

# 房地产估价报告

估价报告编号：人信法估字[2019]056号

估价项目名称：位于普兰店市太平办事处庙山社区“文景清华园”中  
242套房地产（在建工程）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：大连人信房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘革新（注册号：2120060079）

李健（注册号：2120060080）

单晓翎（注册号：2120110018）

估价报告出具日期：二〇一九年八月二十九日

## 致估价委托人函

大连市中级人民法院：

我公司接受贵院委托，就申请执行人中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司与被执行人大连文景房地产开发有限公司借款合同纠纷一案中，对位于普兰店市太平办事处庙山社区“文景清华园”中 242 套房产（在建工程）及对应的土地使用权的价值进行评估。为完成该项工作，我们组成估价小组，遵照独立、客观、公正、合法等原则，依据有关法律法规和估价标准，采用比较法及成本法对被执行房屋及所分摊的土地使用权的市场价值进行了专业分析、测算和判断，有关结果见下表。

### 估价结果摘要

估价目的		为估价委托人鉴定估价对象房地产的市场价值提供参考
估价对象	名称	普兰店市太平办事处庙山社区“文景清华园”242套房地产
	坐落	普兰店市太平办事处庙山社区“文景清华园”
	范围	房屋所有权及分摊的土地使用权
	规模	建筑面积合计 20487.53 平方米
	用途	设计用途为住宅及公建



权属	权利人为大连文景房地产开发有限公司		
价值时点	二〇一九年八月二十三日		
价值类型	市场价值		
估价结果	项 目		数 额（人民币）
	市场价值	总 价	9952.8 万元  (大写) 玖仟玖佰伍拾贰万捌仟元 (详见估价结果明细表)
估价报告使用期限	自 2019 年 8 月 29 日起至 2020 年 8 月 28 日止		

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。

此致！

大连人信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：谢晓林

二〇一九年八月二十九日



# 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件.....	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 .....	13
六、价值类型 .....	13
七、估价原则 .....	14
八、估价依据 .....	14
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期 .....	22
十三、估价作业期 .....	22
估价报告附件.....	23
1、《司法鉴定委托书》复印件；	
2、估价对象所处位置示意图；	
3、估价对象现场照片；	
4、房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件；	
5、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，但受到本估价报告中已经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本次估价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，也对本次估价的估价对象、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》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师已于 2019 年 8 月 23 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有人对估价报告提供重要专业帮助。



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、本次估价所依据的估价对象的面积、用途等资料来源于估价委托人所提供的《评估房屋明细表》，注册房地产估价师对其进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师依据估价委托人提供的《评估房屋明细表》确定估价对象的房屋建筑面积，经当事人现场指认，我们对估价对象进行了查勘，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《评估房屋明细表》无差异。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；



(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价;

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

## 二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

1、于价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价未考虑查封因素对估价结果的影响。

2、于价值时点，估价对象部分已出租，本次估价未考虑租赁因素对估价结果的影响。

## 四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

## 六、本报告使用的限制条件

1、本估价报告估价结果仅为估价委托人在本报告中说明的估价目的——鉴定市场价值目的下使用，不得做其他用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年(自 2019



年 8 月 29 日起至 2020 年 8 月 28 日止)。若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。估价报告超过一年后,估价结果失效。

3、估价结果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;没有考虑查封、租赁及可能承担的担保、抵押等事宜以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响,也未考虑快速变现等处分方式对估价结果的影响。

4、未经估价机构书面同意,本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许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。





位于普兰店市太平办事处庙山社区  
“文景清华园” 242 套房地产  
房地产估价结果报告

人信法估字[2019]056 号

### 一、估价委托人

估价委托人：大连市中级人民法院

### 二、估价机构

估价机构名称：大连人信房地产土地评估咨询有限公司

住所：辽宁省大连市西岗区民权街 84 号

法定代表人：谢晓林

统一社会信用代码：91210203764419688M

机构类型：房地产估价机构

备案等级：贰级

证书编号：第 000010203 号

有效期限：2013 年 1 月 3 日至 2021 年 1 月 2 日止

### 三、估价目的

为估价委托人鉴定估价对象房地产的市场价值提供参考。

### 四、估价对象

估价对象为位于普兰店市太平办事处庙山社区“文景清华园”

中 242 套的房地产（在建工程），估价范围包括房屋所有权及分摊的国有土地使用权，不包含可移动的家具等动产及无形资产、债权债务等。具体情况见下表：

序号	坐落	楼号	单元	楼层	户号	用途	面积 (M <sup>2</sup> )	实物状况	户型	朝向	总层
1	425号				1	公建	184.86	毛坯		西	
2	425号				2	公建	156.22	毛坯		西	
3	425号				4	公建	278.55	毛坯		西	
4	425号				5	公建	176.02	现为物业使用，简单装修，地面铺设地板，墙面及棚面大白		西	
5	425号				10	公建	175.44	毛坯		西	
6	425号				13	公建	172.4	毛坯		西	
7	425号				16	公建	219.4	毛坯		西	
8	425号				17	公建	175.52	毛坯		西	
9	425号				22	公建	198.26	现为超市，简单装修		西	
10	427号	6	1	1	2	住宅	55.25	毛坯	1室1厅	南	13
11	427号	6	2	1	1	住宅	59.07	毛坯	1室1厅	南北	13
12	427号	6	2	2	4	住宅	79.16	毛坯	2室2厅	南北	13
13	427号	6	2	4	2	住宅	54.9	毛坯	1室1厅	南	13
14	427号	6	2	7	2	住宅	54.9	毛坯	1室1厅	南	13
15	427号	6	2	8	2	住宅	54.9	毛坯	1室1厅	南	13
16	427号	6	2	9	2	住宅	54.9	毛坯	1室1厅	南	13
17	427号	6	2	10	2	住宅	54.9	毛坯	1室1厅	南	13
18	427号	6	2	12	2	住宅	54.9	毛坯	1室1厅	南	13
19	429号	7	1	1	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
20	429号	7	1	1	3	住宅	69.67	毛坯	2室1厅	南北	17
21	429号	7	1	2	1	住宅	76.89	毛坯	2室2厅	南北	17
22	429号	7	1	2	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
23	429号	7	1	4	3	住宅	86.07	毛坯	2室2厅	南北	17
24	429号	7	1	5	1	住宅	76.89	毛坯	2室2厅	南北	17
25	429号	7	1	5	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
26	429号	7	1	6	1	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
27	429号	7	1	7	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
28	429号	7	1	8	1	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
29	429号	7	1	10	1	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
30	429号	7	1	10	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
31	429号	7	1	11	1	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
32	429号	7	1	11	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17



