*DKREA***房地产估价报告**

|  |  |
| --- | --- |
| 估价报告编号 | 大开房地价估字[2020]第04-77号  |
| 估价项目名称 | 大连经济技术开发区黄海西路201栋2-19-12号房地产市场价值评估 |
| 估价委托人 | 大连经济技术开发区人民法院 |
| 房地产估价机构 | 大连大开房地产土地评估咨询有限公司 |
| 注册房地产估价师 | 关 宇（注册号：2120150009） |
|  | 牟晓丽（注册号：2120070085） |
| 报告出具日期 | 2020年05月08日 |

**致估价委托人函**

**大连经济技术开发区人民法院：**

受贵方委托，根据估价目的，本机构本着独立、客观、公正的原则，就大连经济技术开发区鑫汇村镇银行股份有限公司与王长珍、杨永丽、于晓晨、王沛然、冯跃军、王庆华借款合同纠纷一案中涉及的大连经济技术开发区黄海西路201栋2-19-12号，建筑面积为53.48平方米的房地产市场价值进行评估。估价目的：为大连经济技术开发区人民法院确定涉案房地产的市场价值提供价格参考依据；价值时点：2020年04月22日；价值类型：市场价值。

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的市场价值进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值总计为人民币**叁拾肆万玖仟贰佰元整**（¥34.92万元），单价6529元/平方米。

特别提示：

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。

 大连大开房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：李 洁

2020年05月08日

|  |
| --- |
| **目 录***CONTENTS* |
| ■ | 注册房地产估价师声明 | ……………………………………………………………… | 03 |
| ■ | 估价假设和限制条件 | ……………………………………………………………… | 04 |
| ■ | 房地产估价结果报告 | ……………………………………………………………… | 06 |
| 一 | 估价委托人 | ……………………………………………………………… | 06 |
| 二 | 房地产估价机构 | ……………………………………………………………… | 06 |
| 三 | 估价目的 | ……………………………………………………………… | 06 |
| 四 | 估价对象 | ……………………………………………………………… | 06 |
| 五 | 价值时点 | ……………………………………………………………… | 08 |
| 六 | 价值类型 | ……………………………………………………………… | 08 |
| 七 | 估价原则 | ……………………………………………………………… | 08 |
| 八 | 估价依据 | ……………………………………………………………… | 09 |
| 九 | 估价方法 | ……………………………………………………………… | 10 |
| 十 | 估价结果 | ……………………………………………………………… | 10 |
| 十一 | 注册房地产估价师 | ……………………………………………………………… | 11 |
| 十二 | 实地查勘期 | ……………………………………………………………… | 11 |
| 十三 | 估价作业期 | ……………………………………………………………… | 11 |
| ■ | 相关附件 | ……………………………………………………………… | 12 |
| ◇ | 估价对象位置图及现场照片 |
| ◇ | （2019）辽 0291执1937号《大连经济技术开发区人民法院委托书》 |
| ◇ | 大连金普新区不动产登记中心出具的《查询结果》（查询号：715164423）复印件 |
| ◇ | 估价对象现场勘查笔录 |
| ◇ | 估价机构营业执照和资格证书（复印件） |
| ◇ | 注册房地产估价师估价资格证书复印件 |

**注册房地产估价师声明**

我们根据自己的专业知识及职业道德，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按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、于2020年04月29日，由估价委托人、申请执行人现场共同指认估价对象，并有公证人员现场录像公证，注册房地产估价师关宇、牟晓丽对估价对象及估价范围进行实物勘查、记录、拍照，同时确定其历史状况，并收集相关资料。

**估价假设和限制条件**

一、估价假设条件

(一)一般假设

1.估价师对估价所依据的有关估价对象的权属、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。

2.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、重大环境污染等，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。

3.估价师依据估价委托人提供的估价对象权属资料确定估价对象的房屋建筑面积，但并未进行专业测量，本次估价中假定估价对象建筑面积与提供数据无差异。

4.估价对象为整幢房地产中的一部分，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。

5.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。

6.遵循估价目的及（2019）辽 0291执1937号《大连经济技术开发区人民法院委托书》的委托，本次估价价值时点设定为上述委托书下达之日，即2020年04月22日。注册房地产估价师关宇、牟晓丽对估价对象进行实地查勘日期为2020年04月29日，由于二者时间相距较短，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

