

# 房地产司法鉴定估价报告



估价报告编号：辽丰房估 2021-1-23-27

估价项目名称：大连市中山区山屏街 53 处住宅及 5 处公建  
(共计 58 套) 房地产估价

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)

丁森(注册号：2120170030)

估价报告出具日期：2021 年 10 月 12 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：18504286966

邮编：116001 传 真：0411-82950387 87535295

Email: dafenggujia@126.com



## 估价报告摘要表

房地产权利人	大连澳南房屋开发有限公司		估价委托人	大连市中级人民法院
项目名称	大连市中山区山屏街 53 处住宅及 5 处公建共计 58 套房地产估价			
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			
估价方法	比较法、收益法			
价值时点	2021 年 9 月 26 日			
价值类型	根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，本报告对估价对象评估采用市场价值标准。			
估价对象	用途：住宅、非住宅		土地使用权类型：出让	
	建成年份：约 2013 年		建筑面积：3105.99 平方米（合计）	
	法定土地使用期限：住宅至 2079 年 12 月 17 日止，非住宅至 2049 年 12 月 17 日止			
估价结果	评估价值（总价）	人民币陆仟壹佰贰拾贰万陆仟柒佰元整（RMB6122.67 万元）		
	评估价值（单价）	见估价结果明细表		
注册房地产估价师	罗 璇（注册号：2120060094）		签名：	
	丁 森（注册号：2120170030）		签名：	

报告有效时间：本估价报告有效期为 12 个月，即 2021 年 10 月 12 日至 2022 年 10 月 11 日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

2021 年 10 月 12 日



## 致估价委托人函

辽丰房估 2021-1-23-27

大连市中级人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师罗璇（注册号：2120060094）、丁淼（注册号：2120170030）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

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：根据贵单位提供的估价委托书及《不动产登记信息查询回执单》（业务宗号：717787725）及《自然资源部房地产权结果信息一览表》（案号：（2021）辽 02 执 1698 号），估价对象为位于中山区山屏街 53 处住宅及 5 处公建共计 58 套房地产，建筑面积总计为 6122.67 m<sup>2</sup>，房屋设计用途为住宅及非住宅，权利人登记信息空白，抵押人为大连澳南房屋开发有限公司。

本次估价对象范围包含不动产登记面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分），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。

价值时点：2021 年 9 月 26 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象的价值进行了测算，最终确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为人民币 6122.67 万元，**大写金额：陆仟壹佰贰拾贰万陆仟柒佰元整**，详见表 1。

特别提示：（1）本次评估结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积保留至百元。（2）本估价报告仅供人民法院执行案件时使用。（3）本估价报告的使用有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘伟

