

## 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，就申请执行人中国民生银行股份有限公司大连分行申请执行李彦达、大连奥科曼达维物流有限公司金融借款合同纠纷一案涉及的，李彦达名下坐落于大连市中山区宪卫里4号1单元6层2号、3号，总建筑面积为135.38平方米的二套住宅房地产市场价值进行评估。

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2019年11月6日。价值类型为市场价值。

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，选用比较法和收益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壹佰肆拾陆万肆仟元整（¥146.40万元）。

### 估价结果一览表

序号	产权证号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/m <sup>2</sup> ）	总价（万元）
1	（中私有）2010100793号	78.29	10666	83.50
2	（中私有）2010100792号	57.09	11018	62.90
总计		135.38		146.40

### 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。

辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：牟桂珍



二〇一九年十二月二十六日

# 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.....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	7
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	8
九、估价方法 .....	9
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	12
十三、估价作业期 .....	12
附 件.....	13
一、 大连市中山区人民法院（2019）辽 0202 执 3107 号《司法鉴定委 托书》复印件	
二、《大连市房地产权证》《房屋他项权证》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《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《大连市房地产权证》确定估价对象的房屋建筑规模,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) 本次估价以估价对象在价值时点时的状况为依据进行评估,且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(五) 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。

(六) 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, 估价对象于价值时点已抵押且已被查封; 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) 《司法鉴定委托书》中委托的评估价值时点为 2019 年 11 月 6 日, 估价师完成实地查勘日期为 2019 年 12 月 12 日, 本次估价假定价值时点估价对象状况与完成实地查勘之日的状况一致。

### 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) 本估价报告仅为估价委托人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, 对估价对象的权属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。

(三) 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、或有债务对其价值的影响, 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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

地址：中山区天津街58号

联系人：王宝成

### 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中山区宪卫里4号1单元6层2号、3号，总建筑面积为135.38平方米的二套住宅房地产；估价范围包括估价对象房屋及其合理分摊的国有土地使用权，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

### 1、中山区宪卫里4号1单元6层2号住宅

根据估价委托人提供的权证号：(中私有)2010100793号《大连市房地产权证》复印件所载：房地产权利人：李彦达，坐落：中山区宪卫里4号1单元6层2号，【房屋状况】房屋号：23-53-6，产别：私有房产，结构：混合，设计用途：住宅，建筑面积：78.29平方米，总层数：7，所在层数：6。

估价师实地查勘，估价对象为位于大连市中山区宪卫里的散盘住宅，建于1993年左右，外立面做市政暖房子工程保温处理，东向，阳台已封闭。室内平面布局为二室一厅一卫一厨：客厅地面铺地板，顶棚吊顶，墙面安装护墙板；卧室地面铺地板，墙面安装护墙板、壁纸，顶棚吊顶(其中一间卧室有南向小窗)；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚吊顶，安装水槽，油烟机等；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚吊顶，安装马桶、手盆等。现居住使用中，维护状况一般。

### 2、中山区宪卫里4号1单元6层3号住宅

根据估价委托人提供的权证号：(中私有)2010100792号《大连市房地产权证》复印件所载：房地产权利人：李彦达，坐落：中山区宪卫里4号1单元6层3号，【房屋状况】房屋号：23-53-6，产别：私有房产，结构：混合，设计用途：住宅，建筑面积：57.09平方米，总层数：7，所在层数：6。

估价师实地查勘，估价对象为位于大连市中山区宪卫里的散盘住宅，

建于1993年左右,外立面做市政暖房子工程保温处理,南向,阳台已封闭。室内平面布局为一室一厅一卫一厨:客厅地面铺地砖,顶棚吊顶,墙面安装护墙板;卧室地面铺地板,墙面贴壁纸,顶棚吊顶;厨房地面铺地砖,墙面贴瓷砖,顶棚吊顶,安装白钢橱柜、油烟机等;卫生间地面铺地砖,墙面贴瓷砖,顶棚吊顶,安装马桶、手盆、热水器等。现居住使用中,维护状况较好。

## 五、价值时点

根据司法鉴定委托书的委托,本次估价价值时点为2019年11月6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

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、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第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》(中华人民共和国主席令第46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、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)

(三) 估价委托人提供的材料

- 1、大连市中山区人民法院(2019)辽0202执3107号《司法鉴定委托书》
- 2、《大连市房地产权证》《房屋他项权证》复印件
- 3、大连市中山区人民法院《民事调解书》复印件
- 4、业务宗号: 715193581《回执单》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

1、比较法

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：

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{成交价格}} \times \frac{100}{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)} \times \frac{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)}{100} \times \frac{100}{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)}$$

交易情况 市场状况 房地产状况  
修正 调整 调整

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。

## 2、收益法

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。

本估价报告收益法估价计算式为：

$$V_i = \frac{NOI}{R}$$

式中：

$V_i$  - 房地产收益价格；

$NOI$  - 房地产未来第 1 年净收益；

$R$  - 房地产资本化率。

## 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、收益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

的市场价值为人民币壹佰肆拾陆万肆仟元整(¥146.40万元)。

### 估价结果一览表

序号	产权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	(中私有)2010100793号	78.29	10666	83.50
2	(中私有)2010100792号	57.09	11018	62.90
总计		135.38		146.40

### 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
杨敬文	2120080019		2019年12月26日
韩基娜	2120160028		2019年12月26日
魏晓君	2120050065		2019年12月26日
李云波	2120140061		2019年12月26日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师李云波等于2019年12月12日对估价对象内外部状况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

2019年11月6日至2019年12月26日。



## 附件

- 一、大连市中山区人民法院(2019)辽0202执3107号《司法鉴定委托书》复印件
- 二、《大连市房地产权证》《房屋他项权证》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