

房地产估价报告

估价报告编号：辽同房地估字[2020]第 SF032 号
估价项目名称：大连花园口经济区银杏路一段 15 号海科家园项目
31 套住宅和 46 处车库房地产价值评估
估价委托人：大连市中级人民法院
房地产估价机构：辽宁同信房地产土地评估咨询事务所有限公司
注册房地产估价师：刘超（注册号：2119960044）
邹丽芳（注册号：2120030066）
王赞（注册号：2120070052）
杨玲（注册号：2119980039）

估价报告出具日期：2020年11月10日

致估价委托人函

大连市中级人民法院：

受贵单位的委托，我公司选派专业估价人员，遵循公认的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，对位于大连花园口经济区银杏路一段15号海科家园园项目31套住宅和46处车库房地产价值进行了专业分析、测算和判断。有关结果见下表：

估价基本事项

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	大连花园口经济区银杏路一段15号海科家园园项目31套住宅和46处车库房地产			
	坐落	大连花园口经济区银杏路一段15号			
	范围	本次评估的估价对象范围包含地上建筑物、分摊的国有建设用地使用权及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等，不包括房屋内的动产、依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权。			
	规模	建筑面积合计为3445.67平方米			
	用途	房屋用途分别为住宅及车库			
权属	开发商为大连海科控股有限公司				
价值时点	2020年9月28日	估价方法	标准价调整法	价值类型	市场价值
特别提示	本报告所述具体情况及相关专业意见请详见估价结果报告，并请特别关注其中 的估价假设和限制条件。				

经测算、分析，采用标准价调整法最终确定估价对象在价值时点（2020年9月28日）的评估价值（包括土地使用权价值，具体见《估价结果明细表》）为1029.50万元，人民币（大写）：壹仟零贰拾玖万伍仟元。

估价结果明细表

序号	房号	行政街号	用途	建筑面积 (m^2)	单价 (元/ m^2)	总价 (万元)
1	1-1-12-3	大连花园口经济区银杏路一段15-1号1单元12层3号	住宅	82.53	2852	23.54
2	1-2-12-1	大连花园口经济区银杏路一段15-1号2单元12层1号	住宅	82.53	2852	23.54
3	1-2-12-3	大连花园口经济区银杏路一段15-1号2单元12层3号	住宅	82.25	2852	23.46
4	1-3-12-1	大连花园口经济区银杏路一段15-1号3单元12层1号	住宅	82.53	2852	23.54
5	1-3-12-3	大连花园口经济区银杏路一段15-1号3单元12层3号	住宅	82.67	2852	23.58
6	2-2-10-1	大连花园口经济区银杏路一段15-2号2单元10层1号	住宅	75.48	2852	21.53
7	2-2-10-2	大连花园口经济区银杏路一段15-2号2单元10层2号	住宅	81.37	2852	23.21
8	2-3-10-1	大连花园口经济区银杏路一段15-2号3单元10层1号	住宅	81.37	2852	23.21
9	2-4-10-2	大连花园口经济区银杏路一段15-2号4单元10层2号	住宅	75.82	2852	21.62
10	3-2-13-3	大连花园口经济区银杏路一段15-3号2单元13层3号	住宅	81.83	2902	23.75
11	4-1-16-3	大连花园口经济区银杏路一段15-4号1单元16层3号	住宅	81.08	3152	25.56
12	4-1-17-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号1单元17层2号	住宅	54.81	3102	17.00
13	4-1-17-3	大连花园口经济区银杏路一段15-4号1单元17层3号	住宅	81.08	3202	25.96
14	4-1-18-3	大连花园口经济区银杏路一段15-4号1单元18层3号	住宅	81.08	3252	26.37
15	4-2-10-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元10层1号	住宅	78.84	2852	22.49
16	4-2-11-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元11层1号	住宅	78.84	2902	22.88
17	4-2-11-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元11层2号	住宅	52.59	2802	14.74
18	4-2-12-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元12层1号	住宅	52.59	2802	15.00