33	429号	7	1	12	1	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
34	429号	7	1	12	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
35	429号	7	1	13	1	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
36	429号	7	1	13	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
37	429号	7	1	14	1	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
38	429号	7	1	14	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
39	429号	7	1	14	3	住宅	86.07	毛坯	2室2厅	南北	17
40	429号	7	1	15	1	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
41	429号	7	1	16	1	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
42	429号	7	1	16	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
43	429号	7	2	1	1	住宅	69.67	毛坯	2室1厅	南北	17
44	429号	7	2	1	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
45	429号	7	2	1	3	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
46	429号	7	2	2	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
47	429号	7	2	2	3	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
48	429号	7	2	3	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
49	429号	7	2	4	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
50	429号	7	2	4	3	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
51	429号	7	2	5	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
52	429号	7	2	5	3	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
53	429号	7	2	6	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
54	429号	7	2	6	3	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
55	429号	7	2	7	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
56	429号	7	2	7	3	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
57	429号	7	2	8	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
58	429号	7	2	8	3	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
59	429号	7	2	9	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
60	429号	7	2	9	3	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
61	429号	7	2	10	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
62	429号	7	2	10	3	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
63	429号	7	2	11	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
64	429号	7	2	11	3	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
65	429号	7	2	12	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
66	429号	7	2	13	3	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
67	429号	7	2	14	1	住宅	86.08	毛坯	2室2厅	南北	17
68	429号	7	2	14	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
69	429号	7	2	14	3	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
70	429号	7	2	15	3	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
71	429号	7	2	16	1	住宅	86.08	毛坯	2室2厅	南北	17
72	429号	7	2	16	2	住宅	60.07	毛坯	1室1厅	南	17
73	429号	7	2	16	3	住宅	76.89	毛坯	2室1厅	南北	17
74	431号	8	2	14	3	住宅	76.78	样板间,精装修	2室1厅	南北	19
75	433号	13	1	2	2	住宅	57.73	毛坯	1室1厅	南	18



76	435号	9	1	1	3	住宅	67.97	毛坯	2室1厅	南北	13
77	435号	9	2	1	1	住宅	78.55	毛坯	2室2厅	南北	13
78	435号	9	2	1	2	住宅	110.08	毛坯	4室1厅	南	13
79	437号	14	1	4	3	住宅	57.9	毛坯	1室1厅	南北	19
80	437号	14	1	18	2	住宅	58.17	毛坯	1室1厅	南	19
81	437号	14	1	18	3	住宅	57.9	毛坯	1室1厅	南北	19
82	439号	10	1	1	1	住宅	108.45	毛坯	3室2厅	南北	18
83	439号	10	1	2	1	住宅	130.36	毛坯	4室2厅	南北	18
84	439号	10	1	3	1	住宅	130.36	毛坯	4室2厅	南北	18
85	439号	10	1	3	2	住宅	131.97	毛坯	3室2厅	南北	18
86	439号	10	1	4	1	住宅	130.36	毛坯	4室2厅	南北	18
87	439号	10	1	8	2	住宅	131.97	毛坯	3室2厅	南北	18
88	439号	10	1	9	2	住宅	131.97	毛坯	3室2厅	南北	18
89	439号	10	1	13	1	住宅	130.36	毛坯	4室2厅	南北	18
90	439号	10	1	14	1	住宅	130.36	毛坯	4室2厅	南北	18
91	439号	10	1	14	2	住宅	131.97	毛坯	3室2厅	南北	18
92	439号	10	1	15	2	住宅	131.97	毛坯	3室2厅	南北	18
93	439号	10	1	16	2	住宅	131.97	毛坯	3室2厅	南北	18
94	441号	15	1	1	3	住宅	36.31	毛坯	1室	南	19
95	441号	15	1	3	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	19
96	441号	15	1	14	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	19
97	441号	15	1	18	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	19
98	441号	15	1	18	3	住宅	73.48	毛坯	2室1厅	南北	19
99	441号	15	2	18	1	住宅	78.54	毛坯	2室1厅	南北	19
100	443号	11	1	1	1	住宅	72.18	毛坯	2室1厅	南北	20
101	443号	11	1	1	2	住宅	42.42	毛坯	1室1厅	南	20
102	443号	11	1	2	1	住宅	72.18	毛坯	2室1厅	南北	20
103	443号	11	1	14	2	住宅	42.42	毛坯	1室1厅	南	20
104	443号	11	1	17	2	住宅	42.42	毛坯	1室1厅	南	20
105	443号	11	1	18	2	住宅	42.42	毛坯	1室1厅	南	20
106	443号	11	2	1	1	住宅	78.26	毛坯	2室1厅	南北	20
107	443号	11	3	3	2	住宅	42.42	毛坯	1室1厅	南	20
108	443号	11	3	5	2	住宅	42.42	毛坯	1室1厅	南	20
109	443号	11	3	8	2	住宅	42.42	毛坯	1室1厅	南	20
110	443号	11	3	10	2	住宅	42.42	毛坯	1室1厅	南	20
111	443号	11	3	13	2	住宅	42.42	毛坯	1室1厅	南	20
112	443号	11	3	14	2	住宅	42.42	毛坯	1室1厅	南	20
113	443号	11	3	15	2	住宅	42.42	毛坯	1室1厅	南	20
114	443号	11	3	16	2	住宅	42.42	毛坯	1室1厅	南	20
115	445号	16	1	1	2	住宅	57.65	毛坯	1室1厅	南	20
116	445号	16	1	1	3	住宅	36.3	毛坯	1室1厅	南北	20
117	445号	16	1	2	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
118	445号	16	1	3	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20





119	445号	16	1	4	1	住宅	72.61	毛坯	2室1厅	南北	20
120	445号	16	1	4	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
121	445号	16	1	5	1	住宅	72.61	毛坯	2室1厅	南北	20
122	445号	16	1	5	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
123	445号	16	1	6	1	住宅	72.61	毛坯	2室1厅	南北	20
124	445号	16	1	6	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
125	445号	16	1	6	3	住宅	73.52	毛坯	2室1厅	南北	20
126	445号	16	1	7	1	住宅	72.61	毛坯	2室1厅	南北	20
127	445号	16	1	7	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
128	445号	16	1	7	3	住宅	73.52	毛坯	2室1厅	南北	20
129	445号	16	1	8	1	住宅	72.61	毛坯	2室1厅	南北	20
130	445号	16	1	8	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
131	445号	16	1	8	3	住宅	73.52	毛坯	2室1厅	南北	20
132	445号	16	1	9	1	住宅	72.61	毛坯	2室1厅	南北	20
133	445号	16	1	9	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
134	445号	16	1	9	3	住宅	73.52	毛坯	2室1厅	南北	20
135	445号	16	1	10	1	住宅	72.61	毛坯	2室1厅	南北	20
136	445号	16	1	10	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
137	445号	16	1	10	3	住宅	73.52	毛坯	2室1厅	南北	20
138	445号	16	1	11	1	住宅	72.61	毛坯	2室1厅	南北	20
139	445号	16	1	11	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
140	445号	16	1	11	3	住宅	73.52	毛坯	2室1厅	南北	20
141	445号	16	1	12	1	住宅	72.61	毛坯	2室1厅	南北	20
142	445号	16	1	12	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
143	445号	16	1	12	3	住宅	73.52	毛坯	2室1厅	南北	20
144	445号	16	1	13	1	住宅	72.61	毛坯	2室1厅	南北	20
145	445号	16	1	13	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
146	445号	16	1	13	3	住宅	73.52	毛坯	2室1厅	南北	20
147	445号	16	1	14	1	住宅	72.61	毛坯	2室1厅	南北	20
148	445号	16	1	14	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
149	445号	16	1	14	3	住宅	73.52	毛坯	2室1厅	南北	20
150	445号	16	1	15	1	住宅	72.61	毛坯	2室1厅	南北	20
151	445号	16	1	15	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
152	445号	16	1	15	3	住宅	73.52	毛坯	2室1厅	南北	20
153	445号	16	1	16	1	住宅	72.61	毛坯	2室1厅	南北	20
154	445号	16	1	16	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
155	445号	16	1	16	3	住宅	73.52	毛坯	2室1厅	南北	20
156	445号	16	1	17	1	住宅	72.61	毛坯	1室1厅	南北	20
157	445号	16	1	17	2	住宅	57.75	毛坯	1室1厅	南	20
158	445号	16	1	17	3	住宅	73.52	毛坯	2室1厅	南北	20
159	445号	16	1	18	1	住宅	145.22	毛坯	4室2厅	南北	20
160	445号	16	1	18	2	住宅	115.5	毛坯	3室2厅	南	20
161	445号	16	1	18	3	住宅	147.04	毛坯	4室2厅	南北	20



