

致估价委托人函

大连市中级人民法院：

惠承委托，根据估价目的，本机构本着独立、客观、公正的原则，就申请执行人大连银行股份有限公司瓦房店支行与被执行人厉郡、孙喜敏、大连福牛物资有限公司、朱静、厉鹏、姜元臣、柴慧因金融借款合同纠纷一案中涉及的，厉郡名下位于瓦房店市新华办事处北共济街一段 143 号 3 单元 6 层 1 号、瓦房店市祝华办事处北共济街 192 号；朱静名下位于瓦房店市文兰办事处西长春路一段 422 号 2 单元 8 层 1 号；姜元臣名下位于瓦房店市新华办事处新建路 4 号 3 单元 5 层 1 号；共计四套房地产市场价格进行评估。

本报告估价目的是为瓦房店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 2020 年 10 月 27 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肆佰肆拾肆万捌仟捌佰元整（¥444.88 万元）。

估价结果一览表

序号	地址	证号	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	瓦房店市新华办事处北共济街一段 143 号 3 单元 6 层 1 号	瓦房权证新私字第 201011054 号	住宅	112.21	7615	85.45
2	瓦房店市祝华办事处北共济街 192 号	瓦房权证祝私字第 200903418 号	网点	210.06	9004	189.14

3	瓦房店市文兰办事处西长春路一段422号2单元8层1号	瓦房权证文私字第201011058号	住宅	104.92	7010	73.55
4	瓦房店市新华办事处新建路4号3单元5层1号	瓦房权证新私字第200808008号	住宅	120.5	8028	96.74
合计				547.69		444.88

特别提示：

1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

3、委托人或者评估报告使用人应该按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证；

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

二〇二〇年十二月三日

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.....	6
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
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.....	13
附 件.....	14
一、 大连市中级人民法院（2020）辽 02 法技字第 01911 号《司法鉴定评估委托书》复印件	
二、 （2019）辽 0281 执 2046 号《协助执行通知书（稿）》《协助执行通知书（回执）》复印件	

- 三、《房屋所有权证》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、鉴定机构（人）承诺书
- 八、房地产估价机构营业执照复印件
- 九、房地产估价机构备案证书复印件
- 十、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 GB/T50291-2015《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《房屋所有权证》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) 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。

(五) 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)本次估价价值时点为2020年10月27日，估价师完成实地查勘日期为2020年11月6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。

(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。

(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：大连市中级人民法院

联系人：朱庆兵

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瓦房店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

本次估价对象为坐落于瓦房店市新华办事处北共济街一段143号3单元6层1号、瓦房店市祝华办事处北共济街192号、瓦房店市文兰办事处西长春路一段422号2单元8层1号、瓦房店市新华办事处新建路4

号3单元5层1号,共计四套房地产,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、瓦房店市新华办事处北共济街一段143号3单元6层1号住宅

根据估价委托人提供的瓦房权证新私字第201011054号《房屋所有权证》复印件所载:房屋所有权人:厉郡,房屋坐落:新华办事处北共济街一段143号3单元6层1号,登记时间:2010年11月22日,规划用途:住宅,总层数:8,建筑面积:112.21 m²。附记:商品房换发。

根据实地查勘,估价对象位于瓦房店市润龙家园小区,建于2004年左右,建筑外立面贴面砖,钢混结构,设电梯。估价对象位于6层,南北向,入户防盗门,室内平面布局为二室二厅一卫一厨:客厅、餐厅地面铺地板,墙面刷乳胶漆,顶棚吊顶;卧室地面铺地板,墙面、顶棚刷乳胶漆;卫生间地面铺地砖,墙面贴瓷砖,顶棚吊顶,安装马桶、手盆等;厨房地面铺地砖,墙面贴瓷砖,顶棚吊顶,安装橱柜、油烟机等。该房屋水、电、暖、燃气等配套设施较齐全,现居住使用中,维护状况较好。

2、瓦房店市祝华办事处北共济街192号网点

根据估价委托人提供的瓦房权证祝私字第200903418号《房屋所有权证》复印件所载:房屋所有权人:厉郡,房屋坐落:祝华办事处北共济街192号,产别:私有房产,结构:混合,房屋总层数:2,所在层数:1-2,建筑面积:210.06 m²,设计用途:网点。附记:拍卖。

