

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，就申请执行人招商银行股份有限公司大连分行与被执行人胡斌、张静借款合同纠纷一案中涉及的张静名下位于大连市沙河口区锦华北园 88 号 3 单元 4 层 1 号，建筑面积为 80.13 平方米的住宅房地产市场价值进行评估。价值时点为 2017 年 6 月 6 日。价值类型为市场价值。估价目的是为大连市中山区人民法院确定涉案房地产的市场价值提供价格参考依据。

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柒拾捌万肆仟元整（¥78.40 万元），单价为 9,784 元/平方米。

特别提示：

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价结果报告，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

二〇一七年七月三十一日

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.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	11
附 件.....	12
一、辽宁省大连市中级人民法院（2017）大法技字第 0979 号《司法鉴定委托书》复印件	
二、大连市中山区人民法院（2017）辽 0202 执字第 281 号《协助执行通知书》复印件	

- 三、业务宗号 712938525 房屋登记信息《回执单》复印件
- 四、估价对象位置图
- 五、估价对象实地查勘情况及现场照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构资质证书复印件
- 九、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》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有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但并未向不动产登记机构进行查询。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、检查的情况下,估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、重大环境污染等,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估价对象产权资料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) 估价对象为整幢房地产中的一部分,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。

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) 估价对象于价值时点已设定抵押,抵押权人招商银行股份有限公司大连分行;已被查封,查封机关为大连市西岗区人民法院和中山

区人民法院，鉴于本次估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的抵押权及查封因素的影响。

(二) 本次估价价值时点为 2017 年 6 月 6 日，完成实地查勘日期为 2017 年 7 月 18 日，本次估价假定价值时点房地产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

委托人提供的估价对象资料未记载估价对象房屋建成年代，注册房地产估价师通过调查获悉，估价对象建成于 2002 年左右，本次估价设定估价对象建成年代为 2002 年。

六、本报告使用的限制条件

(一) 注册房地产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，对估价对象法律权属确认或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。

(二) 注册房地产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。

(三) 本估价报告仅为估价委托人确定涉案房地产的市场价格提供参考依据，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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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

地址：大连市西岗区人民广场2号

联系人：林旭

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

资质等级：国家一级

资质证书编号：第000010207号

三、估价目的

估价目的是为大连市中山区人民法院确定涉案房地产的市场价值提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象为坐落于大连市沙河口区锦华北园88号3单元4层1号，建筑面积为80.13平方米的住宅房地产，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

根据估价委托人提供的业务宗号 712938525 房屋登记信息《回执单》复印件所载,估价对象坐落:沙河口区锦华北园 88 号 3 单元 4 层 1 号,建筑面积 80.13,设计用途:住宅,房地号:62-97-57。所有权人:张静,权利类型:所有权,权证号:2011507247,附记:购买存量房。

经估价人员实地查勘,估价对象位于沙河口区锦华北园小区,建成于 2002 年,估价对象外墙面贴墙砖(部分刷涂料),安塑钢窗,南北向。室内平面布局为三室一厅一卫一厨:卧室地面铺地板,墙面刮大白,天棚石膏板镶边;卫生间、厨房地面铺地砖,墙面贴墙砖。估价对象通水、电、暖、燃气等,现用途住宅,维护状况较好。

五、价值时点

遵循估价目的及司法鉴定委托书的委托,本次估价价值时点为 2017 年 6 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》(国家主席令第62号)
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(国家主席令第72号)
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布)
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(国家主席令第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、《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(2017)大法技字第0979号《司法鉴定委托书》

2、大连市中山区人民法院(2017)辽0202执字第281号《协助执行通知书》复印件

3、业务宗号712938525房屋登记信息《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

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，现行的评估方法有收益法、比较法、成本法、假设开发法等。评估方法的选择应按照评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等选择适当的估价方法。

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，决定采用比较法进行评估。

(二) 估价方法

比较法是指选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产,然后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来求取估价对象价值或价格的方法。

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

$$= \text{可比实例成交价格} \times \frac{100}{1 \pm S} \times \frac{1 \pm T}{100} \times \frac{100}{1 \pm R}$$

其中:

$$\text{交易情况修正系数} = \frac{100}{1 \pm S}$$

$$\text{市场状况调整系数} = \frac{1 \pm T}{100}$$

$$\text{房地产状况调整系数} = \frac{100}{1 \pm R}$$

S——交易情况修正中可比实例成交价格比其正常市场价格高低的百分数为 $\pm S$

T——市场状况调整中从成交日期到价值时点可比实例价格涨跌的百分数为 $\pm T$

R——房地产状况调整中可比实例在其房地产状况下的价格比在估价对象房地产状况下的价格高低的百分数为 $\pm R$

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柒拾捌万肆仟元整(¥78.40万元)，单价为9,784元/平方米。

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
岳英会	2120070115		2017年7月31日
杨敬文	2120080019		2017年7月31日
魏晓君	2120050065		2017年7月31日
李云波	2120140061		2017年7月31日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师杨敬文于2017年7月18日对估价对象内、外

部进行了实地查勘，并于当日完成了实地查勘。

十三、估价作业期

2017年6月7日至2017年7月31日

附 件

- 一、辽宁省大连市中级人民法院(2017)大法技字第0979号《司法鉴定委托书》复印件
- 二、大连市中山区人民法院(2017)辽0202执字第281号《协助执行通知书》复印件
- 三、业务宗号712938525房屋登记信息《回执单》复印件
- 四、估价对象位置图
- 五、估价对象实地查勘情况及现场照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构资质证书复印件
- 九、注册房地产估价师估价资格证书复印件