二〇二一年十月十二日



估价结果明细表

表 1

序号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果	
			单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	中山区山屏街 51B 号 2 层 1 号	39.95	16939	67.67
2	中山区山屏街 51B 号 3 层 1 号	39.95	17039	68.07
3	中山区山屏街 51B 号 4 层 1 号	39.95	17139	68.47
4	中山区山屏街 51B 号 8 层 1 号	39.95	17539	70.07
5	中山区山屏街 51B 号 4 层 2 号	43.94	17139	75.31
6	中山区山屏街 51B 号 2 层 6 号	52.13	17657	92.05
7	中山区山屏街 51B 号 4 层 6 号	52.13	17857	93.09
8	中山区山屏街 51B 号 8 层 6 号	52.13	18257	95.17
9	中山区山屏街 51B 号 2 层 7 号	57.12	17657	100.86
10	中山区山屏街 51B 号 3 层 7 号	57.12	17757	101.43
11	中山区山屏街 51B 号 4 层 7 号	57.12	17857	102.00
12	中山区山屏街 51B 号 5 层 7 号	57.12	17957	102.57
13	中山区山屏街 51B 号 7 层 7 号	57.12	18157	103.71
14	中山区山屏街 51B 号 8 层 7 号	57.12	18257	104.28
15	中山区山屏街 51B 号 4 层 8 号	34.43	18036	62.10
16	中山区山屏街 51B 号 5 层 8 号	34.43	18136	62.44
17	中山区山屏街 51B 号 6 层 8 号	34.43	18236	62.79
18	中山区山屏街 51B 号 7 层 8 号	34.43	18336	63.13
19	中山区山屏街 51B 号 8 层 8 号	34.43	18436	63.48
20	中山区山屏街 51B 号 2 层 9 号	57.12	16769	95.78
21	中山区山屏街 51B 号 8 层 9 号	57.12	17369	99.21
22	中山区山屏街 51B 号 2 层 10 号	66.74	17659	117.86
23	中山区山屏街 51B 号 2 层 11 号	69.04	16771	115.79
24	中山区山屏街 51B 号 5 层 11 号	69.04	17071	117.86
25	中山区山屏街 51B 号 6 层 11 号	69.04	17171	118.55
26	中山区山屏街 51B 号 8 层 11 号	69.04	17371	119.93
27	中山区山屏街 51B 号 3 层 12 号	54.65	16869	92.19
28	中山区山屏街 51B 号 5 层 12 号	54.65	17069	93.28
29	中山区山屏街 51B 号 6 层 12 号	54.65	17169	93.83
30	中山区山屏街 51A 号 2 层 1 号	62.99	16769	105.63
31	中山区山屏街 51A 号 5 层 1 号	62.99	17069	107.52
32	中山区山屏街 51A 号 2 层 3 号	52.78	18206	96.09
33	中山区山屏街 51A 号 6 层 3 号	52.78	18606	98.20
34	中山区山屏街 51A 号 4 层 4 号	47.67	17487	83.36
35	中山区山屏街 51A 号 3 层 5 号	41.88	17936	75.12



36	中山区山屏街 51A 号 2 层 6 号	41.88	17836	74.70
37	中山区山屏街 51A 号 3 层 6 号	41.88	17936	75.12
38	中山区山屏街 51A 号 6 层 6 号	41.88	18236	76.37
39	中山区山屏街 51A 号 4 层 7 号	42.98	18036	77.52
40	中山区山屏街 51A 号 4 层 8 号	41.88	18036	75.53
41	中山区山屏街 51A 号 5 层 8 号	41.88	18136	75.95
42	中山区山屏街 51A 号 6 层 8 号	41.88	18236	76.37
43	中山区山屏街 51A 号 2 层 9 号	42.88	18017	77.26
44	中山区山屏街 51A 号 3 层 9 号	42.88	18117	77.69
45	中山区山屏街 51A 号 2 层 10 号	43.99	17112	75.28
46	中山区山屏街 51A 号 6 层 10 号	43.99	17512	77.04
47	中山区山屏街 51A 号 2 层 11 号	43.35	16939	73.43
48	中山区山屏街 51A 号 4 层 11 号	43.35	17139	74.30
49	中山区山屏街 51A 号 5 层 11 号	43.35	17239	74.73
50	中山区山屏街 51A 号 2 层 12 号	39.27	16939	66.52
51	中山区山屏街 51A 号 3 层 12 号	39.27	17039	66.91
52	中山区山屏街 51A 号 4 层 12 号	39.27	17139	67.30
53	中山区山屏街 51A 号 5 层 12 号	39.27	17239	67.70
54	中山区山屏街 53-3 号	41.9	36291	152.06
55	中山区山屏街 53-5 号	145.36	29033	422.02
56	中山区山屏街 53-6 号	127.67	29033	370.66
57	中山区山屏街 53-10 号	75.06	32259	242.14
58	中山区山屏街 53-12 号	143.69	29033	417.18
<b>合计</b>		<b>3105.99</b>	—	<b>6122.67</b>