序号	房号	行政街号	用途	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (万元)
19	4-2-13-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元13层1号	住宅	78.84	3002	23.67
20	4-2-14-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元14层1号	住宅	67.72	3052	20.67
21	4-2-14-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元14层2号	住宅	52.59	2952	15.52
22	4-2-15-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元15层1号	住宅	78.84	3102	24.45
23	4-2-15-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元15层2号	住宅	52.59	3002	15.79
24	4-2-16-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元16层1号	住宅	81.08	3152	25.55
25	4-2-16-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元16层2号	住宅	52.59	3052	16.05
26	4-2-17-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元17层1号	住宅	81.08	3202	25.95
27	4-2-17-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元17层2号	住宅	64.81	3102	17.00
28	4-2-18-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元18层1号	住宅	81.08	3152	25.55
29	4-2-18-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元18层2号	住宅	54.81	3152	17.25
30	4-2-18-3	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元18层3号	住宅	81.49	3252	26.50
31	4-2-9-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元9层1号	住宅	78.84	2802	22.09
	小计			2265.65	2989	677.09
1	1-01库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号1单元1层1号	车库	14.89	2452	3.65
2	1-02库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号2单元1层2号	车库	26.27	2452	6.44
3	1-03库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号3单元1层3号	车库	26.27	2452	6.44
4	1-04库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号4单元1层4号	车库	14.67	2452	3.60
5	1-05库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号5单元1层5号	车库	14.67	2452	3.60
6	1-06库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号6单元1层6号	车库	26.27	2452	6.44

序号	房号	行政街号	用途	建筑面积 (m^2)	单价 (元/ m^2)	总价 (万元)
7	1-07库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号7单元1层7号	车库	26.27	2452	6.44
8	1-08库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号8单元1层8号	车库	26.27	2452	6.44
9	1-09库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号9单元1层9号	车库	26.27	2452	6.44
10	1-10库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号10单元1层10号	车库	14.89	2452	3.65
11	1-11库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号11单元1层11号	车库	26.77	3452	9.24
12	1-12库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号12单元1层12号	车库	22.63	3452	7.81
13	1-13库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号13单元1层13号	车库	21.88	3452	7.55
14	1-14库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号14单元1层14号	车库	23.66	3452	8.17
15	1-15库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号15单元1层15号	车库	22.63	3452	7.81
16	1-16库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号16单元1层16号	车库	26.44	3452	9.13
17	1-17库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号17单元1层17号	车库	26.44	3452	9.13
18	1-18库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号18单元1层18号	车库	22.63	3452	7.81
19	1-19库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号19单元1层19号	车库	23.66	3452	8.17
20	1-20库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号20单元1层20号	车库	21.88	3452	7.55
21	1-21库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号21单元1层21号	车库	22.63	3452	7.81
22	1-22库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号22单元1层22号	车库	26.44	3452	9.13
23	1-23库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号23单元1层23号	车库	26.44	3452	9.13
24	1-24库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号24单元1层24号	车库	22.63	3452	7.81
25	1-25库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号25单元1层25号	车库	23.66	3452	8.17
26	1-26库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号26单元1层26号	车库	21.88	3452	7.55

序号	房号	行或街号	用途	建筑面积 (m^2)	单价 (元/ m^2)	总价 (万元)
27	1-27库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号27单元1层27号	车库	22.63	3452	7.81
28	1-28库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号28单元1层28号	车库	26.77	3452	9.24
29	2-02库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号1层2号	车库	42.25	2452	10.36
30	2-03库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号1层3号	车库	32.04	2452	7.85
31	2-04库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号1层4号	车库	42.25	2452	10.36
32	2-05库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号1层5号	车库	32.04	2452	7.86
33	2-06库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号1层6号	车库	42.25	2452	10.36
34	2-07库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号1层7号	车库	32.04	2452	7.86
35	2-08库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号1层8号	车库	40.18	2402	9.65
36	2-10库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号1层10号	车库	35.36	3452	12.21
37	2-13库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号1层13号	车库	34.96	3452	12.07
38	2-14库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号1层14号	车库	25.89	3452	8.94
39	2-15库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号1层15号	车库	25.89	3452	8.94
40	2-17库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号1层17号	车库	25.89	3452	8.94
41	2-18库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号1层18号	车库	25.89	3452	8.94
42	2-20库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号1层20号	车库	25.01	3452	8.63
43	2-03库	大连花园口经济区银杏路一段15-3号3单元1层3号	车库	14.49	2452	3.55
44	3-04库	大连花园口经济区银杏路一段15-3号4单元1层4号	车库	14.49	2452	3.55
45	3-06库	大连花园口经济区银杏路一段15-3号6单元1层6号	车库	25.95	2452	6.36

