

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：辽丰房估（2020）DF法字第039号

估价项目名称：大连市高新园区樱峪园共计23套房地产的房地产市场价值评估

估价委托人：大连市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：罗璇（注册号：2120060094）

林夏初（注册号：2120030062）

估价报告出具日期：2020年08月07日



办公地址：大连市中山区长江东路56号1单元50层1号

联系电话：0411-82952297 82952087 18642821651

邮 编：116001 传 真：0411-82950387

Email: dafenggujia@126.com



估价报告摘要表

产权人	大连冠信房地产开发有限公司、大连雨鑫商贸有限公司	估价委托人	大连市中级人民法院
项目名称	大连市高新园区樱峪园共计23套房地产的房地产市场价格评估		
估价目的	为估价委托人确定涉案房地产的市场价格提供参考依据		
估价方法	市场法		
价值时点	2020年07月23日		
价值类型	价值类型为市场价值,价值内涵是估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包括估价对象建筑物、分摊的土地使用权,保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖等配套设施设备以及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等。		
估价对象	用途:住宅	土地使用权类型:出让	
	建筑结构:框架结构	总建筑面积:3984.83 m ²	
	预计交付时间:2022年8月	产品类别:包括别墅、多层洋房和高层住宅不等。	
	土地使用期限为70年(自2010年06月30日起至2080年06月29日止)		
	市场价值	人民币:捌仟零捌万壹仟陆佰元整。(人民币小写:8,008.16万元)	
注册房地产估价师	罗璇(注册号:2120060094)	签名:	
	林夏初(注册号:2120030062)	签名:	

报告有效时间:本估价报告有效期为12个月,即2020年08月07日至2021年08月06日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司(公章)

2020年08月07日



致估价委托人函

辽丰房估(2020)DF法字第039号

大连市中级人民法院:

受贵院委托,本估价机构委派注册房地产估价师罗璇(注册号:2120060094)、林夏初(注册号:2120030062)对估价对象进行了估价,有关内容报告如下。

估价目的:为估价委托人确定涉案房地产达到竣工交付状态下的市场价值提供参考依据。

估价对象:根据估价委托书约定,本报告估价对象为位于大连市高新园区恒大云玺(原项目名称:冠信香泉谷)在建项目中,分布于不同的多栋单体建筑中,共计23套住宅房地产(房屋和占用的土地使用权)。

根据估价委托人提供的资料,“恒大云玺(原项目名称:冠信香泉谷)”项目状况为:项目占地115817.7 m²,土地使用权类型为出让,地类(用途)为住宅,土地使用权终止日期至2080年6月29日止;规划总建筑面积230088.1 m²,其中地上建筑面积153078.8 m²,地下建筑面积77009.3 m²,计容面积154038 m²。

本次估价对象为“恒大云玺(原项目名称:冠信香泉谷)”项目中的部分房地产(在建工程),共计23套住宅房地产,总建筑面积3894.83平方米,设计用途均为住宅,价值时点时空置,至价值时点权利人为大连冠信房地产开发有限公司和大连雨鑫商贸有限公司。房地产明细详见表1。

估价对象所在项目于2012年开工建设,截止价值时点主体结构均已完工,部分建筑外立面已完工、部分正在进行外立面围护和内部配套工程施工,尚未竣工验收。



估价对象情况一览表 表1

序号	地址(高新园区樱峪园)	建筑号	朝向	产品类型	建筑面积(m ²)
1	10号1单元3层1号	38号	南北	多层	176.81
2	10号1单元3层2号		南北	多层	167.11
3	10号1单元2层2号		南北	多层	167.11
4	10号1单元1层1号		南北	多层	155.11
5	21号3单元3层1号	33号	南北	多层	159.58
6	21号3单元3层2号		南北	多层	180.71
7	21号3单元2层1号		南北	多层	159.58
8	21号3单元2层2号		南北	多层	180.71
9	17号3单元4层1号	34号	南北	多层	158.38
10	12号2单元3层2号	43号	南北、东	多层	181.17
11	7A/8A7单元2层2号	45号	东	住宅式公寓	84.30
12	53号7层3号	2号	东南	高层	54.01
13	53号5层3号		东南	高层	54.01
14	52号14层3号	3号	西南	高层	54.09
15	52号16层4号		西南	高层	107.69
16	16号1单元1层2号	35号	南北	多层	127.62
17	7A/8A号7单元3层3号	45号	南北	住宅式公寓	142.45
18	9A号3单元2层1号	46号	东西	住宅式公寓	107.51
19	21号2单元1层2号	33号	南北	多层	127.76
20	12号1单元1层2号	43号	南北、东	多层	162.93
21	29号1-3层2号	31号	南北	别墅	379.35
22	41号1-2层1号	14号	南北	别墅	427.49
23	36号1-3层2号	29号	南北	别墅	379.35