## 目 录

估价师声明 .....	6
估价假设和限制条件.....	7
估价结果报告 .....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	13
七、估价原则 .....	13
八、估价依据 .....	14
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	17
十二、实地查勘期 .....	17
十三、估价作业期 .....	17
附 件.....	18
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、大连市中级人民法院委托书复印件	
四、《不动产登记信息查询回执单》（业务宗号：717787725）	
五、《自然资源部房地产权结果信息一览表》（案号：（2021）辽02执1698号）	
六、《不动产抵押登记证明》	
七、估价机构备案证书复印件	
八、估价机构营业执照复印件	
九、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 50151.619-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我公司注册房地产估价师：丁森、罗璇于 2021 年 9 月 26 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

七、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助，参与撰写本次房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关司法专业知识和相应的房地产市场分析能力，并根据我公司掌握的相关资料进行评估测算。





## 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. 本次估价以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为前提。
2. 本次估价以估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让为前提。
3. 本次估价以任何有关估价对象的利用处置方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规为前提。
4. 本次估价以委托人提供的估价对象在价值时点时的状况为依据进行，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
5. 本估价报告估价结果未考虑价值时点后国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素的影响。
6. 本估价报告不考虑与估价对象产权人有关的债权及债务情况的影响。
7. 本估价报告估价结果不考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 估价人员根据当事人、人民法院工作人员等领勘指认，对估价对象实地查勘，对领勘房地产与相关权属资料的一致性进行了必要核对，无理由怀疑领勘存在不准确情形。本次估价以领勘准确为估价前提。
9. 本次估价中估价人员关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，但估价师的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对建筑基础、房屋结构、设施设备被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定、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，本次估价中假设估价对象符合国家有关技术、质量、安全标准，不存在安全以及重大环境污染等隐患。
10. 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。
11. 估价对象处于查封状态，本次估价中假设估价对象在估价目的对应经济行为实施后能够合法、持续、合理使用。本估价报告估价结果是不考虑产权人在使用估价对象期间可能拖欠房产税、土地使用税等税收以及其他费用等因素影响条件下的正常





价格。

12. 估价对象为已建成并投入使用的房地产，本次估价中假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的资料，估价对象房地产已设定抵押他项权利，抵押权人为盛京银行股份有限公司大连分行，抵押期限至 2020/04/26，抵押金额为 2560 万元，至本次价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。因本次估价目的为涉执房地产处置司法评估，抵押权人可依法优先受偿，故本次评估不考虑抵押他项权利对估价结果的影响。

2. 经现场查勘，估价对象于价值时点存在租赁、占用行为，估价委托人未提供相关租赁合同，经与执行法官沟通，本估价结果不考虑租赁对评估价值的影响。若租约存在对房地产价值影响较大的不利因素，例如租金严重低于市场租金水平且解约成本过高、权利人已经收取较长时期的租金等，本报告估价结果将不成立。

3. 现场查勘时，因商铺多为案外人员占用，相关人员无法进入内部查勘，估价人员无从得知其内部装修情况，且由于商业房地产装饰装修受经营类别影响，多由经营者自行装修，二次利用率较低，故本估价结果未考虑估价对象室内装修对评估价值的影响。

### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

依据《不动产登记信息查询回执单》（业务宗号：717787725）及《自然资源部房地产权结果信息一览表》（案号：（2021）辽 02 执 1698 号）记载，估价对象权利人登记信息空白，但抵押人为大连澳南房屋开发有限公司，因此以该房屋权利人为大连澳南房屋开发有限公司为本次估价前提。

## 二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、估价报告使用者为估价委托人（大连市中级人民法院），估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3、估价对象作为司法鉴定对象，应由估价委托人负责审查、核准，本估价报告不作任何替代审查作用。

4、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分



内容发表于任何公开媒体上。

5、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及估价人员签字后方可有效。

6、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。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

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

备案等级：一级

备案证书编号：建住房许（2012）091 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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

本次估价对象范围包含不动产登记面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分），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。

#### （二）估价对象基本状况

估价委托人提供了《不动产登记信息查询回执单》（业务宗号：717787725）及《自然资源部房地产权结果信息一览表》（案号：（2021）辽 02 执 1698 号），估价对象坐落于中山区山屏街 51 号、53 号，估价对象为住宅及非住宅房地产，共计 58 套，建筑面积合计为 6122.67 m<sup>2</sup>，权利人为大连澳南房屋开发有限公司，共有情况未记载。

