

# 涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：辽丰房估 2022-1-23-120 号

估价项目名称：营口市站前区人民法院委托为确定财产处置参考价涉及的辽宁省营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村 134 套房地产市场价格评估项目

估价委托人：营口市站前区人民法院

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：王玉宝（注册号：3220180327）

申海（注册号：2120020020）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 24 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



## 致估价委托人函

辽丰房估 2022-1-23-120 号

营口市站前区人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师申海(注册号:2120020020)、王玉宝(注册号:3220180327)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：辽宁省营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村 134 套房地产（具体明细见结果报告表 2《评估对象明细表》），建筑面积合计 8669.75 平方米，均位于中房金沙滩蓝湾小区内，其中，住宅 130 套、公建 4 套（门市 3 套、宾馆 1 套）。住宅土地登记用途均为商住，土地权利类型均为国有建设用地使用权，土地权利性质均为出让，土地使用期限均为 2079 年 09 月 15 日止。公建为在建工程，主体已封顶，所有权人未记载，权利类型未记载、土地性质未记载，土地用途未记载，共有情况未记载，130 套住宅已查封，4 套公建已预查封。

本次评估范围是估价对象建筑物、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、消防、供暖、电梯等配套设施设备，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 09 月 29 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：130 套住宅选用比较法，4 套公建选用假设开发法。

估价结果：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，130 套住宅选用比较法，4 套公建选用假设开发法对估价对象的价值或价格进行了测算，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（人民币大写金额）：**贰仟柒佰捌拾伍万捌仟陆佰元整（佰元以下取整）**，房地产总价小写：**2785.86 万元**。具体见下表：

表 1 估价对象房地产市场价格评估结果表

序号	坐落：营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	金沙滩澜湾 A 区 4 号楼 1 单元 2701 号	243.01	南北	27/27	4500	109.35
2	金沙滩澜湾 A 区 4 号楼 1 单元 2702 号	285.04	南北	27/27	4500	128.27
3	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1001 号	46.73	东	10/20	3200	14.95
4	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1002 号	37.6	东	10/20	3200	12.03
5	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1003 号	35.59	东	10/20	3200	11.39

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 Email：[dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
6	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1004号	35.59	东	10/20	3200	11.39
7	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1005号	48.59	南	10/20	3250	15.79
8	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1014号	46.73	西	10/20	3250	15.19
9	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1015号	46.26	北	10/20	3100	14.34
10	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1016号	46.26	北	10/20	3100	14.34
11	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1101号	46.73	东	11/20	3200	14.95
12	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1102号	37.6	东	11/20	3200	12.03
13	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1103号	35.59	东	11/20	3200	11.39
14	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1104号	35.59	东	11/20	3200	11.39
15	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1105号	48.59	南	11/20	3250	15.79
16	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1114号	46.73	西	11/20	3150	14.72
17	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1115号	46.26	北	11/20	3100	14.34
18	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1116号	46.26	北	11/20	3100	14.34
19	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1201号	46.73	东	12/20	3200	14.95
20	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1202号	37.6	东	12/20	3200	12.03
21	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1203号	35.59	东	12/20	3200	11.39
22	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1204号	35.59	东	12/20	3200	11.39
23	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1205号	48.59	南	12/20	3250	15.79
24	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1215号	46.26	北	12/20	3100	14.34
25	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1216号	46.26	北	12/20	3100	14.34
26	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1301号	71.08	东	13/20	3200	22.75
27	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1302号	37.34	东	13/20	3200	11.95
28	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1303号	35.34	东	13/20	3200	11.31
29	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1304号	35.34	东	13/20	3200	11.31
30	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1305号	48.26	南	13/20	3250	15.68
31	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1314号	46.41	西	13/20	3150	14.62

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
32	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1315号	49.95	北	13/20	3100	15.48
33	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1316号	45.95	北	13/20	3100	14.24
34	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1701号	71.08	东	17/20	3250	23.1
35	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1702号	37.34	东	17/20	3250	12.14
36	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1703号	35.34	东	17/20	3250	11.49
37	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1704号	35.34	东	17/20	3250	11.49
38	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1705号	48.26	南	17/20	3300	15.93
39	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1706号	45.95	南	17/20	3300	15.16
40	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1707号	45.95	南	17/20	3300	15.16
41	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1708号	45.95	南	17/20	3300	15.16
42	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1709号	45.95	南	17/20	3300	15.16
43	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1710号	48.26	南	17/20	3300	15.93
44	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1711号	45.89	西	17/20	3200	14.68
45	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1712号	45.89	西	17/20	3200	14.68
46	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1714号	46.41	西	17/20	3200	14.85
47	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1715号	49.95	北	17/20	3150	15.73
48	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1716号	45.95	北	17/20	3150	14.47
49	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1801号	71.08	东	18/20	3350	23.81
50	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1802号	37.34	东	18/20	3350	12.51
51	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1803号	35.34	东	18/20	3350	11.84
52	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1804号	35.34	东	18/20	3350	11.84
53	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1805号	48.26	南	18/20	3400	16.41
54	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1806号	45.95	南	18/20	3400	15.62
55	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1807号	45.95	南	18/20	3400	15.62
56	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1808号	45.95	南	18/20	3400	15.62
57	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1809号	45.95	南	18/20	3400	15.62

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
58	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1810号	48.26	南	18/20	3400	16.41
59	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1811号	45.89	西	18/20	3300	15.14
60	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1812号	45.89	西	18/20	3300	15.14
61	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1813号	37.34	西	18/20	3300	12.32
62	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1814号	46.41	西	18/20	3300	15.32
63	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1815号	49.95	北	18/20	3250	16.23
64	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1816号	45.95	北	18/20	3250	14.93
65	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1901号	71.08	东	19/20	3300	23.46
66	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1902号	37.34	东	19/20	3300	12.32
67	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1903号	35.34	东	19/20	3300	11.66
68	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1904号	35.34	东	19/20	3300	11.66
69	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1905号	48.26	南	19/20	3350	16.17
70	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1906号	45.95	南	19/20	3350	15.39
71	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1907号	45.95	南	19/20	3350	15.39
72	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1908号	45.95	南	19/20	3350	15.39
73	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1909号	45.95	南	19/20	3350	15.39
74	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1910号	48.26	南	19/20	3350	16.17
75	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1911号	45.89	西	19/20	3250	14.91
76	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1912号	45.89	西	19/20	3250	14.91
77	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1913号	37.34	西	19/20	3250	12.14
78	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1914号	46.41	西	19/20	3250	15.08
79	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1915号	49.95	北	19/20	3200	15.98
80	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1916号	45.95	北	19/20	3200	14.7
81	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2001号	71.08	东	20/20	3000	21.32
82	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2002号	37.34	东	20/20	3000	11.2
83	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2003号	35.34	东	20/20	3000	10.6

