

DKREA



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称 庄河市昌盛街道高屯委馨家园小区7号4单元2层202号住宅市场价值评估
估价委托人 大连市金州区人民法院
房地产估价机构 大连大开房地产土地评估咨询有限公司
估价报告编号 大开房地价估字[2022]第08-014号
报告出具日期 2022年08月29日



注册房地产估价师
注册房地产估价师

栾忠强（注册号：4120210196）
姜俊桓（注册号：2119970074）

致估价委托人函

大连市金州区人民法院：

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，对庄河市昌盛街道高屯委馨家园小区7号4单元2层202号住宅市场价值进行专业分析、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	庄河市昌盛街道高屯委馨家园小区7号4单元2层202号住宅	
	坐落	地名：庄河市昌盛街道高屯委馨家园小区7号4单元2层202号 四至：位于“馨家园”。东临8号；西临6号；南临4号；北临建设南三街。	
	财产范围	房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。	
	规模	房屋建筑面积 69.20 m ² (1套)/分摊土地面积不详	
	用途	住宅	
	权属	房屋所有权人“姜玉石”	
★	权证号	200903564	*依据估价委托人提供的房屋信息《查询结果》(查询号:718635892)。
估价基本事项	估价目的	为大连市金州区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据	
	估价对象	庄河市昌盛街道高屯委馨家园小区7号4单元2层202号住宅	
	价值时点	2022年08月10日	
	价值类型	市场价值	
*	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值为23.60万元。 人民币(大写)金额：贰拾叁万陆仟元整。 详见P ₂ 《估价结果汇总表》		

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	用途	权证号	坐落	建筑面积(m ²)	总价(万元)	单价(元/m ²)
1	住宅	200903564	馨家园小区 7号4单元2层202号	69.20	23.60	3410
合计	1套			69.20	23.60	3410

备注：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：李洁

2022年08月29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.	07
估价机构	2.	07
估价目的	3.	07
估价对象	4.	07
价值时点及理由	5.	10
价值类型及定义	6.	10
估价原则	7.	10
估价依据	8.	10
估价方法	9.	11
估价结果	10.	13
注册房地产估价师	11.	13
实地查勘期	12.	14
估价作业期	13.	14
估价结果使用说明	14.	14
相关附件		
附件目录	(1)	15
估价对象地理位置图	(2)	16
估价对象卫星影像图	(3)	17
估价对象现场照片	(4)	18
《委托书》	(5)	19
《查询结果》	(6)	21
《现场查勘笔录》	(7)	23
估价机构营业执照和资质证书	(8)	24
房地产估价师注册证书	(9)	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。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 有关估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料，均依据于估价委托人提供的房屋信息《查询结果》（查询号：718635892）等相关书面材料。估价师在无法进行核查、验证的情况下进行了审慎检查，在不知道且无理由怀疑其真实性、完整性、准确性及合法性又未予以核实的情况下，假定上述资料真实、完整、准确及合法。

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，在不知道且无理由怀疑估价对象存在安全隐患又无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象是房屋结构安全，且不存在环境污染等影响。

3. 于 2022 年 08 月 10 日，由估价委托人、申请执行当事人现场指认估价对象，并界定其财产范围；估价师对其进行实物查勘、记录、拍照，同时了解其历史状况，并收集相关资料；房地产估价师未对有证房屋建筑面积进行专业测量，但经实地查看，估价对象的实际建筑面积与《查询结果》登记的面积大体相当。

4. 估价委托人未明确价值时点，一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。即本次评估的价值时点为 2022 年 08 月 10 日。

5. 估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税费，房地产估价师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. 估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况；房地产估价机构经过尽职调查后，也未发现、掌握相关情况。本次评估，估价师假定估价对象不存在上述情况；否则，估价结果需做相应调整。