经实地查勘，估价对象位于“山屏美境”小区，房屋结构为钢混；估价对象所在小区约建成于 2013 年，结合估价对象的使用年限及自身的维护及保养状况，并结合估价人员经验，确定该估价对象房屋的综合成新率为九成新。



### (三) 土地基本状况

1、坐落：大连市中山区山屏街东。根据现场查勘，估价对象所在小区东至山体、南至怡梦园小区、西至山屏街、北至山屏小学。

2、土地使用权类型及土地使用期限：国有建设用地使用权类型为出让，其中住宅用地使用期限至 2079-12-17，非住宅用地使用期限至 2049-12-17。

3、规划条件：估价对象所在小区已建设完成并投入使用数年，符合城市规划设计条件要求，并已按规划条件完成建设。

4、开发程度：2013 年已建成，宗地外基础设施达到“七通”，宗地内基础设施达到“六通”（通道路、通供水、通排水、通电力、通电讯、通热力）水平及宗地内场地平整。

### (四) 建筑物基本状况

1、建筑结构：钢混。

2、设施设备：估价对象建筑配备水、电、电梯、消防、通讯等相关配套设施。

3、装饰装修：经现场查勘，估价对象建筑外墙贴面砖，安装塑钢窗；电梯间及过道地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚为石膏龙骨板吊顶，安装射灯；每户安装防盗门，住宅统一精装修：室内地面铺地板、部分铺地砖；内墙贴壁纸、部分贴墙砖；天棚走石膏线、部分吊顶，层高约 3 米。非住宅层高约 6 米，可打夹层。

4、建成时间及成新率：约建成于 2013 年，经实际查勘，根据估价对象的使用年限及自身的维护及保养状况，并结合估价人员经验，确定该估价对象房屋的成新率为九成新。

5、维护状况：经现场查勘，估价对象建筑使用正常，维护状况较好，为完好房。

6、实际用途及其他信息详见下表。

房屋基本状况一览表

表 2

序号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	楼层	设计用途	朝向	其他情况
1	中山区山屏街 51B 号 2 层 1 号	39.95	2/9	住宅	东	无人占用
2	中山区山屏街 51B 号 3 层 1 号	39.95	3/9	住宅	东	有占用
3	中山区山屏街 51B 号 4 层 1 号	39.95	4/9	住宅	东	有占用
4	中山区山屏街 51B 号 8 层 1 号	39.95	8/9	住宅	东	有占用
5	中山区山屏街 51B 号 4 层 2 号	43.94	4/9	住宅	东	有占用
6	中山区山屏街 51B 号 2 层 6 号	52.13	2/9	住宅	西	有占用
7	中山区山屏街 51B 号 4 层 6 号	52.13	4/9	住宅	西	有占用
8	中山区山屏街 51B 号 8 层 6 号	52.13	8/9	住宅	西	有占用
9	中山区山屏街 51B 号 2 层 7 号	57.12	2/9	住宅	西	有占用
10	中山区山屏街 51B 号 3 层 7 号	57.12	3/9	住宅	西	有占用



