

DKREA



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称	辽宁省丹东市振兴区唐宁壹号中心南路 16-6 号 8 单元 1518 室 房地产市场价格评估
估价委托人	丹东市振兴区人民法院
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	为丹东市振兴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[2022]第 02-002 号
报告出具日期	2022 年 03 月 08 日

注册房地产估价师： *** (注册号*****) ***(注册号*****)

估 价 作 业 期： 2022 年 02 月 23 日~2022 年 03 月 08 日

致估价委托人函

丹东市振兴区人民法院：

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，对辽宁省丹东市振兴区唐宁壹号中心南路16-6号8单元1518室房地产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	辽宁省丹东市振兴区唐宁壹号中心南路16-6号8单元1518室房地产
	坐落	地名：辽宁省丹东市振兴区中心南路16-6号8单元1518室 四至：西北临中心南路16-4号；东北临中心南路16-7号；东南临小区围墙；西南临小区内部道路。
	范围	房屋所有权及分摊的国有土地使用权
	规模	房屋建筑面积101.80 m ² (1套)/土地使用权面积分摊不详
	用途	住宅
	权属	权利人为“刘学森”
估价基本事项	估价目的	为丹东市振兴区人民法院确定财产处置参考价提供依据
	估价对象	辽宁省丹东市振兴区唐宁壹号中心南路16-6号8单元1518室房地产
	价值时点	2022年02月23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55.36万元； 人民币(大写)金额：伍拾伍万叁仟陆佰元整。	

备注 详见P2 函表-2

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。

估价结果一览表

函表-2

序号	用途/名称	行政地名	建筑面积 (m ²)	总 价 (万元)	单 价 (元/m ²)
1	住宅	中心南路 16-6 号 8 单元 1518 室	101.80	55.36	5438
合计	1 套			55.36	
	人民币(大写): 伍拾伍万叁仟陆佰元整。				
※	评估总价保留两位小数, 单价取整。				

大连大开房地产土地评估咨询有限公司



法定代表人:

2022 年 03 月 08 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.	09
价值类型及定义 6.	09
估价原则 7.	09
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.	13
估价作业期 13.	13
估价结果使用说明 14.	13

相关附件

估价对象地理位置图 (1)	15
估价对象卫星影像图 (2)	16
估价对象现场照片 (3)	17
《委托书》(司法评估) (4)	18
《执行裁定书》 (5)	19
《不动产登记信息》 (6)	21
《不动产登记证明》 (7)	22
《现场勘查笔录》 (8)	23
估价机构营业执照和资质证书 (9)	24
房地产估价师注册证书 (00)	25



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：丹东市不动产登记中心出具的《不动产登记信息》，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《不动产登记信息》登记的数据大体相当。

4. 于2022年02月23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、用益物权等其他项权利及恶意占有使用情况。

2. 估价对象设立抵押预告登记，抵押机构为：中国建设银行股份有限公司丹东分行。

3. 本次评估为估价对象在设定权益下的价值或价格，而不是现实权益下的价值或价格，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丹东市振兴区人民法院、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 丹东市振兴区人民法院
项目联系人 陈星焱
联系电话 0415-2277006

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 建住房估字[2013]094 号
办公电话 0411-87625947

三、估价目的

为丹东市振兴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

估价对象为权利人“刘学森”的位于辽宁省丹东市振兴区唐宁壹号中心南路 16-6 号 8 单元 1518 室房地产。

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、保证其正常运行的相关配套设施，以及室内二次装修等定着物。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

基本状况表

结表 4-1

房 地 产	名称	辽宁省丹东市振兴区唐宁壹号中心南路 16-6 号 8 单元 1518 室房地产
	坐落	地名：辽宁省丹东市振兴区中心南路 16-6 号 8 单元 1518 室 四至：西北临中心南路 16-4 号；东北临中心南路 16-7 号；东南临小区围墙；西南临小区内部道路。
	范围	房屋所有权及分摊的国有土地使用权
	规模	房屋建筑面积 101.80 m ² (1 套)/土地使用权面积分摊不详
	用途	住宅
	权属	权利人为“刘学森”

备注：房屋信息源自丹东市不动产登记中心出具的《不动产登记信息》。



2. 实物状况

估价对象所在的丹东市振兴区“永同昌·唐宁壹号”住宅小区，均为高层相结合建筑群，共计7栋楼宇。估价对象位于该项目的西南侧，系高层建筑，约2015年建成。小区内室外地面人行步道为方砖硬覆盖，车行道路为柏油路面，有花坛及绿化树木，环境优美。小区实行封闭式物业管理，进出小区大门主口设在东南侧，临近金河大街。

