



致估价委托人函

大连市中山区人民法院：

受贵方委托，根据估价目的，本机构本着独立、客观、公正的原则，就申请执行人郑信宝与被执行人大连绿地置业有限公司借款合同纠纷一案中涉及的位于大连市中山区港隆路16号1单元34层2号房地产市场价值进行评估。估价目的：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；价值时点：2019年11月11日；价值类型：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肆佰伍拾玖万陆仟陆佰元整（¥459.66万元）。具体估价结果如下：

序号	名称	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估金额(万元)
	港隆路16号1-34-2	256.59	17914	459.66

特别提示：

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告正文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

大连大开房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：李洁

2019年12月10日

评估专用章

DKGB



目 录 *CONTENTS*

■	注册房地产估价师声明	03
■	估价假设和限制条件	04
■	房地产估价结果报告	06
一	估价委托人	06
二	房地产估价机构	06
三	估价目的	06
四	估价对象	06
五	价值时点	07
六	价值类型	07
七	估价原则	08
八	估价依据	08
九	估价方法	09
十	估价结果	09
十一	注册房地产估价师	09
十二	实地查勘期	10
十三	估价作业期	10
■	相关附件	10
◇	估价对象位置图及现场照片	
◇	(2019)辽 0202 执恢 1581 号《大连市中山区人民法院委托书》	
◇	大连市不动产登记中心出具《查询结果》(查询号: 715134404) 复印件	
◇	《商品房预售许可证》(大房预许字第 20120113 号) 复印件	
◇	估价对象现场查勘笔录	
◇	估价机构营业执照和资格证书(复印件)	
◇	注册房地产估价师估价资格证书复印件	



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识及职业道德，在此郑重声明

- 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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（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、估价假设条件

1. 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。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权属资料确定估价对象的房屋建筑面积，但并未进行专业测量，本次估价中假定估价对象建筑面积与提供数据无差异。

(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。

(五) 遵循估价目的及(2019)辽0202执恢1581号《大连市中山区人民法院委托书》的委托，本次估价价值时点为2019年11月11日，注册房地产估价师钱伟、邵萍对估价对象进行实地查勘日期为2019年12月04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。

(六) 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。

2. 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

估价对象于本次价值时点已被查封；鉴于本次估价目的，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。

4. 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本报告无不相一致假设。



二、使用限制条件

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 估价结果未考虑出租因素、未来处置风险、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。
5. 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。
6. 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。
7. 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：大连市中山区人民法院

地址：大连市中山区天津街 58 号

联系人：张敏 联系电话：0411-82793169

二、估价机构

单位名称：大连大开房地产土地评估咨询有限公司

办公住所：大连开发区黄海西路 169 号【房地产交易市场 603-609 室】

法定代表人：李 洁

资质等级：国家一级

资质证书编号：建房估证字[2013]094 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）估价范围

估价对象为坐落于中山区港隆路 16 号 1 单元 34 层 2 号，建筑面积为 256.59 m²的房地产，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大连市不动产登记中心出具《查询结果》（查询号：715134404）复印件记载：

【房屋自然状况】坐落：中山区港隆路 16 号 1 单元 34 层 2 号，建筑面积 256.59 m²，总层数：49，房屋用途：公寓，房地号：5-14-63，房屋类别：公寓。

【协助执行登记信息】查封机关：大连市中山区人民法院，案号：（2018）辽 0202 执 3513 号，经办人：张敏/姜胜男，查封期限：2018-10-31 至 2021-10-30，查封登记：预查封。

根据大房预许字第 20120113 号《商品房预售许可证》记载，单位名称为大连绿地置业有限公司，房屋坐落为中山区东港区*东港区 B14 地块项目（大连绿地中心南区）项目，



