

房地产估价报告

估价项目名称：

人民法院财产处置所涉及的大连市中山区桃仙街 219A 号房地产市场
价格评估项目

估价委托人：

大连市中山区人民法院

估价机构名称：

大连**房地产土地估价有限公司

房地产估价师：

*** （注册号：***）

*** （注册号：***）

估价报告出具日期：

2022 年 7 月 11 日

估价报告编号：

大连**价估司鉴字〔2022〕第 053 号

大连**房地产土地估价有限公司

致估价委托人函

大连市中山区人民法院：

我公司接受委托，依据有关法律法规和估价标准，对位于大连市中山区桃仙街 219A 号房地产在 2022 年 6 月 7 日的市场价格进行了评估，有关结果见下表。

估 价 结 果 摘 要

估价目的		为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据
估价对象	名 称	大连市中山区桃仙街 219A 号房地产
	坐 落	大连市中山区桃仙街 219A 号
	财产范围	房屋所有权及建筑物所应分摊的国有建设用地使用权
	规 模	建筑面积 370.78 m²
	用 途	登记用途住宅，实际用途别墅
	权 属	商品房合同登记权利人为孙宏伟
价值时点		2022 年 6 月 7 日
价值类型		名称：市场价格；内涵：某种房地产在市场上的平均交易价格
估价方法		比较法
估价结果	币 种	人民币
	总 价	2516 万元（大写）贰仟伍佰壹拾陆万元整
	单 价	67860 元/m²
估价报告使用期限		自 2022 年 7 月 11 日起至 2023 年 7 月 10 日止

- 评估结果使用特别提示：
1. 财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，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. 估价委托人或者评估报告使用人应当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，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

大连**房地产土地估价有限公司
二〇二二年七月十一日

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	6
七、估价原则	6
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	7
十一、注册房地产估价师	7
十二、实地查勘期	8
十三、估价作业期	8

附件

1. 估价对象照片
2. 估价对象位置图及周边环境照片
3. 估价对象实地查勘情况说明
4. 没有专业帮助、未依据相关专业意见的情况说明
5. 大连市中山区人民法院委托书（（2022）辽 0202 执 3014 号）复印件
6. 不动产登记中心出具的《房屋信息查询结果》等权属资料复印件
7. 房地产估价机构营业执照（副本）复印件
8. 房地产估价机构备案证书复印件
9. 房地产估价师注册证书复印件

注册房地产估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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. 注册房地产估价师按照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师对估价所依据的不动产登记中心出具的《房屋信息查询结果》等权属资料复印件进行了检查，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述部门对相关权属资料进行核实。因此，本报告假设估价委托人提供的权属资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予了关注，但估价师的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对建筑基础、结构、设施设备等未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定、检测，在无相关专业机构进行鉴定、检测的条件下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、环境污染等重大不利因素，因此，本报告假设估价对象符合国家有关建筑技术、质量、安全标准，不存在安全隐患及环境污染等重大不利因素。

3. 人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4. 人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的权属资料，于价值时点估价对象已经设立担保物权并被法院查封，本次评估不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

四、不相一致假设

估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

（一）估价报告使用的限制条件

估价委托人应在下列限制条件下合理使用估价报告：

1. 估价报告估价结果仅为估价委托人在估价报告中说明的估价目的一为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的目的下使用，不得做其他用途。

2. 估价报告使用期限自估价报告出具日起一年，即自 2022 年 7 月 11 日起至 2023 年 7 月 10 日止。估价师及估价机构不承担因超过使用期限使用估价报告造成的相关责任。

3. 估价委托人以及其他估价利害关系人应完整使用估价报告，并应合理理解估价报告已经说明的事实，估价师及估价机构不承担因忽视估价报告已说明的相关事实使用估价报告所引起的相关法律责任。

4. 估价报告所有权归估价委托人所有，报告解释权为本估价机构所有。

（二）估价报告在使用中需要注意的其他事项

1. 估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

2. 估价报告未考虑特殊交易对估价结论的影响。

房地产估价结果报告

大连**价估司鉴字〔2022〕 第 053 号

一、估价委托人

名称：大连市中山区人民法院

住所：大连市中山区天津街 58 号

二、估价机构

名称：大连**房地产土地估价有限公司

住所：大连市沙河口区民政街***

法定代表人：***

备案等级：一级

证书编号：建住房估字[2013]093 号

三、估价目的

为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

估价对象为被执行人孙宏伟所有的、位于大连市中山区桃仙街 219A 号房地产，本次估价范围包括房屋所有权及建筑物所应分摊的国有建设用地使用权，不包括动产（如家用电器、家具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象基本状况一览表

名 称	大连市中山区桃仙街 219A 号房地产
坐 落	大连市中山区桃仙街 219A 号
规 模	房屋登记建筑面积 370.78 m ²
用 途	登记用途住宅，实际用途别墅
权 属	商品房合同备案信息：权利人为孙宏伟；房地号：26-80-125；所有权合同编号：11931212；已设立担保物权，已查封，查询结果未登记土地状况

