

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：恒源估字 2021 第 1128 号

估价项目名称：关于奚延文位于瓦房店市铁东办事处解放街 1-15 号 1 单元 5 层 2 号的住宅房地
产市场价值估价

估价委托人：辽宁省大连市中级人民法院

房地产估价机构：大连恒源房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：迟长勳 注册号 2120060086

刘正威 注册号 2120180012

赵曼丽 注册号 2120210030

估价报告出具日期：2021 年 9 月 29 日

致估价委托人函

辽宁省大连市中级人民法院：

承蒙委托，大连恒源房地产土地评估有限公司对申请方中国建设银行股份有限公司大连瓦房店支行与被申请方奚延文借款合同纠纷一案所涉及的奚延文位于瓦房店市铁东办事处解放街 1-15 号 1 单元 5 层 2 号的住宅房地产于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断。现将估价结果报告如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

(一) 名称：瓦房店市铁东办事处解放街 1-15 号 1 单元 5 层 2 号的住宅房地产。

(二) 坐落：估价对象坐落于铁东办事处解放街 1-15 号 1 单元 5 层 2 号。

(三) 财产范围：包括房屋建筑物及其分摊的国有土地使用权、以及附着于建筑物之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑设施、设备的价值，不包括内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

(四) 规模：建筑面积为 67.78 平方米。

(五) 用途：证载用途为住宅，实际用途为住宅。

(六) 权属：估价对象的房屋所有权人为奚延文。

三、价值时点

根据 (2021) 辽 02 法技字第 01616 号《司法鉴定评估委托书》要求，本次评估的价值时点为现场查勘日即 2021 年 9 月 2 日。

四、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

五、估价方法

本次估价采用的估价方法为比较法。

六、估价结果

本房地产估价机构，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，经过实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正的原则，选取比较法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为 42.07 万元，人民币（大写）：**肆拾贰万零柒佰元整**。评估单价为 6207 元/平方米。

七、特别提示

（一）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（二）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估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，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况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，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

（五）提醒报告使用人在使用本房地产估价报告之前需对全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读。

八、估价机构全称

房地产估价机构：大连恒源房地产土地评估有限公司

法定代表人：程正言

致函日期：2021 年 9 月 29 日

目录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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依据国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告的。

估价假设和限制条件

估价假设和限制条件是本报价报告的重要组成部分。任何房地产估价都是有前提条件的，并且是在一定假设下作出的。估价报告使用人应正确理解估价假设条件对估价结果成立的重要意义，并在本报价报告已载明的使用条件下合理使用估价报告和估价结果。错误理解估价假设条件，以及超出估价目的要求、扩大报告使用人范围、不在报告使用期限内使用估价报告等造成的任何后果，均由估价报告使用人自行承担。

一、一般性假设

1. 本次估价以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为前提。

2. 本次估价以估价对象可在公开市场上自由转让，所有权人具有对估价对象行使收益和处分的权利为前提。

3. 本次估价以任何有关估价对象的利用处置方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规为前提。

4. 本次估价以估价对象在价值时点时的状况为依据进行，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

5. 本报价报告估价结果不考虑价值时点后国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6. 本报价报告估价结果不考虑除已披露事项外可能与估价对象有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

7. 本报价报告估价结果不考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

8. 估价人员已查看了估价委托人提供的相关材料的复印件，对估价所依据的估价对象的面积、用途等资料进行了审慎检查，但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估

价委托人提供的与估价对象有关的资料真实、合法、准确、完整为前提。

9. 估价人员根据申请方指认对领勘房地产与相关资料的一致性进行了必要核对，无理由怀疑领勘存在不准确情形。本次估价以申请方现场指认房地产与所提供的估价对象资料一致为估价前提。

10. 本次估价中估价人员关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，但估价师的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对建筑基础、房屋结构、设施设备与被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定、检测。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、重大环境污染，本次估价中假设估价对象符合国家有关技术、质量、安全标准，不存在安全以及重大环境污染等隐患。

11. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的相关材料记载建筑面积大体相当，本次评估具体房屋建筑面积等信息以“瓦房权证铁私字第 201500469 号”《房屋所有权证》复印件中记载的信息为准。

12. 本次估价中假设估价对象应享有的公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权不受非法限制。

13. 本次估价中假设估价对象在价值时点后能够合法、持续、合理使用。

14. 由于委托人未明确估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），房地产估价师未掌握相关状况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税费。

15. 本次估价以假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为前提。

二、未定事项假设

本估价报告估价对象无未定事项，估价分析、测算及判断中无未定事项假设。

三、背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的相关材料所示，在价值时点，估价对象被瓦房店市人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