序号	房号	行成制号	用途	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (万元)
46	3-07库	大连花园口经济区银杏路一段15-3号7单元1层7号	车库	14.71	2452	3.61
	小计			1180.02	2986	352.41
	合计			3445.67		1029.50



辽宁同信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人 刘超

2020年七月10日

中国注册房地产估价师
刘超
注册号:211960044

刘超

“诚信为本”

目 录

估 价 师 声 明	10
估 价 假 设 和 限 制 条 件	11
估 价 结 果 报 告	13
一、 估价委托人	13
二、 估价机构	13
三、 估价目的	13
四、 估价对象	13
五、 价值时点	18
六、 价值类型	18
七、 估价依据	18
八、 估价原则	19
九、 估价方法	19
十、 估价结果	20
十一、 估价人员	24
十二、 实地查勘期	25
十三、 估价作业期	25
十四、 估价结果使用特别提示	25
估 价 技 术 报 告	26
一、 估价对象区位状况描述与分析	26
二、 估价对象实物状况描述与分析	31
三、 估价对象权益状况描述与分析	32
四、 市场背景描述与分析	37
五、 估价对象最高最佳利用分析	47
六、 估价方法适用性分析	48
七、 估价测算过程	50
附 件	71

- 一、《司法鉴定评估委托书》复印件；
- 二、《海科家园查封房屋明细》复印件；
- 三、《海科家园查封车库明细》复印件；
- 四、《查询明细表》复印件；
- 五、估价对象实地查勘情况及照片；
- 六、估价对象位置示意图；
- 七、专业帮助情况说明和专业意见；
- 八、《鉴定机构（人）承诺书》
- 九、估价机构营业执照复印件；
- 十、房地产估价机构资质证书复印件；
- 十一、国家注册房地产估价师资格证书复印件。

估价师声明

对于本房地产估价报告我们郑重声明：

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们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》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般性假设

1. 估价委托人提供估价对象的相关资料，我们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使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《海科家园查封房屋明细》、《海科家园查封车库明细》记载建筑面积大体相当。

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) 特殊假设

1. 未定事项假设

无。

2. 背离事实假设

(1) 本次估价价值时点为 2020 年 9 月 28 日，完成实地查勘日期为 2020 年 10 月 15 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产权状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(2) 在价值时点，估价对象已被查封，本次估价不考虑查封因素对估价对

象价格的影响。

3. 不相一致假设

无。

4. 依据不足假设

委托方未提供估价对象土地、前期规划、开发和销售相关资料，经与双方当事人询问确认，本次评估假定估价对象手续齐全可以正常办理权属登记。

二、估价限制条件

(一) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

(二) 估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处方式带来的影响。

(三) 本估价报告估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定估价目的提供给估价委托人使用，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。

(四) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

(五) 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。

估价结果报告

一、估价委托人

大连市中级人民法院

地址：大连市西岗区人民广场2号

二、估价机构

辽宁同信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：刘超

评估资质等级：壹级

证书编号：建住房估字[2012]059号

资质有效期限：2018年7月13日至2021年7月12日

地址：辽宁省大连市西岗区黄河街82号2单元9层1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

(1) 估价对象财产范围

本次评估的估价对象范围包含地上建筑物、分摊的国有建设用地使用权及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，不包括房屋内的动产、依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权。

(2) 估价对象基本情况

估价对象为大连花园口经济区银杏路一段15号海科家园项目31套住宅和46处车库房地产，住宅建筑面积合计为2265.65平方米，车库建筑面积合计为1180.02平方米，建筑面积总计3445.67平方米，开发商为大连海科控股有限公司（详见《估价对象明细表》）。