根据估价委托人的确认,本次评估结果为估价对象在达到竣工交付状态下的完整权益的市场价值,估价对象的评估标准统一为清水房状态,不考虑精装修。

本次评估范围是估价对象建筑物,及其对应的土地使用权和保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖、消防等配套设施设备。不包含估价对象的室内二次装饰装修等。

价值时点:2020年07月23日。

价值类型:估价对象在达到竣工交付状态下的市场价值。

估价方法:市场法。

估价结果:估价对象在价值时点下,达到竣工标准可实现的房地产市场价值人民币大写金额:捌仟零捌万壹仟陆佰元整(人民币小写:8,008.16万元)。



估价对象房地产市场价格价值评估结果表

表 2

序号	地址	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	高新园区樱峪园 10 号 1 单元 3 层 1 号	176.81	18,572	328.37
2	高新园区樱峪园 10 号 1 单元 3 层 2 号	167.11	18,572	310.36
3	高新园区樱峪园 10 号 1 单元 2 层 2 号	167.11	18,572	310.36
4	高新园区樱峪园 10 号 1 单元 1 层 1 号	155.11	18,572	288.07
5	高新园区樱峪园 21 号 3 单元 3 层 1 号	159.58	18,572	296.37
6	高新园区樱峪园 21 号 3 单元 3 层 2 号	180.71	18,572	335.61
7	高新园区樱峪园 21 号 3 单元 2 层 1 号	159.58	18,572	296.37
8	高新园区樱峪园 21 号 3 单元 2 层 2 号	180.71	18,572	335.61
9	高新园区樱峪园 17 号 3 单元 4 层 1 号	158.38	18,572	294.14
10	高新园区樱峪园 12 号 2 单元 3 层 2 号	181.17	18,572	336.47
11	高新园区樱峪园 12 号 7A/8A7 单元 2 层 2 号	84.30	17,279	145.66
12	高新园区樱峪园 53 号 7 层 3 号	54.01	15,337	82.84
13	高新园区樱峪园 53 号 5 层 3 号	54.01	15,237	82.30
14	高新园区樱峪园 52 号 14 层 3 号	54.09	15,687	84.85
15	高新园区樱峪园 52 号 16 层 4 号	107.69	15,787	170.01
16	高新园区樱峪园 16 号 1 单元 1 层 2 号	127.62	18,572	237.02
17	高新园区樱峪园 7A/8A 号 7 单元 3 层 3 号	142.45	18,143	258.45
18	高新园区樱峪园 9A 号 3 单元 2 层 1 号	107.51	17,279	185.77
19	高新园区樱峪园 21 号 2 单元 1 层 2 号	127.76	18,572	237.28
20	高新园区樱峪园 12 号 1 单元 1 层 2 号	162.93	18,572	302.59
21	高新园区樱峪园 29 号 1-3 层 2 号	379.35	26,047	988.09
22	高新园区樱峪园 41 号 1-2 层 1 号	427.49	26,047	1,113.48
23	高新园区樱峪园 36 号 1-3 层 2 号	379.35	26,047	988.09
	合计	3,894.83		8,008.16

特别提示：（1）估价结果不包括家电家具等动产、亦不包括样板间室内的装饰装修。（2）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。（3）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