2. 根据本次估价目的，本次估价不考虑估价对象可能存在担保物权、法定优先受偿等情况因素造成的影响。

3. 根据本次估价目的，经与法院沟通，本次估价不考虑估价对象租赁权等情况因素造成的影响。

四、不相一致假设

本次评估本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

1. 估价对象的权属证明材料中未登记房屋建成年代，评估中相关内容以调查为准。

2. 估价委托提供的权属资料未记载建筑物的建筑结构，估价师现场查勘房屋结构为钢混，该项假设未对评估结果产生影响。

六、限制条件

1. 本估价报告仅用于为估价委托人确定涉案房地产的市场价值提供参考，不作他用。若用于其他用途，本房地产估价机构不承担任何责任。

2. 本估价报告自出具之日起壹年内有效。但在估价报告有效期内估价对象质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告的估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本估价机构同意，不得提供给除估价委托人和报告审查部门以外的任何单位和个人；本估价报告全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

4. 本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠及遇有不可抗力对房地产价格可能产生的影响。估价结果未考虑未来处置风险，未考虑估价对象及其产权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响，也未考虑估价对象

权属发生转移时应缴纳的税费以及可能存在欠费等对估价结果的影响。

5. 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中部分内容而可能导致的损失，本房地产估价机构不承担责任。

6. 注册房地产估价师关注了估价对象的权属状况，并依据现有资料对其给予相应说明，但对估价对象法律权属确认或发表意见超出了其执业范围，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属提供保证。

7. 本估价报告的估价结果不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的特许经营权等其它财产和权益而带来的额外收益。

8. 本估价报告所采用的币种为人民币。

9. 本估价报告由大连恒源房地产土地评估有限公司负责解释。

10. 欲了解本估价对象的全部情况，应认真阅读本估价报告全文。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：辽宁省大连市中级人民法院；
住所：辽宁省大连市西岗区人民广场 2 号。

二、房地产估价机构

名称：大连恒源房地产土地评估有限公司；
住所：辽宁省大连市中山区长江路 32 号 12 层 5 号；
法人代表人：程正言；
备案等级：贰级；
证书编号：第 000010204 号。

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

（一）估价对象财产范围

根据估价委托人提供的材料，估价对象为奚延文位于瓦房店市铁东办事处解放街 1-15 号 1 单元 5 层 2 号的住宅房地产，包括房屋建筑物及其分摊的国有土地使用权、以及附着于建筑物之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑设施、设备的价值，不包括内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

（二）估价对象基本状况

1. 名称：奚延文位于铁东办事处解放街 1-15 号 1 单元 5 层 2 号的住宅房地产。

2. 坐落：估价对象位于铁东办事处解放街 1-15 号 1 单元 5 层 2 号，所在小区为北环怡景花园，南邻恒信轴承厂区、西临解放街、北邻空地、东邻瓦房店市进步小学。

3. 规模、用途、权属等其他基本状况：根据估价委托人提供的“瓦房权证铁私字第 201500469 号”《房屋所有权证》复印件中记载的信息所示，估价对象房屋建筑面积为 67.78 平方米，规划用途为住宅，总层数为 5 层，所在层数为第 5 层，房屋所有权人为奚延文。根据估

价委托人提供的 (2017) 辽 0281 执 983 号《辽宁省瓦房店市人民法院执行裁定书》复印件所示, 估价对象已被瓦房店市人民法院查封, 查封期限三年。

估价对象约建成于 2008 年, 实际用途为住宅, 房屋结构为钢混。估价对象建筑物外立面刷涂料, 单元门为对讲门, 入户门为防盗门, 塑钢窗, 南北向, 二室一厅, 附带阁楼, 室内装修情况为: 客厅地面铺复合地板, 墙面刮大白刷乳胶漆, 天棚为刮大白刷乳胶漆; 卧室地面铺复合地板, 墙面刮大白刷乳胶漆, 天棚为刮大白刷乳胶漆; 卫生间及厨房地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 天棚为 PVC 扣板吊顶; 通往阁楼的楼梯为铁艺扶手, 理石踏面, 阁楼部分装修、部分为毛坯, 阁楼装修部分: 地面铺复合地板, 墙面刮大白刷乳胶漆, 天棚刮大白刷乳胶漆。估价对象基础设施配套齐全, 整体维护状况较好, 现场查勘房屋属于基本完好房, 综合成新率约为 85%。