(二) 不相一致假设

估价对象无不相一致情形，故不存在相应假设。

(三) 背离事实假设

1. 根据房屋信息《查询结果》的“他项权登记信息”栏显示：抵押。

(1) 抵押权人：中国工商银行股份有限公司大连金州支行；

(2) 债务履行期限：2011 年 01 月 28 日~2021 年 01 月 28 日。

2. 根据房屋信息《查询结果》的“协助执行登记信息”栏显示：查封。

(1) 查封机关：大连金州法院；

(2)查封期限：2021年05月07日~2024年05月06日。

司法评估的估价目的是为人民法院确定涉执房地产处置参考价，其价值类型为完全产权状态下的市场价值，在估价活动中，不考虑租赁、抵押、查封等情况对估价对象价值的影响。故本次评估的前提，是假定估价对象不存在租赁、抵押、查封等因素。

(四)未定事项假设

估价对象无未定事项，故不存在相应假设。

(五)依据不足假设

现场勘查之日，注册房地产估价师未能进入估价对象室内，估价委托人提供了估价对象房屋内部状况的此前照片，存在估价依据不足。本次估价前提，是以估价委托人提供的此前相关照片为准，且假定其内部实物状况基本未发生太大变化。否则，估价结果不成立，或当做相应调整。

二、估价报告使用限制

(一)估价报告使用范围

1. 估价报告用途

本报告的估价结果是在本次特定估价目的下形成的，不对其他目的或用途负责；若改变目的或用途，需另行评估。

2. 估价报告使用人

本报告仅供委托人及相关当事人使用。非为法律规定的情况，未经本机构许可，委托人不得将其提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人；其全部或部分内容不得刊载在任何文件、公告及公开媒体上。

3. 估价报告使用期限

若估价对象所在地区的类似房地产市场运行平稳，则本报告使用有效期为一年，即自2022年08月29日起至2023年08月28日止。

(二)估价报告使用的其他注意事项

1. 本报告的估价结果是以上述的估价假设为前提，在正常市场状况下形成的；未考虑国家宏观经济政策变化、政策优惠，以及具有不可抗力等因素对估价对象价值可能产生的影响。

2. 本报告必需完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容，而可能导致的损失，本机构不承担任何责任。本报告由本机构负责解释。

3. 本报告出具原件壹式伍份，交付估价委托人肆份，本机构存档壹份。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称 大连市金州区人民法院
承 办 人 王晓阳
联 系 人 赵 楠（联系电话：87706069）

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
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
资质证书编号 建住房估字[2013]094 号
办公电话 0411-87625947

三、估价目的

为大连市金州区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

估价对象是所估价的房屋等财产或相关权益，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：庄河市昌盛街道高屯委馨家园小区 7 号 4 单元 2 层 202 号住宅。

财产范围：房屋、占用范围内土地使用权，保证房屋正常运行的配套设施设备，涉及与房屋不可分离的装饰装修等。

※不包括房屋内可移动的家具等动产，不包括依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权等。

（二）估价对象房地产状况

1. 基本状况

基本状况表

结表 4-1

房 地 产	名称	庄河市昌盛街道高屯馨家园小区 7 号 4 单元 2 层 202 号住宅
	坐落	地名：庄河市昌盛街道高屯委馨家园小区 7 号 4 单元 2 层 202 号 四至：位于“馨家园”。东临 8 号；西临 6 号；南临 4 号；北临建设南三街。
	财产范围	房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。
	规模	房屋建筑面积 69.20 m ² (1 套)/分摊土地面积不详
	用途	住宅
	权属	房屋所有权人“姜玉石”