实物状况表

结表 4-2

土地	土地面积	分摊土地使用权面积不详。
	宗地形状	建筑物占地形状长方形。
	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	宗地内基础设施达到“七通”一平。
房屋 (建筑物)	建筑面积	101.80 m ²
	所在层次	15F (主体20层)
	建筑层高	约2.9m
	建筑结构	钢混
	设施设备	室内有水、电、暖、气等设施齐全。
	装饰装修	外观与室内装饰装修情况如下：
	外观	外墙1层~2层为花岗岩石材干挂，3层以上为真石漆喷涂；断桥铝窗，单元门断桥铝门，入户门防盗门。
	室内	装修情况如下：
	卧室	* 墙面、棚面乳胶漆，有棚角线；地面铺地板，木门。
	客厅/餐厅	* 墙面乳胶漆/背景画、棚面乳胶漆，棚角四周有二次造型装饰吊顶；地面铺地板。
	厨/卫	* 墙、地面贴瓷砖，集成吊顶；整体厨柜，水卫设施齐备。
	附属设施状况	* 客厅和部分卧室顶灯已经移除，卫生间热水器已经移除。
	空间布局	平层户型，3室2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，日照间距符合规划设计要求。
新旧程度	该房屋约建成于2015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该房屋为：完好房。	
利用状况	目前处于空置状态。	
*权证信息	依据丹东市不动产登记中心出具的《不动产登记信息》。	



3. 权益状况

权益状况表

结表 4-3

房 地 产	权利人	刘学森
	不动产权证号(证明)	辽(2017)丹东市不动产证明第0008794号
	登记类型	预购商品房预告及抵押预告登记
	用途	住宅
	土地使用期限	剩余年期不详
	他项权利设立情况	估价对象设立抵押预告登记
	抵押机构	中国建设银行股份有限公司丹东分行
	占有情况	无其他占有情形
	租赁情况	未发现对外出租
	查封情况	估价对象目前已被人民法院查封, 详情如下: 查封机关 * 辽宁省丹东市振兴区人民法院 查封期限 * 自2021年04月23日/2021年08月30日起查封, 期限三年。

4. 区位状况

估价对象坐落于辽宁省丹东市振兴区“永同昌·唐宁壹号”住宅小区。该住宅小区东南临“永同昌·翡翠壹号”住宅小区, 东北临唐宁商业街, 与丹东市体育中心体育馆和英雄广场一道相隔。详见下表:

房地产区位状况表

结表 4-4

位 置	房屋坐落	地名: 辽宁省丹东市振兴区中心南路16-6号8单元1518室 四至: 西北临中心南路16-4号; 东北临中心南路16-7号; 东南临小区围墙; 西南临小区内部道路。
	所在方位	丹东市振兴区中心南路“永同昌·唐宁壹号”住宅小区。
	距离相关场所	距离丹东市政府约2Km。
	房屋朝向	南北(西南)
	所在层次	15F(主体20层)
交 通	道路状况	主路: 金河大街(东南临), 路况良好。
	公共交通条件	途经401路、402路、H1红色专线等, 出入较便捷。
	交通管制情况	无特殊管制。
	停车方便程度	小区内车位充足, 泊车方便。
外 部 配 套	基础配套设施	区域内基础设施配套较完备, 土地成熟度达到“七通一平”条件。
	商业服务	距离万达广场(丹东店)约15公里。
	教育设施	附近有尚恩幼儿园、丹东市实验小学(新区分校)、丹东市第二十七中、丹东市第二中学。
	医疗卫生	附近有丹东市新区医院。
	文化娱乐	附近有英雄广场。
	金融机构	附近设有中国农业银行(丹东新城区支行)。



周围环境	自然环境	大气、水文、声觉、视觉及卫生环境较好，无重大污染现象。
	人文环境	小区治安状况好，相邻房地产利用状况好。
	周边景观	距离灯塔山公园约 4 公里。
	其他情况	建筑距离合理。

五、价值时点及理由

估价委托人在《委托书》中未明确价值时点的，一般以估价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：2022 年 02 月 23 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。

※涉执房地产处置司法评估为估价对象设定条件的市场价格，不遵循最高最佳利用原则。

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. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》 中房学(2021)37 号