（二）未定事项假设

1.本报告依据估价委托人提供的大连金普新区不动产登记中心出具的《查询结果》（查询号：715164423）复印件确定估价对象权属，因委托方未提供、估价机构也未搜集到估价对象的《不动产权证书》，本估价机构假定估价对象所占用的土地为出让土地。

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及通过查询资料知悉估价对象始建于90年代中期，后于2007年改造，本次评估设定估价对象的建筑年代为90年代中期。

（三）背离事实假设

估价对象于本次价值时点已设定抵押登记并已被查封；鉴于本次估价目的，本次估价不考虑估价对象现有的担保物权、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。

二、使用限制条件

1.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，但估价师仅是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出估价师执业范围，估价师不对估价对象的法律权属提供保证。

2.注册房地产估价师对估价对象在满足估价目的、价值时点条件的价值进行分析估算并发表专业意见，但估价结果不应被认为是估价机构及估价师对估价对象可实现价格的保证；估价机构及估价师不承担当事人决策责任。

3.本估价报告仅为估价委托人确定涉案房地产的市场价格提供参考依据，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。

4.估价结果未考虑出租因素、未来处置风险、估价对象及其房屋所有权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响，也未考虑估价对象权属发生转移时应向国家交纳的税费以及可能存在欠费等对估价结果的影响。

5.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。

6.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对房地产价值的影响，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。

7.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：大连经济技术开发区人民法院

地址：大连经济技术开发区黄海西路166号

联系人：朱法官

**二、估价机构**

单位名称：大连大开房地产土地评估咨询有限公司

办公住所：大连开发区黄海西路169号【房地产交易市场603-609室】

法定代表人：李 洁

资质等级：国家一级

资质证书编号：建房估证字[2013]094号

**三、估价目的**

为大连经济技术开发区人民法院确定涉案房地产的市场价值提供价格参考依据。

**四、估价对象**

（一）估价范围

估价对象坐落于大连开发区黄海西路201栋2-19-12号，建筑面积为 53.48 ㎡，包括估价对象房屋及其合理分摊的国有土地使用权，以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的装修装饰及设备，不包含估价对象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

 根据估价委托人提供的大连金普新区不动产登记中心出具的《查询结果》（查询号：715164423）复印件记载：

房屋坐落：大连经济技术开发区黄海西路201栋2-19-12号。

【房屋自然状况】建筑面积：53.48 ㎡ ，房屋用途：公寓；总层数：24。

【权利登记信息】所有权人：王沛然，身份证号码：230302198003035021；权利类型：所有权；权证号：2013004515；附记：商品房，记载登记时间：2013-03-06。

【他项权利登记信息】最高额抵押权人：大连经济技术开发区鑫汇村镇银行股份有限公司；权证号：2014016204；被担保主债权数额：1750000元；债务履行期限：2014-07-02至2017-06-29；记载登记时间：2014-07-09。

【协助执行登记信息】查封机关：大连开发区人民法院；案号：（2016）辽0291民初3232号；查封期限：2016-06-29至2018-06-29；查封登记：房屋查封。

【协助执行登记信息】查封机关：大连开发区人民法院；案号：（2017）辽0291民初5857号；查封期限：2017-11-24至2020-11-23；查封登记：房屋查封。

【协助执行登记信息】查封机关：大连市沙河口区人民法院；案号：（2017）辽0204执保908号；查封期限：2017-12-18至2020-12-17；查封登记：房屋查封。

【协助执行登记信息】查封机关：大连开发区人民法院；案号：（2018）辽0291执169号；查封期限：2018-04-19至2021-04-18；查封登记：房屋查封。

【协助执行登记信息】查封机关：大连开发区人民法院；案号：（2017）辽0291执1289号；查封期限：2018-05-09至2021-05-08；查封登记：房屋查封。