2. 区位状况

区位状况表

结表 4-2

位置	房屋坐落	地名：庄河市昌盛街道高屯委馨家园小区7号4单元2层202号
	所在方位	四至：位于“馨家园”。东临8号；西临6号；南临4号；北临建设南三街。
	距离相关场所	位于“馨家园”住宅小区。
	房屋朝向	距庄河市中心医院约2.5Km。
交通	房屋朝向	南北向
	所在层次	2F/主体6F
	道路状况	主干道：建设南三街。
	公共交通条件	附近有庄河201、107路公交线站点。
外部配套	交通管制情况	无特殊管制。
	停车方便程度	地面车位较充足，停车方便。
	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”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，供给容量均得以充分保障。
	商业服务	附近有庄河万达广场等；
周围环境	教育设施	附近有第二十八初级中学、庄河市高级中学等；
	医疗卫生	附近庄河市中心医院、昌盛卫生院等；
	文化娱乐	附近有儿童公园；
	金融机构	附近有农村商业银行、大连银行及工商银行等。
周围环境	自然环境	大气、水文、声觉、视觉及卫生环境一般，无重大污染现象。
	人文环境	小区治安状况一般。
	周边景观	附近特殊景观。
	其他情况	建筑距离合理。

3. 权益状况

权益状况表

结表 4-3

房屋 \土地	权利人	房屋所有权人“姜玉石”
	权利类型	房屋所有权/国有建设用地使用权
	用途	住宅
	土地使用期限	不详
	土地利用现状	估价对象红线占用范围内已建成房屋并投入使用，室外场地硬覆盖。
	抵押权设立情况	估价对象处于抵押状态，详情如下：
	抵押权人	* 中国工商银行股份有限公司大连金州支行；
	债务履行期限	* 2011-01-28 至 2021-01-28
	租赁情况	无
	占用情况	无
	查封情况	估价对象目前已被司法查封，详情如下：
	查封机关	大连市金州区人民法院
	查封期限	2021年05月07日~2024年05月06日

4. 实物状况

(1) 土地

土地实物状况表

结表 4-4

01	土地面积	分摊土地使用权面积不详
02	宗地形状	建筑物基底占地形状较为规则
03	地形地势	项目建设用地形较平坦，室外地坪略高于小区外主道。
04	地质条件	地基承载力及稳定性良好，地下水位较低。
05	土壤状况	未受过污染
06	开发程度	宗地内到达地块红线的道路、给水、排水、热力、电力、燃气、通信等基础设施条件，已完成地块内场地平整，地上房屋建成，室外地面进行硬覆盖处理。
07	临街状况	临街


(2) 房屋（建筑物）

估价对象位于庄河市昌盛街道高屯委“馨家园”住宅小区，由多栋多层建筑物组成，该小区约建于 2008 年。小区地势地形较平坦，室外地坪略高于小区外主道，卫生绿化状况一般，主出入设在北侧，北临建设南三街。估价对象的实物状况，详见下表。

★ 馨家园小区 7 号 4 单元 2 层 202 号

房屋实物状况表

结表 4-5

住宅	建筑面积	69.20 m ²	
	所在层次	2F/主体 6F	
	房屋层高	不详	
	建筑结构	钢混	
	设施设备	室内水、电、暖、燃气等设施齐全。	
	装饰装修	外观与室内装饰装修情况如下：	
	外观	外墙面砖/涂料，塑钢窗户；单元入口为防盗门，分户为防盗门。	
	室内	室内装修情况如下：	
	客厅	* 地面：地板；墙面：壁纸/乳胶漆；棚面：乳胶漆；。	
	厨房	* 地面：地砖；墙面：墙砖；棚面：铝扣板吊顶；有地柜灶台等。	
	卧室	* 地面：地板；墙面：壁纸/乳胶漆；棚面：乳胶漆；门户：木门。	
	卫生间	* 地面：地砖；墙面：墙砖；棚面：扣板吊顶；有洁具、沐浴设施。	
	垂直交通	该单元公用一部步行楼梯。楼梯间：白钢扶手，花岗岩踏步，大白墙。	
	空间布局	该单元一梯两户。估价对象内部功能分区明确、布局较合理。	
建筑功能	已做防水、保温处理；自然通风、照明采光。		
新旧程度	建筑年份约为 2008 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，近九成新。		
利用状况	目前处于自用状态。		
权证号	200903564 *依据估价委托人提供的房屋信息《查询结果》(查询号:718635892)		