162	445号	16	2	1	1	住宅	74.5	毛坯	2室1厅	南北	20
163	445号	16	2	1	2	住宅	87.86	毛坯	2室2厅	南北	20
164	445号	16	2	2	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
165	445号	16	2	2	2	住宅	91.69	毛坯	2室2厅	南北	20
166	445号	16	2	3	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
167	445号	16	2	3	2	住宅	91.69	毛坯	2室2厅	南北	20
168	445号	16	2	4	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
169	445号	16	2	4	2	住宅	91.69	毛坯	2室2厅	南北	20
170	445号	16	2	5	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
171	445号	16	2	5	2	住宅	91.69	毛坯	2室2厅	南北	20
172	445号	16	2	6	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
173	445号	16	2	6	2	住宅	91.69	毛坯	2室2厅	南北	20
174	445号	16	2	7	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
175	445号	16	2	7	2	住宅	91.69	毛坯	2室2厅	南北	20
176	445号	16	2	8	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
177	445号	16	2	8	2	住宅	91.69	毛坯	2室2厅	南北	20
178	445号	16	2	9	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
179	445号	16	2	9	2	住宅	91.69	毛坯	2室2厅	南北	20
180	445号	16	2	10	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
181	445号	16	2	10	2	住宅	91.69	毛坯	2室2厅	南北	20
182	445号	16	2	11	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
183	445号	16	2	11	2	住宅	91.69	毛坯	2室2厅	南北	20
184	445号	16	2	12	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
185	445号	16	2	13	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
186	445号	16	2	13	2	住宅	91.69	毛坯	2室2厅	南北	20
187	445号	16	2	14	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
188	445号	16	2	14	2	住宅	91.69	样本间,精装修	2室2厅	南北	20
189	445号	16	2	15	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
190	445号	16	2	15	2	住宅	91.69	毛坯	2室2厅	南北	20
191	445号	16	2	16	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
192	445号	16	2	16	2	住宅	91.69	毛坯	2室2厅	南北	20
193	445号	16	2	17	1	住宅	78.41	毛坯	2室1厅	南北	20
194	445号	16	2	17	2	住宅	91.69	毛坯	2室2厅	南北	20
195	445号	16	2	18	1	住宅	156.82	毛坯	4室2厅	南北	20
196	445号	16	2	18	2	住宅	183.38	毛坯	5室2厅	南北	20
197	449号	18	/	/	2	公建	58.13	毛坯		北	
198	449号	18	/	/	3	公建	65.26	毛坯		北	
199	449号	18	/	/	4	公建	63.23	毛坯		北	
200	449号	18	/	/	5	公建	62.63	毛坯		北	
201	449号	18	/	/	6	公建	65.26	毛坯		北	
202	449号	18	/	/	7	公建	58.13	毛坯		北	
203	449号	18	/	/	8	公建	139.09	毛坯		北	
204	449号	18	/	/	9	公建	80.51	毛坯		北	



205	449号	18	/	/	10	公建	199.66	现为办公, 简单装修		西	
206	449号	18	1	2	1	住宅	106.44	毛坯	3室2厅	南北	24
207	449号	18	1	10	1	住宅	106.44	毛坯	3室2厅	南北	24
208	449号	18	1	13	1	住宅	106.44	毛坯	3室2厅	南北	24
209	449号	18	1	17	2	住宅	107.12	毛坯	3室2厅	南北	24
210	449号	18	1	18	1	住宅	106.44	毛坯	3室2厅	南北	24
211	449号	18	1	18	2	住宅	107.12	毛坯	3室2厅	南北	24
212	449号	18	1	19	1	住宅	106.44	毛坯	3室2厅	南北	24
213	449号	18	1	20	1	住宅	106.44	毛坯	3室2厅	南北	24
214	449号	18	1	20	2	住宅	107.12	毛坯	3室2厅	南北	24
215	449号	18	1	21	1	住宅	106.44	毛坯	3室2厅	南北	24
216	449号	18	1	21	2	住宅	107.12	毛坯	3室2厅	南北	24
217	449号	18	1	23	1	住宅	106.44	毛坯	3室2厅	南北	24
218	449号	18	1	23	2	住宅	107.12	毛坯	3室2厅	南北	24
219	449号	18	1	24	1	住宅	106.44	毛坯	3室2厅	南北	24
220	449号	18	2	4	1	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
221	449号	18	2	6	1	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
222	449号	18	2	7	1	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
223	449号	18	2	8	2	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
224	449号	18	2	10	1	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
225	449号	18	2	10	2	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
226	449号	18	2	11	1	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
227	449号	18	2	11	2	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
228	449号	18	2	12	1	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
229	449号	18	2	14	1	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
230	449号	18	2	14	2	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
231	449号	18	2	17	1	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
232	449号	18	2	17	2	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
233	449号	18	2	18	1	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
234	449号	18	2	18	2	住宅	89.98	毛坯	2室2厅	南北	24
235	449号	18	3	15	2	住宅	143.68	毛坯	4室2厅	南北	24
236	449号	18	3	17	2	住宅	143.68	毛坯	4室2厅	南北	24
237	449号	18	3	18	2	住宅	143.68	毛坯	4室2厅	南北	24
238	449号	18	3	19	1	住宅	107.91	毛坯	3室2厅	南北	24
239	449号	18	3	19	2	住宅	143.68	毛坯	4室2厅	南北	24
240	449号	18	3	20	1	住宅	107.91	毛坯	3室2厅	南北	24
241	449号	18	3	20	2	住宅	143.68	毛坯	4室2厅	南北	24
242	449号	18	3	21	2	住宅	143.68	毛坯	4室2厅	南北	24
合计							20487.53				



估价对象概况表

基本状况	估价对象	普兰店市太平办事处庙山社区“文景清华园”中 242 套房地产			
	坐落	普兰店市太平办事处庙山社区“文景清华园”			
	范围	房屋所有权及分摊的土地使用权			
	四至	东至	待拆迁房屋	西至	普兰店二中
		南至	久寿街	北至	待拆迁房屋
	规模	土地面积	未载明分摊面积	建筑面积(合计)	20487.53 m <sup>2</sup>
	用途	设计用途	住宅及公建		
	结构、建成时间	结构	钢混	建成时间	2013 年
土地使用权	国有土地	是	集体土地	否	
实物状况	土地实物状况	根据估价委托人提供的有关资料所示,估价对象所在小区使用土地为国有土地。估价对象所在建筑使用宗地地势平坦、形状规则。宗地外基础设施达到七通(道路、供水、排水、电力、电信、热力、燃气)水平。			
	建筑物实物状况	估价对象位于普兰店市太平办事处庙山社区的“文景清华园”小区,共计 242 套住宅及公建,建筑面积合计 20487.53 平方米。其中住宅为高层建筑,配有电梯,室内毛坯;公建为住宅配套底商。经现场查勘,估价对象外墙刷涂料,入户防盗门,塑钢窗。估价对象室内水、电、暖等配套齐全。经评估人员现场查看,根据房屋完损等级判定标准,确定估价对象为完好房。			



