

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：华鼎房地估字〔2021〕第 002 号

估价项目名称：锦联地产集团有限公司位于大连市中山区修竹街
8-1 号一处涉案地下车库市场价格评估

估价委托人：辽宁省丹东市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：田 洁（注册号 2120030043）

孙丽颖（注册号 2120130069）

估价报告出具日期：2021 年 8 月 4 日

致估价委托人函

辽宁省丹东市中级人民法院：

受贵院委托，本估价机构依据国家有关房地产估价的规定，秉着独立、客观、公正的原则，对锦联地产集团有限公司位于大连市中山区修竹街 8-1 号一处涉案地下车库进行市场价格评估。

一、估价目的

评估估价对象房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

根据辽宁省丹东市中级人民法院“(2021)辽 06 执 106 号”《委托书》，估价对象为锦联地产集团有限公司所有的坐落于大连市中山区修竹街 8-1 号的地下车库。

根据估价委托人提供的“辽(2016)大连市内四区不动产权第 00092732 号”《不动产权证书》，估价对象坐落于中山区修竹街 8-1 号，建筑面积 25,600.81 平方米，证载用途为地下车库，实际用途为地下车库、部分间隔作为仓库使用，房屋结构为钢混，房屋总层数为 35 层，所在层为地下一、二层，权利人为锦联地产集团有限公司。

三、价值时点

本报告价值时点为 2021 年 7 月 13 日。

四、价值类型

本报告评估估价对象市场价值。

五、估价方法

本估价报告采用收益法和比较法进行评估测算。

六、估价结果

本报告估价结果如下：

估价对象的市场价值为人民币（大写）**玖仟零陆万叁仟陆佰圆（9,006.36 万元）**，评估单价为 3,518 元/平方米。

七、特别事项说明

1. 根据估价委托人提供的“辽(2016)大连市内四区不动产权第 00092732 号”《不动产权证书》，土地面积为 25,129.5 平方米，估价对象车库所分摊的土地为证载土地面积 25,129.5 平方米的一部分。估价对象评估值中包含估价对象分摊的土地使用权价值。

2. 根据估价委托人提供的“大政地城字[2006]6130 号”《关于大政地城字[2003]6130 号批复的补充批复》及《关于大连锦联地产集团有限公司经典生活项目 A 区地下停车场土地出让金的说明》，大连锦联地产集团有限公司开发的经典生活项目的地下停车场出让已办理了补充批复，该项目 A、B 区地下停车场共有 644 个车位，包括 A 区 378 个，B 区 266 个，土地出让金共计 269.7113 万元，其中 A 区停车场土地出让金为 153.36 万元。

本次估价对象为经典生活项目 A 区地下停车库，规划地下停车位共有 378 个，但未明确地下一层、地下二层分别的车位数量。由于估价对象部分间隔为仓库使用，现场勘查时产权方未到场配合，故现场无法确定地下一层、地下二层车位的实际数量。本次评估将总车位数按照地下一层、地下二层建筑面积进行分摊。根据委托人提供的《房屋面积测绘成果报告》(大房测(果)字{2007}第 020065 号)，其中地下一层建筑面积 19,485.99 平方米，分摊车位数约 288 个，地下二层建筑面积 6,114.82 平方米，分摊车位数约 90 个。如该数量与规划或相关部门认定的合法车位数不符，需重新评估。

辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

法定代表人：刘慧杰

二〇二一年八月四日



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、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	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	9
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	10
附 件	11

附 件：

1. 辽宁省丹东市中级人民法院委托书；
2. 辽宁省大连市中级人民法院移送执行函[(2021)辽02执625号]；
3. “辽(2016)大连市内四区不动产权第00092732号”《不动产权证书》；
4. “大房测(果)字[2007]第020065号”《房屋面积测绘成果报告》；
5. 《关于大连锦联地产集团有限公司经典生活项目A区地下停车场土地出让金的说明》；
6. 《关于大政地城字[2003]6130号批复的补充批复》(大政地城字[2006]6130号)；
7. 《经典生活项目规划平面位置图》(修详字05-77(4)号)；
8. 房屋信息查询结果
9. 现场勘察记录表复印件；
10. 估价对象位置示意图；
11. 估价对象部分照片复印件；
12. 专业帮助情况说明；
13. 估价机构营业执照复印件；
14. 房地产估价机构备案证书复印件；
15. 注册房地产估价师资格证书复印件。

估价师声明

1. 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。

2. 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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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。

4. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》等材料复印件，我们未向政府相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

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《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。

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，既能满足如下条件：交易双方自愿地进行交易；交易双方出于利己动机进行交易；交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象评估值为正常市场条件下，按照法律法规规定，转让人和受让人各自负担交易税费的市场价格。

6. 由于估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税费，房地产估价师未掌握相关情况，因此本次评估以估价对象不存在应缴欠缴税费情况为假设前提。