备注：估价师未能进入估价对象室内，房屋内部状况描述依据委托人提供的此前留存照片。

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08月10日。

六、价值类型及定义

本次估价采用市场价值类型。

市场价值：即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，不考虑租赁、抵押、查封等因素影响。

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

1. 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。

4. 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。

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》

主席令第32号(2019年08月26日修订)

2. 《中华人民共和国土地管理法》

主席令第32号(2019年08月26日修订)

3. 《中华人民共和国民法典》 主席令第 45 号(2020 年 05 月 28 日颁布)
4. 《中华人民共和国资产评估法》 主席令第 46 号(2016 年 07 月 02 日颁布)
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) 估价委托人及相关当事人提供的材料

1. 《委托书》 大连市金州区人民法院(2022)辽 0213 执恢 493 号
2. 《查询结果》(房屋信息) 大连市金州区不动产登记中心出具(查询号:718635892)

(四) 估价人员收集掌握的资料及其他材料

1. 房地产估价师《现场查勘笔录》及调查所获取的资料
2. 本估价机构搜集的估价基础数据等内部资料

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

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. 比较路径

本次评估的比较路径,选择直接比较调整。

2. 技术路线

从估价对象所在区域或相近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,或可以修正为类似房地产。

在建立比较基础后，将可比实例与估价对象逐一比较，对可比实例成交价格的交易情况、市场状况、房地产状况三大方面进行修正或调整，计算单个可比实例的比较价值。最后采用加权算术平均数，综合得出估价对象房地产的最终比较价值。

(四) 估价测算过程

1. 比较法估价操作步骤

- (1) 选择房地合适估路径
- (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：

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

$$\text{最终比较价值 } V = \frac{V_1 f_1 + V_2 f_2 + V_3 f_3}{f_1 + f_2 + f_3}$$

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) 计算房屋最终比较价值

采用加权算术数法，计算估价对象房地产的最终比较价值。

单价：3410 元/m²；

总价：23.60 万元。

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。

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。

综合确定，取最终比较价值为估价对象房地产的评估价值。即估价对象于价值时点2022年08月10日在设定权益下的市场价值为23.60万元，人民币(大写)金额：**贰拾叁万陆仟元整**。

估价结果汇总表

结表 10

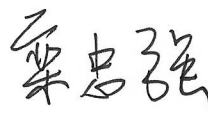
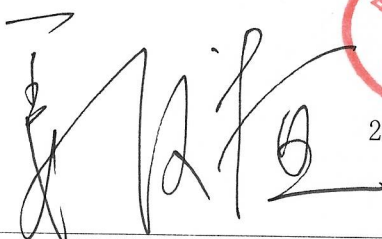
序号	用途	权证号	坐落	建筑面积(m ²)	总价(万元)	单价(元/m ²)
1	住宅	200903564	馨家园小区 7号4单元2层202号	69.20	23.60	3410
合计	1套			69.20	23.60	3410