根据实地查勘,估价对象位于瓦房店市北共济街西侧,建于2000年

左右，外立面贴面砖。估价对象位于1-2层，东西向，安装卷帘门、白钢玻璃对开门、塑钢窗，室内地面铺地板，墙面、顶棚刷乳胶漆；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚吊顶，安装马桶、手盆等。该房屋水、电、暖等配套设施较齐全，现使用中，维护状况较好。

3、瓦房店市文兰办事处西长春路一段422号2单元8层1号住宅

根据估价委托人提供的瓦房权证文私字第201011058号《房屋所有权证》复印件所载：房屋所有权人：朱静，房屋坐落：文兰办事处西长春路一段422号2单元8层1号，登记时间：2010年11月22日，规划用途：住宅，总层数：11，建筑面积：104.92 m²。附记：商品房换发。

根据实地查勘，估价对象位于瓦房店市长兴花园小区，所在建筑建于2000年，1-2层为公建，3层以上为住宅、设电梯，外立面贴面砖，钢混结构。估价对象位于8层，南北向，室内平面布局为二室二厅一卫一厨：客厅、餐厅地面铺地板，墙面刷乳胶漆，顶棚吊顶；卧室地面铺地板，墙面、顶棚刷乳胶漆；卫生间、厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚吊顶，安装厨卫设施。该房屋水、电、暖、燃气等配套设施较齐全，现居住使用中，维护状况较好。

4、瓦房店市新华办事处新建路4号3单元5层1号住宅

根据估价委托人提供的瓦房权证新私字第200808008号《房屋所有权证》复印件所载：房屋所有权人：姜元臣，房屋坐落：新华办事处新建路4号3单元5层1号，丘(地)号：006-005-002，产别：私有房产，房号：501，结构：钢混，房屋总层数：5，所在层数：5，建筑面积：120.50 m²，设计用途：住宅。附记：商品房。

根据实地查勘，估价对象位于瓦房店市新华园小区，所在建筑1层为车库，2层以上为住宅，建于2009年左右，外立面贴面砖。估价对象为位于住宅的第5层，为跃层格局，南北向，底层室内平面布局为四室二厅一卫一厨：客厅、餐厅地面铺地板，墙面刷乳胶漆，顶棚吊顶；卧室地面铺地板，墙面、顶棚刷乳胶漆；卫生间、厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚吊顶，安装厨卫设施。阁楼为坡屋顶，设一厅一卫，厅地面铺地板，墙面、顶棚刷乳胶漆；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，安装手盆、马桶等。该房屋水、电、暖、燃气等配套设施较齐全，现居住使用中，维护状况较好。

五、价值时点

遵循估价目的和司法鉴定委托书的委托，本次估价价值时点为2020年10月27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,自2007年10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日中华人民共和国主席令第二十九号公布,2019年8月26日修正、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)

(三) 估价委托人提供的材料

1、大连市中级人民法院(2020)辽02法技字第01911号《司法鉴定评估委托书》

2、(2019)辽0281执2046号《协助执行通知书(稿)》《协助执行通知书(回执)》复印件

3、《房屋所有权证》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。

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。

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肆佰肆拾肆万捌仟捌佰元整(¥444.88万元)。

估价结果一览表

序号	地址	证号	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	瓦房店市新华办事处北共济街一段143号3单元6层1号	瓦房权证新私字第201011054号	住宅	112.21	7615	85.45

2	瓦房店市祝华办事处北共济街192号	瓦房权证祝私字第200903418号	网点	210.06	9004	189.14
3	瓦房店市文兰办事处西长春路一段422号2单元8层1号	瓦房权证文私字第201011058号	住宅	104.92	7010	73.55
4	瓦房店市新华办事处新建路4号3单元5层1号	瓦房权证新私字第200808008号	住宅	120.5	8028	96.74
合计				547.69		444.88

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		2020年12月3日
张尉	2120200039		2020年12月3日
魏晓君	2120050065		2020年12月3日
李云波	2120140061		2020年12月3日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师杨敬文等于2020年11月6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

2020年10月27日至2020年12月3日。

附 件

- 一、 大连市中级人民法院（2020）辽 02 法技字第 01911 号《司法鉴定评估委托书》复印件
- 二、 （2019）辽 0281 执 2046 号《协助执行通知书（稿）》《协助执行通知书（回执）》复印件
- 三、 《房屋所有权证》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、 鉴定机构（人）承诺书
- 八、 房地产估价机构营业执照复印件
- 九、 房地产估价机构备案证书复印件
- 十、 注册房地产估价师估价资格证书复印件