关场所	距离大连西安路商业区约 1.7Km。
	房屋朝向	南北东
	所在层次	6 层(证载主体 7 层)
交通	道路状况	主干道：西安路，路况良好。
	公共交通条件	途经 6 路、8 路、10 路、17 路等，出入较便捷。
	交通管制情况	无特殊管制。
	停车方便程度	周边停车位充足，泊车便捷。
外部配套	交通收费情况	相关交通收费合理。
	基础设施	区域内基础设施配套程度完备，土地成熟度达到“七通一平”条件；基础配套设施皆可就近接入沿路布置的市政主管线预留接口，保证度较高。
	商业服务	距离西安路商业中心约 1.7 公里。
	教育设施	附近有沙河口兴工小学、大连市四十五中、大连市四十七中。
	医疗卫生	附近有大连长城医院。
周围环境	文化娱乐	附近有万向城。
	金融机构	附近设有中国邮政储蓄银行、中国农业银行和中国建设银行。
	自然环境	大气、水文、声觉、视觉及卫生环境较优，无重大污染现象。
	人文环境	周边治安状况良好，相邻房地产利用状况良好。
周边环境	周边景观	无
	其他情况	建筑距离较合理。

五、价值时点及理由

根据估价委托人的要求，本次价值时点确定为实地勘查之日：2021 年 09 月 09 日。

六、价值类型及定义

本次估价采用市场价格类型。

市场价格为某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

是指房地产估价师在估价活动中所依据的法则或标准，本次评估遵循下列原则：

(一) 基本原则

独立客观公正原则

即要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的评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。

(二) 普适原则

1. 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。

2. 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。

3. 替代原则

要求估价结果与估价对象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。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

- | | |
|-----------------------------------|------------------|
| 1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》 | 中华人民共和国主席令第 32 号 |
| 2. 《中华人民共和国土地管理法》 | 中华人民共和国主席令第 32 号 |
| 3. 《中华人民共和国民法典》 | 中华人民共和国主席令第 45 号 |
| 4. 《中华人民共和国资产评估法》 | 中华人民共和国主席令第 46 号 |
| 5. 《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 |

(二) 行业技术标准、规范文件

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| 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. 《人民法院委托评估工作规范》 | 法办[2018]273 号 |
| 4. 中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知 | 中房学〔2021〕37 号 |

(三) 估价委托人提供的材料

- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| 1. 《委托书》 | 大连市中山区人民法院(2021)辽 0202 执恢 1482 号 |
| 2. 《查询结果》(单位房屋信息查询) | 不动产登记中心(查询号: 715882215) |

(四) 估价人员收集掌握的资料及其他材料

1. 房地产估价师《现场勘查笔录》及调查所获取的资料
2. 本估价机构采集的估价基础数据内部资料



九、估价方法

(一) 选择估价方法

通过调查本区域房地产市场现状，了解到与估价对象类似房地产有一定的交易实例，鉴于估价对象的房地产特征，本次评估采用比较法为宜。

(二) 比较法定义或内涵

简单地说，比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法。

具体地说，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。

(三) 估价技术路线

本次评估选择比较法，根据估价对象具体特点，估价路线如下：

1. 选择估价路径：通过成交实例与估价对象直接比较修正和调整，从而求取估价对象的比较价值。

2. 在估价对象所在区域，选取 3 宗与估价对象自身状况最为接近的类似房地产近期成交的实例。

3. 首先建立比较基础，将各宗实例分别与估价对象房地产进行比较，然后对应其差异化因素分别进行交易情况修正、市场状况调整以及房地产状况调整，计算出估价对象房地产的比较价值。

4. 综合考虑，确定估价对象房地产市场价格。

(四) 估价测算过程

1. 比较法估价操作步骤

(1) 选择估价路径

(2) 收集交易实例

(3) 选取可比实例

(4) 建立比较基础

(5) 进行交易情况修正

(6) 进行市场状况调整



(7)进行房地产状况调整

(8)计算比较价格

2. 比较法计算公式

直接比较修正各调整公式：

$$\begin{aligned} \text{比较价值} &= \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{可比实例成交价格}} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100/(\quad)} \times \frac{\text{市场状况调整}(\quad)/100}{(\quad)/100} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{100/(\quad)} \\ &= \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{可比实例成交价格}} \times \frac{\text{正常价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{价值时点价格}}{\text{成交日期价格}} \times \frac{\text{对象状况价格}}{\text{实例状况价格}} \end{aligned}$$

3. 比较法测算过程

(1)可比实例成交价格

(2)建立比较基础后价格

(3)交易情况修正后价格

(4)市场状况调整后价格

(5)房地产状况调整后价格

(6)各宗可比实例比较价格

(7)最终比较价格

(五)确定市场价格

经分析测算，最终比较价值为 111.04 万元。综合考虑，确定估价对象房地产的市场价格为：

总价：111.04 万元；

单价：9207 元/m²。

十、估价结果

采用比较法评估，经分析测算得出估价对象的房地产比较价值。

根据估价目的，本次评估的价值类型为市场价格，是为估价委托人对涉案房地产进行司法处置提供参考价。

在估价活动过程中，注册房地产估价师依照国家有关规定，本着客观、公正、独立的原则，执行国家规定的技术标准和估价程序，依据评估目的，选用合理的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，最终评定估价对象在价值时点 2021 年 09 月 09 日的房地产市场价格为：**111.04 万元**。详见附表 4-5



估价结果汇总表

结表 4-5

序号	名称	面积(㎡)	总价(万元)	单价(元/㎡)
1	中长街 28 号 1 单元 6 层 5 号	120.6	111.04	9207
合计	1 套 大写人民币:	120.6	111.04	9207
※ 评估总价保留两位小数, 单价取整。		壹佰壹拾壹万零肆佰元整。		

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

【会签栏】

姓名	注册号	签名	日期
钱伟	2119970086 		2021 年 09 月 18 日
邵萍	2120070190 		2021 年 09 月 18 日

十二、实地查勘期

2021 年 09 月 09 日

十三、估价作业期

2021 年 09 月 09 日~2021 年 09 月 18 日

十四、估价结果使用说明

估价委托人或报告使用者, 在报告使用过程中应关注估价师以下提示:

1. 因估价对象拍卖(或变卖)日期与价值时点不一致, 估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。
2. 在估价结果有效期内, 如估价对象状况或者房地产市场发生明显变化, 估价结果应当进行相应调整。
3. 估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围



使用估价报告，如违反该规定使用估价报告，本估价机构及注册房地产估价师不承担责任。

4. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是处置成交价的保证。

相关附件：

1. 估价对象位置图
2. 估价对象卫星图
3. 估价对象影像资料(实物现场照片)
4. 《委托书》(司法评估)
5. 《查询结果》(复印件)
6. 估价当事人共同签署的《现场勘查笔录》
7. 估价机构营业执照和资质证书(复印件)
8. 房地产估价师注册证书(复印件)





估价对象位置图