权益状况	土地权益状况	根据估价委托人提供的有关资料所示,估价对象所在区域使用土地为国有土地。
	建筑物权益状况	根据估价委托人提供的相关资料,权利人为大连文景房地产开发有限公司。
区位状况	位置	估价对象位于普兰店市太平办事处庙山社区“文景清华园”小区,距离普兰店站约3公里。
	交通	估价对象所处区域内有久寿街等主次干道经过,路网发达,路况较好;附近有普兰店104、107路公交车途经,交通条件良好。
	环境及景观	估价对象所处区域自然条件较好,地势平坦,区域内为商住混合区,无污染,环境状况较好。
	外部配套设施	估价对象所处区域给排水、道路、电力等基础设施配套齐全,土地成熟度达到“七通一平”条件,各种基础配套设施均可由沿道路布置的市政主管线近距离接入,供给容量可以得到充分保障。
	所在区域状况	估价对象所处区域有普兰店第二中学、清华园幼儿园、台山公园、丰荣市场等公共配套设施。

## 五、价值时点

依据《司法鉴定委托书》,以现场查勘日为价值时点:二〇一九年八月二十三日。

## 六、价值类型

市场价值。市场价值是指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

本估价报告遵循的估价原则有：

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。

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。

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值或价格。

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。

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值或价格。

## 八、估价依据

（一）主要法律、法规和部门规章

- 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、《中华人民共和国资产评估法》。

（二）技术规程

- 1、房地产估价规范（GB/T 50291-2015）；
- 2、房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）。

### （三）估价委托人提供的有关资料

- 1、大连市中级人民法院司法鉴定委托书；
- 2、《评估房屋明细表》。

### （四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

## 九、估价方法

### （一）估价方法选择

估价对象 1-114 及 206-242 所处区域范围内有较多房地产交易可比案例。因此，适合采用比较法进行评估。

估价对象 115-205 未验收无预售许可证，市场上无交易案例，可以分别计算出建筑物及所占用土地使用权的重置价格。因此，适合用成本法进行评估。

### （二）估价方法定义

比较法也称为交易实例比较法、市场比较法、市场法，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。

成本法是测算估价对象在价值时点时的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

本估价报告遵循估价原则，结合估价目的选用比较法及成本法对估价对象进行了估价，确定在价值时点估价对象市场价值为人民

币（大写）玖仟玖佰伍拾贰万捌仟元（9952.8万元），详见下表：

估价结果明细表

序号	坐落	楼号	单元	楼层	户号	用途	面积 (平方米)	单价 (元/M <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	425号				1	公建	184.86	5900	109.07
2	425号				2	公建	156.22	5900	92.17
3	425号				4	公建	278.55	5900	164.34
4	425号				5	公建	176.02	5900	103.85
5	425号				10	公建	175.44	5900	103.51
6	425号				13	公建	172.4	5900	101.72
7	425号				16	公建	219.4	5900	129.45
8	425号				17	公建	175.52	5900	103.56
9	425号				22	公建	198.26	5900	116.97
10	427号	6	1	1	2	住宅	55.25	5300	29.28
11	427号	6	2	1	1	住宅	59.07	5300	31.31
12	427号	6	2	2	4	住宅	79.16	5300	41.95
13	427号	6	2	4	2	住宅	54.9	5300	29.1
14	427号	6	2	7	2	住宅	54.9	5300	29.1
15	427号	6	2	8	2	住宅	54.9	5300	29.1
16	427号	6	2	9	2	住宅	54.9	5300	29.1
17	427号	6	2	10	2	住宅	54.9	5300	29.1
18	427号	6	2	12	2	住宅	54.9	5300	29.1
19	429号	7	1	1	2	住宅	60.07	5500	33.04
20	429号	7	1	1	3	住宅	69.67	5500	38.32
21	429号	7	1	2	1	住宅	76.89	5500	42.29
22	429号	7	1	2	2	住宅	60.07	5500	33.04
23	429号	7	1	4	3	住宅	86.07	5500	47.34
24	429号	7	1	5	1	住宅	76.89	5500	42.29
25	429号	7	1	5	2	住宅	60.07	5500	33.04
26	429号	7	1	6	1	住宅	76.89	5500	42.29
27	429号	7	1	7	2	住宅	60.07	5500	33.04
28	429号	7	1	8	1	住宅	76.89	5500	42.29
29	429号	7	1	10	1	住宅	76.89	5500	42.29
30	429号	7	1	10	2	住宅	60.07	5500	33.04
31	429号	7	1	11	1	住宅	76.89	5500	42.29
32	429号	7	1	11	2	住宅	60.07	5500	33.04
33	429号	7	1	12	1	住宅	76.89	5500	42.29
34	429号	7	1	12	2	住宅	60.07	5500	33.04
35	429号	7	1	13	1	住宅	76.89	5500	42.29



36	429号	7	1	13	2	住宅	60.07	5500	33.04
37	429号	7	1	14	1	住宅	76.89	5500	42.29
38	429号	7	1	14	2	住宅	60.07	5500	33.04
39	429号	7	1	14	3	住宅	86.07	5500	47.34
40	429号	7	1	15	1	住宅	76.89	5500	42.29
41	429号	7	1	16	1	住宅	76.89	5500	42.29
42	429号	7	1	16	2	住宅	60.07	5500	33.04
43	429号	7	2	1	1	住宅	69.67	5500	38.32
44	429号	7	2	1	2	住宅	60.07	5500	33.04
45	429号	7	2	1	3	住宅	76.89	5500	42.29
46	429号	7	2	2	2	住宅	60.07	5500	33.04
47	429号	7	2	2	3	住宅	76.89	5500	42.29
48	429号	7	2	3	2	住宅	60.07	5500	33.04
49	429号	7	2	4	2	住宅	60.07	5500	33.04
50	429号	7	2	4	3	住宅	76.89	5500	42.29
51	429号	7	2	5	2	住宅	60.07	5500	33.04
52	429号	7	2	5	3	住宅	76.89	5500	42.29
53	429号	7	2	6	2	住宅	60.07	5500	33.04
54	429号	7	2	6	3	住宅	76.89	5500	42.29
55	429号	7	2	7	2	住宅	60.07	5500	33.04
56	429号	7	2	7	3	住宅	76.89	5500	42.29
57	429号	7	2	8	2	住宅	60.07	5500	33.04
58	429号	7	2	8	3	住宅	76.89	5500	42.29
59	429号	7	2	9	2	住宅	60.07	5500	33.04
60	429号	7	2	9	3	住宅	76.89	5500	42.29
61	429号	7	2	10	2	住宅	60.07	5500	33.04
62	429号	7	2	10	3	住宅	76.89	5500	42.29
63	429号	7	2	11	2	住宅	60.07	5500	33.04
64	429号	7	2	11	3	住宅	76.89	5500	42.29
65	429号	7	2	12	2	住宅	60.07	5500	33.04
66	429号	7	2	13	3	住宅	76.89	5500	42.29
67	429号	7	2	14	1	住宅	86.08	5500	47.34
68	429号	7	2	14	2	住宅	60.07	5500	33.04
69	429号	7	2	14	3	住宅	76.89	5500	42.29
70	429号	7	2	15	3	住宅	76.89	5500	42.29
71	429号	7	2	16	1	住宅	86.08	5500	47.34
72	429号	7	2	16	2	住宅	60.07	5500	33.04
73	429号	7	2	16	3	住宅	76.89	5500	42.29
74	431号	8	2	14	3	住宅	76.78	5500	42.23
75	433号	13	1	2	2	住宅	57.73	5300	30.6
76	435号	9	1	1	3	住宅	67.97	5300	36.02
77	435号	9	2	1	1	住宅	78.55	5300	41.63
78	435号	9	2	1	2	住宅	110.08	5300	58.34