（三）土地基本状况

土地基本状况一览表

名 称	大连市中山区桃仙街 219A 号房屋所分摊的土地
面 积	未登记土地使用权面积
四 至	所在明秀庄园二期东至山林，西至明秀庄园一期，南至山林，北至桃仙小区

形 状	所占用土地的形状较规则
期 限	未登记土地使用期限
开发程度	已开发完成

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况一览表

名 称	大连市中山区桃仙街 219A 号房屋
建筑规模	登记建筑面积为 370.78 m ²
设施设备	水、电、暖等设施设备齐全
装饰装修	室内清水状态
空间布局	估价对象为独栋别墅，地上三层，地下二层，四周均有庭院
建筑功能	建筑功能达到一般房地产水平
新旧程度	房屋各部分维护状况较好，参照房屋完损等级评定标准，确定为完好房

(五) 区位状况

位置状况一览表

坐 落	大连市中山区桃仙街 219A 号
方 位	地处大连市区东南侧的明秀庄园二期
朝 向	南北向
楼 层	登记总层数二层，实际为地上三层，地下二层
与重要场所的距离	距离大连市政府约 9 公里

交通状况一览表

道路状况	北侧距离秀月街约 600 米，沿秀月街向东约 1 公里可至解放路，解放路为区域内主要交通干道，路况较好，道路比较通达。
交通管制	无交通管制
停车方便程度	停车方便度较好
对外交通	区域内 1 公里范围内有 12 路、810 路等公交线路途经，但估价对象所在位置距离车站较远，居民出行较不便利

外部配套设施状况一览表

基础设施	区域内外基础设施均达到七通（道路、供水、排水、电力、电信、热力、燃气）水平
公共服务设施	所处区域为别墅区，距离商业中心区有一定距离，公共及商服配套设施成熟度一般

周围环境状况一览表

自然环境	所处区域自然环境较好
人文环境	所在区域主要为当地居民，人文环境较好
景 观	所在区域景观条件较好
污染排放及治理	无污染

五、价值时点

估价报告价值时点为 2022 年 6 月 7 日，是估价师对估价对象实地查勘的日期。将此日期作为价值时点满足估价目的需要。

六、价值类型

本估价报告评估估价对象的市场价格。市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

估价报告在估价分析中遵守独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则。

1. 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格或价格的原则。

2. 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格或价格的原则。

3. 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格或价格的原则。

4. 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格或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 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格或价格的原则。

八、估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部、最高人民法院、辽宁省和大连市人民政府及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. 国家有关法律法规、政策文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《中华人民共和国民事诉讼法》；
- (6) 《中华人民共和国拍卖法》；
- (7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》；
- (8) 《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》等。

2. 估价技术规程

- (1) 《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)；
- (2) 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)。

3. 估价委托人提供的资料

- (1) 司法鉴定委托书（（2022）辽 0202 执 3014 号）；
- (2) 不动产登记中心出具的《房屋信息查询结果》（查询号：718305899）复印件。

4. 注册房地产估价师收集和调查的资料

- (1) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；
- (2) 估价对象所在区域房地产销售价格调查资料；
- (3) 估价对象现场查勘资料；
- (4) 大连市房地产市场情况资料。

九、估价方法

估价报告采用比较法进行估价。

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，根据其间的差异对比可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价格或价格的方法。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，在报告中已说明的假设与限制条件下，估价对象于价值时点条件下的房地产市场价格为人民币 2516 万元（大写）贰仟伍佰壹拾陆万元整，单价 67860 元/m²。

本报告估价结果内涵及成立的条件包括：

1. 估价结果是假定估价对象在价值时点具有完全产权条件下的评估价格；
2. 估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等非正常交易情况下的评估价格；
3. 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明估价目的等条件下的评估价格。
4. 本次估价结果包括产权登记建筑面积及附赠面积价值。

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	签名日期
***	***		年 月 日
***	***		年 月 日

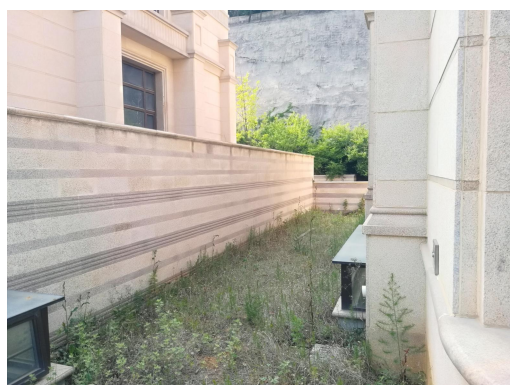
十二、实地查勘期

本次实地查勘估价对象的时间为 2022 年 6 月 7 日。

十三、估价作业期

估价作业期为 2022 年 6 月 7 日—2022 年 7 月 11 日。

估价对象照片



估价对象位置示意图



估价对象周边环境照片



相关情况说明

1. 实地查勘情况说明：注册房地产估价师***、***于 2022 年 6 月 7 日进行了实地查勘，观察、询问、检查、核对估价对象的区位状况、实物状况和权益状况并进行拍摄，制作实地查勘记录。实地查勘的资料满足估价要求。
2. 本次估价没有专业帮助、未依据相关专业意见。