

房地产司法估价报告

估价报告编号：恒源房估字第 1905045 号

估价项目名称：关于高新园区玉川园 38 号 1 层 3 号住宅
房地产的市场价值估价

估价委托人：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：马文涛 注册号 2119960038

刘正威 注册号 2120180012

估价报告出具日期：2019 年 7 月 1 日

致估价委托人函

大连市中级人民法院：

承蒙贵方委托，本房地产估价机构对申请执行人大连银行股份有限公司第一中心支行与被执行人于昶、张俊萍、孙洪伟、孙秀清、官民、孙秀梅、孙淑云、王强、长海汇金水产有限公司金融借款合同纠纷一案中所涉及的孙淑云位于高新园区玉川园 38 号 1 层 3 号的住宅房地产（建筑面积为 247.10 平方米，室内毛坯，联排别墅，附带半地下车库及花园）进行评估。估价目的为估价委托人确定涉案房地产的市场价值提供参考。价值时点为 2019 年 5 月 14 日。价值类型为市场价值。

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，确定估价对象在价值时点的市场价值为 **501.56 万元**，人民币大写金额：**伍佰零壹万伍仟陆佰元整**，评估单价为 20298 元/平方米。

特别提示：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。

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：2019 年 7 月 1 日

目录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附件.....	错误！未定义书签。
一、估价委托书复印件.....	错误！未定义书签。
二、估价对象位置图.....	错误！未定义书签。
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	错误！未定义书签。
四、估价对象权属证明复印件.....	错误！未定义书签。
五、专业帮助情况和相关专业意见.....	错误！未定义书签。
六、估价所依据的其他文件资料.....	错误！未定义书签。
七、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	错误！未定义书签。

八、《注册房地产估价师资格证书》复印件..... 错误！未定义书签。

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

一、一般性假设

1. 估价委托人提供的“大房权证高私字第 2016005651 号”《房屋所有权证》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对估价对象的房屋建筑面积等进行专业测量，经现场查勘，估价对象与“大房权证高私字第 2016005651 号”《房屋所有权证》复印件中记载的面积大体相当，具体以“大房权证高私字第 2016005651 号”《房屋所有权证》复印件中记载的信息为准。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

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的相关材料所示，在价值时点，估价对象被大连市中山区人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素

的影响。

四、不相一致假设

价值时点为司法鉴定委托书要求之日即 2019 年 5 月 14 日。实际现场查勘时间为 2019 年 6 月 5 日。价值时点与查勘日期不一致，假设在此期间房屋及房地产状况未发生对房屋价值产生影响的变化。

五、依据不足假设

1. 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、租赁等情况因素的影响。

2. 估价委托人提供的材料中未记载估价对象的建成年代，注册房地产估价师现场查勘时了解估价对象的建筑年代约为 2010 年，假设估价对象的建筑年代为 2010 年。

3. 估价委托人未提供估价对象的“大房权证高私字第 2016005651 号”《房屋所有权证》原件，假设估价对象的“大房权证高私字第 2016005651 号”《房屋所有权证》复印件与原件一致。

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。

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. 由于在现场查勘时被执行人未到场，估价对象的相关信息及位置由申请执行人提供以及注册房地产估价师现场调查为准，若与本次估价描述有较大出入时，则需要被执行人现场指证并重新出具估价报告。

8. 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。

9. 本估价报告所采用的币种为人民币。

10. 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。

11. 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：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；
法定代表人：程正言；
备案等级：贰级；
证书编号：第 000010204 号。

三、估价目的

为估价委托人确定涉案房地产的市场价值提供参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

根据估价委托人提供的材料，估价对象为孙淑云位于高新园区玉川园 38 号 1 层 3 号的住宅房地产。包括房屋建筑物及其所分摊的土地使用权，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。

（二）估价对象基本状况

1. 名称：高新园区玉川园 38 号 1 层 3 号的住宅房地产。
2. 坐落：估价对象具体位于高新园区悦翠台小区内，该小区东临金川南路，南临辽宁师范大学附属高新园区实验学校。估价对象附近有橡树庄园、普罗旺斯等别墅区，有金川家园、悦龙居等住宅小区，还有辽宁师范大学附属高新园区实验学校、低碳公园、天地软件园等配套设施和休闲场所，主要的公交线路有 1115 路、1121 路、2002 路

以及大连轨道交通 12 号线等，均在此设立站点，人员出行便捷度一般。

3. 规模、用途、权属等其他基本状况：根据“大房权证高私字第 2016005651 号”《房屋所有权证》复印件所示，估价对象的建筑面积为 247.1 平方米，房屋用途为住宅，估价对象总层数为 4 层。房地产权利人为孙淑云。他项登记信息：抵押权人为大连银行股份有限公司第一中心支行，债务履行期限为 2016-10-26 至 2019-10-26；查封机关为大连市中山区人民法院，查封期限 2018-01-05 至 2021-01-04，查封登记：房屋查封。

（三）估价对象实物状况

估价对象具体位于高新园区玉川园 38 号 1 层 3 号，约建成于 2010 年。估价对象为南北朝向，联排别墅，附带半地下车库及花园。入户门为防盗门，于价值时点时，室内毛坯。维护状况一般，现场查勘房屋属于完好房，综合成新率为 95%。

五、价值时点

根据《司法鉴定委托书》的要求，价值时点为 2019 年 5 月 14 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額。

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. 《中华人民共和国物权法》（主席令第六十二号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第七十二号）；
3. 《中华人民共和国担保法》（主席令第五十号公布）；
4. 《中华人民共和国合同法》（主席令第十五号公布）；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号）；
7. 《不动产登记暂行条例》（国务院令 656 号）；
8. 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令 63 号）；
9. 《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）。

（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）；

（三）估价委托人提供的估价所需资料

1. (2019)大法技字第 929 号《司法鉴定委托书》；
2. “大房权证高私字第 2016005651 号”《房屋所有权证》复印件；
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的估价所需资料

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

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房地产价值进行评估，并结合估价人员的经验，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。

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房地产市场价值为 **501.56 万元**，人民币大写金额：**伍佰零壹万伍仟陆佰元整**，评估单价为 20298 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特许经营权等其它财产和权益而带来的额外收益。

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
马文涛	2119960038		年 月 日
刘正威	2120180012		年 月 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 2019 年 6 月 5 日起至 2019 年 6 月 5 日止。

十三、估价作业期

估价工作的起止日期,自 2019 年 5 月 15 日到 2019 年 7 月 1 日。