79	437号	14	1	4	3	住宅	57.9	5300	30.69
80	437号	14	1	18	2	住宅	58.17	5300	30.83
81	437号	14	1	18	3	住宅	57.9	5300	30.69
82	439号	10	1	1	1	住宅	108.45	5300	57.48
83	439号	10	1	2	1	住宅	130.36	5300	69.09
84	439号	10	1	3	1	住宅	130.36	5300	69.09
85	439号	10	1	3	2	住宅	131.97	5300	69.94
86	439号	10	1	4	1	住宅	130.36	5300	69.09
87	439号	10	1	8	2	住宅	131.97	5300	69.94
88	439号	10	1	9	2	住宅	131.97	5300	69.94
89	439号	10	1	13	1	住宅	130.36	5300	69.09
90	439号	10	1	14	1	住宅	130.36	5300	69.09
91	439号	10	1	14	2	住宅	131.97	5300	69.94
92	439号	10	1	15	2	住宅	131.97	5300	69.94
93	439号	10	1	16	2	住宅	131.97	5300	69.94
94	441号	15	1	1	3	住宅	36.31	5000	18.16
95	441号	15	1	3	2	住宅	57.75	5500	31.76
96	441号	15	1	14	2	住宅	57.75	5300	30.61
97	441号	15	1	18	2	住宅	57.75	5300	30.61
98	441号	15	1	18	3	住宅	73.48	5500	40.41
99	441号	15	2	18	1	住宅	78.54	5500	43.2
100	443号	11	1	1	1	住宅	72.18	5500	39.7
101	443号	11	1	1	2	住宅	42.42	5000	21.21
102	443号	11	1	2	1	住宅	72.18	5500	39.7
103	443号	11	1	14	2	住宅	42.42	5000	21.21
104	443号	11	1	17	2	住宅	42.42	5000	21.21
105	443号	11	1	18	2	住宅	42.42	5000	21.21
106	443号	11	2	1	1	住宅	78.26	5500	43.04
107	443号	11	3	3	2	住宅	42.42	5000	21.21
108	443号	11	3	5	2	住宅	42.42	5000	21.21
109	443号	11	3	8	2	住宅	42.42	5000	21.21
110	443号	11	3	10	2	住宅	42.42	5000	21.21
111	443号	11	3	13	2	住宅	42.42	5000	21.21
112	443号	11	3	14	2	住宅	42.42	5000	21.21
113	443号	11	3	15	2	住宅	42.42	5000	21.21
114	443号	11	3	16	2	住宅	42.42	5000	21.21
115	445号	16	1	1	2	住宅	57.65	3800	21.91
116	445号	16	1	1	3	住宅	36.3	3800	13.79
117	445号	16	1	2	2	住宅	57.75	3800	21.95
118	445号	16	1	3	2	住宅	57.75	3800	21.95
119	445号	16	1	4	1	住宅	72.61	3800	27.59
120	445号	16	1	4	2	住宅	57.75	3800	21.95
121	445号	16	1	5	1	住宅	72.61	3800	27.59



122	445号	16	1	5	2	住宅	57.75	3800	21.95
123	445号	16	1	6	1	住宅	72.61	3800	27.59
124	445号	16	1	6	2	住宅	57.75	3800	21.95
125	445号	16	1	6	3	住宅	73.52	3800	27.94
126	445号	16	1	7	1	住宅	72.61	3800	27.59
127	445号	16	1	7	2	住宅	57.75	3800	21.95
128	445号	16	1	7	3	住宅	73.52	3800	27.94
129	445号	16	1	8	1	住宅	72.61	3800	27.59
130	445号	16	1	8	2	住宅	57.75	3800	21.95
131	445号	16	1	8	3	住宅	73.52	3800	27.94
132	445号	16	1	9	1	住宅	72.61	3800	27.59
133	445号	16	1	9	2	住宅	57.75	3800	21.95
134	445号	16	1	9	3	住宅	73.52	3800	27.94
135	445号	16	1	10	1	住宅	72.61	3800	27.59
136	445号	16	1	10	2	住宅	57.75	3800	21.95
137	445号	16	1	10	3	住宅	73.52	3800	27.94
138	445号	16	1	11	1	住宅	72.61	3800	27.59
139	445号	16	1	11	2	住宅	57.75	3800	21.95
140	445号	16	1	11	3	住宅	73.52	3800	27.94
141	445号	16	1	12	1	住宅	72.61	3800	27.59
142	445号	16	1	12	2	住宅	57.75	3800	21.95
143	445号	16	1	12	3	住宅	73.52	3800	27.94
144	445号	16	1	13	1	住宅	72.61	3800	27.59
145	445号	16	1	13	2	住宅	57.75	3800	21.95
146	445号	16	1	13	3	住宅	73.52	3800	27.94
147	445号	16	1	14	1	住宅	72.61	3800	27.59
148	445号	16	1	14	2	住宅	57.75	3800	21.95
149	445号	16	1	14	3	住宅	73.52	3800	27.94
150	445号	16	1	15	1	住宅	72.61	3800	27.59
151	445号	16	1	15	2	住宅	57.75	3800	21.95
152	445号	16	1	15	3	住宅	73.52	3800	27.94
153	445号	16	1	16	1	住宅	72.61	3800	27.59
154	445号	16	1	16	2	住宅	57.75	3800	21.95
155	445号	16	1	16	3	住宅	73.52	3800	27.94
156	445号	16	1	17	1	住宅	72.61	3800	27.59
157	445号	16	1	17	2	住宅	57.75	3800	21.95
158	445号	16	1	17	3	住宅	73.52	3800	27.94
159	445号	16	1	18	1	住宅	145.22	3800	55.18
160	445号	16	1	18	2	住宅	115.5	3800	43.89
161	445号	16	1	18	3	住宅	147.04	3800	55.88
162	445号	16	2	1	1	住宅	74.5	3800	28.31
163	445号	16	2	1	2	住宅	87.86	3800	33.39
164	445号	16	2	2	1	住宅	78.41	3800	29.8