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
84	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2004号	35.34	东	20/20	3000	10.6
85	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2005号	48.26	南	20/20	3050	14.72
86	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2006号	45.95	南	20/20	3050	14.01
87	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2007号	45.95	南	20/20	3050	14.01
88	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2008号	45.95	南	20/20	3050	14.01
89	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2009号	45.95	南	20/20	3050	14.01
90	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2010号	48.26	南	20/20	3050	14.72
91	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2011号	45.89	西	20/20	2950	13.54
92	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2012号	45.89	西	20/20	2950	13.54
93	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2013号	37.34	西	20/20	2950	11.02
94	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2014号	46.41	西	20/20	2950	13.69
95	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2015号	49.95	北	20/20	2900	14.49
96	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2016号	45.95	北	20/20	2900	13.33
97	金沙滩澜湾C区5号楼1单元601号	46.84	东	6/20	3400	15.93
98	金沙滩澜湾C区5号楼1单元602号	37.69	东	6/20	3400	12.81
99	金沙滩澜湾C区5号楼1单元603号	29.47	东	6/20	2600	7.66
100	金沙滩澜湾C区5号楼1单元604号	33.85	东	6/20	2600	8.8
101	金沙滩澜湾C区5号楼1单元605号	48.7	南	6/20	3550	17.29
102	金沙滩澜湾C区5号楼1单元606号	46.37	南	6/20	3550	16.46
103	金沙滩澜湾C区5号楼1单元607号	46.37	南	6/20	3550	16.46
104	金沙滩澜湾C区5号楼1单元608号	46.37	南	6/20	3450	16
105	金沙滩澜湾C区5号楼1单元609号	46.37	南	6/20	3450	16
106	金沙滩澜湾C区5号楼1单元611号	46.31	西	6/20	3350	15.51
107	金沙滩澜湾C区5号楼1单元612号	46.31	西	6/20	3350	15.51
108	金沙滩澜湾C区5号楼1单元614号	46.84	西	6/20	3250	15.22
109	金沙滩澜湾C区5号楼1单元615号	46.37	北	6/20	3200	14.84

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
110	金沙滩澜湾C区5号楼1单元616号	46.37	北	6/20	3200	14.84
111	金沙滩澜湾C区5号楼1单元701号	46.73	东	7/20	3300	15.42
112	金沙滩澜湾C区5号楼1单元702号	37.6	东	7/20	3300	12.41
113	金沙滩澜湾C区5号楼1单元703号	35.59	东	7/20	3300	11.74
114	金沙滩澜湾C区5号楼1单元704号	35.59	东	7/20	4150	14.77
115	金沙滩澜湾C区5号楼1单元714号	46.73	西	7/20	4100	19.16
116	金沙滩澜湾C区5号楼1单元715号	46.26	北	7/20	3200	14.8
117	金沙滩澜湾C区5号楼1单元716号	46.26	北	7/20	3200	14.8
118	金沙滩澜湾C区5号楼1单元801号	46.73	东	8/20	3200	14.95
119	金沙滩澜湾C区5号楼1单元802号	37.6	东	8/20	3200	12.03
120	金沙滩澜湾C区5号楼1单元805号	48.59	南	8/20	3200	15.55
121	金沙滩澜湾C区5号楼1单元814号	46.73	西	8/20	3150	14.72
122	金沙滩澜湾C区5号楼1单元815号	46.26	北	8/20	3100	14.34
123	金沙滩澜湾C区5号楼1单元816号	46.26	北	8/20	3100	14.34
124	金沙滩澜湾C区5号楼1单元901号	46.73	东	9/20	3200	14.95
125	金沙滩澜湾C区5号楼1单元902号	37.6	东	9/20	3200	12.03
126	金沙滩澜湾C区5号楼1单元903号	35.59	东	9/20	3200	11.39
127	金沙滩澜湾C区5号楼1单元904号	35.59	东	9/20	3200	11.39
128	金沙滩澜湾C区5号楼1单元914号	46.73	西	9/20	3150	14.72
129	金沙滩澜湾C区5号楼1单元915号	46.26	北	9/20	3100	14.34
130	金沙滩澜湾C区5号楼1单元916号	46.26	北	9/20	3100	14.34
131	金沙滩澜湾Fs-4号楼1#门市	237.53	东西	1-2/5	2900	68.88
132	金沙滩澜湾Fs-4号楼1-5层宾馆	1717.58	东西	1-5/5	2900	498.1
133	金沙滩澜湾Fs-4号楼2#门市	235.81	东西	1-2/5	2900	68.38
134	金沙滩澜湾Fs-4号楼3#门市	235.81	东西	1-2/5	2900	68.38
合计		8669.75	—	—	—	2785.86

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



注：以总价为准，总价佰元以下取整。

特别提示：（1）本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分内容，必须完整使用方为有效；（2）报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；（3）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；（4）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；（5）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；（6）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；（7）评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。

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）

2022年10月24日





## 目 录

估价师声明 .....	9
估价假设和限制条件 .....	10
估价结果报告 .....	13
一、估价委托人 .....	13
二、房地产估价机构 .....	13
三、估价目的 .....	13
四、估价对象 .....	13
五、价值时点 .....	23
六、价值类型 .....	23
七、估价原则 .....	23
八、估价依据 .....	24
九、估价方法 .....	24
十、估价结果 .....	25
十一、注册房地产估价师 .....	31
十二、实地查勘期 .....	31
十三、估价作业期 .....	31
附 件 .....	32

(附件目录)

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象内部状况、外部状况照片
- 三、《营口市站前区人民法院委托书》(2022)辽 0802 执恢 169 号复印件
- 四、《不动产权情况表》复印件
- 五、估价机构备案证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、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) 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：申海、王玉宝于 2022 年 09 月 29 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的、难于接触到的部分及注册房地产估价师专业以外的进行查勘的责任。

七、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助，参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。