备注：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】

姓名	注册号	签名	日期
栾忠强	4120210196		2022年08月29日
姜俊桓	2119970074		2022年08月29日

十二、实地查勘期

2022年08月10日

十三、估价作业期

2022年08月10日~2022年08月29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。

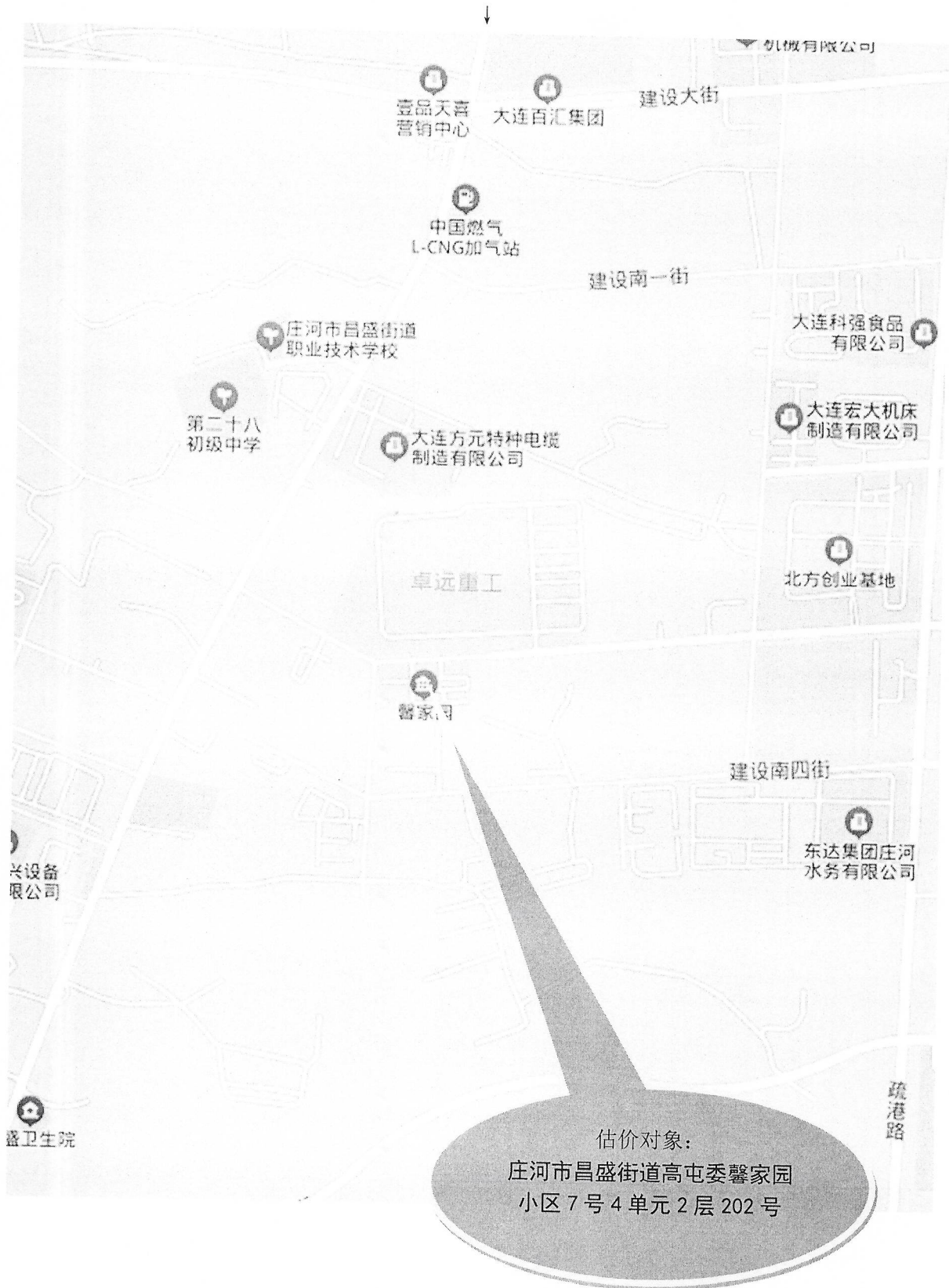
(六)在财产处置过程中，估价对象产权让渡时应考虑所产生的房地产交易税费，应按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担相应部分。若另有约定，则除外。