165	445号	16	2	2	2	住宅	91.69	3800	34.84
166	445号	16	2	3	1	住宅	78.41	3800	29.8
167	445号	16	2	3	2	住宅	91.69	3800	34.84
168	445号	16	2	4	1	住宅	78.41	3800	29.8
169	445号	16	2	4	2	住宅	91.69	3800	34.84
170	445号	16	2	5	1	住宅	78.41	3800	29.8
171	445号	16	2	5	2	住宅	91.69	3800	34.84
172	445号	16	2	6	1	住宅	78.41	3800	29.8
173	445号	16	2	6	2	住宅	91.69	3800	34.84
174	445号	16	2	7	1	住宅	78.41	3800	29.8
175	445号	16	2	7	2	住宅	91.69	3800	34.84
176	445号	16	2	8	1	住宅	78.41	3800	29.8
177	445号	16	2	8	2	住宅	91.69	3800	34.84
178	445号	16	2	9	1	住宅	78.41	3800	29.8
179	445号	16	2	9	2	住宅	91.69	3800	34.84
180	445号	16	2	10	1	住宅	78.41	3800	29.8
181	445号	16	2	10	2	住宅	91.69	3800	34.84
182	445号	16	2	11	1	住宅	78.41	3800	29.8
183	445号	16	2	11	2	住宅	91.69	3800	34.84
184	445号	16	2	12	1	住宅	78.41	3800	29.8
185	445号	16	2	13	1	住宅	78.41	3800	29.8
186	445号	16	2	13	2	住宅	91.69	3800	34.84
187	445号	16	2	14	1	住宅	78.41	3800	29.8
188	445号	16	2	14	2	住宅	91.69	3800	34.84
189	445号	16	2	15	1	住宅	78.41	3800	29.8
190	445号	16	2	15	2	住宅	91.69	3800	34.84
191	445号	16	2	16	1	住宅	78.41	3800	29.8
192	445号	16	2	16	2	住宅	91.69	3800	34.84
193	445号	16	2	17	1	住宅	78.41	3800	29.8
194	445号	16	2	17	2	住宅	91.69	3800	34.84
195	445号	16	2	18	1	住宅	156.82	3800	59.59
196	445号	16	2	18	2	住宅	183.38	3800	69.68
197	449号	18	/	/	2	公建	58.13	3000	17.44
198	449号	18	/	/	3	公建	65.26	3000	19.58
199	449号	18	/	/	4	公建	63.23	3000	18.97
200	449号	18	/	/	5	公建	62.63	3000	18.79
201	449号	18	/	/	6	公建	65.26	3000	19.58
202	449号	18	/	/	7	公建	58.13	3000	17.44
203	449号	18	/	/	8	公建	139.09	3000	41.73
204	449号	18	/	/	9	公建	80.51	3000	24.15
205	449号	18	/	/	10	公建	199.66	5000	99.83
206	449号	18	1	2	1	住宅	106.44	5500	58.54
207	449号	18	1	10	1	住宅	106.44	5500	58.54





208	449号	18	1	13	1	住宅	106.44	5500	58.54
209	449号	18	1	17	2	住宅	107.12	5500	58.92
210	449号	18	1	18	1	住宅	106.44	5500	58.54
211	449号	18	1	18	2	住宅	107.12	5500	58.92
212	449号	18	1	19	1	住宅	106.44	5500	58.54
213	449号	18	1	20	1	住宅	106.44	5500	58.54
214	449号	18	1	20	2	住宅	107.12	5500	58.92
215	449号	18	1	21	1	住宅	106.44	5500	58.54
216	449号	18	1	21	2	住宅	107.12	5500	58.92
217	449号	18	1	23	1	住宅	106.44	5500	58.54
218	449号	18	1	23	2	住宅	107.12	5500	58.92
219	449号	18	1	24	1	住宅	106.44	5000	53.22
220	449号	18	2	4	1	住宅	89.98	5500	49.49
221	449号	18	2	6	1	住宅	89.98	5500	49.49
222	449号	18	2	7	1	住宅	89.98	5500	49.49
223	449号	18	2	8	2	住宅	89.98	5500	49.49
224	449号	18	2	10	1	住宅	89.98	5500	49.49
225	449号	18	2	10	2	住宅	89.98	5500	49.49
226	449号	18	2	11	1	住宅	89.98	5500	49.49
227	449号	18	2	11	2	住宅	89.98	5500	49.49
228	449号	18	2	12	1	住宅	89.98	5500	49.49
229	449号	18	2	14	1	住宅	89.98	5500	49.49
230	449号	18	2	14	2	住宅	89.98	5500	49.49
231	449号	18	2	17	1	住宅	89.98	5500	49.49
232	449号	18	2	17	2	住宅	89.98	5500	49.49
233	449号	18	2	18	1	住宅	89.98	5500	49.49
234	449号	18	2	18	2	住宅	89.98	5500	49.49
235	449号	18	3	15	2	住宅	143.68	5000	71.84
236	449号	18	3	17	2	住宅	143.68	5000	71.84
237	449号	18	3	18	2	住宅	143.68	5000	71.84
238	449号	18	3	19	1	住宅	107.91	5500	59.35
239	449号	18	3	19	2	住宅	143.68	5000	71.84
240	449号	18	3	20	1	住宅	107.91	5500	59.35
241	449号	18	3	20	2	住宅	143.68	5000	71.84
242	449号	18	3	21	2	住宅	143.68	5000	71.84
合计							<b>20487.53</b>		<b>9952.8</b>

## 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
刘革新	2120060079	 中国注册 房地产估价师 刘革新 2120060079	2019年8月29日
李健	2120060080	 中国注册 房地产估价师 李健 2120060080	2019年8月9日
单晓翎	2120110018	 中国注册 房地产估价师 单晓翎 2120110018	2019年8月29日

## 十二、实地查勘期

二〇一九年八月二十三日。

## 十三、估价作业期

二〇一九年八月二十二日至二〇一九年八月二十九日。

大连人信房地产土地评估咨询有限公司

二〇一九年八月二十九日





## 估价报告附件

# 辽宁省大连市中级人民法院 司法鉴定委托书

(2019)大法技字第1874号

大连人信房地产土地评估咨询有限公司：

我院依法委托你公司就申请执行人中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司与被执行人大连文景房地产开发有限公司借款合同纠纷一案中的如下事项进行鉴定：

普兰店市太平办事处庙山社区“文景·清华园”中242套（在建工程）及对应的土地使用权进行评估，详见明细表。

评估基准日以现场勘验为准。

鉴定完毕后，须向我院提交书面鉴定报告五份。

为确保法庭针对鉴定报告展开的质证和审查采信工作得以正常进行，依据《中华人民共和国民事诉讼法》的有关规定，你公司须接受法庭通知，出庭接受质询。

我院司法技术处王军同志负责本案的组织、协调工作。

鉴定时限：自签收司法鉴定委托书之日起30个工作日。因法定事由内不能完成鉴定并需要延长期限的，你机构应提交书面申请，并按我院重新确定的时间完成委托工作。

附：判决、评估申请书等。



联系电话： 83775116





现场查勘照片











评估拍卖申请书附表(第一批242套)

