

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽万融房鉴报字（2022）第 091 号

估价项目名称：大连市旅顺口区广源街 10 号 13 层 3 号涉案住宅房地产
市场价格评估

估价委托人：大连市中山区人民法院

房地产估价机构：辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：蔚衍俊（2120140040）、韩基娜（2120160028）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 24 日

致估价委托人函

大连市中山区人民法院：

惠承委托，根据估价目的，本机构本着独立、客观、公正的原则，就贵院执行中信银行股份有限公司大连分行与庄国强、王晓红合同、无因管理、不当得利一案中涉及的，庄国强所有的坐落于大连市旅顺口区广源街10号13层3号，建筑面积为93.33平方米的住宅房地产市场价格进行评估。

本报告估价目的是为大连市中山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为2022年8月16日。价值类型为市场价格。

本机构遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《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，选用比较法对估价对象市场价格进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价格为人民币叁拾伍万元整（¥35万元），单价为3,753元/平方米。

特别提示：

1、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；

2、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；

3、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可使用；

4、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可使用；

5、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告正文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：车桂玲

二〇二二年八月二十六日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
附 件.....	11
一、大连市中山区人民法院（2022）辽 0202 执恢 1430 号《委托书》 复印件	
二、估价对象《查询结果》（查询号：718307897）复印件	
三、估价对象实地查勘情况	

- 四、估价对象位置图及现场照片
- 五、专业帮助情况和相关专业意见
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件

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：

一、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。

二、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。

三、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。

四、注册房地产估价师是按照国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等房地产估价标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

(一) 估价师对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查。根据现有资料,估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性,本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。

(二) 估价师关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素,但并未进行专业鉴定、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,本次估价分析、测算及判断中假定估价对象建筑结构等是安全的,不存在重大环境污染等隐患。

(三) 估价师依据估价委托人提供的估价对象《查询结果》(查询号:718307897)确定估价对象房屋建筑规模,但并未进行专业测量;本次估价中假定估价对象实际规模与登记数据无差异。

(四) 由于委托人未明确估价对象是否存在欠缴税费,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。

(五) 本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响,假设市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象于价值时点已设定抵押登记并被查封。鉴于估价目的,本次估价不考虑原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

(一)本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。不得用于抵押贷款、政府征收等其他用途,若用于其他用途,对使用者造成的损失,我公司不承担任何责任。

(二)估价结果未考虑未来处置风险,未考虑估价对象及其房屋所有权人已承担的债务、或有债务对其价格的影响,也未考虑估价对象权属发生转移时应向国家缴纳的税费以及可能存在的欠费等对估价结果的影响。

(三)本报告使用期限为一年。即估价目的在报告出具之日起的一年内实现,超过一年需要重新进行估价。

(四)估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素的影响,也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

(五)本报告仅为估价委托人、为估价目的实现的相关当事人及相关管理部门使用。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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：大连市中山区人民法院

联系人：马军

二、房地产估价机构

名称：辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：牟桂玲

住所：大连市中山区友好路211号1单元7层2号

备案等级：国家一级

备案证书编号：第000010207号

三、估价目的

本报告估价目的是为大连市中山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

(一) 估价对象范围

估价对象为坐落于大连市旅顺口区广源街10号13层3号的住宅房地产，建筑面积为93.33平方米，估价范围包含房屋及其分摊的国有土地使用权，不包含室内动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

(二) 估价对象基本状况

1、权益状况

【房屋自然状况】坐落：旅顺口区广源街10号13层3号，建筑面积93.33平方米，总层数：18层，房屋用途：成套住宅，房地号：14-22-50。

【权利登记信息】无登记信息记录。

【他项权登记信息】预告抵押权人：中信银行股份有限公司大连分行，被担保主债权数额：250000.00，债务履行期限：2013-02-20至2033-02-20，记载登记时间：2013-02-26。

【预告登记信息】权利人：庄国强，义务人：大连锦阳房地产开发有限公司，预告登记证明号：201300940，记载登记时间：2013-02-26。

【商品房合同备案信息】权利人：庄国强，权利类型：所有权，合同编号：WHT201203977，坐落：旅顺口区广源街10号13层3号，附记：商品房合同备案时间：2012-12-31。