7. 本报告估价结果为估价对象市场价值，本次评估以不考虑处置费用（拍卖费、诉讼费、律师费等）为假设前提。

8. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

1. 根据委托人提供的“辽（2016）大连市内四区不动产权第00092732号”《不动产权证书》附记记载等材料，他项权利摘要：“权利人：丹东银行股份有

限公司大连甘井子支行；权利种类：最高额抵押；抵押面积：25600.81 平方米；权利价值：12000 万；债务履行期限：2016/11/14 至 2019/10/19。权利人：丹东银行股份有限公司大连甘井子支行；权利种类：最高额抵押；抵押面积：25600.81 平方米；权利价值：6000 万；债务履行期限：2016/11/14 至 2019/10/19。”至价值时点未见注销登记。

2. 根据估价委托人提供的房屋信息查询结果，估价对象已查封。首次查封的查封机关为辽宁省大连市中级人民法院，查封期限自 2019 年 8 月 19 日至 2022 年 8 月 18 日。后辽宁省大连市中级人民法院、丹东市中级人民法院多次轮候查封，查封期限至 2023 年 11 月 2 日。

根据“(2021)辽 02 执 625 号”《辽宁省大连市中级人民法院移送执行函》，估价对象已被辽宁省大连市中级人民法院查封，因委托人的执行案件债权人对该查封财产享有顺位在先的担保物权，故将查封房产移送委托人执行，对该财产的续封、解封和变价、分配等后续工作均交由委托方办理。

3. 经估价人员现场勘查，估价对象为地下车库、部分间隔作为仓库使用，估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权，经委托方确认，本次评估不考虑租赁权对评估值影响。

根据估价目的及相关规定，本次评估以估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权、不存在租赁权的财产为假设前提进行评估。

四、不相一致假设

估价对象的登记用途为地下车库，经估价人员实地查勘，估价对象实际用途为地下车库、部分间隔作为仓库使用。实际用途与登记用途不一致，根据合法原则，本次评估按照证载用途车库及规划的车位个数进行评估。

五、依据不足假设

本次估价对象为经典生活项目 A 区地下停车库，规划地下停车位共有 378 个，但未明确地下一层、地下二层分别的车位数量。由于估价对象部分间隔为仓库使用，现场勘查时产权方未到场配合，故现场无法确定地下一层、地下二层车位的实际数量。本次评估将总车位数按照地下一层、地下二层建筑面积进行分摊。根据委托人提供的《房屋面积测绘成果报告》(大房测(果)字{2007}

第 020065 号), 其中地下一层建筑面积 19,485.99 平方米, 分摊车位数约 288 个, 地下二层建筑面积 6,114.82 平方米, 分摊车位数约 90 个。如该数量与规划或相关部门认定的合法车位数不符, 需重新评估。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为委托人所使用。未经本公司同意, 不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供; 报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

2. 本估价报告仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据, 不得用于拆迁补偿、抵押贷款等其他用途。委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告, 违反该规定使用估价报告的, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内, 超过估价报告应用有效期, 需重新进行估价。

4. 在估价报告的有效期内, 估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的, 估价结果应当进行相应调整。

5. 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致, 估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

6. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：辽宁省丹东市中级人民法院

单位地址：丹东市振兴区滨江中路 30 号

联系人：法官 陈刚

联系电话：0415-6277130

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

住 所：大连市中山区玉光街 11 号远洋大厦 1601、1603 室

法定代表人：刘慧杰

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]054 号

三、估价目的

根据“(2021)辽 06 执 106 号”《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》，丹东市中级人民法院在执行申请执行人丹东银行股份有限公司与锦程国际物流集团股份有限公司、锦联控股集团有限公司、李东军、刘瑞华、锦联地产集团有限公司合同纠纷一案中，需确定财产的处置参考价。特委托辽宁华鼎房地产土地估价有限公司对大连市中山区修竹街 8-1 号地下车库的市场价格进行评估，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. 估价对象财产范围界定

估价对象为位于大连市中山区修竹街 8-1 号一处地下车库，本次估价范围包括估价对象建筑物及其分摊的土地使用权、与建筑物不可分割的配套设施，不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

2. 估价对象基本状况

根据辽宁省丹东市中级人民法院“(2021)辽06执106号”《委托书》，估价对象为锦联地产集团有限公司所有的坐落于大连市中山区修竹街8-1号的地下车库。

(1) 建筑物状况

根据估价委托人提供的“辽(2016)大连市内四区不动产权第00092732号”《不动产权证书》，估价对象坐落于中山区修竹街8-1号，不动产单元号210202002001GB00030F00090001，权利类型为房屋所有权，权利性质为存量房，房屋用途为地下车库，建筑面积25,600.81平方米，房屋结构为钢混，房屋总层数为35层，所在层为地下一、二层，权利人为锦联地产集团有限公司。根据估价委托人提供的资料，估价对象规划地下停车位共有378个。