(三) 估价对象区位状况

估价对象所在的瓦房店市由辽宁省大连市代管, 位于辽东半岛中西部, 地处北纬 $39^{\circ} 20' \sim 40^{\circ} 07'$, 东经 $121^{\circ} 13' \sim 122^{\circ} 16'$; 东邻普兰店区为邻, 西濒渤海, 南与金州区接壤, 北与营口盖州市接壤, 全市共辖 11 个街道、13 个镇、8 个乡, 一个国家级开发区, 大连长兴岛经济技术开发区。北距沈阳 292 公里, 南距大连 104 公里, 是连接沈阳和大连的重要经济区。总面积为 3553 平方公里, 人口 103 万。瓦房店市有永丰塔、长兴岛、仙浴湾、涌泉寺、龙潭道观、香洲田园城、将军石等著名景点。2011 年, 瓦房店市公路通车总里程 1959.832 公里。境内有国家级公路 153 公里 (含沈大高速 80 公里)、省级公路 240.551 公里、县级公路 353.281 公里、乡村级公路 1213 公里, 有公路桥梁 1529 座。

估价对象位于瓦房店市铁东办事处解放街 1-15 号 1 单元 5 层 2 号, 具体位于北环怡景花园, 西临解放街, 附近有富华欣园、万宝家园、富华园等住宅小区, 附近还有瓦房店轴承医院、瓦房店市进步小学, 瓦房店市第二初级中学、华太购物广场等, 区域内居住氛围较好, 商

业氛围一般，道路无交通管制，附近有瓦房店 14 路、瓦房店 8 路等公交车并设有公交站点，人员出行方便。

五、价值时点

根据（2021）辽 02 法技字第 01616 号《司法鉴定评估委托书》要求，本次评估的价值时点为现场查勘日即 2021 年 9 月 2 日。本次估价工作中，估价范围的界定、估价价格的确定、估价参数的选取等，均以该日之内部资料、外部经济环境以及市场情况确定。本估价报告中一切取价标准均为价值时点的有效价格标准。

六、价值类型

本估价报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值，是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

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

（一）客观、独立、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的原则。

（二）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。

（三）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或价格的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（四）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。

（五）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。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第七十二号）；
2. 《中华人民共和国民法典》（主席令第四十五号）；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2015年4月24日，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过对《中华人民共和国城乡规划法》作出修改）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号）；
5. 《不动产登记暂行条例》（国务院令 第 656 号）；
6. 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令 63 号）；
7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；
8. 《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）；
9. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

（二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）；
3. 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）估价委托人提供的估价所需资料

1. （2021）辽 02 法技字第 01616 号《司法鉴定评估委托书》；
2. 《房屋所有权证》复印件等；
3. 估价委托人提供的其他相关材料。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集估价所需资料

1. 本房地产估价机构的注册房地产估价师现场查勘记录；
2. 本房地产估价机构掌握的大连市房地产行情及其它估价资料。

九、估价方法

（一）估价方法

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》以及《城镇土地估价规程》，现行的评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。评估方法选择应按照评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况并结合该项目具体特点及估价目的等选择适当的估价方法，本次评估选取比较法对估价对象的价值进行评估，并结合估价对象的实际情况，最终确定估价对象的估价结果。

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。根据调查，在估价对象同一供求圈内具有一定数量的类似房地产转让的销售及成交实例，其交易信息可获得，可比性较强，适宜采用比较法估价。

比较法估价按下列步骤实施：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

本估价报告比较法估价计算公式为： $V_s = \sum V_i K_i$

式中： V_s ：估价对象比较价值；

V_i ：经修正或调整后可比实例（i）价格；

K_i ：经修正或调整后可比实例价格（i）比重。

其中，测算修正或调整后可比实例（i）价格采用连乘模式的计算公式，为： $V_i = V_{0i} \times K_s \times K_m \times K_p$

式中： V_{0i} ：可比实例（i）成交价格；

K_s ：交易情况修正系数；

K_m ：市场状况调整系数；

K_p ：房地产状况（区位、实物、权益）调整系数。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经测算，结合估

价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为 42.07 万元，人民币大写金额：肆拾贰万零柒佰元整，房地产评估单价为 6207 元/平方米。

本估价结果不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

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
迟长勳	2120060086		2021 年 9 月 29 日
刘正威	2120180012		2021 年 9 月 29 日
赵曼丽	2120210030		2021 年 9 月 29 日

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象的起止日期，具体为自 2021 年 9 月 2 日起至 2021 年 9 月 2 日止。

十三、估价作业期

估价工作的起止日期，自 2021 年 9 月 2 日到 2021 年 9 月 29 日。