法定代表人：刘伟（签名或盖章）

2020 年 08 月 07 日



目 录

估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	
一、估价对象位置图	
二、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片	
三、《大连中级人民法院委托书》复印件	
四、《查询结果 716041237 号》与《“2020 辽 02 执 364 号”查封明细》复印件	
五、《行政街号与建筑号对照表（签字）》复印件	
六、《预售许可证》复印件	
七、《国有土地使用证》复印件	
八、估价机构资质证书复印件	
九、估价机构营业执照复印件	
十、房地产估价师注册证书复印件	



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、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照《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）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、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、本次估价对所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，以上述资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、估价人员对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，并未对结构等内在质量进行测试，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，以估价对象房屋安全为假设前提。

3、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

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、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。

6、估价对象区域因素按现有状况和城市规划发展未来考虑，未包括如果未来特殊因素发生时对使用状况和价位的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对房价的影响。

7、本报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

8、估价对象的具体地址来源于估价委托人提供的现场地址核实证明材料，因不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

9、本报告中，估价委托人没有提供估价对象所在项目的规划设计、工程进度和造价等方面的系统资料。为保证鉴定工作的顺利进行，经过充分考虑，我们认为评估估价对象在价值时点达到竣工交付状态下的市场价值符合估价委托人的估价目的。

(二) 未定事项假设

本次报告中，无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、根据估价委托人提供资料显示，估价对象共计 23 套房地产中，有 15 套由冠信房屋开发公司所有的房屋至价值时点已处于限制销售状态；其余 8 套由雨鑫商贸公司所属的房屋于上海浦发银行股份有限公司大连分行设定抵押。根据估价目的，本



次估价是基于估价对象于价值时点未被限制销售、转让、抵押或出租，且无相应的债权、债务，不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，估价对象权属完整，可以在公开、平等、自愿的交易市场上合法的进行转让的假设前提条件下进行的。

2、估价对象已被查封，本次评估不考虑查封对估价对象的影响。

3、价值时点时，估价对象所在项目尚未整体完工。根据估价委托人的要求，本次评估设定价值时点估价对象在达到竣工交付状态下的完整权益的市场价值，估价对象的评估标准统一为清水房状态，不考虑精装修。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本报告中，截止价值时点，由于估价对象均未完工，具体的建筑产品类型以现场查勘为准进行评估。如未能查勘确定的，以正常情况下达到竣工交付状态进行参考。具体来说，估价对象中，高新园区樱峪园10号1单元1层1号、16号1单元1层2号、21号2单元1层2号、12号1单元1层2号均为底层或者顶层产品，估价师于价值时点无法推断其竣工后产品的具体形态。据此，本次报告均考虑为平层住房产品，以其建筑面积进行估价。如交房状态有明确标准和测绘报告，以估价委托人确定的标准和测绘报告进行调整估价。同理运用于估价对象中的别墅等其它类产品。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告的估价结果是在上述假设条件下得出的，如果上述假设条件发生变化，本估价报告的估价结果亦应进行调整。

2、价值时点后，在估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，估价委托人应及时委托估价机构重新估价。

3、本估价结果包括房屋及其附属设施设备(水、电、暖、讯、燃气)和占用范围内的土地使用权的价格。该土地使用权和附属的设施设备(水、电、暖、讯、燃气)若与房屋分割处置，本估价结果无效。本估价报告估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

4、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使



用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中，报告解释权为本公司所有。凡因估价委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

5、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

6、本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，在此期间，若估价对象房地产状况或其他方面发生变化应予重估。

7、本报告任何拷贝均无效。



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人全称：大连市中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构全称：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

住 所：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

法定代表人：刘伟

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2012]011 号

注册资金：贰佰万元整（人民币）

统一社会信用代码：91210202732783290Q

企业类型：有限责任公司

三、估价目的

为估价委托人确定涉案房地产在达到竣工交付状态下的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象合法性分析

估价对象权属清晰、没有争议，现已被依法查封，根据本估价目的的分析，估价对象的权属具有合法性。

（二）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括估价对象建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权，保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯等配套设施设备等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（三）估价对象基本状况

1、估价对象区域范围

估价对象坐落于大连市高新园区樱峪园。

估价对象位于大连市高新园区恒大云玺（原项目名称：冠信香泉谷）在建项目，该项目位于大连高新区跨海大桥西段下桥处西行约 1 公里处，规划了包括多层、高层、住宅式公寓、别墅等共计约 46 栋各类建筑，总建筑面积 230088.1 m²，规划户数 1192 户。

