

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽丰房估 2022-1-23-124 号

估价项目名称：大连花园口经济区银杏路二段 7-10 号 2 单元 4 层 2 号住宅
房地产市场价格为评估

估价委托人：庄河市人民法院

房地产估价机构：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：申海（注册号：2120020020）

王玉宝（注册号：3220180327）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 08 日



办公地址：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

联系电话：18504286966

邮编：116001 传真：0411-82950387 87535295

Email: dafenggujia@126.com



估价报告摘要表

所有权人	无登记信息,【商品房合同备案信息】权利人:曲丽华		估价委托人	庄河市人民法院
项目名称	大连花园口经济区银杏路二段7-10号2单元4层2号住宅房地产市场价格评估			
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			
估价方法	比较法			
价值时点	2022年10月12日			
价值类型	价值类型为市场价值,价值内涵是估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包括估价对象建筑物、分摊的土地使用权,保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖、燃气、消防等配套设施设备以及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等			
估价对象	用途:住宅	用地性质:无记载		
	建筑结构:钢混结构	建筑面积:84.60 m ²		
	建成年份:2010年	层次/总层数:第4层/11层		
	土地使用期限:无记载			
	市场价值(总价为准)	人民币贰拾伍万陆仟捌佰元整(RMB25.68万元) 评估单价3036元/m ²		
注册房地产估价师	申海(注册号:2120020020)	签名:		
	王玉宝(注册号:3220180327)	签名:		

报告有效时间:本估价报告有效期为12个月,即2022年11月08日至2023年11月07日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司(公章)

2022年11月08日



致估价委托人函

辽丰房估 2022-1-23-124 号

庄河市人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师申海（注册号：2120020020）、王玉宝（注册号：3220180327）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：大连花园口经济区银杏路二段 7-10 号 2 单元 4 层 2 号住宅房地产；财产范围包括建筑物（含与建筑物不可分离的室内二次装饰装修）、分摊的土地使用权及配套设 施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积 84.60 m²；估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，用地性质、土地用途无记载；所在建筑证载总层数 11 层，估价对象位于第 4 层；建筑结构为钢混结构，南北向；【权利登记信息】无登记信息记录。【他项权登记信息】抵押权人：中国建设银行股份有限公司大连庄河支行。【协助执行登记信息】查封机关：庄河市人民法院。【商品房合同备案信息】权利人：曲丽华，身份证明号：210225198110270321，权利类型：所有权合同编号：WHT201100885。

价值时点：2022 年 10 月 12 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表（总价为准）

估价对象房地产市场价格评估结果表

表 1

项目	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价或总额（万元）
大连花园口经济区银杏路二段 7-10 号 2 单元 4 层 2 号	3036	25.68 (人民币贰拾伍万陆仟捌佰元整)

特别提示：（1）本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分内容，必须完整使用方为有效；（2）报告使用者在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；（3）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；（4）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；（5）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；（6）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；（7）评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

法定代表人：刘伟（签名或盖章）

2022年11月08日





目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14



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、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我公司注册房地产估价师于2022年10月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露的、难于接触到的部分及注册房地产估价师专业以外的进行查勘的责任。

七、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助，参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。



估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、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。
- 3、交易双方都具有完全的市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 4、本估价报告估价结果未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的影响。
- 5、估价对象区域因素按现有状况和城市规划发展未来考虑，未包括如果未来特殊因素发生时对使用状况和价位的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对房价的影响。
- 6、本次估价以委托人提供的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。
- 6、实地查勘时估价对象空置，估价对象其他用益物权情况不详，经房地产估价师尽职调查也未掌握相关用益物权情况，根据估价目的，本次估价是基于估价对象于价值时点未被转让、占用，无相应用益物权（包括但不限于地役权、居住权等），且无相应的债权、债务，不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，估价对象权属完整，可以在公开、平等、自愿的交易市场上合法的进行转让的假设前提下进行的。
- 7、实地查勘时估价对象欠缴税金及相关费用（包括但不限于税收、政府规费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况不详，经房地产估价师尽职调查，也无法获知是否存在欠缴税金及相关费用。故本次估价是基于估价对象于价值时点不存在欠缴税金及相关费用。
- 8、本次估价估价对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，估价结果不考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用的影响。
- 9、估价对象的坐落、产权人、房屋用途、建筑物建筑面积等均来源于估价委托人提供的《查询结果》（查询号：718708096）复印件；具体位置来源于委托人及当事人现场指认，因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。



10、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、本报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、根据估价委托人提供资料显示，估价对象有抵押登记信息。根据估价目的，本次估价是基于估价对象于价值时点未被转让、抵押或出租，且无相应的债权、债务，不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，估价对象权属完整，可以在公开、平等、自愿的交易市场上合法的进行转让的假设前提下进行的。

2、估价对象已被查封，根据估价目的，本次评估不考虑估价对象已查封对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价对象土地使用权无记载信息，本报告根据估价师合理推定假设确定。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告的估价结果是在上述假设条件下得出的，如果上述假设条件发生变化，本估价报告的估价结果亦应进行调整。

2、价值时点后，在估价报告有效期内估价对象的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结论，估价委托人应及时委托估价机构重新估价。

