

房地产估价报告

估价项目名称：大连市旅顺口区向阳街西三巷45号5层2号
房屋市场价值评估

估价委托人：大连市中级人民法院

估价机构：大连永通房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：徐梦扬（注册号：2120180024）

张 岚（注册号：2120160038）

石 宇（注册号：2120180023）

估价报告出具日期：2019年07月12日

估价报告号：大永房估字[2019]029号

致估价委托人函

大连市中级人民法院：

受贵院的委托，大连永通房地产土地评估有限公司遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对申请执行人中国建设银行股份有限公司大连旅顺口支行与被执行人梁恩余、张丽娟金融借款合同纠纷一案中的涉案房地产进行了估价。

一、估价目的

为委托人确定涉案房地产的市场价值提供参考而评估估价对象房地产的市场价值。

二、估价对象

根据委托方提供的房屋查询结果显示，本次评估对象位于大连市旅顺口区向阳街西三巷45号5层2号，权证号为200917784，所有权人为梁恩余，建筑面积为97.89 m²，建筑结构为钢混，设计用途为住宅，所在层数为5层跃6层。

三、价值时点

价值时点确定为2019年06月28日。

四、价值类型

本报告的价值类型为市场价值。

五、估价方法

本报告的估价方法为比较法。

六、估价结果

本估价机构根据估价目的，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，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用科学的方法进行了分析和测算，于价值时点估价对象的市场价值为：

人民币：壹佰零玖万陆仟肆佰元整（RMB：109.64 万元）

具体情况如下：

序号	所有权人	坐落	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	梁恩余	大连市旅顺口区向阳街西三巷 45号5层2号	97.89	11,200.00	109.64

七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示

本估价报告所示的结果仅为委托人确定涉案房地产的市场价值提供参考而评估房地产的市场价值。估价机构不承担因不当使用本报告结果引起的法律责任。

本估价报告自估价出具日期起壹年内有效，在此期间，若估价对象发生变化，并对其价格产生明显影响时，应予以重新估价。

八、致函日期

机构名称：大连永通房地产土地评估有限公司

法定代表人：杨建忠

2019年07月12日



目 录

注册房地产估价师声明	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、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价依据.....	6
八、估价原则.....	7
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、估价人员.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业日期.....	10

附件

- 1.大连市中级人民法院司法鉴定委托书;
- 2.估价对象位置图及照片;
- 3.房屋查询结果复印件;
- 4.房地产估价机构营业执照复印件;
- 5.房地产估价机构资格证书复印件;
- 6.注册房地产估价师资质证书复印件。

注册房地产估价师声明

对于本报告我们特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

为了形成客观、科学、合理的估价结论，本估价报告在估价中进行了一些必要的假设。也为了保证正确使用本估价报告，我们对估价报告使用条件进行了必要的限制。估价报告使用人应充分关注假设和限制条件。

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. 估价对象的建筑面积来源于委托人提供的相关资料复印件，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

3. 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。

4. 交易双方都具有完全市场信息，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。

5. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设无基础、结构等方面的重大质量问题。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价目的，本次估价假设估价对象于价值时点无抵押权、无

查封。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、限制条件

1. 本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，超过一年，需重新进行估价。

2. 本报告专为委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3. 本报告仅为委托人确定涉案房地产市场价值提供价值参考，不作它用。

房地产估价结果报告

大永房估字[2019]029号

一、估价委托人

委托方：大连市中级人民法院

二、估价机构

估价机构全称：大连永通房地产土地评估有限公司

法定代表人：徐梦扬

资质等级：贰级

资质证书编号：第 000010229 号

住 所：大连市中山区丹东街 57-2 号

三、估价目的

为委托人确定涉案房地产的市场价值提供参考而评估估价对象房地产的市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围

本次评估对象为被执行人梁恩余所有的位于大连市旅顺口区向阳街西三巷 45 号 5 层 2 号房屋，建筑面积为 97.89 m²，及其分摊占

用的土地使用权价值。

本次估价范围仅包括估价对象房屋及其所分摊占用的土地使用权，以及与房屋建筑物不可分离的水电等配套使用功能和不可移动的基本装修部分，不包括估价对象室内动产及依附估价对象的债权债务等其他财产和权益。

2. 估价对象基本状况

根据委托方提供的房屋查询结果，权证号为 200917784，所有权人为梁恩余，设计用途为住宅，实际用途为住宅，所在层数为 5 层跃 6 层。

3. 建筑物状况

估价对象建成年份约为 2008 年，位于旅顺君悦天下小区，建筑结构为钢混结构，所在层数为 5 层跃 6 层，估价对象外墙砖，单元防盗门，楼宇对讲，走廊理石地面、墙面粉刷乳胶漆；房屋为南北向，5 层跃 6 层，6 层带室外阳台，室内装修状况为精装修；地面铺木地板，墙面粉刷乳胶漆，有吊顶；开放式厨房，墙壁、地面砖；整体橱柜，防盗门，塑钢窗。至价值时点，估价对象的水电等配套设施齐全，维护状况较好。