【协助执行登记信息】查封机关：大连市中山区人民法院等，房屋查封。

2、实物状况

根据实地查勘，估价对象为“湾德里华府”小区成套住宅房屋，地处城市建成区，占用土地为国有土地且为共用宗地；所在宗地东临青山，东南临顺海香堤岛，西临顺乐街，北临广源街；该宗地形状较规则，地势较平坦，地质状况良好，土地开发程度达到宗地内外七通（通路、通供水、通排水、通电力、通讯、通热力，通燃气）水平。

估价对象房屋建筑面积为93.33平方米，钢混结构，所在建筑外立面刷涂料（底层文化石）；进户门为防盗门，安装塑钢窗，室内为两室两厅一卫一厨，净高2.7米，毛坯房，地面、墙面以及顶棚均为水泥砂浆抹平，

预留水、电、暖等管线管路。该房屋目前处于闲置状态，整体维护状况较好。

3、区位状况

估价对象坐落于大连市旅顺口区开发区“湾德里华府”住宅小区内，毗邻辽宁对外经贸学院，临近旅顺新港，与顺海香堤岛、云锦台等小区为邻；所在建筑总层数为18层，估价对象位于第13层，南北向。

估价对象所处区域距离世达购物广场约1.3千米，距离旅顺开发区管委会约3千米，位置较好。区域道路通达状况较好，车辆出行较方便；区域内有旅顺17路、212路等公交车途经并设有站点，人员出行方便，出入可及性及便捷性较好。区域道路、供水、排水、供电、通讯、供暖、有线电视等市政配套设施完备，能够满足居住生活需要。周边分布有世达购物广场、台山今冈公园、餐馆、超市、银行等，公共配套和商服设施较齐全。

五、价值时点

遵循估价目的，本次估价的时点为估价师完成现场实地查勘日，即为2022年8月16日。

六、价值类型

本次估价采用市场价格类型。

市场价格简称市场价或市价，是某种或某宗房地产在某一时间的现实市场上的平均交易价格。

七、估价原则

本估价报告按照估价规范的规定，遵循如下房地产估价原则：

(一) 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) 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。

(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) 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) 法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号，2021年1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日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019年8月26日第三次修正、自2020年1月1日起施行)

3、《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国

人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,2019年8月26日第三次修正、自2020年1月1日起施行)

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,2016年12月1日起施行)

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,自2018年9月1日起施行)

(二) 技术标准、规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

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) 估价委托人提供的材料

1、大连市中山区人民法院(2022)辽0202执恢1430号《委托书》

2、估价对象《查询结果》(查询号:718307897)复印件

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、现行房地产市场价格及信息

2、估价人员实地查勘估价对象取得的有关资料

3、估价人员市场调查取得的有关资料

4、本估价机构积累的有关估价资料。

九、估价方法

(一) 选择估价方法

估价人员通过实地调查,认真分析调查收集到的有关资料,在确定上述估价原则的基础上,根据估价对象的实际情况,结合目前掌握资料,决定采用比较法评估估价对象的市场价格。

(二) 估价方法定义

比较法是指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。

十、估价结果

估价师经过实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正的原则,选用比较法对估价对象的市场价格进行了分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点的市场价格为人民币叁拾伍万元整(¥35万元),单价为3,753元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的中国注册房地产估价师签名、盖章

姓名	注册号	签名	签名日期
蔚衍俊	2120140040	 中国注册 房地产估价师 蔚衍俊 2120140040	2022年8月26日
韩基娜	2120160028	 中国注册 房地产估价师 韩基娜 2120160028	2022年8月26日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年8月16日对估价对象内外部和区域状况进行了实地查勘，并于当日完成了实地查勘。

十三、估价作业期

2022年8月16日至2022年8月26日。

附 件

- 一、大连市中山区人民法院(2022)辽0202执恢1430号《委托书》
复印件
- 二、估价对象《查询结果》(查询号:718307897)复印件
- 三、估价对象实地查勘情况
- 四、估价对象位置图及现场照片
- 五、专业帮助情况和相关专业意见
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件: 照片