估价对象明细表

序号	房号	行政街号	用途	建筑面积 (m ²)
1	1-1-12-3	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 1单元12层3号	住宅	82.53
2	1-2-12-1	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 2单元12层1号	住宅	82.53
3	1-2-12-3	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 2单元12层3号	住宅	82.25
4	1-3-12-1	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 3单元12层1号	住宅	82.53
5	1-3-12-3	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 3单元12层3号	住宅	80.67
6	2-2-10-1	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 2单元10层1号	住宅	75.48
7	2-2-10-2	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 2单元10层2号	住宅	81.37
8	2-3-10-1	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 3单元10层1号	住宅	81.37
9	2-4-10-2	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 4单元10层2号	住宅	75.82
10	3-2-13-3	大连花园口经济区银杏路一段15-3号 2单元13层3号	住宅	81.83
11	4-1-16-3	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 1单元16层3号	住宅	81.08
12	4-1-17-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 1单元17层2号	住宅	54.81
13	4-1-17-3	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 1单元17层3号	住宅	81.08
14	4-1-18-3	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 1单元18层3号	住宅	81.08
15	4-2-10-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元10层1号	住宅	78.84
16	4-2-11-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元11层1号	住宅	78.84
17	4-2-11-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元11层2号	住宅	52.59
18	4-2-12-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元12层2号	住宅	52.59
19	4-2-13-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元13层1号	住宅	78.84

序号	房号	行政街号	用途	建筑面积 (m ²)
20	4-2-14-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元14层1号	住宅	67.72
21	4-2-14-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元14层2号	住宅	52.59
22	4-2-15-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元15层1号	住宅	78.84
23	4-2-15-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元15层2号	住宅	52.59
24	4-2-16-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元16层1号	住宅	81.08
25	4-2-16-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元16层2号	住宅	52.59
26	4-2-17-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元17层1号	住宅	81.08
27	4-2-17-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元17层2号	住宅	54.81
28	4-2-18-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元18层1号	住宅	81.08
29	4-2-18-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元18层2号	住宅	54.81
30	4-2-18-3	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元18层3号	住宅	81.49
31	4-2-9-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号 2单元9层1号	住宅	78.84
小计				2265.65
1	1-01库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 1单元1层1号	车库	14.89
2	1-02库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 2单元1层2号	车库	26.27
3	1-03库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 3单元1层3号	车库	26.27
4	1-04库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 4单元1层4号	车库	14.67
5	1-05库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 5单元1层5号	车库	14.67
6	1-06库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 6单元1层6号	车库	26.27
7	1-07库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 7单元1层7号	车库	26.27

序号	房号	行路编号	用途	建筑面积 (m ²)
8	1-08 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 8单元1层8号	车库	26.37
9	1-09 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 9单元1层9号	车库	26.27
10	1-10 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 10单元1层10号	车库	14.89
11	1-11 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 11单元1层11号	车库	26.77
12	1-12 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 12单元1层12号	车库	22.63
13	1-13 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 13单元1层13号	车库	21.88
14	1-14 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 14单元1层14号	车库	23.66
15	1-15 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 15单元1层15号	车库	22.63
16	1-16 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 16单元1层16号	车库	26.44
17	1-17 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 17单元1层17号	车库	26.44
18	1-18 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 18单元1层18号	车库	22.63
19	1-19 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 19单元1层19号	车库	23.66
20	1-20 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 20单元1层20号	车库	21.88
21	1-21 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 21单元1层21号	车库	22.63
22	1-22 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 22单元1层22号	车库	26.44
23	1-23 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 23单元1层23号	车库	26.44
24	1-24 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 24单元1层24号	车库	22.63
25	1-25 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 25单元1层25号	车库	23.66
26	1-26 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 26单元1层26号	车库	21.88
27	1-27 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 27单元1层27号	车库	22.63