相关附件

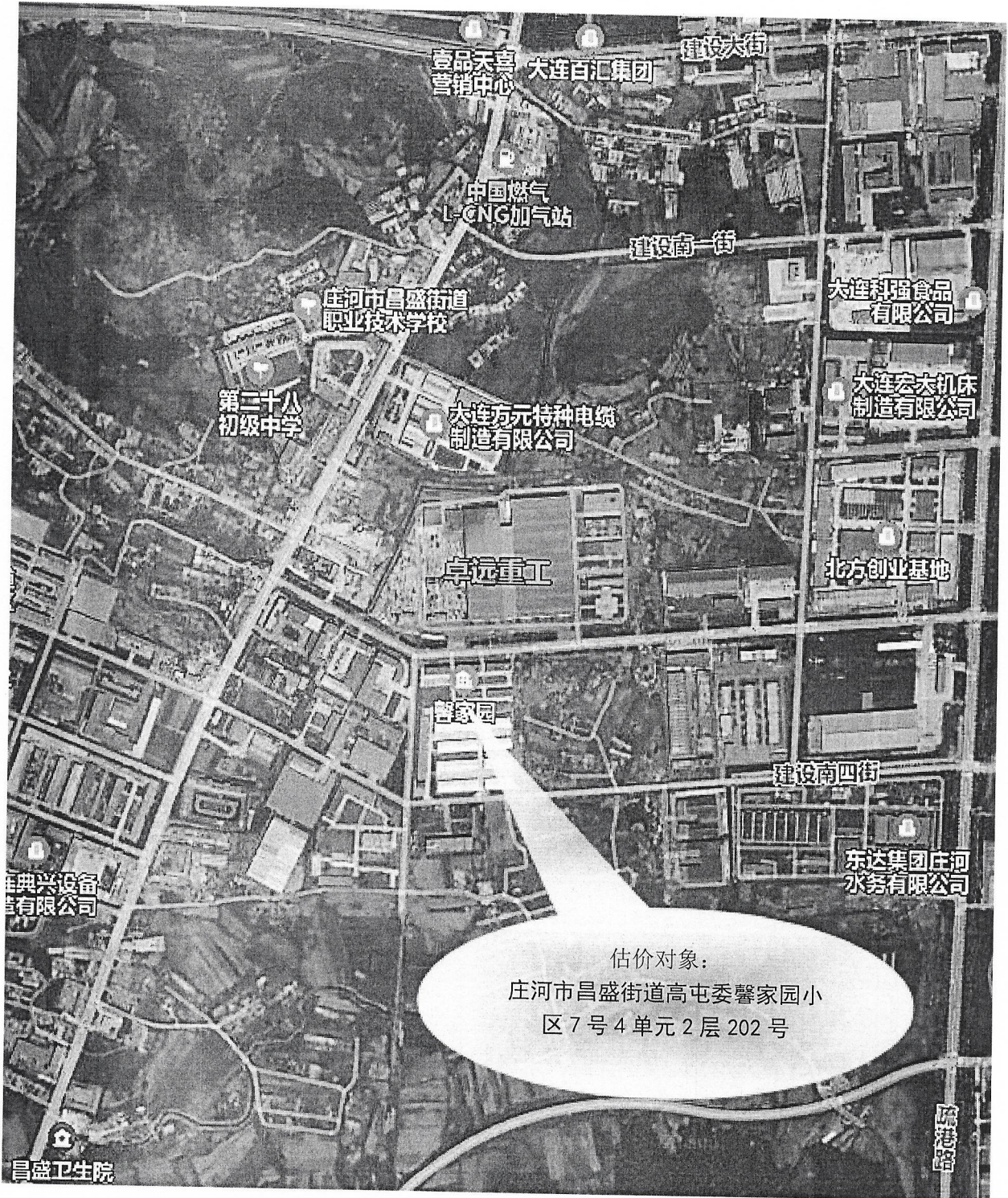
附件目录：

1. 估价对象地理位置图
2. 估价对象卫星影像图
3. 估价对象现场照片(实物)
4. 《委托书》
5. 《查询结果》
6. 《现场查勘笔录》(复印件)
7. 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)

估价对象地理位置图



估价对象卫星影像图



估价对象现场照片

