

# 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 132 号

估价项目名称：庄河市兴达街道前进委向阳路一段 330 号 2 单元 3 层 1  
号涉案住宅房地产市场价格估价

估价委托人：庄河市人民法院

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：韩基娜(2120160028)、蔚衍俊(2120140040)

估价报告出具日期：2022 年 11 月 8 日

## 致估价委托人函

庄河市人民法院：

惠承委托，根据估价目的，本机构本着独立、客观、公正的原则，就贵院执行庄河汇通村镇银行股份有限公司与孙丽华，郝伟，李洪奎，吕圣斌借款合同纠纷一案涉及的，李洪奎与吕圣斌共同共有的坐落于庄河市兴达街道前进委向阳路一段 330 号 2 单元 3 层 1 号，建筑面积为 141.00 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庄河市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 10 月 20 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，选用比较法和收益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伍拾陆万元整（¥56 万元），单价为 3972 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：牟桂玲

二〇二二年十一月八日

# 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.....	9
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

## 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《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》《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《查询结果》、《不动产权证书》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建筑面积与登记数据无差异。

(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

(一) 依据估价委托人提供的资料,估价对象已设定抵押登记且已被查封。鉴于估价目的,本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优

先受偿权及查封因素的影响。

(二)根据实地查勘情况,估价对象在价值时点已出租。经与办案法官沟通确认,本次评估不考虑出租因素对房地产价格的影响。

#### 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格的影响。

(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: 庄河市人民法院  
地址: 庄河市世纪大街3号  
联系人: 林法官

## 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  
证书编号: 第000010207号

## 三、估价目的

本报告估价目的是为庄河市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

估价对象为坐落于庄河市兴达街道前进委向阳路一段330号2单元3层1号, 建筑面积为141.00平方米的住宅房地产, 估价范围包括房屋及其分摊的国有土地使用权, 不包括房屋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、 区位状况

估价对象坐落于庄河市向阳路与温州街交汇处，北邻庄河市第三人民医院，为住宅散盘，所在建筑总层数为5层，估价对象位于第3层，南北朝向。

估价对象所在区域西临向阳路，北临温州街，距离庄河市世纪广场约3公里，距离庄河商业中心约500米，地理位置较好；所处区域道路交通状况较好，周边有庄河103路、106路、107路、113路、114路、117路等公交线路并设有站点，人员出行方便程度较好。区域自然环境条件一般，外部基础设施包括道路、供水、排水、供电、供气、通讯、供暖、有线电视等市政配套设施完备，可以满足各种生产生活的需要；周边分布有医院、商场、银行、学校、诊所等公共和商服配套设施齐全。

### 2、 实物状况

估价对象房屋建筑面积为141.00 m<sup>2</sup>，混合结构，所在建筑临街外立面贴条形砖，进户门为防盗门，安装塑钢窗及断桥铝窗，室内净高约2.7米，平面布局为二室二厅一卫一厨，客厅及卧室地面铺地板，墙面及天棚刷乳胶漆；厨房为敞开式，地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚吊顶，安橱柜、水槽、燃气灶等；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚吊顶，安座便器、洗手盆、热水器。该房屋目前正常使用中，水、电、暖、讯等配套设施齐全，整体维护状况好。根据对估价对象房屋建筑结构、装饰装修以及设施设备完损等级评定标准综合判定估价对象房屋为完好房，八成新。

估价对象地处城市建成区内，占用土地为国有土地且为共用宗地，与所在建筑物其他房屋共用。所在建筑占地东临其他建筑物，南临巷道，西

临向阳路，北临温州街；宗地形状规则，地势平坦，与周边宗地无落差，地质状况良好，宗地内外土地开发程度达到七通（通道路、通供水、通排水、通电力、通讯、通热力、通燃气）水平。

### 3、权益状况

根据估价委托人提供的庄河市不动产登记中心出具的房屋信息《查询结果》（查询号：718797980）、“辽（2017）庄河市不动产权第08012652号”《不动产权证书》所载：

**【房屋自然状况】**坐落：庄河市兴达街道前进委向阳路一段330号2单元3层1号，建筑面积：141.00平方米，总层数：5，房屋用途：住宅；

**【权利登记信息】**所有权人：李洪奎，权利类型：共有权，共有情况：吕圣斌，共同共有；附记：换照，记载登记时间：2017-07-12；

**【他项权登记信息】**最高额抵押权人：庄河汇通村镇银行股份有限公司，权证号：201708014938，记载登记时间：2017-08-18；

**【协助执行登记信息】**查封机关：庄河市人民法院；

估价对象所占土地为共用宗地，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，土地用途为住宅。按照大连市房屋登记相关规定，估价对象不需要进行土地分割登记。

## 五、价值时点

遵循估价目的，本次估价的价值时点为现场实地查勘日，即为2022年10月20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，自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、庄河市人民法院(2022)辽0283执恢1263号《委托书》

2、庄河市不动产登记中心出具的《查询结果》复印件

3、《不动产权证书》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,决定采用比较法和收益法进行评估。

### (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。

收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值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,选用比较法和收益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伍拾陆万元整(¥56万元),单价为3972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
韩基娜	2120160028		年 月 日
蔚衍俊	2120140040		年 月 日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年10月20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10月20日至2022年11月8日。

## 附件

- 一、庄河市人民法院(2022)辽0283执恢1263号《委托书》复印件
- 二、庄河市不动产登记中心出具的《查询结果》复印件
- 三、《不动产权证书》复印件
- 四、估价对象实地查勘情况
- 五、估价对象位置图及现场照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构备案证书复印件
- 九、注册房地产估价师执业资格证书复印件