序号	房号	行政编号	用途	建筑面积 (m ²)
28	1-28 库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号 28单元1层28号	车库	26.77
29	2-02 库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 1层2号	车库	42.25
30	2-03 库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 1层3号	车库	32.04
31	2-04 库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 1层4号	车库	42.25
32	2-05 库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 1层5号	车库	32.04
33	2-06 库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 1层6号	车库	42.25
34	2-07 库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 1层7号	车库	32.04
35	2-08 库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 1层8号	车库	40.18
36	2-10 库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 1层10号	车库	35.36
37	2-13 库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 1层13号	车库	34.96
38	2-14 库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 1层14号	车库	25.89
39	2-15 库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 1层15号	车库	25.89
40	2-17 库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 1层17号	车库	25.89
41	2-18 库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 1层18号	车库	25.89
42	2-20 库	大连花园口经济区银杏路一段15-2号 1层20号	车库	25.01
43	3-03 库	大连花园口经济区银杏路一段15-3号 3单元1层3号	车库	14.49
44	3-04 库	大连花园口经济区银杏路一段15-3号 4单元1层4号	车库	14.49
45	3-05 库	大连花园口经济区银杏路一段15-3号 6单元1层6号	车库	25.95
46	3-07 库	大连花园口经济区银杏路一段15-3号 7单元1层7号	车库	14.71
小计				1180.02
合计				3445.67

(3) 土地基本状况

估价委托方未提供相关土地登记信息，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在宗地东临银杏路一段，西临空地，南临长胜家园，北侧为空地，宗地形状规则，土地开发程度为宗地红线外“七通”（通供水、通排水、通路、通电、通气、通讯、供暖），宗地红线内“七通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯、供暖及场地平整）。

(4) 建筑物基本情况

估价对象外墙水泥罩面刷涂料，钢混结构，塑钢窗，防盗门，有水、电、暖、电梯等配套设施，建成于2015年，估价对象室内均为清水状态。

根据现场勘察并参照房屋完损等级评定标准，结合估价对象的实际情况，确定估价对象为完好房。

五、价值时点

根据《司法鉴定评估委托书》的相关内容，本次评估价值时点确定为二〇二〇年九月二十八日。

六、价值类型

根据委托方的估价目的和《房地产估价规范》的要求，本报告的估价结果中采用市场价值，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。

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

七、估价依据

(一) 法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国物权法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
- (6) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

(7) 《人民法院委托涉执财产处置司法评估指导意见》（内部讨论稿）。

（二）技术标准

(1) 《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）委托方提供的资料

(1) 《司法鉴定评估委托书》复印件；

(2) 《海科家园查封房屋明细》复印件；

(3) 《海科家园查封车库明细》复印件；

(4) 《查询明细表》复印件。

（四）估价机构掌握的资料

评估人员现场勘察及掌握和搜集的有关资料。

八、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等技术原则。

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

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一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

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

根据估价对象实际情况，结合大连花园口经济区房地产市场状况，本次估

价采用标准价调整法进行估价。

标准价调整法是对估价范围内的所有被估价房地产进行分组,使同一组内的房地产具有相似性,在每组内选定或设定标准房地产并测算其价值或价格,利用有关调整系数将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产价值或价格的方法。

十、估价结果

在整个估价过程中,我们本着独立、客观、公正的原则,在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象市场价值的因素,并运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估,最终确定估价对象在价值时点(2020年9月28日)的评估价值(包括土地使用权利价值,具体见《估价结果明细表》)为**1029.50万元**,人民币(大写):**壹仟零贰拾玖万伍仟元**。

估价结果明细表

序号	房号	行或街号	用途	建筑面积 (m^2)	单价 (元/ m^2)	总价 (万元)
1	1-1-12-3	大连花园口经济区银杏路一段15-1号1单元12层3号	住宅	82.53	2852	23.54
2	1-2-12-1	大连花园口经济区银杏路一段15-1号2单元12层1号	住宅	82.53	2852	23.54
3	1-2-12-3	大连花园口经济区银杏路一段15-1号2单元12层3号	住宅	82.25	2852	23.46
4	1-3-12-1	大连花园口经济区银杏路一段15-1号3单元12层1号	住宅	82.53	2852	23.54
5	1-3-12-3	大连花园口经济区银杏路一段15-1号3单元12层3号	住宅	82.67	2852	23.58
6	2-2-10-1	大连花园口经济区银杏路一段15-2号2单元10层1号	住宅	75.48	2852	21.53
7	2-2-10-2	大连花园口经济区银杏路一段15-2号2单元10层2号	住宅	81.37	2852	23.21
8	2-3-10-1	大连花园口经济区银杏路一段15-2号3单元10层1号	住宅	81.37	2852	23.21
9	2-4-10-2	大连花园口经济区银杏路一段15-2号4单元10层2号	住宅	75.82	2852	21.62
10	3-2-13-3	大连花园口经济区银杏路一段15-3号2单元13层3号	住宅	81.83	2902	23.75