## 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、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、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。
- 3、交易双方都具有完全的市场信息，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。
- 4、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。
- 5、本次估价范围以估价委托人提供的有关资料中所记载的范围为准。估价对象由委托人及当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。
- 6、实地查勘时估价对象空置，租赁权、用益物权情况不详，经房地产估价师尽职调查也未掌握相关租赁权、用益物权情况，根据估价目的，本次估价是基于估价对象于价值时点未被转让、出租、占用，无相应用益物权（包括但不限于地役权、居住权等），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。
- 7、实地查勘时估价对象欠缴税金及相关费用（包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况不详，经房地产估价师尽职调查，也无法获知是否存在欠缴税金及相关费用。故本次估价是基于住宅部分于价值时点不存在欠缴税金及相关费用，在建工程部分不存在按照房地产开发进度应缴未交的税费。
- 8、本次估价评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。
- 9、估价对象的坐落、产权人、房屋用途、建筑物建筑面积等均来源于估价委托人提供的《不动产权情况表》；具体位置来源于委托人及当事人现场指认，因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。
- 10、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，本报告设定估价对象内在质量符合国家有关技术、质量、验收规范并足以维持其正常运转为前提。
- 11、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。

### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

价值时点，估价对象已被查封（预查封），根据估价目的，本次评估不考虑估价对象已查封（预查封）对估价结果的影响。

### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

无依据不足假设。

## 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、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

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。未按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告的。房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；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、本估价结果包括房屋及其附属设施设备和分摊的土地使用权的价格。该土地使用权和附属的设施设备若与房屋分割处置，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。

6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使



用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

8、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效，超过估价报告使用期限，需重新进行估价。

9、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。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

营口市站前区人民法院

### 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

本次估价对象为辽宁省营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村 134 套房地产（具体明细见表 2《评估对象明细表》），建筑面积合计 8669.75 平方米，本次评估范围是估价对象建筑物、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、消防、供暖、电梯等配套设施设备，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

估价对象为辽宁省营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村 134 套房地产（具体见表 2《评估对象明细表》），合计建筑面积为 8669.75 平方米，均位于中房金沙湾蓝湾小区内。其中，住宅 130 套、公建 4 套（门市 3 套、宾馆 1 套）；住宅中有 2 套位于金沙湾澜湾 A 区 4 号楼内，128 套位于金沙湾澜湾 C 区 5 号楼内，4 套公建位于金沙湾澜湾 Fs-4 号楼内；住宅所在建筑均位于山海大道北侧，公建所在建筑（该建筑只由门市 3 套及宾馆 1 套组成，无其他房屋）位于山海大道南侧、金沙湾澜湾 F 区内。

1、金沙湾澜湾 A 区 4 号楼 2 套住宅（《评估对象明细表》中序号 1-2），均已初始登记，房屋所有权人均为中房集团营口置业有限公司，土地登记用途均为商住，土地权利类型均为国有建设用地使用权，土地权利性质均为出让，土地使用期限均

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 Email：[dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



为 2079 年 09 月 15 日止，共用宗地面积为 14188.00 平方米，其中，金沙滩蓝湾 A 区 4 号楼 1 单元 2701 号，土地使用权面积为 41.57 平方米，金沙滩蓝湾 A 区 4 号楼 1 单元 2702 号，土地使用权面积为 48.76 平方米；房屋登记用途均为住宅，房屋性质均为市场化商品房，房屋结构均为钢混，房屋总层数为 20 层，所在层均为 27 层。

2、金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 128 套住宅（《评估对象明细表》中序号 3-130），均已初始登记，房屋所有权人为中房集团营口置业有限公司，土地登记用途均为商住，共用宗地面积为 12811.00 平方米，土地权利类型均为国有建设用地使用权，土地权利性质均为出让，土地使用期限均为 2079 年 09 月 15 日止，房屋登记用途均为住宅，房屋性质均为市场化商品房，房屋结构均为钢混，房屋总层数为 20 层，所在层见表 2《评估对象明细表》。

3、金沙滩澜湾 Fs-4 号楼 4 套公建（《评估对象明细表》中序号 130-134），均列入本次估价范围，钢混结构，由中房集团营口置业有限公司于 2020 年开发建设，价值时点，为在建工程，主体已封顶，未进行初始登记，所有权人未记载，权利类型未记载、土地性质未记载，土地用途未记载，共有情况未记载，进行预查封。具体情况见表 2《评估对象明细表》。

### （三）土地基本状况

估价对象为坐落于辽宁省营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村 134 套处房产各自所属的共用宗地。

#### 1、所在项目宗地四至

（1）金沙滩澜湾 A 区 4 号楼 2 套住宅（《评估对象明细表》中序号 1-2）所属共用宗地，东至平安西街，南至山海大道，西至其他房屋，北至鞍钢山海公寓；

（2）金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 128 套住宅（《评估对象明细表》中序号 3-130）所属共用宗地，东至平安大街，南至山海大道，西至平安西街，北至平安家园；

（3）金沙滩澜湾 Fs-4 号楼 4 套公建（《评估对象明细表》中序号 130-134）所属共用宗地，东至平安大街，南至空地，西至平安西街，北至山海大道。

#### 2、形状：宗地形状均较规则。

3、土地使用权类型及土地使用期限：土地权利类型均为国有建设用地使用权，土地权利性质均为出让，住宅土地使用期限均为 2079 年 09 月 15 日止，公建土地使用期限未记载。

#### 4、宗地面积

（1）金沙滩澜湾 A 区 4 号楼 2 套住宅（《评估对象明细表》中序号 1-2）所属共用宗地面积为 14188.00 平方米，其中，金沙滩蓝湾 A 区 4 号楼 1 单元 2701 号，



土地使用权面积为 41.57 平方米，金沙湾蓝湾 A 区 4 号楼 1 单元 2702 号，土地使用权面积为 48.76 平方米；

(2) 金沙湾澜湾 C 区 5 号楼 128 套住宅（《评估对象明细表》中序号 3-130）所属共用宗地面积为 12811.00 平方米；

(3) 金沙湾澜湾 Fs-4 号楼 4 套公建（《评估对象明细表》中序号 130-134）所属共用宗地面积未记载。

5、开发程度：至价值时点，土地开发程度均已达宗地外“七通”（通给水、通排水、通路、通电、通暖、通讯、通燃气），宗地内场地平整。

#### （四）建筑物基本状况

估价对象为辽宁省营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村 134 套房地产，合计建筑面积为 8669.75 平方米，均位于中房金沙湾蓝湾小区内。其中，住宅 130 套、公建 4 套（门市 3 套、宾馆 1 套）；住宅中有 2 套位于金沙湾澜湾 A 区 4 号楼内，128 套位于金沙湾澜湾 C 区 5 号楼内，4 套公建位于金沙湾澜湾 Fs-4 号楼内；住宅所在建筑均位于山海大道北侧，公建所在建筑（该建筑只由门市 3 套及宾馆 1 套组成，无其他房屋）位于山海大道南侧、金沙湾澜湾 F 区内。