2、区域特征及变动趋势



估价对象地处大连高新园区偏西部、旅顺南路蔡大岭段北侧，东距高新园区商业中心约5公里。估价对象所在项目区域为高新园区软件园区，华信软件园、亿达信息园等分布其周边，该区域另有各类医疗、教育设施等配套设施。

3、道路交通状况

估价对象所在项目南临旅顺南路，有地铁1号线、28路、531路、3路、801路、802路等公交线路设站经过；但是出行较为依赖旅顺南路，便利度一般。

4、基础设施配套情况

估价对象所处区域内给排水、电力、供暖、通讯等基础设施配套齐全。

5、自然条件

估价对象所处区域自然条件较好，无污染源。

(四) 土地基本状况

估价对象土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅，土地使用权终止日期至2080年6月29日止，至价值时点剩余60年，土地使用权人为大连冠信房地产开发有限公司。

1、土地四至：东临山地，南临旅顺南路，西临山林，北临山林。

2、土地使用权类型及土地使用期限：出让，土地使用期限为70年（终止日期为2080年06月29日止）。

3、宗地面积：115817.7 m²。

4、规划条件：符合规划。

5、土地用途：城镇住宅。

(五) 建筑物基本状况

估价对象为位于大连市高新园区由大连冠信房地产开发有限公司开发的“冠信香泉谷”项目中的部分房地产，共计23套房地产，总建筑面积3894.83 m²，设计用途均为住宅。估价对象于价值时点时尚未达到竣工交付状态，权利人为大连冠信房地产有限公司和大连雨鑫商贸有限公司。

“冠信香泉谷”项目状况为：项目占地115717.7 m²，土地使用权类型为出让，地类（用途）为城镇住宅，终止日期2080年6月29日；规划总建筑面积230088.1 m²，其中地上建筑面积153078.8 m²，地下建筑面积77009.3 m²，计容面积154038 m²。

估价对象所在项目于2012年左右开工建设，由于各种原因尚未竣工，目前该项目已由恒大集团大连公司接手继续开发建设。截至价值时点，各个单体建筑物主体结



构已全部完工，正在进行外立面和内部配套设施的施工，多层洋房和城堡建筑所在的区域园林景观工程基本完工，别墅区和高层区的园林景观尚未完成。项目预计在 2022 年 8 月全部交付。

估价对象所在的各个单体建筑，截止价值时点主体结构工程均已完工，部分单体建筑外立面已完工、部分单体正在进行外立面围护和内部配套工程施工，预计 2022 年 8 月全部交付。估价对象均为框架结构，产品类型包括多层洋房住宅、住宅式公寓、高层住宅和联排别墅等。

估计对象共计 23 套房地产分布于不同的单体建筑中，包括多层洋房住宅、住宅式公寓、高层住宅和联排别墅。价值时点估价对象具体工程进度情况如下：

分布在多层住宅和住宅式公寓的估价对象，其外立面均为石材干挂，部分已完工，部分未完工；入户门尚未安装；断桥铝窗已基本安装完成，室内砌筑、上下水、电力、供暖、通讯及消防设施等配套尚在施工过程中。该片多层洋房区域位于项目规划用地的南侧，其园林景观工程已经基本完工。

分布在高层建筑的估价对象，共计 4 套住宅房地产，位于其中 2 栋高层建筑中，其主体已完工，外墙正在砌筑；室内砌筑、上下水、电力、供暖、通讯及消防设施尚在施工过程中；该区域位于项目规划区的北侧，其园林景观工程尚未完工。

分布在别墅区的估价对象，共计 3 栋联排别墅，其外立面砌筑已完工；内部完成部分砌筑工程；该区域位于项目规划区的多层洋房区域和高层区域之间，其园林景观工程尚未完工。