11	中山区山屏街 51B 号 4 层 7 号	57.12	4/9	住宅	西	有占用
12	中山区山屏街 51B 号 5 层 7 号	57.12	5/9	住宅	西	有占用
13	中山区山屏街 51B 号 7 层 7 号	57.12	7/9	住宅	西	有占用
14	中山区山屏街 51B 号 8 层 7 号	57.12	8/9	住宅	西	有占用
15	中山区山屏街 51B 号 4 层 8 号	34.43	4/9	住宅	西	有占用
16	中山区山屏街 51B 号 5 层 8 号	34.43	5/9	住宅	西	有占用
17	中山区山屏街 51B 号 6 层 8 号	34.43	6/9	住宅	西	有占用
18	中山区山屏街 51B 号 7 层 8 号	34.43	7/9	住宅	西	有占用
19	中山区山屏街 51B 号 8 层 8 号	34.43	8/9	住宅	西	有占用
20	中山区山屏街 51B 号 2 层 9 号	57.12	2/9	住宅	西	有占用
21	中山区山屏街 51B 号 8 层 9 号	57.12	8/9	住宅	西	有占用
22	中山区山屏街 51B 号 2 层 10 号	66.74	2/9	住宅	西、北	有占用
23	中山区山屏街 51B 号 2 层 11 号	69.04	2/9	住宅	东、北	有占用
24	中山区山屏街 51B 号 5 层 11 号	69.04	5/9	住宅	东、北	有占用
25	中山区山屏街 51B 号 6 层 11 号	69.04	6/9	住宅	东、北	有占用
26	中山区山屏街 51B 号 8 层 11 号	69.04	8/9	住宅	东、北	有占用
27	中山区山屏街 51B 号 3 层 12 号	54.65	3/9	住宅	东	有占用
28	中山区山屏街 51B 号 5 层 12 号	54.65	5/9	住宅	东	有占用
29	中山区山屏街 51B 号 6 层 12 号	54.65	6/9	住宅	东	有占用
30	中山区山屏街 51A 号 2 层 1 号	62.99	2/7	住宅	东	有占用
31	中山区山屏街 51A 号 5 层 1 号	62.99	5/7	住宅	东	有占用
32	中山区山屏街 51A 号 2 层 3 号	52.78	2/7	住宅	南	有占用
33	中山区山屏街 51A 号 6 层 3 号	52.78	6/7	住宅	南	有占用
34	中山区山屏街 51A 号 4 层 4 号	47.67	4/7	住宅	西、南	有占用
35	中山区山屏街 51A 号 3 层 5 号	41.88	3/7	住宅	西	有占用
36	中山区山屏街 51A 号 2 层 6 号	41.88	2/7	住宅	西	有占用
37	中山区山屏街 51A 号 3 层 6 号	41.88	3/7	住宅	西	有占用
38	中山区山屏街 51A 号 6 层 6 号	41.88	6/7	住宅	西	有占用
39	中山区山屏街 51A 号 4 层 7 号	42.98	4/7	住宅	西	有占用
40	中山区山屏街 51A 号 4 层 8 号	41.88	4/7	住宅	西	有占用
41	中山区山屏街 51A 号 5 层 8 号	41.88	5/7	住宅	西	有占用
42	中山区山屏街 51A 号 6 层 8 号	41.88	6/7	住宅	西	有占用
43	中山区山屏街 51A 号 2 层 9 号	42.88	2/7	住宅	西、北	有占用
44	中山区山屏街 51A 号 3 层 9 号	42.88	3/7	住宅	西、北	有占用
45	中山区山屏街 51A 号 2 层 10 号	43.99	2/7	住宅	东、北	有占用
46	中山区山屏街 51A 号 6 层 10 号	43.99	6/7	住宅	东、北	有占用
47	中山区山屏街 51A 号 2 层 11 号	43.35	2/7	住宅	东	有占用
48	中山区山屏街 51A 号 4 层 11 号	43.35	4/7	住宅	东	有占用
49	中山区山屏街 51A 号 5 层 11 号	43.35	5/7	住宅	东	有占用
50	中山区山屏街 51A 号 2 层 12 号	39.27	2/7	住宅	东	有占用
51	中山区山屏街 51A 号 3 层 12 号	39.27	3/7	住宅	东	有占用
52	中山区山屏街 51A 号 4 层 12 号	39.27	4/7	住宅	东	有占用
53	中山区山屏街 51A 号 5 层 12 号	39.27	5/7	住宅	东	有占用
54	中山区山屏街 53-3 号	41.9	1/1	非住宅	西	有占用,层高约 6 米,已打夹层
55	中山区山屏街 53-5 号	145.36	1/1	非住宅	西	有占用,层高约 6 米,已打夹层
56	中山区山屏街 53-6 号	127.67	1/1	非住宅	西	有占用,层高约 6 米,已打夹层
57	中山区山屏街 53-10 号	75.06	1/1	非住宅	西	有占用,层高约 6 米,已打夹层