1、金沙湾澜湾 A 区 4 号楼 2 套住宅（《评估对象明细表》中序号 1-2），均位于金沙湾澜湾 A 区 4 号楼内，所在建筑物位于山海大道与平安西街交叉口西北侧，登记总层数为 27 层，估价对象位于 27 层，其中，金沙湾蓝湾 A 区 4 号楼 1 单元 2701 号为东边户，金沙湾蓝湾 A 区 4 号楼 1 单元 2702 号为西边户，均为南北朝向，钢混结构，所在建筑物低层为理石，高层为真石漆涂料，入户为地弹门，登记用途为住宅，约建于 2010 年左右，使用维护状况较好，为完好房。

2、金沙湾澜湾 C 区 5 号楼 128 套住宅（《评估对象明细表》中序号 3-130），均位于金沙湾澜湾 C 区 5 号楼内，该建筑位于山海大道与平安西街交叉口东北侧，登记总层数为 20 层，估价对象分别位于第 6、7、8、9、10、11、12、13、17、18、19、20 层内，三部电梯，每层 16 户，按照东、南、西、北四个朝向，回字形分部；外观低层理石，高层为真石漆涂料，一层入户玻璃旋转门，大厅地面为地砖，墙面为石材，石膏板吊顶。6 层、7 层走廊为地砖，大白墙面及天棚，通上下水，消防，配电等设施；其他层公共部分（地面、墙面、天棚）未施工，6 层、7 层部分房屋装修，其他为毛坯；19 层以下通电梯，20 层需要乘电梯到达 19 层后走楼梯到达。约于 2010 年左右建设，现状空置。经评估人员现场查勘，确定其为完好房。

3、金沙湾澜湾 Fs-4 号楼 4 套公建（《评估对象明细表》中序号 130-134），均





位于同一建筑物内（该建筑只由本次估价的4套公建组成，无其他房屋），所在建筑位于金沙滩澜湾F区内，钢混结构，东西朝向，由中房集团营口置业有限公司于2020年开发建设，价值时点，为在建工程，主体已封顶。

