

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：普兰店市世纪路东段 33 号 1 单元 4 层 7 号
住宅房地产市场价值评估

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：刘 玮（注册号：2120190126）

石 宇（注册号：2120180023）

杨晓曼（注册号：2120140042）

估价报告出具日期：2020 年 12 月 10 日

估价报告号：大永房估字[2020]037 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方中国工商银行股份有限公司大连友好广场支行与被申请方宫学新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

为人民法院确定涉案房地产的处置参考价提供市场价值参考。

二、估价对象

根据委托方提供的不动产登记中心登记簿查询结果复印件显示，房屋所有权人：宫学新；权证号：029725；坐落：普兰店市世纪路东段33号1单元4层7号；房屋用途：住宅；房地号：10-1-5023；建筑面积50.68 m²；房屋总层数：6层，所在层数：第4层。

三、价值时点

价值时点为2020年11月09日。

四、价值类型

价值类型为市场价值。

五、估价方法

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：壹拾捌万贰仟肆佰元整（RMB：18.24万元）

具体情况如下：

序号	所有权人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	宫学新	普兰店市世纪路东段 33 号 1 单元 4 层 7 号	50.68	3,600.00	18.24

七、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：朱萍



2020 年 12 月 10 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	5
一、估价委托人.....	5
二、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.....	6
七、估价依据.....	7
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、估价人员.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业日期.....	11

附件

1. 大连市中级人民法院司法鉴定评估委托书
2. 大连市中山区人民法院协助执行通知书
3. 大连市中山区人民法院民事调解书
4. 不动产登记中心登记簿查询结果复印件
5. 估价对象位置图及照片
6. 鉴定机构（人）承诺书
7. 房地产估价机构营业执照复印件
8. 房地产估价机构资格证书复印件
9. 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》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 进行分析测算，形成意见和结论，撰写本估价报告。

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. 估价对象产权完整，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不动产登记中心登记簿查询结果复印件，若与实际不符，应据实调整评估价值。估价师已对其权属资料进行必要的关注和核查，委托人应对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责。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. 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。

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

依据估价目的，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

根据委托方提供的不动产登记中心登记簿查询结果复印件显示，证载房屋坐落为普兰店市世纪路东段 33 号 1 单元 4 层 7 号，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象实际坐落为普兰店市世纪路东段 33 号 1 单元 4 层 1 号，现场实际坐落地址与不动产登记查询结果复印件显示的坐落地址不相一致，本次估价假设其登记位置与实际位置一致。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、限制条件

1、本估价报告和估价结果的使用期限自出具估价报告之日起一年内实现（自 2020 年 12 月 10 日起至 2021 年 12 月 09 日止）。价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对评估价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。超过一年，需重新进行估价。

2、本报告仅为大连市中级人民法院所委托的司法鉴定使用，不得用于房屋征收、抵押贷款、交易纳税、权属确认等其他用途。如果

估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。凡因估价报告使用不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3、本估价报告和估价结果的使用人限定为估价委托人以及为估价目的实现的相关当事人，其他任何机构和个人不因得到本估价报告而成为估价报告使用人。估价报告的全部或部分及任何参考资料均不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、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。

5、估价结果未考虑快速变现，税费转嫁和房屋所有权人已承担的债务，或有债务对其价值的影响。

6、本估价报告必须经本估价机构加盖公章，注册房地产估价师签字后方可使用，本估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

7、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

房地产估价结果报告

大永房估字[2020]037号

一、估价委托人

委托方：大连市中级人民法院

二、估价机构

机构名称：大连永通房地产土地评估有限公司

法定代表人：朱萍

备案等级：贰级

证书编号：第000010219号

住所：大连市中山区丹东街57-2-302

三、估价目的

为人民法院确定涉案房地产的处置参考价提供市场价值参考。

四、估价对象

估价对象概况表

估价对象	坐落	普兰店市世纪路东段33号1单元4层7号
	范围	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，及与房屋建筑物不可分离的二次装修和配套设施，不包括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。
	规模	建筑面积50.68平方米
	用途	证载用途为住宅，实际用途为住宅。

	权属	房屋所有权人为宫学新
实物状况	土地实物状况	估价对象所在建筑使用宗地地势平坦，形状较为规则，宗地内外基础设施配套齐全，该宗地为已开发完成土地。
	建筑物实物状况	经估价师现场实地查勘：估价对象所在建筑物为一栋多层住宅楼，外墙涂料，约建成于1999年，总层数6层，估价对象所在层数为第4层，入户防盗门，塑钢窗，户型为2室1厅1厨1卫，朝向为南北向。客厅和卧室地面铺地板，墙面大白；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖。至价值时点，估价对象内部水、电、暖、通讯等基础设施齐全，维护保养程度一般。
	权益状况	根据委托方提供的不动产登记中心登记簿查询结果复印件显示：房屋所有权人为宫学新。【他项权登记信息】抵押权人：中国工商银行股份有限公司大连友好广场支行，权证号：20113426，被担保主债权数额：180000.00，债务履行期限：2011-07-15至2021-07-15，记载登记时间：2011-08-30。 根据大连市中山区人民法院协助执行通知书显示，估价对象已查封。 本次估价仅为确定估价对象市场价值提供参考，不对其权属及性质进行界定。
区位状况	位置	估价对象位于普兰店市世纪路东段33号1单元4层7号
	交通	估价对象周边有普兰店105路、普兰店108路等线路途经该区域，公共交通便捷度较好。
	环境和景观	估价对象所处区域自然环境及景观条件一般。
	外部配套设施	估价对象所处区域内市政基础设施配套齐全，公共及商服配套设施完善，分布有丰荣市场、普市中医院、大连市结核病医院、银行网点、普兰店区新城小学、普兰店区第三十九中学等购物、医疗、教育类公共服务设施。

五、价值时点

根据大连市中级人民法院司法鉴定评估委托书（2020）辽02法技字第01870号，价值时点为现场勘查之日，即2020年11月09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。

(3) 大连市中山区人民法院协助执行通知书；

(4) 大连市中山区人民法院民事调解书；

(5) 不动产登记中心登记簿查询结果复印件。

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。房地产价格也同样遵循替代规律，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（2020年11月09日）的估价结论为：

人民币：壹拾捌万贰仟肆佰元整（RMB：18.24万元）

具体情况如下：

序号	所有权人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	官学新	普兰店市世纪路东段33号 1单元4层7号	50.68	3,600.00	18.24

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	日期
刘 玮	2120190126		2020年12月10日
石 宇	2120180023		2020年12月10日
杨晓曼	2120140042		2020年12月10日

十二、实地查勘期

2020年11月09日。

十三、估价作业日期

2020年10月21日至2020年12月10日。