五、价值时点

评估人员根据评估目的及委托方的要求，本次估价的时点为现场勘查之日，即 2019 年 06 月 28 日。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值的定义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额。

七、估价依据

本次估价依据国务院、建设部、国土资源部、辽宁省、大连市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1. 法律、法规和政策性文件

(1)《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,自2007年8月30日修正施行);

(2)《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,自2004年8月28日修正施行);

(3)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,自2007年10月1日起施行);

(4)《中华人民共和国资产评估法》。

2. 技术标准、规程、规范

(1)中华人民共和国国标《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013;

(2)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

3. 委托人提供的相关资料及产权依据

(1) 大连市中级人民法院司法鉴定委托书;

(2) 房屋查询结果复印件。

4. 估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价对象实地勘查记录和估价机构掌握的其他相关资料;

(2) 估价机构掌握的所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

八、估价原则

本估价报告在按照估价规范的规定,遵循房地产估价行业公认的估价原则,根据估价对象的用途,现状条件,结合估价目的对估价对象进行估价,具体依据以下估价原则:

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上,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

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。

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面,在合法产权方面,应以房地产权属证书和有关证件为依据;在合法使用方面,应以城市规划、土地用途管制等为依据;在合法处分方面,应以法律、法

规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 价值时点原则

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。

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4. 替代原则

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。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5. 最高最佳利用原则

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

况下的价值或价格的原则。

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、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。

九、估价方法

房地产估价常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等其他估价方法。估价方法的选用应当根据估价对象、价值类型、资料收集情况，以及估价目的涉及的经济行为所对应的市场条件和估价对象本身的相关条件，分析各种方法的适用性，恰当选择一种或多种估价方法。

本次估价对象为住宅房地产，有较充分的公开市场，适宜采用比较法为估价方法。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。

具体估价技术路线为：搜集在价值时点近期类似房地产的交易实例，选取可比实例建立比较基础，再对可比实例进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，最后求取估价对象的比较价值。

十、估价结果

综上所述，我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，最终确定估价对象在价值时点（2019年06月28日）的

估价结论为:

人民币: 壹佰零玖万陆仟肆佰元整 (RMB: 109.64 万元)

具体情况如下:

序号	所有权人	坐落	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	梁思余	大连市旅顺口区向阳街西三巷 45号5层2号	97.89	11,200.00	109.64

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
徐梦扬	2120180024	 徐梦扬	2019年7月12日
张 岚	2120160038	 张 岚	2019年7月12日
石 宇	2120180023	 石 宇	2019年7月12日