【协助执行登记信息】查封机关：大连市沙河口区人民法院；案号：（2018）辽0204执1373号；查封期限：2018-09-25至2021-09-24；查封登记：房屋查封。

【协助执行登记信息】查封机关：大连市普兰店区人民法院；案号：（2019）辽0214执924号；经办人：王德志；查封期限：2019-06-26至2022-06-25；查封登记：房屋查封。

房屋区位状况：经估价人员实地查勘，估价对象所在的黄海西路201栋（中阳自由港大厦）位于开发区中部，金马路与黄海西路交汇处，该区域为住宅区，东临20号住宅区，南临港西小区，西侧距开发区金玛商业中心及管委会行政中心约一公里。周边酒店、银行、洗浴等商服配套设施完善；超市、市场、中小学、幼儿园等生活服务设施齐全；交通便捷：开发区1路、2路、3路、4路、5路、6路等多条公交线路及跨区长客均在附近设站。

房屋实物状况：估价对象所在建筑临主道黄海西路，主体24层，每层24户，共用四部电梯，框架剪力墙结构，始建于90年代中期，后于2007年改造成现在的公寓楼。估价对象位于第19层，总建筑面积53.48 ㎡，用途为公寓。经估价人员现场勘查，房屋为南向，视野较好，层高约3.7米，小复式结构，上层约1.4米，局部有承重梁，空间使用受限（见房屋现场照片）。房屋外墙面为墙砖、涂料，入户门为防盗门，窗户为铝合金窗。室内简单装修：天棚、墙面刷乳胶漆，地面铺地板，厨房天棚、墙面贴壁纸，卫生间墙面、地面贴瓷砖，扣板吊顶。房屋维护状况一般，综合成新率为85%。

**五、价值时点**

遵循估价目的及委托人的委托，本次评估的价值时点确定为：2020年04月22日。

**六、价值类型**

本次估价采用市场价值类型。

市场价值即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**

估价原则是指房地产估价师对房地产估价活动所依据的法则或标准，具体如下：

（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.《中华人民共和国物权法》（国家主席令第 62 号）

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（国家主席令第 72 号，2009年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）

3.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正实施）

4.《中华人民共和国资产评估法》（国家主席令第 46 号）

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）

（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.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3.《人民法院委托评估工作规范》

（三）估价委托人提供的材料

1.（2019）辽 0291执1937号《大连经济技术开发区人民法院委托书》

2.大连金普新区不动产登记中心出具的《查询结果》（查询号：715164423）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，决定采用比较法进行评估。

（二）估价方法

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。

本报告选用直接比较修正和调整公式为：

交易情况 市场状况 房地产状况

修 正 调 整 调 整

  可比实例 100 （ ） 100

比较价值 = × —— × —— × ——

成交价格 （ ） 100 （ ）

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常价格为基准；市场状况调整的分母为 100，表示以成交日期的价格为基准；房地产状况调整的分子为 100，表示以估价对象状况为基准。

**十、估价结果**

注册房地产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《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的市场价值进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值总计为人民币**叁拾肆万玖仟贰佰元整**（¥34.92万元），单价6529元/平方米。

**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 | 日 期 |
| 关 宇 |  2120150009 |  |  |
| 牟晓丽 | 2120070085 |  |  |

**十二、实地查勘期**

2020年04月29日

**十三、估价作业期**

2020年04月29日至2020年05月08日

**相关附件：**

|  |  |
| --- | --- |
| ◇ | 估价对象位置图及现场照片 |
| ◇ | （2019）辽 0291执1937号《大连经济技术开发区人民法院委托书》 |
| ◇ | 大连金普新区不动产登记中心出具的《查询结果》（查询号：715164423）复印件 |
| ◇ | 估价对象现场勘查笔录 |
| ◇ | 估价机构营业执照和资格证书（复印件） |
| ◇ | 注册房地产估价师估价资格证书复印件 |

**撰稿人** ：牟晓丽 本報告壹式伍份 委託方肆份 本估价机构存檔壹份

**地 址** ：大连开发区黄海西路169号（不动产交易中心603-609室）

**郵 編：**116600  **电话：**87613356 87626750

估价对象

估价对象