估价对象具体情况如下表 3。

估价对象情况一览表 表 3

序号	证号(查封号/合同登记号)	坐落(高新园区樱峪园)	建筑楼号	规划用途	朝向	所在层数	权利人	建筑面积(m ²)
1	(2020)辽 02 执 364 号	10 号 1 单元 3 层 1 号	38 号	住宅(洋房)	南北	3	冠信	176.81
2		10 号 1 单元 3 层 2 号		住宅(洋房)	南北	3	冠信	167.11
3		10 号 1 单元 2 层 2 号		住宅(洋房)	南北	2	冠信	167.11
4		10 号 1 单元 1 层 1 号		住宅(洋房)	南北	1	冠信	155.11
5		21 号 3 单元 3 层 1 号	33 号	住宅(洋房)	南北	3	冠信	159.58
6		21 号 3 单元 3 层 1 号		住宅(洋房)	南北	3	冠信	180.71



		层2号						
7		21号3单元2层1号		住宅(洋房)	南北	2	冠信	159.58
8		21号3单元2层2号		住宅(洋房)	南北	2	冠信	180.71
9		17号3单元4层1号	34号	住宅(洋房)	南北	4	冠信	158.38
10		12号2单元3层2号	43号	住宅(洋房)	南北、东	3	冠信	181.17
11		7A/8A7单元2层2号	45号	住宅(公寓样板间)	东	2	冠信	84.3
12		53号7层3号	2号	住宅(高层)	东南	7	冠信	54.01
13		53号5层3号		住宅(高层)	东南	5	冠信	54.01
14		52号14层3号	3号	住宅(高层)	西南	14	冠信	54.09
15		52号16层4号		住宅(高层)	西南	16	冠信	107.69
16	WHT201503331	16号1单元1层2号	35号	住宅(洋房)	南北	1	雨鑫	127.62
17	WHT201503348	7A/8A号7单元3层3号	45号	住宅(公寓)	东南	3	雨鑫	142.45
18	WHT201503336	9A号3单元2层1号	46号	住宅(公寓)	东西	2	雨鑫	107.51
19	WHT201503350	21号2单元1层2号	33号	住宅(洋房)	南北	1	雨鑫	127.76
20	WHT201503340	12号1单元1层2号	43号	住宅(洋房)	南北、东	1	雨鑫	162.93
21	WHT201503341	29号1-3层2号	31号	住宅(别墅)	南北	1-3	雨鑫	379.35
22	WHT201503342	41号1-2层1号	14号	住宅(别墅)	南北	1-2	雨鑫	427.49
23	WHT201503346	36号1-3层2号	29号	住宅(别墅)	南北	1-3	雨鑫	379.35
合 计								3894.83

根据估价委托人的确认,本次评估结果为估价对象在达到竣工交付状态下的完整权益的市场价值,估价对象的评估标准统一为清水房状态,不考虑精装修。

本次评估范围是估价对象建筑物,及其对应分摊的土地使用权和保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖、消防等配套设施设备。也包含估价对象的室内与估价对象使用功能不可分割的二次装饰装修等。



五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即2020年07月23日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值是估价对象经过适当营销后，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。

(三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（不含室内精装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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值或价格的原则。

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值或价格的原则。

3、价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

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值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；



- 7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知；
- 8、政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件。

(二) 技术标准、规程、规范

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

(三) 估价委托人提供的资料依据

- 1、《大连市中级人民法院委托书》(2020)辽02法技字第00823-1号；
- 2、《查询结果716041237号》与《“2020辽02执364号”查封明细》复印件；
- 3、《行政街号与建筑号对照表(签字)》复印件；
- 4、《预售许可证》复印件；
- 5、《国有土地使用证》复印件。

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价人员现场查勘情况资料；
- 2、估价人员收集的相关市场交易资料；
- 3、大连市建筑工程造价信息及估价人员市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

1、估价方法的选用

根据评估目的和估价对象所处的社会、环境状态和估价对象自身的特殊情况本次评估方法采用比较法进行评估测算。

2、估价方法定义

比较法定义：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值或价格的方法。

十、估价结果

本公司根据估价目的，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员现场查勘和市场调查取得的资料的基础上，遵循估价原则，采用比较法，对影响房地产市场价格因素进行了分析，结合估价经验，经过测算，确定估价对象在价值时点(2020年07月23日)达到竣工交付状态下可能实现的房地产价值人民币大写金额：**捌仟零捌万壹仟陆佰元整**。(人民币小写：**8,008.16万元**)。估价结果见下表：