十二、实地查勘期

2019年06月28日。

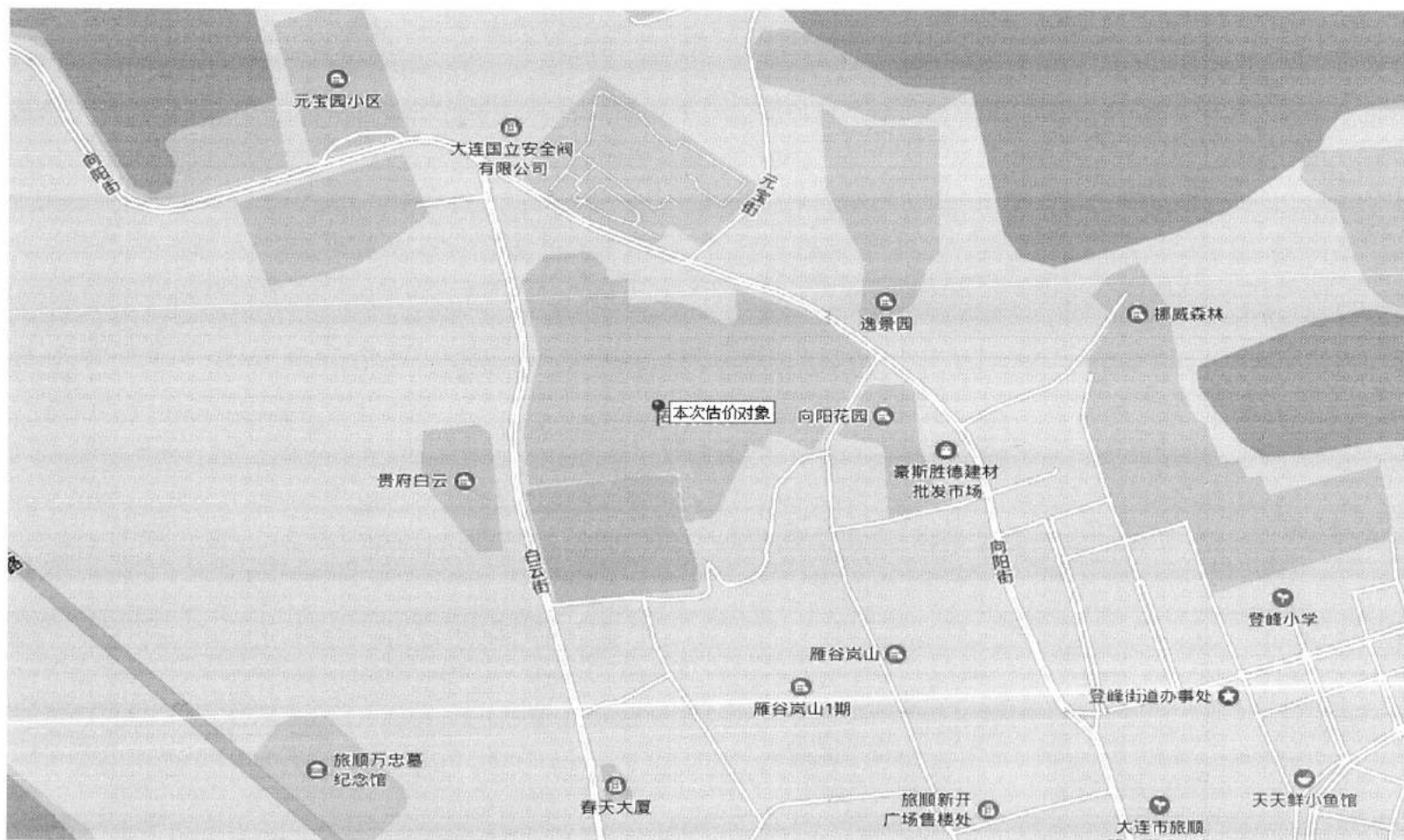
十三、估价作业日期

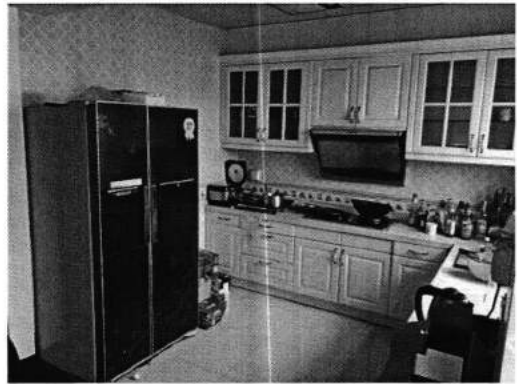
2019年06月12日至2019年07月12日。

大连永通房地产土地评估有限公司

2019年07月12日

本次估价对象位置：大连大连市旅顺口区向阳街西三巷45号5层2号





辽宁省大连市中级人民法院 司法鉴定委托书

(2019)大法技字第1229号

大连永通房地产土地评估有限公司：

我院依法委托你公司就申请执行人中国建设银行股份有限公司大连旅顺口支行与被执行人梁恩余、张丽娟金融借款合同纠纷一案中的如下事项进行鉴定：

对被执行人梁恩余所有的位于大连市旅顺口区向阳街西三巷45号5层2号房屋价值进行司法评估。

评估基准日为勘验当日。

鉴定完毕后，须向我院提交书面鉴定报告五份。

为确保法庭针对鉴定报告展开的质证和审查采信工作得以正常进行，依据《中华人民共和国民事诉讼法》的有关规定，你公司须接受法庭通知，出庭接受质询。

我院司法技术处王军同志负责本案的组织、协调工作。

鉴定时限：自签收司法鉴定委托书之日起30个工作日。因法定事由内不能完成鉴定并需要延长期限的，你机构应提交书面申请，并按我院重新确定的时间完成委托工作。

附材料：执行依据、执行标的、查封手续复印件。

大连市中级人民法院


2019年6月12日

联系电话：83775116

查询结果

房屋信息查询

查询号: 714523359

查 询 条 件	申请查询人:	大连市旅顺口区人民法院		
	<input checked="" type="checkbox"/> 房屋坐落: 旅顺口区向阳街西三巷45号5层2号 <input type="checkbox"/> 权利人证书(证明)号码: <input type="checkbox"/> 被查询人姓名			
	姓名	证件号码		
	梁恩余			
查 询 结 果	【大连市内四区(中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区)】 无结果 【金普新区(不含保税区、普湾新区)】 无结果 【旅顺口区】 坐落: 旅顺口区向阳街西三巷45号5层2号 【房屋自然状况】坐落: 旅顺口区向阳街西三巷45号5层2号 建筑面积: 97.89 总层数: 7 房屋用途: 成套住宅 房地号: 3-18-31 【权利登记信息】无登记信息记录。 【他项权登记信息】无登记信息记录。 【预告登记信息】无登记信息记录。 【协助执行登记信息】无登记信息记录。 【商品房合同备案信息】无登记信息记录。 【房屋自然状况】坐落: 旅顺口区向阳街西三巷45号5层2号 建筑面积: 97.89 总层数: 5 房屋用途: 成套住宅 房地号: 3-18-31 【权利登记信息】所有权人: 梁恩余 身份证号码: 210212197501312019 权利类型: 所有权 权证号: 200917784 附记: 商品房每平方米30.00元维修基金已收 记载登记时间: 2009-12-29 【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旅顺11支行 权证号: 2009009526 被担保主债权数额: 380000.00 债务履行期限: 2007-12-06至2017-12-06 记载登记时间: 2009-12-30 【预告登记信息】无登记信息记录。 【协助执行登记信息】查封机关: 大连市旅顺口区人民法院 案号: (2016)辽0212执1346号 经办人: 闫顺 查封期限: 2019-01-17至2022-01-17房屋查封: 房屋查封 【协助执行登记信息】查封机关: 大连市旅顺口区人民法院 案号: (2016)辽0212民初131号 经办人: 穆永昌 查封期限: 2016-01-13至1900-01-01房屋查封: 房屋查封 【协助执行登记信息】查封机关: 大连市旅顺口区人民法院 案号: (2015)旅民初字第2883号 经办人: 赵燕杰 查封期限: 2015-12-30至1900-01-01房屋查封: 房屋查封 【协助执行登记信息】查封机关: 大连市旅顺口区人民法院 案号: (2015)旅执字第309、310号 经办人: 施乐良 查封期限: 2015-06-25至1900-01-01房屋查封: 房屋查封 【商品房合同备案信息】无登记信息记录。 【普兰店区】 无结果 【保税区】 无结果 【高新园区】 无结果 【长兴岛】 (余下结果见附页)			