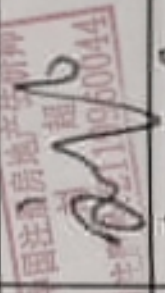
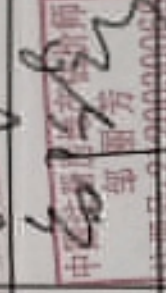

序号	房号	行政街号	用途	建筑面积 (m^2)	单价 (元/ m^2)	总价 (万元)
11	4-1-16-3	大连花园口经济区银杏路一段15-4号1单元16层3号	住宅	81.08	3152	25.56
12	4-1-17-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号1单元17层2号	住宅	54.81	3102	17.00
13	4-1-17-3	大连花园口经济区银杏路一段15-4号1单元17层3号	住宅	81.08	3202	25.96
14	4-1-18-3	大连花园口经济区银杏路一段15-4号1单元18层3号	住宅	81.08	3252	26.37
15	4-2-10-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元10层1号	住宅	78.84	2852	22.49
16	4-2-11-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元11层1号	住宅	78.84	2902	22.88
17	4-2-11-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元11层2号	住宅	52.59	2802	14.74
18	4-2-12-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元12层1号	住宅	52.59	2852	15.00
19	4-2-13-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元13层1号	住宅	78.84	3002	23.67
20	4-2-14-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元14层1号	住宅	67.72	3052	20.67
21	4-2-14-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元14层2号	住宅	52.59	2952	15.52
22	4-2-15-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元15层1号	住宅	78.84	3102	24.46
23	4-2-15-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元15层2号	住宅	52.59	3002	15.79
24	4-2-16-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元16层1号	住宅	81.08	3152	25.56
25	4-2-16-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元16层2号	住宅	52.59	3052	16.06
26	4-2-17-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元17层1号	住宅	81.08	3202	25.96
27	4-2-17-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元17层2号	住宅	54.81	3102	17.00
28	4-2-18-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元18层1号	住宅	81.08	3152	25.56
29	4-2-18-2	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元18层2号	住宅	54.81	3152	17.28
30	4-2-18-3	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元18层3号	住宅	81.49	3252	26.50

序号	房号	行政街号	用途	建筑面积 (m^2)	单价 (元/ m^2)	总价 (万元)
31	4-2-9-1	大连花园口经济区银杏路一段15-4号2单元9层1号	住宅	78.84	2802	22.09
	小计			2265.65	2989	677.09
1	1-01库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号1单元1层1号	车库	14.89	2452	3.65
2	1-02库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号2单元1层2号	车库	26.27	2452	6.44
3	1-03库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号3单元1层3号	车库	26.27	2452	6.44
4	1-04库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号4单元1层4号	车库	14.67	2452	3.60
5	1-05库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号5单元1层5号	车库	14.67	2452	3.60
6	1-06库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号6单元1层6号	车库	26.27	2452	6.44
7	1-07库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号7单元1层7号	车库	26.27	2452	6.44
8	1-08库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号8单元1层8号	车库	26.27	2452	6.44
9	1-09库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号9单元1层9号	车库	26.27	2452	6.44
10	1-10库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号10单元1层10号	车库	14.89	2452	3.65
11	1-11库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号11单元1层11号	车库	26.77	3452	9.24
12	1-12库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号12单元1层12号	车库	22.63	3452	7.81
13	1-13库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号13单元1层13号	车库	21.88	3452	7.55
14	1-14库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号14单元1层14号	车库	23.66	3452	8.17
15	1-15库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号15单元1层15号	车库	22.63	3452	7.81
16	1-16库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号16单元1层16号	车库	26.44	3452	9.13
17	1-17库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号17单元1层17号	车库	26.44	3452	9.13
18	1-18库	大连花园口经济区银杏路一段15-1号18单元1层18号	车库	22.63	3452	7.81