估价对象房地产市场价格价值评估结果表

表 4

序号	地址	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价(万元)
1	高新园区樱峪园 10 号 1 单元 3 层 1 号	176.81	18,572	328.37
2	高新园区樱峪园 10 号 1 单元 3 层 2 号	167.11	18,572	310.36
3	高新园区樱峪园 10 号 1 单元 2 层 2 号	167.11	18,572	310.36
4	高新园区樱峪园 10 号 1 单元 1 层 1 号	155.11	18,572	288.07
5	高新园区樱峪园 21 号 3 单元 3 层 1 号	159.58	18,572	296.37
6	高新园区樱峪园 21 号 3 单元 3 层 2 号	180.71	18,572	335.61
7	高新园区樱峪园 21 号 3 单元 2 层 1 号	159.58	18,572	296.37
8	高新园区樱峪园 21 号 3 单元 2 层 2 号	180.71	18,572	335.61
9	高新园区樱峪园 17 号 3 单元 4 层 1 号	158.38	18,572	294.14
10	高新园区樱峪园 12 号 2 单元 3 层 2 号	181.17	18,572	336.47
11	高新园区樱峪园 12 号 7A/8A7 单元 2 层 2 号	84.30	17,279	145.66
12	高新园区樱峪园 53 号 7 层 3 号	54.01	15,337	82.84
13	高新园区樱峪园 53 号 5 层 3 号	54.01	15,237	82.30
14	高新园区樱峪园 52 号 14 层 3 号	54.09	15,687	84.85
15	高新园区樱峪园 52 号 16 层 4 号	107.69	15,787	170.01
16	高新园区樱峪园 16 号 1 单元 1 层 2 号	127.62	18,572	237.02
17	高新园区樱峪园 7A/8A 号 7 单元 3 层 3 号	142.45	18,143	258.45
18	高新园区樱峪园 9A 号 3 单元 2 层 1 号	107.51	17,279	185.77
19	高新园区樱峪园 21 号 2 单元 1 层 2 号	127.76	18,572	237.28
20	高新园区樱峪园 12 号 1 单元 1 层 2 号	162.93	18,572	302.59
21	高新园区樱峪园 29 号 1-3 层 2 号	379.35	26,047	988.09
22	高新园区樱峪园 41 号 1-2 层 1 号	427.49	26,047	1,113.48
23	高新园区樱峪园 36 号 1-3 层 2 号	379.35	26,047	988.09
	合计	3,894.83		8,008.16



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
罗璇	2120060094		2020年7月27日
林夏初	2120030062		2020年7月27日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2020年07月23日。

十三、估价作业期

估价作业期：2020年07月23日至2020年08月07日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

2020年08月07日



附 件
(附件目录)

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片
- 三、《大连中级人民法院委托书》复印件
- 四、《查询结果 716041237 号》与《“2020 辽 02 执 364 号”查封明细》复印件；
- 五、《行政街号与建筑号对照表（签字）》复印件；
- 六、《预售许可证》复印件；
- 七、《国有土地使用证》复印件
- 八、估价机构资质证书复印件
- 九、估价机构营业执照复印件
- 十、房地产估价师注册证书复印件