具体情况见表2《评估对象明细表》。

表2 评估对象明细表

序号	不动产权证书号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积(m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	其他状况
1	辽(2019)营口鲅鱼圈不动产权第0016596号	金沙滩澜湾A区4号楼1单元2701号	243.01	南北	27/27	东户,4室3卫,地面为地砖,墙面为壁纸,吸音板吊顶,室内木门,部分水泥地面,浴室地砖,水池,卫生间地砖、墙砖,扣板吊顶,水电暖等设施。
2	辽(2019)营口鲅鱼圈不动产权第0016597号	金沙滩澜湾A区4号楼1单元2702号	285.04	南北	27/27	西户,4室3卫,地面为地砖,墙面为大白墙面,吸音板吊顶,室内木门,室内部分木地板,浴室地砖,水池,卫生间地砖、墙砖,扣板吊顶,水电暖等设施。
3	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027443号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1001号	46.73	东	10/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
4	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027458号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1002号	37.6	东	10/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
5	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027473号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1003号	35.59	东	10/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
6	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027653号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1004号	35.59	东	10/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
7	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027638号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1005号	48.59	南	10/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
8	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027503号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1014号	46.73	西	10/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
9	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027488号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1015号	46.26	北	10/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
10	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027668号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1016号	46.26	北	10/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
11	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027444号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1101号	46.73	东	11/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
12	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027459号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1102号	37.6	东	11/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
13	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027474号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1103号	35.59	东	11/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
14	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027654号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1104号	35.59	东	11/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
15	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027639号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1105号	48.59	南	11/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	不动产权证书号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积(m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	其他状况
16	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027504号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1114号	46.73	西	11/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
17	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027489号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1115号	46.26	北	11/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
18	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027669号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1116号	46.26	北	11/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
19	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027445号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1201号	46.73	东	12/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
20	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027460号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1202号	37.6	东	12/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
21	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027475号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1203号	35.59	东	12/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
22	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027655号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1204号	35.59	东	12/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
23	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027640号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1205号	48.59	南	12/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
24	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027490号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1215号	46.26	北	12/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
25	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027670号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1216号	46.26	北	12/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
26	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027446号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1301号	71.08	东	13/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
27	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027461号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1302号	37.34	东	13/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
28	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027476号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1303号	35.34	东	13/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
29	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027656号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1304号	35.34	东	13/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
30	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027641号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1305号	48.26	南	13/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
31	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027506号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1314号	46.41	西	13/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
32	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027491号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1315号	49.95	北	13/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
33	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027671号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1316号	45.95	北	13/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
34	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027450号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1701号	71.08	东	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	不动产权证书号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积(m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	其他状况
35	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027465号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1702号	37.34	东	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
36	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027480号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1703号	35.34	东	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
37	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027660号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1704号	35.34	东	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
38	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027645号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1705号	48.26	南	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
39	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027630号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1706号	45.95	南	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
40	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027615号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1707号	45.95	南	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
41	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027600号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1708号	45.95	南	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
42	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027585号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1709号	45.95	南	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
43	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027570号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1710号	48.26	南	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
44	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027555号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1711号	45.89	西	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
45	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027540号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1712号	45.89	西	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
46	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027510号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1714号	46.41	西	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
47	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027495号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1715号	49.95	北	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
48	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027675号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1716号	45.95	北	17/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
49	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027451号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1801号	71.08	东	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
50	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027466号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1802号	37.34	东	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
51	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027481号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1803号	35.34	东	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
52	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027661号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1804号	35.34	东	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
53	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027646号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1805号	48.26	南	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	不动产权证书号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积(m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	其他状况
54	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027631号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1806号	45.95	南	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
55	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027616号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1807号	45.95	南	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
56	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027601号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1808号	45.95	南	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
57	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027586号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1809号	45.95	南	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
58	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027571号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1810号	48.26	南	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
59	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027556号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1811号	45.89	西	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
60	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027541号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1812号	45.89	西	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
61	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027526号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1813号	37.34	西	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
62	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027511号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1814号	46.41	西	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
63	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027496号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1815号	49.95	北	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
64	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027676号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1816号	45.95	北	18/20	室内净高3.78米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
65	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027452号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1901号	71.08	东	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
66	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027467号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1902号	37.34	东	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
67	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027482号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1903号	35.34	东	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
68	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027662号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1904号	35.34	东	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
69	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027647号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1905号	48.26	南	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
70	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027632号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1906号	45.95	南	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
71	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027617号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1907号	45.95	南	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
72	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027602号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1908号	45.95	南	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	不动产权证书号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积(m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	其他状况
73	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027587号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1909号	45.95	南	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
74	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027572号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1910号	48.26	南	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
75	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027557号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1911号	45.89	西	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
76	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027542号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1912号	45.89	西	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
77	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027527号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1913号	37.34	西	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
78	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027512号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1914号	46.41	西	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
79	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027497号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1915号	49.95	北	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
80	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027677号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1916号	45.95	北	19/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
81	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027453号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2001号	71.08	东	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
82	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027468号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2002号	37.34	东	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
83	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027483号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2003号	35.34	东	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
84	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027663号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2004号	35.34	东	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
85	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027648号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2005号	48.26	南	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
86	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027633号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2006号	45.95	南	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
87	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027618号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2007号	45.95	南	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
88	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027603号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2008号	45.95	南	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
89	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027588号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2009号	45.95	南	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
90	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027573号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2010号	48.26	南	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
91	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027558号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2011号	45.89	西	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	不动产权证书号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积(m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	其他状况
92	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027543号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2012号	45.89	西	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
93	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027528号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2013号	37.34	西	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
94	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027513号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2014号	46.41	西	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
95	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027498号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2015号	49.95	北	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
96	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027678号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元2016号	45.95	北	20/20	室内净高2.67米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
97	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027439号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元601号	46.84	东	6/20	入户木门,地砖,墙砖,部分吊顶,部分木地板,卫生间地砖、墙砖,石膏板吊顶,无卫浴设施,地热、预留部分水电接口。
98	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027454号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元602号	37.69	东	6/20	入户木门,地砖,墙砖,部分吊顶,部分木地板,卫生间地砖、墙砖,石膏板吊顶,无卫浴设施,地热、预留部分水电接口。
99	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027469号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元603号	29.47	东	6/20	入户门未安装,水泥地面,墙面、天棚,窗损坏,室内有设备构件,对空间布局造成影响。
100	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027649号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元604号	33.85	东	6/20	入户门未安装,水泥地面,墙面、天棚,窗损坏,室内有设备构件,对空间布局造成影响。
101	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027634号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元605号	48.7	南	6/20	入户门未安装,水泥地面,大白墙面(部分墙砖)、大白天棚,卫生间地砖、墙砖,无吊顶,无卫浴设施,地热、预留部分水电接口。
102	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027619号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元606号	46.37	南	6/20	入户门未安装,水泥地面,大白墙面(部分墙砖)、大白天棚(部分吊顶),卫生间地砖、墙砖,吊顶,无卫浴设施,地热、预留部分水电接口。
103	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027604号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元607号	46.37	南	6/20	入户木门,复合地板,壁纸,部分吊顶,卫生间地砖、墙砖,吊顶,无卫浴设施,地热、预留部分水电接口。
104	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027589号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元608号	46.37	南	6/20	入户门未安装,水泥地面,大白墙面(部分墙砖)、大白天棚,卫生间地砖、墙砖,无吊顶,无卫浴设施,地热、预留部分水电接口。
105	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027574号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元609号	46.37	南	6/20	入户木门,复合地板,大白墙面,部分吊顶,卫生间地砖、墙砖,吊顶,无卫浴设施,地热、预留部分水电接口。
106	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027544号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元611号	46.31	西	6/20	入户木门,复合地板,大白墙面,部分吊顶,卫生间地砖、墙砖,吊顶,无卫浴设施,地热、预留部分水电接口。
107	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027529号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元612号	46.31	西	6/20	入户水泥地面,大白墙面、天棚,卫生间水泥地面、墙砖,无吊顶,无卫浴设施,地热、预留部分水电接口。
108	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027499号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元614号	46.84	西	6/20	水泥地面,大白墙面、天棚,卫生间水泥地面、墙砖,无吊顶,无卫浴设施,地热、预留部分水电接口。
109	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027484号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元615号	46.37	北	6/20	水泥地面,大白墙面、天棚,卫生间水泥地面、墙砖,无吊顶,无卫浴设施,地热、预留部分水电接口。
110	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027664号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元616号	46.37	北	6/20	水泥地面,大白墙面、天棚,卫生间水泥地面、墙砖,无吊顶,无卫浴设施,地热、预留部分水电接口。

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	不动产权证书号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积(m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/ 总层数	其他状况
111	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027440号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元701号	46.73	东	7/20	防盗门,水泥地面、墙面、天棚,地热,预留部分水电接口。
112	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027455号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元702号	37.6	东	7/20	防盗门,水泥地面、墙面、天棚,地热,预留部分水电接口。
113	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027470号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元703号	35.59	东	7/20	防盗门,水泥地面、墙面、天棚,地热,预留部分水电接口。
114	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027650号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元704号	35.59	东	7/20	防盗门,地面为地板,大白墙面,局部吊顶,固定木柜,卫生间墙砖,地砖,石膏板吊顶,水、电、暖、设施。
115	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027500号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元714号	46.73	西	7/20	防盗门,地面为地板,大白墙面,局部吊顶,固定木柜,卫生间墙砖,地砖,石膏板吊顶,水、电、暖、设施。
116	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027485号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元715号	46.26	北	7/20	防盗门,未进入,未装修,室内设定同标准房屋。
117	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027665号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元716号	46.26	北	7/20	防盗门,未进入,未装修,室内设定同标准房屋。
118	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027441号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元801号	46.73	东	8/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
119	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027456号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元802号	37.6	东	8/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
120	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027636号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元805号	48.59	南	8/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
121	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027501号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元814号	46.73	西	8/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
122	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027486号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元815号	46.26	北	8/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
123	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027666号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元816号	46.26	北	8/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
124	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027442号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元901号	46.73	东	9/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
125	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027457号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元902号	37.6	东	9/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
126	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027472号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元903号	35.59	东	9/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
127	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027652号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元904号	35.59	东	9/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
128	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027502号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元914号	46.73	西	9/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
129	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027487号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元915号	46.26	北	9/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	不动产权证书号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积(m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	其他状况
130	辽(2020)营口鲅鱼圈不动产权第0027667号	金沙滩澜湾C区5号楼1单元916号	46.26	北	9/20	室内净高约3.1米,混凝土地面、天棚,墙面抹灰,室内弱电未上。
131	未记载	金沙滩澜湾Fs-4号楼1#门市	237.53	东西	1-2/5	南起第一户,约2020年开始建设,正常层高,1层地面未施工,二层混凝土地面。
132	未记载	金沙滩澜湾Fs-4号楼1-5层宾馆	1717.58	东西	1-5/5	一层地面未施工,二至五层地面混凝土。
133	未记载	金沙滩澜湾Fs-4号楼2#门市	235.81	东西	1-2/5	南起第二户,约2020年开始建设,正常层高,1层地面未施工,二层混凝土地面。
134	未记载	金沙滩澜湾Fs-4号楼3#门市	235.81	东西	1-2/5	南起第三户,约2020年开始建设,正常层高,1层地面未施工,二层混凝土地面。
合计			8669.75	--	--	--