序号	房屋坐落 (大连市普兰店区永平街)	楼座	单元	楼层	户号	现用途	面积 <sup>㎡</sup>
1	425号		/	/	1	公建	184.86
2	425号		/	/	2	公建	156.22
3	425号		/	/	4	公建	278.55
4	425号		/	/	5	公建	176.02
5	425号		/	/	10	公建	175.44
6	425号		/	/	13	公建	172.4
7	425号		/	/	16	公建	219.4
8	425号		/	/	17	公建	175.52
9	425号		/	/	22	公建	198.26
10	427号	6	1单元	1	2	住宅	55.25
11	427号	6	2单元	1	1	住宅	59.07
12	427号	6	2单元	2	4	住宅	79.16
13	427号	6	2单元	4	2	住宅	54.9
14	427号	6	2单元	7	2	住宅	54.9
15	427号	6	2单元	8	2	住宅	54.9
16	427号	6	2单元	9	2	住宅	54.9
17	427号	6	2单元	10	2	住宅	54.9
18	427号	6	2单元	12	2	住宅	54.9
19	429号	7	1单元	1	2	住宅	60.07
20	429号	7	1单元	1	3	住宅	69.67
21	429号	7	1单元	2	1	住宅	76.89
22	429号	7	1单元	2	2	住宅	60.07
23	429号	7	1单元	4	3	住宅	86.07
24	429号	7	1单元	5	1	住宅	76.89
25	429号	7	1单元	5	2	住宅	60.07
26	429号	7	1单元	6	1	住宅	76.89
27	429号	7	1单元	7	2	住宅	60.07
28	429号	7	1单元	8	1	住宅	76.89
29	429号	7	1单元	10	1	住宅	76.89
30	429号	7	1单元	10	2	住宅	60.07
31	429号	7	1单元	11	1	住宅	76.89
32	429号	7	1单元	11	2	住宅	60.07
33	429号	7	1单元	12	1	住宅	76.89
34	429号	7	1单元	12	2	住宅	60.07



35	429号	7	1单元	13	1	住宅	76.89
36	429号	7	1单元	13	2	住宅	60.07
37	429号	7	1单元	14	1	住宅	76.89
38	429号	7	1单元	14	2	住宅	60.07
39	429号	7	1单元	14	3	住宅	86.07
40	429号	7	1单元	15	1	住宅	76.89
41	429号	7	1单元	16	1	住宅	76.89
42	429号	7	1单元	16	2	住宅	60.07
43	429号	7	2单元	1	1	住宅	69.67
44	429号	7	2单元	1	2	住宅	60.07
45	429号	7	2单元	1	3	住宅	76.89
46	429号	7	2单元	2	2	住宅	60.07
47	429号	7	2单元	2	3	住宅	76.89
48	429号	7	2单元	3	2	住宅	60.07
49	429号	7	2单元	4	2	住宅	60.07
50	429号	7	2单元	4	3	住宅	76.89
51	429号	7	2单元	5	2	住宅	60.07
52	429号	7	2单元	5	3	住宅	76.89
53	429号	7	2单元	6	2	住宅	60.07
54	429号	7	2单元	6	3	住宅	76.89
55	429号	7	2单元	7	2	住宅	60.07
56	429号	7	2单元	7	3	住宅	76.89
57	429号	7	2单元	8	2	住宅	60.07
58	429号	7	2单元	8	3	住宅	76.89
59	429号	7	2单元	9	2	住宅	60.07
60	429号	7	2单元	9	3	住宅	76.89
61	429号	7	2单元	10	2	住宅	60.07
62	429号	7	2单元	10	3	住宅	76.89
63	429号	7	2单元	11	2	住宅	60.07
64	429号	7	2单元	11	3	住宅	76.89
65	429号	7	2单元	12	2	住宅	60.07
66	429号	7	2单元	13	3	住宅	76.89
67	429号	7	2单元	14	1	住宅	86.08
68	429号	7	2单元	14	2	住宅	60.07
69	429号	7	2单元	14	3	住宅	76.89
70	429号	7	2单元	15	3	住宅	76.89
71	429号	7	2单元	16	1	住宅	86.08



72	429号	7	2单元	16	2	住宅	60.07
73	429号	7	2单元	16	3	住宅	76.89
74	431号	8	2单元	14	3	住宅	76.78
75	433号	13	1单元	2	2	住宅	57.73
76	435号	9	1单元	1	3	住宅	67.97
77	435号	9	2单元	1	1	住宅	78.55
78	435号	9	2单元	1	2	住宅	110.08
79	437号	14	1单元	4	3	住宅	57.9
80	437号	14	1单元	18	2	住宅	58.17
81	437号	14	1单元	18	3	住宅	57.9
82	439号	10	1单元	1	1	住宅	108.45
83	439号	10	1单元	2	1	住宅	130.36
84	439号	10	1单元	3	1	住宅	130.36
85	439号	10	1单元	3	2	住宅	131.97
86	439号	10	1单元	4	1	住宅	130.36
87	439号	10	1单元	8	2	住宅	131.97
88	439号	10	1单元	9	2	住宅	131.97
89	439号	10	1单元	13	1	住宅	130.36
90	439号	10	1单元	14	1	住宅	130.36
91	439号	10	1单元	14	2	住宅	131.97
92	439号	10	1单元	15	2	住宅	131.97
93	439号	10	1单元	16	2	住宅	131.97
94	441号	15	1单元	1	3	住宅	36.31
95	441号	15	1单元	3	2	住宅	57.75
96	441号	15	1单元	14	2	住宅	57.75
97	441号	15	1单元	18	2	住宅	57.75
98	441号	15	1单元	18	3	住宅	73.48
99	441号	15	2单元	18	1	住宅	78.54
100	443号	11	1单元	1	1	住宅	72.18
101	443号	11	1单元	1	2	住宅	42.42
102	443号	11	1单元	2	1	住宅	72.18
103	443号	11	1单元	14	2	住宅	42.42
104	443号	11	1单元	17	2	住宅	42.42
105	443号	11	1单元	18	2	住宅	42.42
106	443号	11	2单元	1	1	住宅	78.26
107	443号	11	3单元	3	2	住宅	42.42
108	443号	11	3单元	5	2	住宅	42.42





109	443号	11	3单元	8	2	住宅	42.42
110	443号	11	3单元	10	2	住宅	42.42
111	443号	11	3单元	13	2	住宅	42.42
112	443号	11	3单元	14	2	住宅	42.42
113	443号	11	3单元	15	2	住宅	42.42
114	443号	11	3单元	16	2	住宅	42.42
115	445号	16	1单元	1	2	住宅	57.65
116	445号	16	1单元	1	3	住宅	36.3
117	445号	16	1单元	2	2	住宅	57.75
118	445号	16	1单元	3	2	住宅	57.75
119	445号	16	1单元	4	1	住宅	72.61
120	445号	16	1单元	4	2	住宅	57.75
121	445号	16	1单元	5	1	住宅	72.61
122	445号	16	1单元	5	2	住宅	57.75
123	445号	16	1单元	6	1	住宅	72.61
124	445号	16	1单元	6	2	住宅	57.75
125	445号	16	1单元	6	3	住宅	73.52
126	445号	16	1单元	7	1	住宅	72.61
127	445号	16	1单元	7	2	住宅	57.75
128	445号	16	1单元	7	3	住宅	73.52
129	445号	16	1单元	8	1	住宅	72.61
130	445号	16	1单元	8	2	住宅	57.75
131	445号	16	1单元	8	3	住宅	73.52
132	445号	16	1单元	9	1	住宅	72.61
133	445号	16	1单元	9	2	住宅	57.75
134	445号	16	1单元	9	3	住宅	73.52
135	445号	16	1单元	10	1	住宅	72.61
136	445号	16	1单元	10	2	住宅	57.75
137	445号	16	1单元	10	3	住宅	73.52
138	445号	16	1单元	11	1	住宅	72.61
139	445号	16	1单元	11	2	住宅	57.75
140	445号	16	1单元	11	3	住宅	73.52
141	445号	16	1单元	12	1	住宅	72.61
142	445号	16	1单元	12	2	住宅	57.75
143	445号	16	1单元	12	3	住宅	73.52
144	445号	16	1单元	13	1	住宅	72.61
145	445号	16	1单元	13	2	住宅	57.75