经估价人员实地查勘，估价对象为经典生活A区的地下车库，内部水、电、消防、通风等设施齐全，地面设置一处出入口及一处入口可达地下车库，出入口处配有自动道闸及智能识别车辆系统等。估价对象地下一层层高约6.18米，设备管网下层高4.56米，地下二层层高约3.65米，设备管网下层高2.97米。估价对象现状部分为停车位，部分间隔为仓库使用，地面局部刷地坪漆，局部为水泥地面，内墙及天棚刮大白。

估价对象约建成于2006年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定其建筑物成新率约为75%。

(2) 土地状况

根据估价委托人提供的“辽(2016)大连市内四区不动产权第00092732号”《不动产权证书》，估价对象坐落于中山区修竹街8-1号，权利类型国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为其他商服用地，共用土地面积25,129.5平方米，土地使用期限至2043年8月18日，至价值时点，土地剩余使用年限约为22.1年，权利人为锦联地产集团有限公司。估价对象分摊土地为证载土地面积25,129.5平方米的一部分，估价对象包含其所分摊的土地使用权面积，具体土地面积以土地主管部门确认的分摊土地面积为准。

经估价师实地查勘，估价对象所在宗地四至为东临文林街，南临长江路，西、北临修竹街。地块形状较不规则。地质条件好，能够满足项目承重要求。

地形平坦且无自然灾害。宗地外土地开发程度为“七通”（通供水、通排水、通电、通暖、通燃气、通路、通讯）、宗地内土地平整。

五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为估价师完成实地查勘之日 2021 年 7 月 13 日。

六、价值类型

本报告评估估价对象市场价值。市场价值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

本估价报告按照估价规范的规定，遵循房地产估价行业公认的估价原则，根据估价对象的用途、现状条件，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

- （一）有关法律法规、政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号,2019年8月26日第三次修正,2020年1月1日起施行);
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,2019年8月26日第三次修正,2020年1月1日起施行);
4. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,自2016年12月1日起施行);
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日公布,即日施行);
6. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,2016年5月1日执行);
7. 《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》(2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行);
8. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)。

(二) 估价技术标准及指导意见

1. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价规范》(2015年4月8日公布,2015年12月1日实施);
2. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价基本术语标准》(2013年6月26日公布,2014年2月1日实施);
3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)。

(三) 估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 辽宁省丹东市中级人民法院委托书;
2. 辽宁省大连市中级人民法院移送执行函[(2021)辽02执625号];
3. 《不动产权证书》复印件;
4. 《不动产登记证明》复印件;

5. 《房屋面积测绘成果报告》(大房测(果)字{2007}第020065号)复印件;
6. 《关于大政地城字[2003]6130号批复的补充批复》(大政地城字[2006]6130号);
7. 《关于大连锦联地产集团有限公司经典生活项目A区地下停车场土地出让金的说明》;
8. “规建字”2006-07号“《建设工程规划许可证附图》;
9. 《经典生活项目规划平面位置图》(修详字05-77(4)号);
10. 估价委托人提供的其他材料。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关材料

1. 估价师实地查勘记录;
2. 估价对象市场状况调查资料;
3. 估价机构和估价人员掌握和搜集的房地产市场相关资料。

九、估价方法

本报告采用收益法及比较法对估价对象进行评估。

收益法是预测估价对象未来的收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。


比较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。

十、估价结果

本报告估价结果如下:

估价对象的市场价值为人民币(大写)玖仟零陆万叁仟陆佰圆(9,006.36万元),评估单价为3,518元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙丽颖	2120130069		2021年8月4日
田洁	2120030043		2021年8月4日

十二、实地查勘期

2021年7月13日。

十三、估价作业期

自2021年7月13日至2021年8月4日止。

附 件

1. 辽宁省丹东市中级人民法院委托书;
2. 辽宁省大连市中级人民法院移送执行函[(2021)辽 02 执 625 号];
3. “辽(2016)大连市内四区不动产权第 00092732 号”《不动产权证书》;
4. “大房测(果)字[2007]第 020065 号”《房屋面积测绘成果报告》;
5. 《关于大连锦联地产集团有限公司经典生活项目 A 区地下停车场土地出让金的说明》;
6. 《关于大政地城字[2003]6130 号批复的补充批复》(大政地城字[2006]6130 号);
7. 《经典生活项目规划平面位置图》(修详字 05-77(4)号);
8. 房屋信息查询结果
9. 现场勘察记录表复印件;
10. 估价对象位置示意图;
11. 估价对象部分照片复印件;
12. 专业帮助情况说明;
13. 估价机构营业执照复印件;
14. 房地产估价机构备案证书复印件;
15. 注册房地产估价师资格证书复印件。