58	中山区山屏街 53-12 号	143.69	1/1	非住宅	西	有占用,层高约 6 米,已打夹层
合计		3105.99				

### (五) 区位条件概况

估价对象位于中山区“山屏美境”小区，小区位于山屏小学南侧，区域位置较好。估价对象附近有中南路、山屏街等道路，路况较好，对外交通方便程度较好。区域内有 90 路、404 路、520 路、703 路等多条公交线路经过并设有站点，公共交通状况较好。估价对象周边公共及商服配套设施较完善，有山屏小学、大连市第四十中学等教育机构；有大连港医院等医疗机构；有大商新玛特超市（中南店）、临街便利店、饭店、农贸市场等商服设施，商业繁华程度较好。所处区域内供水、排水、电力、供暖、燃气、通讯等配套设施齐全。

### 五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即 2021 年 9 月 26 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

市场价值为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、《中华人民共和国民法典》；
- 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、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6、《城市房地产抵押管理办法》；
- 7、《人民法院对外评估规范》。

### （二）估价标准依据

- 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 50151.619-2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

### （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；
- 2、《不动产登记信息查询回执单》复印件（业务宗号：717787725）；
- 3、《自然资源部房地产权结果信息一览表》（案号：（2021）辽02执1698号）；
- 4、《不动产抵押登记证明》；
- 5、估价委托人提供的其它相关资料。

### （四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料。
- 4、大连市建筑工程造价信息及其他当地市场调查和搜集的有关资料等。
- 5、估价机构搜集掌握的其它相关资料。

## 九、估价方法

本次选用比较法、收益法进行估算。

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，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。

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2021年9月26日）的房地产评估总价为6122.67万元；人民币大写金额（取整至百元）：陆仟壹佰贰拾贰万陆仟柒佰元整。单位建筑面积价格见表3。

估价结果明细表

表3

序号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果	
			单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	中山区山屏街 51B 号 2 层 1 号	39.95	16939	67.67
2	中山区山屏街 51B 号 3 层 1 号	39.95	17039	68.07
3	中山区山屏街 51B 号 4 层 1 号	39.95	17139	68.47
4	中山区山屏街 51B 号 8 层 1 号	39.95	17539	70.07
5	中山区山屏街 51B 号 4 层 2 号	43.94	17139	75.31
6	中山区山屏街 51B 号 2 层 6 号	52.13	17657	92.05
7	中山区山屏街 51B 号 4 层 6 号	52.13	17857	93.09
8	中山区山屏街 51B 号 8 层 6 号	52.13	18257	95.17
9	中山区山屏街 51B 号 2 层 7 号	57.12	17657	100.86
10	中山区山屏街 51B 号 3 层 7 号	57.12	17757	101.43
11	中山区山屏街 51B 号 4 层 7 号	57.12	17857	102.00
12	中山区山屏街 51B 号 5 层 7 号	57.12	17957	102.57
13	中山区山屏街 51B 号 7 层 7 号	57.12	18157	103.71
14	中山区山屏街 51B 号 8 层 7 号	57.12	18257	104.28
15	中山区山屏街 51B 号 4 层 8 号	34.43	18036	62.10
16	中山区山屏街 51B 号 5 层 8 号	34.43	18136	62.44
17	中山区山屏街 51B 号 6 层 8 号	34.43	18236	62.79
18	中山区山屏街 51B 号 7 层 8 号	34.43	18336	63.13
19	中山区山屏街 51B 号 8 层 8 号	34.43	18436	63.48
20	中山区山屏街 51B 号 2 层 9 号	57.12	16769	95.78
21	中山区山屏街 51B 号 8 层 9 号	57.12	17369	99.21
22	中山区山屏街 51B 号 2 层 10 号	66.74	17659	117.86
23	中山区山屏街 51B 号 2 层 11 号	69.04	16771	115.79
24	中山区山屏街 51B 号 5 层 11 号	69.04	17071	117.86
25	中山区山屏街 51B 号 6 层 11 号	69.04	17171	118.55
26	中山区山屏街 51B 号 8 层 11 号	69.04	17371	119.93