房屋用途：商业和公寓，总建筑面积：240965 平方米，销售面积：187107.7 平方米，栋总数：8 栋。

估价对象属于大连市中山区东港板块，它以东港商务区为核心，涵盖中山广场以东、以北的城市黄金区域。该区域主要包括大连的 CBD——人民路沿线，以及大连的东部岸线。其中，核心部分改造中的东部港商务区西起人民路延伸段，东至海之韵公园门前，东港商务区是未来大连“陆家嘴”，中山区最核心的烫金地段。区域内有国际会议中心、音乐喷泉广场、国际游艇港、东方水城，同时众多的总部经济、商务综合体和酒店公寓，使东港商务区成为提升大连经济发展的新引擎和市民居住、休闲和观光的好去处。区域内公交有：7 路、11 路、13 路、15 路、16 路、27 路、203 路、524 路、529 路、703 路、706 路、708 路、710 路、712 路、801 路在港湾广场下车；地铁 2 号线会议中心站下车，公共交通状况较好。周边公共及配套设施较完善，有北侧临街的凯丹国际商场，东港第一小学、大连市第一中学等重点学校；大连银行、平安银行银行多家金融服务机构；所处区域内供水、排水、电力、供暖、通讯、燃气等配套设施齐全，自然环境条件较好，无重大污染源。

（三）估价对象实物状况

根据估价委托人提供的查询结果及商品房预售许可证，估价对象位于中山区港隆路 16 号 1 单元 34 层 2 号，开发单位为大连绿地置业有限公司，楼号为 A5，建筑面积 256.59 m²；根据实地查勘，估价对象北临港兴路，东临珠翠街，南临港隆路，西临珠光街；是大连绿地中心 1 号作品系（1—3 号楼 49 层、高约 170 米的海景公馆）中西侧一栋建筑物。该楼建于 2016 年，外墙为铝板材质外立面，大门为楼宇门，安装塑钢窗；一层大厅理石地面，天棚吊顶，估价对象位于三十四层，三梯两户，房屋用途为公寓，南北朝向，三室一厅，北侧厅 8.3 米超大开间，视野开阔，一线观海，室内未装修为毛坯房，水泥地面，水泥墙面；水、电、暖、讯、燃气等设施设备齐全，维护保养状况较好，综合成新率为全新。

五、价值时点

遵循估价目的及委托人的委托书，本次评估的价值时点确定为：2019 年 11 月 11 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

估价原则是指房地产估价师对房地产估价活动所依据的法则或标准，具体如下：

（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，2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）
3. 《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，2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正实施）
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. (2019) 辽 0202 执恢 1581 号《大连市中山区人民法院委托书》
2. 大连市不动产登记中心出具《查询结果》（查询号：715134404）复印件
3. 《商品房预售许可证》（大房预许字第 20120113 号）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，决定采用比较法进行评估。

(二) 估价方法

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。

本报告选用直接比较修正和调整公式为：

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{成交价格}} \times \frac{100}{\text{交易情况修正}} \times \frac{100}{\text{市场状况调整}} \times \frac{100}{\text{房地产状况调整}}$$

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常价格为基准；市场状况调整的分母为 100，表示以成交日期的价格为基准；房地产状况调整的分子为 100，表示以估价对象状况为基准。



十、估价结果

注册房地产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《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总计为人民币肆佰伍拾玖万陆仟陆佰元整（¥459.66 万元），单价 17914 元/平方米。

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	
钱伟	2119970086	钱伟	
邵萍	2120070190	邵萍	

十二、实地查勘期

2019年12月04日

十三、估价作业期

2019年12月04日至2019年12月10日

相关附件：

- ◇ 估价对象位置图及现场照片
- ◇ (2019)辽 0202 执恢 1581 号《大连市中山区人民法院委托书》
- ◇ 大连市不动产登记中心 2019 年 07 月 10 日出具的《查询结果》(查询号：715134404) 复印件
- ◇ 《商品房预售许可证》(大房预许字第 20120113 号) 复印件
- ◇ 估价对象现场查勘笔录
- ◇ 估价机构营业执照和资格证书(复印件)
- ◇ 注册房地产估价师估价资格证书复印件

撰稿人：邵萍 本报告壹式伍份 委托方肆份 本估价机构存档壹份

地址：大连开发区黄海西路 169 号(房地产交易市场 603-609 室)

邮编：116600



估价对象位置图





估价对象现场照片