3、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；

4、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未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的。房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和



个人提供，也不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中，报告解释权为本公司所有。凡因估价委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

5、本估价结果包括房屋及其附属设施设备和分摊的土地使用权的价格。该土地使用权和附属的设施设备若与房屋分割处置，本估价结果无效。本估价报告估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

6、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。

7、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。

8、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效，超过估价报告使用期限，需重新进行估价。

9、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。



估价结果报告

一、估价委托人

庄河市人民法院

二、房地产估价机构

估价机构全称：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

住 所：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

法定代表人：刘伟

备案等级：一级

备案证书编号：建住房许（2012）091 建房估证字〔2012〕011 号

注册资金：贰佰万元整（人民币）

统一社会信用代码：91210202732783290Q

企业类型：有限责任公司

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

估价对象财产范围包括估价对象建筑物、分摊的土地使用权，保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖、燃气、消防等配套设施设备以及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于大连花园口经济区银杏路二段 7-10 号 2 单元 4 层 2 号，为住宅房地产，建筑面积 84.60 m²；估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，用地性质、土地用途无记载，房地号：017-008-010；所在建筑证载总层数 11 层，估价对象位于第 4 层；建筑结构为钢混结构，南北向；【权利登记信息】无登记信息记录。【他项权登记信息】抵押权人：中国建设银行股份有限公司大连庄河支行，权证号：未记载，被担保主债权数额：200000 元，债务履行期限：2011-07-15 至 2026-07-15，记载时间：2011-08-05。【协助执行登记信息】查封机关：庄河市人民法院。【商品房合同备案信息】权利人：曲丽华，身份证明号：210225198110270321，权利类型：所有权合同编号：WHT201100885。

根据估价目的，本次评估不考虑实际抵押、查封因素的影响。

办公地址：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

联系电话：18504286966 Email：dafenggujia@126.com



(三) 估价对象土地基本状况

估价对象为花园口经济区“阳光名苑”小区的住宅。

- 1、小区四至：东临银杏路，南临海棠街，西临河渠，北临玫瑰路。
- 2、形状：宗地形状比较规则。
- 3、土地使用权类型及土地使用期限：无记载。
- 4、开发程度：至价值时点，土地开发程度已达宗地外“七通”（通给水、通排水、通路、通电、通暖、通燃气、通讯）。

(四) 估价对象建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 2

建筑结构	钢混
设施设备	单元1部电梯；上下水、电力、供暖、通讯及消防等设施齐全
装饰装修	建筑物外墙面粉料罩面，子母单元门，公共走廊地面铺石材，墙面贴瓷砖，天棚刮大白刷涂料，安装塑钢窗。估价对象室内装修情况见表3
建成时间及成新率	2010年，综合成新率为90%
使用及维护状况	空置，维护状况一般（室内地板拆除）
外观	外墙涂料罩面，建筑物外观较好
建筑面积	84.60 m ²
户型	2室2厅1厨1卫
层高	2.9米
朝向	南北向
总楼层及层次	总层数为11层，估价对象位于第4层，1梯3户

室内装修一览表

表 3

	地面	墙面	天棚	备注
卧室、客厅	水泥	刮大白刷乳胶漆	刮大白刷乳胶漆	普通装修，室内地板拆除。 小区内未安装燃气
厨房	地面贴地砖	墙面贴墙砖	扣板吊顶	
卫生间	地面贴地砖	墙面贴墙砖	扣板吊顶	
其他	断桥铝窗；入户门为防盗门，水、电、暖、通讯等配套设施齐全			



五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即 2022 年 10 月 12 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值是估价对象经过适当营销后，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

本次估价遵循以下原则：

1、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。

2、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。

3、价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

4、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。

5、最高最佳利用原则。要求估价结果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）有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件；

（二）技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）。

（三）估价委托人提供的资料依据



- 1、《庄河市中级人民法院委托书》（2022）辽 0283 执恢 950 号；
- 2、《查询结果》（查询号：718708096）复印件。

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价人员现场查勘情况资料；
- 2、估价人员收集的市场调查、相关市场交易资料；
- 3、估价人员搜集的其他有关资料等。

九、估价方法

（一）估价方法选择

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据当地房地产市场情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

根据估价目的，注册房地产估价师深入细致地分析了项目的特点和实际情况，并研究了委托估价人提供的资料及本公司掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上决定本报告采用比较法对估价对象进行估价。

（二）估价的测算过程

（1）比较法的定义

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

（2）采用比较法求取比较价值的操作步骤

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。

（3）求取比较价值的计算公式

比较价值=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年10月12日）的最终估价结果见下表。



估价对象房地产价值评估汇总表

表 4

项目	估价结果	
	单价 (元/m ²)	总价或总额 (万元)
大连花园口经济区银杏路二段 7-10 号 2 单元 4 层 2 号	3036	25.68 (人民币贰拾伍万陆仟捌佰元整)

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
申海	2020020020	申海	2022年11月8日
王玉宝	3220180327	王玉宝	2022年11月8日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年10月12日。

十三、估价作业期

估价作业期：2022年10月12日至2022年11月08日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司



(公章)

2022年11月08日