(三) 估价委托人提供的材料

1. 《委托书》 丹东市振兴区人民法院(2022)辽 0603 执恢 98 号
2. 《执行裁定书》 丹东市振兴区人民法院(2021)辽 0603 执 2314-1 号
3. 《不动产登记信息》 丹东市不动产登记中心
4. 《不动产登记证明》 辽(2017)丹东市不动产证明第 0008795 号

(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

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

本次采用比较法评估，具体估价路线如下：

1. 针对估价对象的商品住宅属性，选择房地合估的估价路径。
2. 从估价对象所在区域可能收集到的交易实例中，选取 3 宗可比实例，其交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点的估价对象类似房地产。
3. 在建立比较基础后，将可比实例与估价对象比较，对可比实例的成交价格进行交



易情况、市场状况、房地产状况三大方面的修正或调整，计算单个可比实例的比较价值。

4. 采用算术平均数，将上述单个比较价值综合成最终比较价值。

(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) 计算比较价值

2. 比较法计算公式

直接比较修正和调整公式：

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

$$\text{最终比较价值 } V = \frac{V_1 + V_2 + V_3}{3}$$

3. 比较法测算过程

- (1) 选取可比实例成交价格
- (2) 建立比较基础后价格
- (3) 测算交易情况修正后价格
- (4) 测算市场状况调整后价格
- (5) 测算房地产状况调整后价格
- (6) 测算各宗可比实例比较价值
- (7) 计算最终比较价值

采用算术平均数法，计算出估价对象的最终比较价值。

总价：55.36 万元；单价：5438 元/m²。

十、估价结果

本次评估选用比较法，估价师对运用该方法的测算结果进行认真校核，得出估价对



象房地产的最终比较价值。

由于估价委托从陪同估价师对估价对象实物状况进行实地查勘，被执行人尽到现场配合义务，未出现抗拒现象，因此，本次评估未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

在本次估价活动中，估价师依照国家有关规定，执行国家规定的技术标准和估价程序，本着客观、公正、独立的原则，根据估价目的，明确价值类型的价格内涵，选用合理的估价方法，并以报告中给定的“估价假设”为估价前提的条件下，综合分析房地产价格影响因素，得出测算结果。

基于上述分析，综合确定：取测算的最终比较价值为估价对象在设定权益下于价值时点 2022 年 02 月 23 日的市场价格。见**附表-10**

估价结果一览表

附表 10

序号	用途/名称	行政地名	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
1	住宅	中心南路 16-6 号 8 单元 1518 室	101.80	55.36	5438
合计	1 套			55.36	
	人民币(大写): 伍拾伍万叁仟陆佰元整。				
※	评估总价保留两位小数，单价取整。				

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
***	*****		2022 年 03 月 08 日
***	*****		2022 年 03 月 08 日



十二、实地查勘期

2022年02月23日

十三、估价作业期

2022年02月23日~2022年03月08日

十四、估价结果使用说明

估价报告和估价结果的使用，应关注估价师下列专业意见：

(一)应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构及注册房地产估价师依法不承担责任。

(二)估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

(三)财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用。

(四)估价报告使用期限或估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用前，如估价对象状况或房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用。

(五)在财产处置过程中，如发现估价对象存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）情况，当从估价对象的财产处置价款中如实扣除。若另有约定，则除外。

(六)在财产处置过程中，估价对象产权让渡时应考虑所产生的房地产交易税费，应按照国家法律法规规定，转让人和买受人各自负担相应部分。若另有约定，则除外。

(七)估价对象的处置费用（拍卖费、诉讼费、律师费、评估费等）应从财产处置价款中予以扣除。若另有约定，则除外。



相关附件：

01. 估价对象地理位置图
02. 估价对象卫星影像图
03. 估价对象现场照片(实物)
04. 《委托书》(司法评估)
05. 《执行裁定书》(复印件)
06. 《不动产登记信息》(复印件)
07. 《不动产登记证明》(复印件)
08. 估价当事人共同签署的《现场勘查笔录》
09. 估价机构营业执照和资质证书(复印件)
10. 房地产估价师注册证书(复印件)

DK



估价对象地理位置图



估价对象：
唐宁壹号中心南路
16-6号8单元1518室



估价对象卫星影像图



估价对象：
唐宁壹号中心南路
16-6号8单元1518室



估价对象现场照片

中心南路 16-6 号 8 单元 1518 室