## 五、价值时点

实地查勘日为价值时点,即本次估价价值时点为2022年09月29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) 价值定义或内涵

1. 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。

2. 价值内涵:本报告估价结果所涉估价对象,开发程度为宗地外“七通”(通给水、通排水、通路、通电、通暖、通讯、通燃气),宗地内场地平整;所涉估价对象建筑物用途为住宅、门市、宾馆,建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。该价值内涵还包括:

(1) 本次估价财产范围为是估价对象建筑物、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、消防、供暖、电梯等配套设施设备等,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;

(2) 本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封、占用等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响;

(3) 币种:人民币。

## 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、国家、省、市人民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）。

### （三）估价委托人提供的资料依据

- 1、《营口市站前区人民法院委托书》（2022）辽 0802 执恢 169 号；
- 2、《不动产权情况表》。

### （四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价人员收集的市场调查、相关市场交易资料；
- 2、估价人员搜集的其他有关资料等。

## 九、估价方法

### （一）估价方法及定义

- 1.采用估价方法的名称：比较法、假设开发法。
- 2.采用估价方法的定义：

比较法是指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。

假设开发法是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支



出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

## (二) 估价技术路线

1、住宅房地产,由于各可比实例与估价对象在规模上存在一定差异,成交单价更能反映房地产价格水平,因此采用基于单价的方式对可比实例成交价格进行调整;为便于计算,采用百分比方式对可比实例成交价格进行调整。由于各可比实例及估价对象状况可获得并进行直接对比,因此采取直接比较的方式对可比实例成交价格进行调整。

具体评估思路及测算过程如下:

(1) 收集交易实例;(2) 选取可比实例;(3) 建立比较基础;(4) 进行交易情况修正;(5) 进行市场状况调整;(6) 进行房地产状况调整;(7) 计算比较价值。

2、公建房地产,现状为在建工程,属于待开发房地产,主体已封顶,根据估价对象所处开发建设阶段选择静态分析法,根据本次估价目的,选择被迫转让开发前提。

具体评估思路及测算过程如下:

(1) 选择具体估价方法;(2) 选择估价前提;(3) 选择最佳开发经营方式;(4) 测算后续开发经营期;(5) 测算后续开发的必要支出;(6) 测算开发完成后的价值;(7) 确定折现率或测算后续开发的应得利润;(8) 计算开发价值。

## (三) 主要公式

比较单价 = 可比实例建立比较基准后的单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。

在建工程价值 = 续建完成后价值 - 在建工程取得税费 - 续建成本 - 管理费用 - 销售费用 - 投资利息 - 销售税费 - 续建利润。

## 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,130套住宅选用比较法,4套公建选用假设开发法进行了分析、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(2022年09月29日)的最终估价结果为房地产总价值为(人民币大写金额):贰仟柒佰捌拾伍万捌仟陆佰元整(佰元以下取整),房地产总价小写:2785.86万元。具体见下表:



表3 估价对象房地产市场价格评估结果表

序号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积(m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	金沙滩澜湾A区4号楼1单元2701号	243.01	南北	27/27	4500	109.35
2	金沙滩澜湾A区4号楼1单元2702号	285.04	南北	27/27	4500	128.27
3	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1001号	46.73	东	10/20	3200	14.95
4	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1002号	37.6	东	10/20	3200	12.03
5	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1003号	35.59	东	10/20	3200	11.39
6	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1004号	35.59	东	10/20	3200	11.39
7	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1005号	48.59	南	10/20	3250	15.79
8	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1014号	46.73	西	10/20	3250	15.19
9	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1015号	46.26	北	10/20	3100	14.34
10	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1016号	46.26	北	10/20	3100	14.34
11	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1101号	46.73	东	11/20	3200	14.95
12	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1102号	37.6	东	11/20	3200	12.03
13	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1103号	35.59	东	11/20	3200	11.39
14	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1104号	35.59	东	11/20	3200	11.39
15	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1105号	48.59	南	11/20	3250	15.79
16	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1114号	46.73	西	11/20	3150	14.72
17	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1115号	46.26	北	11/20	3100	14.34
18	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1116号	46.26	北	11/20	3100	14.34
19	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1201号	46.73	东	12/20	3200	14.95
20	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1202号	37.6	东	12/20	3200	12.03
21	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1203号	35.59	东	12/20	3200	11.39
22	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1204号	35.59	东	12/20	3200	11.39
23	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1205号	48.59	南	12/20	3250	15.79
24	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1215号	46.26	北	12/20	3100	14.34
25	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1216号	46.26	北	12/20	3100	14.34

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
26	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1301号	71.08	东	13/20	3200	22.75
27	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1302号	37.34	东	13/20	3200	11.95
28	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1303号	35.34	东	13/20	3200	11.31
29	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1304号	35.34	东	13/20	3200	11.31
30	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1305号	48.26	南	13/20	3250	15.68
31	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1314号	46.41	西	13/20	3150	14.62
32	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1315号	49.95	北	13/20	3100	15.48
33	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1316号	45.95	北	13/20	3100	14.24
34	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1701号	71.08	东	17/20	3250	23.1
35	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1702号	37.34	东	17/20	3250	12.14
36	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1703号	35.34	东	17/20	3250	11.49
37	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1704号	35.34	东	17/20	3250	11.49
38	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1705号	48.26	南	17/20	3300	15.93
39	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1706号	45.95	南	17/20	3300	15.16
40	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1707号	45.95	南	17/20	3300	15.16
41	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1708号	45.95	南	17/20	3300	15.16
42	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1709号	45.95	南	17/20	3300	15.16
43	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1710号	48.26	南	17/20	3300	15.93
44	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1711号	45.89	西	17/20	3200	14.68
45	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1712号	45.89	西	17/20	3200	14.68
46	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1714号	46.41	西	17/20	3200	14.85
47	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1715号	49.95	北	17/20	3150	15.73
48	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1716号	45.95	北	17/20	3150	14.47
49	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1801号	71.08	东	18/20	3350	23.81
50	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1802号	37.34	东	18/20	3350	12.51
51	金沙滩澜湾C区5号楼1单元1803号	35.34	东	18/20	3350	11.84