27	中山区山屏街 51B 号 3 层 12 号	54.65	16869	92.19
28	中山区山屏街 51B 号 5 层 12 号	54.65	17069	93.28
29	中山区山屏街 51B 号 6 层 12 号	54.65	17169	93.83
30	中山区山屏街 51A 号 2 层 1 号	62.99	16769	105.63
31	中山区山屏街 51A 号 5 层 1 号	62.99	17069	107.52
32	中山区山屏街 51A 号 2 层 3 号	52.78	18206	96.09
33	中山区山屏街 51A 号 6 层 3 号	52.78	18606	98.20
34	中山区山屏街 51A 号 4 层 4 号	47.67	17487	83.36
35	中山区山屏街 51A 号 3 层 5 号	41.88	17936	75.12
36	中山区山屏街 51A 号 2 层 6 号	41.88	17836	74.70
37	中山区山屏街 51A 号 3 层 6 号	41.88	17936	75.12
38	中山区山屏街 51A 号 6 层 6 号	41.88	18236	76.37
39	中山区山屏街 51A 号 4 层 7 号	42.98	18036	77.52
40	中山区山屏街 51A 号 4 层 8 号	41.88	18036	75.53
41	中山区山屏街 51A 号 5 层 8 号	41.88	18136	75.95
42	中山区山屏街 51A 号 6 层 8 号	41.88	18236	76.37
43	中山区山屏街 51A 号 2 层 9 号	42.88	18017	77.26
44	中山区山屏街 51A 号 3 层 9 号	42.88	18117	77.69
45	中山区山屏街 51A 号 2 层 10 号	43.99	17112	75.28
46	中山区山屏街 51A 号 6 层 10 号	43.99	17512	77.04
47	中山区山屏街 51A 号 2 层 11 号	43.35	16939	73.43
48	中山区山屏街 51A 号 4 层 11 号	43.35	17139	74.30
49	中山区山屏街 51A 号 5 层 11 号	43.35	17239	74.73
50	中山区山屏街 51A 号 2 层 12 号	39.27	16939	66.52
51	中山区山屏街 51A 号 3 层 12 号	39.27	17039	66.91
52	中山区山屏街 51A 号 4 层 12 号	39.27	17139	67.30
53	中山区山屏街 51A 号 5 层 12 号	39.27	17239	67.70
54	中山区山屏街 53-3 号	41.9	36291	152.06
55	中山区山屏街 53-5 号	145.36	29033	422.02
56	中山区山屏街 53-6 号	127.67	29033	370.66
57	中山区山屏街 53-10 号	75.06	32259	242.14
58	中山区山屏街 53-12 号	143.69	29033	417.18
合计		<b>3105.99</b>	—	<b>6122.67</b>

估价结果内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下包含不动产登记面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分），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；付款方式



是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积。

### 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
罗璇	2120060094		年 月 日
丁森	2120170030		年 月 日

### 十二、实地查勘期

实地查勘日：2021年9月26日。

### 十三、估价作业期

估价作业期：2021年9月16日至2021年10月12日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

2021年10月12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、大连市中级人民法院委托书复印件
- 四、《不动产登记信息查询回执单》(业务宗号: 717787725)
- 五、《自然资源部房地产权结果信息一览表》(案号: (2021)辽02执1698号)
- 六、《不动产抵押登记证明》
- 七、估价机构备案证书复印件
- 八、估价机构营业执照复印件
- 九、房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置图及行政号

	
<p>估价对象位置图</p>	<p>估价对象</p>

估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片

	
<p>楼栋外观</p>	<p>电梯间</p>
	
<p>住宅入户门</p>	<p>内部照片</p>
	
<p>内部照片</p>	<p>内部照片</p>





内部照片



楼梯间照片



公建照片



内部照片



内部照片



街景