序号	房号	行政街号	用途	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (万元)
19	1-19库	大连花园口经济区银杏路— 段15-1号19单元1层19号	车库	23.66	3452	8.17
20	1-20库	大连花园口经济区银杏路— 段15-1号20单元1层20号	车库	21.88	3452	7.55
21	1-21库	大连花园口经济区银杏路— 段15-1号21单元1层21号	车库	22.63	3452	7.81
22	1-22库	大连花园口经济区银杏路— 段15-1号22单元1层22号	车库	26.44	3452	9.13
23	1-23库	大连花园口经济区银杏路— 段15-1号23单元1层23号	车库	26.44	3452	9.13
24	1-24库	大连花园口经济区银杏路— 段15-1号24单元1层24号	车库	22.63	3452	7.81
25	1-25库	大连花园口经济区银杏路— 段15-1号25单元1层25号	车库	23.66	3452	8.17
26	1-26库	大连花园口经济区银杏路— 段15-1号26单元1层26号	车库	21.88	3452	7.55
27	1-27库	大连花园口经济区银杏路— 段15-1号27单元1层27号	车库	22.63	3452	7.81
28	1-28库	大连花园口经济区银杏路— 段15-1号28单元1层28号	车库	26.77	3452	9.24
29	2-02库	大连花园口经济区银杏路— 段15-2号1层2号	车库	42.25	2452	10.36
30	2-03库	大连花园口经济区银杏路— 段15-2号1层3号	车库	32.04	2452	7.86
31	2-04库	大连花园口经济区银杏路— 段15-2号1层4号	车库	42.25	2452	10.36
32	2-05库	大连花园口经济区银杏路— 段15-2号1层5号	车库	32.04	2452	7.86
33	2-06库	大连花园口经济区银杏路— 段15-2号1层6号	车库	42.25	2452	10.36
34	2-07库	大连花园口经济区银杏路— 段15-2号1层7号	车库	32.04	2452	7.86
35	2-08库	大连花园口经济区银杏路— 段15-2号1层8号	车库	40.18	2452	9.85
36	2-10库	大连花园口经济区银杏路— 段15-2号1层10号	车库	35.36	3452	12.21
37	2-13库	大连花园口经济区银杏路— 段15-2号1层13号	车库	34.96	3452	12.07
38	2-14库	大连花园口经济区银杏路— 段15-2号1层14号	车库	25.89	3452	8.94

序号	房号	行政街号	用途	建筑面积 (m^2)	单价 (元/ m^2)	总价 (万元)
39	2-15 库	大连花园口经济区银杏路一段 15-2 号 1 层 15 号	车库	25.89	3452	8.94
40	2-17 库	大连花园口经济区银杏路一段 15-2 号 1 层 17 号	车库	25.89	3452	8.94
41	2-18 库	大连花园口经济区银杏路一段 15-2 号 1 层 18 号	车库	25.89	3452	8.94
42	2-20 库	大连花园口经济区银杏路一段 15-2 号 1 层 20 号	车库	25.01	3452	8.63
43	3-03 库	大连花园口经济区银杏路一段 15-3 号 3 单元 1 层 3 号	车库	14.49	2452	3.55
44	3-04 库	大连花园口经济区银杏路一段 15-3 号 4 单元 1 层 4 号	车库	14.49	2452	3.55
45	3-06 库	大连花园口经济区银杏路一段 15-3 号 6 单元 1 层 6 号	车库	25.96	2452	6.36
46	3-07 库	大连花园口经济区银杏路一段 15-3 号 7 单元 1 层 7 号	车库	14.71	2452	3.61
小计				1180.02	2986	352.41
合计				3448.67		1029.50

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
刘超	2119960044	 中国注册房地产估价师 注册号: 2119960044	2020年11月10日
邹丽芳	2120030066	 中国注册房地产估价师 注册号: 2120030066	2020年11月10日
王赞	2120070052	 中国注册房地产估价师 注册号: 2120070052	2020年11月10日
杨玲	2119980039	 中国注册房地产估价师 注册号: 2119980039	2020年11月10日

十二、实地查勘期

二〇二〇年十月十五日。

十三、估价作业期

二〇二〇年十月十五日至二〇二〇年十一月十日。

十四、估价结果使用特别提示

(1)因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,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)委托人或者评估报告使用者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。