查询时点	2019年01月20日13时17分	经办人	旅顺口区统一查询 核对打印	
查询部门(印章): 2019年01月20日 				

说明: 1、查询范围: 大连市全域。
 2、领取查询结果后, 应及时核对信息, 如有不符应当即提出。
 3、上述信息为查询时点登记簿信息, 查询时点之后的物权变动以变动当时登记簿记载为准。
 4、本查询结果不能排除相同姓名、无身份证号码登记的房屋权利人与查询利害关系人及家庭成员并非同一人的情况。
 5、本查询结果仅针对权利人与查询利害关系人所提供的证件号码查询。
 6、本查询结果以电子档案登记簿为准, 不排除因档案录入过程中存在错误。

查询结果附页：

无结果
【花园口】
无结果
【瓦房店市】
系统故障未查询
【庄河市】
无结果
【长海县】
无结果
【普湾新区】
无结果

=====以==下==空==白=====

4. 本查询结果不能排除相同姓名、无身份证号码登记的房屋权利人与查询利害关系人及家庭成员并非同一人的情况。
5. 本查询结果仅针对权利人与查询利害关系人所提供的证件号码查询。
6. 本查询结果以电子档案登记为准，不排除历史档案录入过程中存在错误。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210202747899843M

(副本号: 1-1)

名称 大连永通房地产土地评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 辽宁省大连市中山区丹东街57-2-302
法定代表人 杨建忠
注册资本 人民币壹佰万元整
成立日期 2003年06月11日
营业期限 自2003年06月11日至2023年06月10日
经营范围 房地产价格评估、土地价格评估、咨询。*** (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关



提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.ln.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:大连永通房地产土地评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 杨建忠

住所:大连市中山区丹东街 57-2-302

统一社会信用代码:91210202747899843M

备案等级:贰级

证书编号:第 000010219 号

有效期限:2018 年 1 月 24 日至 2021 年 1 月 23 日止



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No.00156395

姓名 / Full name

徐梦扬

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210202199108040017

注册号 / Registration No.

2120180024

执业机构 / Employer

大连永通房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00178232

姓名 / Full name

张岚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

622427198308153798

注册号 / Registration No.

2120160038

执业机构 / Employer

大连永通房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No.00156394

姓名 / Full name

石宇

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

210224198610130812

注册号 / Registration No.

2120180023

执业机构 / Employer

大连永通房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature