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	坐落: 营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
52	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1804 号	35.34	东	18/20	3350	11.84
53	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1805 号	48.26	南	18/20	3400	16.41
54	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1806 号	45.95	南	18/20	3400	15.62
55	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1807 号	45.95	南	18/20	3400	15.62
56	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1808 号	45.95	南	18/20	3400	15.62
57	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1809 号	45.95	南	18/20	3400	15.62
58	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1810 号	48.26	南	18/20	3400	16.41
59	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1811 号	45.89	西	18/20	3300	15.14
60	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1812 号	45.89	西	18/20	3300	15.14
61	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1813 号	37.34	西	18/20	3300	12.32
62	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1814 号	46.41	西	18/20	3300	15.32
63	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1815 号	49.95	北	18/20	3250	16.23
64	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1816 号	45.95	北	18/20	3250	14.93
65	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1901 号	71.08	东	19/20	3300	23.46
66	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1902 号	37.34	东	19/20	3300	12.32
67	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1903 号	35.34	东	19/20	3300	11.66
68	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1904 号	35.34	东	19/20	3300	11.66
69	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1905 号	48.26	南	19/20	3350	16.17
70	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1906 号	45.95	南	19/20	3350	15.39
71	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1907 号	45.95	南	19/20	3350	15.39
72	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1908 号	45.95	南	19/20	3350	15.39
73	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1909 号	45.95	南	19/20	3350	15.39
74	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1910 号	48.26	南	19/20	3350	16.17
75	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1911 号	45.89	西	19/20	3250	14.91
76	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1912 号	45.89	西	19/20	3250	14.91
77	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1913 号	37.34	西	19/20	3250	12.14

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
78	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1914 号	46.41	西	19/20	3250	15.08
79	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1915 号	49.95	北	19/20	3200	15.98
80	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 1916 号	45.95	北	19/20	3200	14.7
81	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2001 号	71.08	东	20/20	3000	21.32
82	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2002 号	37.34	东	20/20	3000	11.2
83	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2003 号	35.34	东	20/20	3000	10.6
84	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2004 号	35.34	东	20/20	3000	10.6
85	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2005 号	48.26	南	20/20	3050	14.72
86	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2006 号	45.95	南	20/20	3050	14.01
87	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2007 号	45.95	南	20/20	3050	14.01
88	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2008 号	45.95	南	20/20	3050	14.01
89	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2009 号	45.95	南	20/20	3050	14.01
90	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2010 号	48.26	南	20/20	3050	14.72
91	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2011 号	45.89	西	20/20	2950	13.54
92	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2012 号	45.89	西	20/20	2950	13.54
93	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2013 号	37.34	西	20/20	2950	11.02
94	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2014 号	46.41	西	20/20	2950	13.69
95	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2015 号	49.95	北	20/20	2900	14.49
96	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 2016 号	45.95	北	20/20	2900	13.33
97	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 601 号	46.84	东	6/20	3400	15.93
98	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 602 号	37.69	东	6/20	3400	12.81
99	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 603 号	29.47	东	6/20	2600	7.66
100	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 604 号	33.85	东	6/20	2600	8.8
101	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 605 号	48.7	南	6/20	3550	17.29
102	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 606 号	46.37	南	6/20	3550	16.46
103	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 607 号	46.37	南	6/20	3550	16.46

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	坐落: 营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
104	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 608 号	46.37	南	6/20	3450	16
105	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 609 号	46.37	南	6/20	3450	16
106	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 611 号	46.31	西	6/20	3350	15.51
107	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 612 号	46.31	西	6/20	3350	15.51
108	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 614 号	46.84	西	6/20	3250	15.22
109	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 615 号	46.37	北	6/20	3200	14.84
110	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 616 号	46.37	北	6/20	3200	14.84
111	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 701 号	46.73	东	7/20	3300	15.42
112	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 702 号	37.6	东	7/20	3300	12.41
113	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 703 号	35.59	东	7/20	3300	11.74
114	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 704 号	35.59	东	7/20	4150	14.77
115	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 714 号	46.73	西	7/20	4100	19.16
116	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 715 号	46.26	北	7/20	3200	14.8
117	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 716 号	46.26	北	7/20	3200	14.8
118	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 801 号	46.73	东	8/20	3200	14.95
119	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 802 号	37.6	东	8/20	3200	12.03
120	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 805 号	48.59	南	8/20	3200	15.55
121	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 814 号	46.73	西	8/20	3150	14.72
122	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 815 号	46.26	北	8/20	3100	14.34
123	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 816 号	46.26	北	8/20	3100	14.34
124	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 901 号	46.73	东	9/20	3200	14.95
125	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 902 号	37.6	东	9/20	3200	12.03
126	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 903 号	35.59	东	9/20	3200	11.39
127	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 904 号	35.59	东	9/20	3200	11.39
128	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 914 号	46.73	西	9/20	3150	14.72
129	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 915 号	46.26	北	9/20	3100	14.34

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 Email: [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



序号	坐落:营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村	面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	所在层数/总层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
130	金沙滩澜湾 C 区 5 号楼 1 单元 916 号	46.26	北	9/20	3100	14.34
131	金沙滩澜湾 Fs-4 号楼 1#门市	237.53	东西	1-2/5	2900	68.88
132	金沙滩澜湾 Fs-4 号楼 1-5 层宾馆	1717.58	东西	1-5/5	2900	498.1
133	金沙滩澜湾 Fs-4 号楼 2#门市	235.81	东西	1-2/5	2900	68.38
134	金沙滩澜湾 Fs-4 号楼 3#门市	235.81	东西	1-2/5	2900	68.38
合计		8669.75	--	---	---	2785.86

注:以总价为准,总价佰元以下取整。

### 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
申海	2120020020		2022年10月24日
王玉宝	3220180327		2022年10月24日

### 十二、实地查勘期

实地查勘日:2022年09月29日。

### 十三、估价作业期

估价作业期:2022年09月29日至2022年10月24日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

2022年10月24日





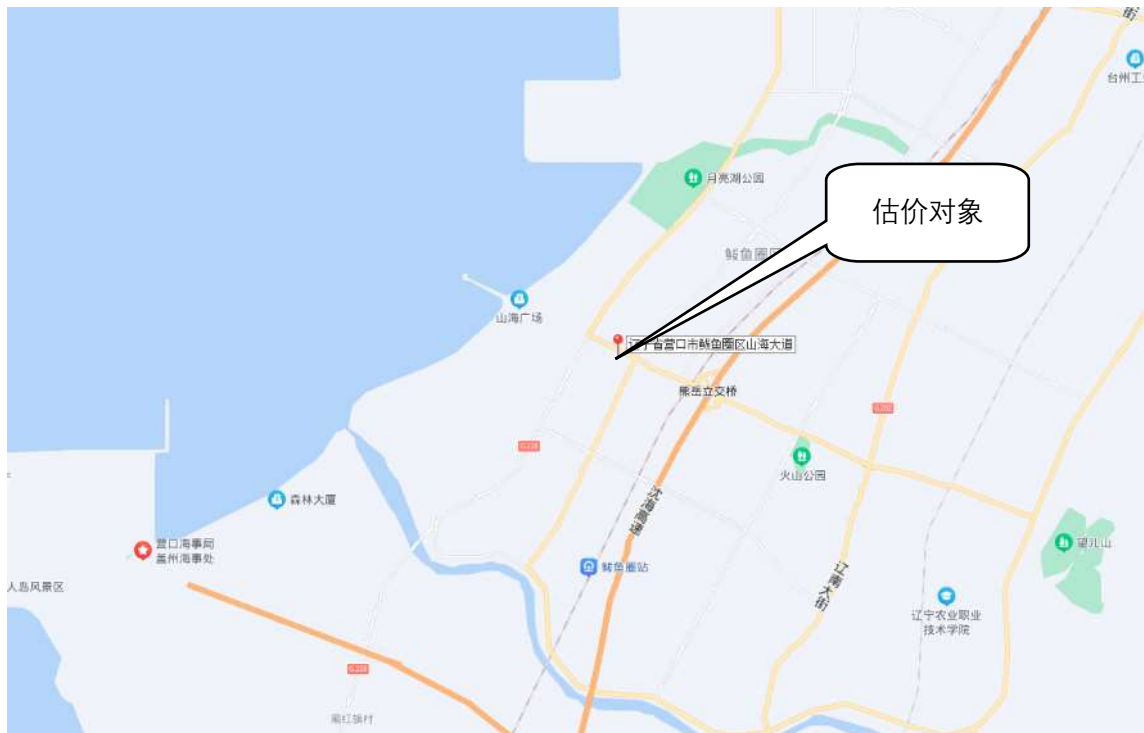
## 附 件

(附件目录)

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象内部状况、外部状况照片
- 三、《营口市站前区人民法院委托书》(2022)辽 0802 执恢 169 号复印件
- 四、《不动产产权情况表》复印件
- 五、估价机构备案证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件



### 估价对象位置图



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 Email：[dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



### 估价对象内部状况、外部状况照片

<p>A 区 4 号楼 1 单元 2701 号外观</p>	<p>A 区 4 号楼 1 单元 2701 号单元门</p>
<p>A 区 4 号楼 1 单元 2701 号入户门</p>	<p>A 区 4 号楼 1 单元 2701 号室内</p>
<p>A 区 4 号楼 1 单元 2701 号室内</p>	<p>A 区 4 号楼 1 单元 2701 号室内</p>
<p>A 区 4 号楼 1 单元 2701 号室内</p>	<p>A 区 4 号楼 1 单元 2701 号室内</p>

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 Email：[dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



	
A 区 4 号楼 1 单元 2702 号入户门	A 区 4 号楼 1 单元 2702 号室内
	
A 区 4 号楼 1 单元 2702 号室内	A 区 4 号楼 1 单元 2702 号室内
	
A 区 4 号楼 1 单元 2702 号室内	A 区 4 号楼 1 单元 2702 号室内
	
A 区 4 号楼 1 单元 2702 号室内	A 区 4 号楼 1 单元 2702 号室内



	
C 区 5 号楼外观	C 区 5 号楼外观
	
C 区 5 号楼入户门	C 区 5 号楼大厅
	
C 区 5 号楼 6 层、7 层走廊	C 区 5 号楼 6 层、7 层走廊
	
C 区 5 号楼 8 层至 20 层走廊	C 区 5 号楼 8 至 20 层走廊

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 Email：[dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



	
C 区 5 号楼 8 层至 20 层房间	C 区 5 号楼 8 层至 20 层房间
	
C 区 5 号楼 8 层至 20 层房间	C 区 5 号楼 8 层至 20 层房间
	
C 区 5 号楼 601 号	C 区 5 号楼 601 号
	
C 区 5 号楼 602 号	C 区 5 号楼 602 号



	
C 区 5 号楼 603 号	C 区 5 号楼 604 号
	
C 区 5 号楼 605 号	C 区 5 号楼 606 号
	
C 区 5 号楼 607 号	C 区 5 号楼 608 号
	
C 区 5 号楼 609 号	C 区 5 号楼 611 号

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 Email：[dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



	
C 区 5 号楼 612 号	C 区 5 号楼 614 号
	
C 区 5 号楼 615 号	C 区 5 号楼 616 号
	
C 区 5 号楼 701 号	C 区 5 号楼 701 号
	
C 区 5 号楼 701 号	C 区 5 号楼 701 号

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 Email：[dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)





	
C 区 5 号楼 704 号	C 区 5 号楼 704 号
	
C 区 5 号楼 704 号	C 区 5 号楼 704 号
	
C 区 5 号楼 714 号	C 区 5 号楼 714 号
	
C 区 5 号楼 714 号	C 区 5 号楼 714 号

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 Email：[dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



<p>金沙滩澜湾 Fs-4 号楼公建</p>	<p>金沙滩澜湾 Fs-4 号楼公建</p>
<p>金沙滩澜湾 Fs-4 号楼公建</p>	<p>金沙滩澜湾 Fs-4 号楼公建</p>
<p>金沙滩澜湾 Fs-4 号楼公建</p>	<p>金沙滩澜湾 Fs-4 号楼公建</p>
<p>金沙滩澜湾 Fs-4 号楼公建</p>	<p>金沙滩澜湾 Fs-4 号楼公建</p>