估价对象位置图



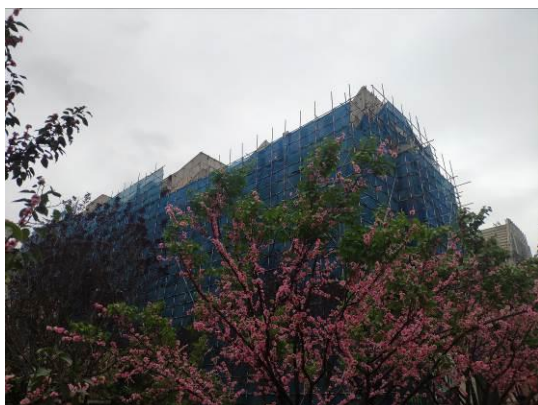


估价对象现场实景图片

高新园区樱峪园 10 号 1 单元 3 层 1 号、1 单元 3 层 2 号、1 单元 2 层 2 号、1 单元 1 层 1 号



高新园区樱峪园 21 号 3 单元 3 层 1 号、3 单元 3 层 2 号、3 单元 2 层 1 号、3 单元 2 层 2 号、2 单元 1 层 2 号





高新园区樱峪园 17 号 3 单元 4 层 1 号

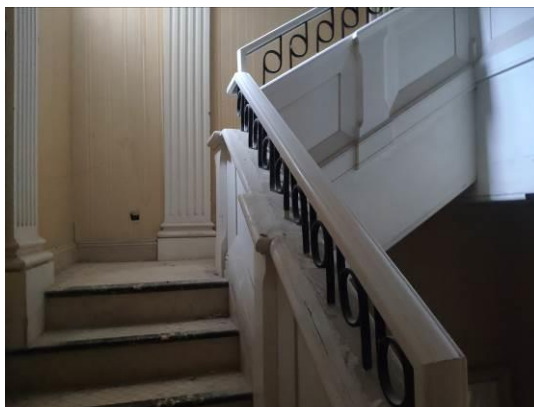


高新园区樱峪园 12 号 2 单元 3 层 2 号、1 单元 1 层 2 号





高新园区樱峪园 12 号 7A/8A7 单元 2 层 2 号、7 单元 3 层 3 号



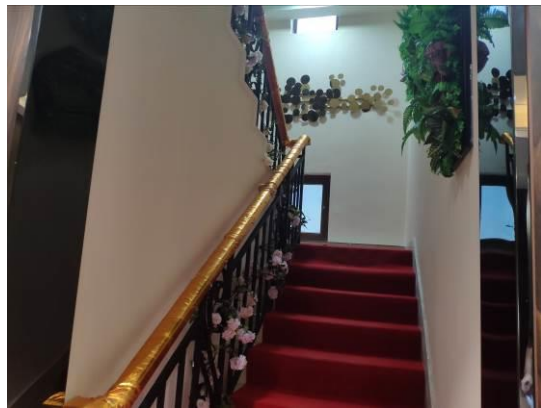
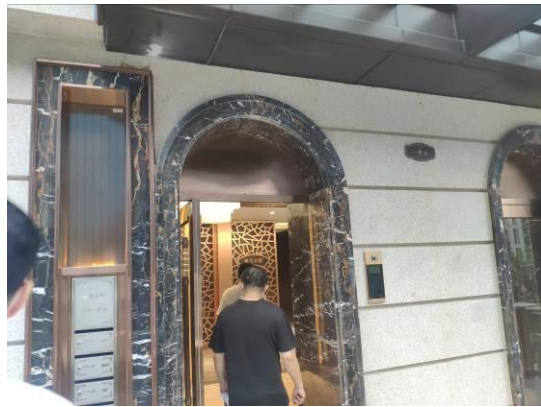


高新园区樱峪园 53 号 7 层 3 号、53 号 5 层 3 号、52 号 14 层 3 号、52 号 16 层 4 号



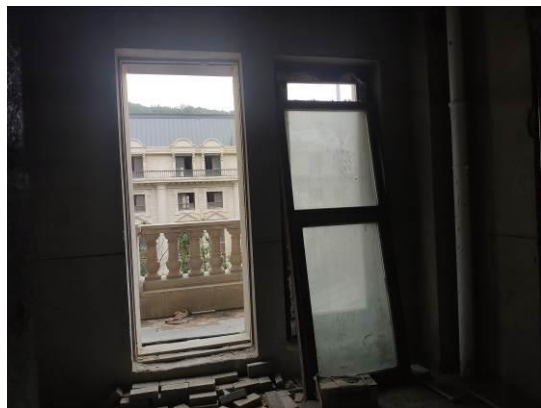


高新园区樱峪园 16 号 1 单元 1 层 2 号





高新园区樱峪园 9A 号 3 单元 2 层 1 号



高新园区樱峪园 29 号 1-3 层 2 号





高新园区樱峪园 41 号 1-2 层 1 号



高新园区樱峪园 36 号 1-3 层 2 号