146	445号	16	1单元	13	3	住宅	73.52
147	445号	16	1单元	14	1	住宅	72.61
148	445号	16	1单元	14	2	住宅	57.75
149	445号	16	1单元	14	3	住宅	73.52
150	445号	16	1单元	15	1	住宅	72.61
151	445号	16	1单元	15	2	住宅	57.75
152	445号	16	1单元	15	3	住宅	73.52
153	445号	16	1单元	16	1	住宅	72.61
154	445号	16	1单元	16	2	住宅	57.75
155	445号	16	1单元	16	3	住宅	73.52
156	445号	16	1单元	17	1	住宅	72.61
157	445号	16	1单元	17	2	住宅	57.75
158	445号	16	1单元	17	3	住宅	73.52
159	445号	16	1单元	18	1	住宅	145.22
160	445号	16	1单元	18	2	住宅	115.5
161	445号	16	1单元	18	3	住宅	147.04
162	445号	16	2单元	1	1	住宅	74.5
163	445号	16	2单元	1	2	住宅	87.86
164	445号	16	2单元	2	1	住宅	78.41
165	445号	16	2单元	2	2	住宅	91.69
166	445号	16	2单元	3	1	住宅	78.41
167	445号	16	2单元	3	2	住宅	91.69
168	445号	16	2单元	4	1	住宅	78.41
169	445号	16	2单元	4	2	住宅	91.69
170	445号	16	2单元	5	1	住宅	78.41
171	445号	16	2单元	5	2	住宅	91.69
172	445号	16	2单元	6	1	住宅	78.41
173	445号	16	2单元	6	2	住宅	91.69
174	445号	16	2单元	7	1	住宅	78.41
175	445号	16	2单元	7	2	住宅	91.69
176	445号	16	2单元	8	1	住宅	78.41
177	445号	16	2单元	8	2	住宅	91.69
178	445号	16	2单元	9	1	住宅	78.41
179	445号	16	2单元	9	2	住宅	91.69
180	445号	16	2单元	10	1	住宅	78.41
181	445号	16	2单元	10	2	住宅	91.69
182	445号	16	2单元	11	1	住宅	78.41



183	445号	16	2单元	11	2	住宅	91.69
184	445号	16	2单元	12	1	住宅	78.41
185	445号	16	2单元	13	1	住宅	78.41
186	445号	16	2单元	13	2	住宅	91.69
187	445号	16	2单元	14	1	住宅	78.41
188	445号	16	2单元	14	2	住宅	91.69
189	445号	16	2单元	15	1	住宅	78.41
190	445号	16	2单元	15	2	住宅	91.69
191	445号	16	2单元	16	1	住宅	78.41
192	445号	16	2单元	16	2	住宅	91.69
193	445号	16	2单元	17	1	住宅	78.41
194	445号	16	2单元	17	2	住宅	91.69
195	445号	16	2单元	18	1	住宅	156.82
196	445号	16	2单元	18	2	住宅	183.38
197	449号	18	/	/	2	公建	58.13
198	449号	18	/	/	3	公建	65.26
199	449号	18	/	/	4	公建	63.23
200	449号	18	/	/	5	公建	62.63
201	449号	18	/	/	6	公建	65.26
202	449号	18	/	/	7	公建	58.13
203	449号	18	/	/	8	公建	139.09
204	449号	18	/	/	9	公建	80.51
205	449号	18	/	/	10	公建	199.66
206	449号	18	1单元	2	1	住宅	106.44
207	449号	18	1单元	10	1	住宅	106.44
208	449号	18	1单元	13	1	住宅	106.44
209	449号	18	1单元	17	2	住宅	107.12
210	449号	18	1单元	18	1	住宅	106.44
211	449号	18	1单元	18	2	住宅	107.12
212	449号	18	1单元	19	1	住宅	106.44
213	449号	18	1单元	20	1	住宅	106.44
214	449号	18	1单元	20	2	住宅	107.12
215	449号	18	1单元	21	1	住宅	106.44
216	449号	18	1单元	21	2	住宅	107.12
217	449号	18	1单元	23	1	住宅	106.44
218	449号	18	1单元	23	2	住宅	107.12
219	449号	18	1单元	24	1	住宅	106.44





220	449号	18	2单元	4	1	住宅	89.98
221	449号	18	2单元	6	1	住宅	89.98
222	449号	18	2单元	7	1	住宅	89.98
223	449号	18	2单元	8	2	住宅	89.98
224	449号	18	2单元	10	1	住宅	89.98
225	449号	18	2单元	10	2	住宅	89.98
226	449号	18	2单元	11	1	住宅	89.98
227	449号	18	2单元	11	2	住宅	89.98
228	449号	18	2单元	12	1	住宅	89.98
229	449号	18	2单元	14	1	住宅	89.98
230	449号	18	2单元	14	2	住宅	89.98
231	449号	18	2单元	17	1	住宅	89.98
232	449号	18	2单元	17	2	住宅	89.98
233	449号	18	2单元	18	1	住宅	89.98
234	449号	18	2单元	18	2	住宅	89.98
235	449号	18	3单元	15	2	住宅	143.68
236	449号	18	3单元	17	2	住宅	143.68
237	449号	18	3单元	18	2	住宅	143.68
238	449号	18	3单元	19	1	住宅	107.91
239	449号	18	3单元	19	2	住宅	143.68
240	449号	18	3单元	20	1	住宅	107.91
241	449号	18	3单元	20	2	住宅	143.68
242	449号	18	3单元	21	2	住宅	143.68
总面积							20487.53





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210203764419688M

(副本号: 1-1)

名称 大连人信房地产土地评估咨询有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 辽宁省大连市西岗区民权街84号  
法定代表人 谢晓林  
注册资本 人民币贰佰万元整  
成立日期 2000年10月27日  
营业期限 自2000年10月27日至2020年10月26日  
经营范围 房地产价格评估、土地评估、资产评估; 房地产政策咨询; 房屋交易居间代理  
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关



提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址:

<http://ln.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：大连人信房地产土地评估咨询有限公司  
法定代表人：谢晓林  
(执行事务合伙人)

住所：辽宁省大连市西岗区民权街84号  
统一社会信用代码：91210203764419688M  
备案等级：贰级  
证书编号：第000010203号  
有效期至：2018年1月3日至2021年1月2日止



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00150718

姓名 / Full name

刘革新

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

21020419630527003X

注册号 / Registration No.

2120060079

执业机构 / Employer

大连人信房地产土地评估咨询有限

公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-29

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00150717

姓名 / Full name

李健

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210203198001192514

注册号 / Registration No.

2120060080

执业机构 / Employer

大连人信房地产土地评估咨询有限

公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-29

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00115930

姓名 / Full name

单晓娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210203197012075546

注册号 / Registration No.

2120110018

执业机构 / Employer

大连人信房地产土地评估咨询有限

公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

持证人签名 / Bearer's signature

