

# 涉执房地产司法评估报告



估价报告编号：辽丰房估 2022-1-23-75

估价项目名称：大连旅顺口区启明路 413-2 号 10 层 1 号等三处住宅房地  
产市场价格参考价评估

估价委托人：大连市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘伟（注册号：2119960048）

罗璇（注册号：2120060094）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 10 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 0411-82952297 82952087 87935295

邮 编：116001 传 真：0411-82950387 87535295 E m a i l： [dafenggujia@126.com](mailto:dafenggujia@126.com)



## 估价报告摘要表

|          |   |  |           |
|----------|---|--|-----------|
| 产权人      | 刘任鹏、于美叶、官静  | 估价委托人  | 大连市中级人民法院 |
| 项目名称     | 大连旅顺口区启明路 413-2 号 10 层 1 号等三处住宅房地产市场价值参考价评估                                   |  |           |
| 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   |  |           |
| 价值时点     | 2022 年 7 月 14 日   |  |           |
| 价值类型     | 价值类型为市场价格，价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（不含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及基础配套设施。 |  |           |
| 估价对象     | 用途：均为成套住宅   | 土地使用权类型：国有建设用地使用权（出让）  |           |
|          | 建筑结构：均为钢混   | 建筑面积：1：84.20 m <sup>2</sup> ；2：92.25 m <sup>2</sup> ；3：256.85 m <sup>2</sup> |           |
|          | 建成年份：1、2：2010 年；3：2013 年  | 层次/总层数：1：10/15；2：7/19（实际 11）；3：1-3/3；  |           |
|          | 土地使用期限终止日期：1：2082 年 6 月 28 日止；2：2080 年 6 月 29 日；3：2078 年 12 月 23 日止           |  |           |
| 估价结果     | 市场价格  | 人民币（RMB 万元）447.05；   |           |
| 注册房地产估价师 | 刘伟（注册号：2119960048）  | 签名：  |           |
|          | 罗璇（注册号：2120060094）  | 签名：  |           |

报告有效时间：本估价报告有效期为 12 个月，即 2022 年 8 月 10 日至 2023 年 8 月 9 日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

2022 年 8 月 10 日



## 致估价委托人函

大连市中级人民法院：

受贵院委托，辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司对位于大连旅顺口区启明路 413-2 号 10 层 1 号等三处住宅房地产进行价格评估。接受委托后我司成立相应估价小组，经过现场查勘，按照既定的估价目的经过认真审慎分析和详细测算后，现将估价成果简单汇报如下：

### 一、估价目的

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

根据本次《大连市中级人民法院委托书》约定，本次评估的估价对象坐落于大连旅顺口区启明路 413-2 号 10 层 1 号等三处住宅房地产。

#### 1、估价对象土地使用权状况

根据估价委托人提供的资料显示，估价对象土地用途均为城镇住宅用地。

#### 2、建筑物状况

估价对象使用状态：均空置，室内均为毛坯。具体情况见表 1。

表 1：

| 序号 | 名称     | 权属证书编号：                       | 坐落                       | 用途   | 结构 | 证载：所在层数/总层数  | 权利人 | 面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|--------|-------------------------------|--------------------------|------|----|--------------|-----|----------------------|
| 1  | 估价对象 1 | 辽 2016 大连旅顺口区不动产权第 02013372 号 | 旅顺口区启明路 413-2 号 10 层 1 号 | 成套住宅 | 钢混 | 10/15        | 刘任鹏 | 84.20                |
| 2  | 估价对象 2 | 辽 2016 大连高新园区不动产权第 05003700 号 | 高新园区龙畔园 40 号 7 层 4 号     |      |    | 7/19 (实际 11) | 于美叶 | 92.25                |
| 3  | 估价对象 3 | 辽 2017 大连旅顺口区不动产权第 02026770 号 | 旅顺口区迎泽园 79 号 1-3 层 1 号   |      |    | 1-3/3        | 官静  | 256.85               |
| 合计 |        |                               |                          |      |    |              |     | 433.30               |

### 三、价值时点

《大连市中级人民法院委托书》并未明确约定价值时点。根据常例并经委托人同意，确定价值时点为现场查勘之日即二〇二二年七月十四日。

### 四、价值类型

本报告所评估的估价对象价值类型为市场价格。

### 五、估价方法

本报告采用比较法。

### 六、估价结果

本报告估价结果如下：



房地产在价值时点的评估价格为：¥447.05 万元。人民币大写金额：**肆佰肆拾柒万零伍佰元整（佰元以下取整）**。详细情况附表 2：

附表 2 估价结果汇总表

币种：人民币

| 权证编号                          | 项目名称                     | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价<br>(万元) |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| 辽 2016 大连旅顺口区不动产权第 02013372 号 | 旅顺口区启明路 413-2 号 10 层 1 号 | 84.20                     | 7265                        | 61.17        |
| 辽 2016 大连高新园区不动产权第 05003700 号 | 高新园区龙畔园 40 号 7 层 4 号     | 92.25                     | 4540                        | 41.88        |
| 辽 2017 大连旅顺口区不动产权第 02026770 号 | 旅顺口区迎泽园 79 号 1-3 层 1 号   | 256.85                    | 13410                       | 344.00       |
| 合计                            |                          | 433.30                    | -----                       | 447.05       |

注：估价结果以总价为准。交易税负按法律法规规定由转让人和买受人各自负担。

### 七、特别提示

请参见假设限制条件篇中的特别提示内容。

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）

二〇二二年八月十日



## 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 .....             | 6  |
| 一、估价委托人 .....               | 6  |
| 二、房地产估价机构 .....             | 6  |
| 三、估价目的 .....                | 6  |
| 四、估价对象 .....                | 6  |
| 五、价值时点 .....                | 13 |
| 六、价值类型 .....                | 13 |
| 七、估价原则 .....                | 13 |
| 八、估价依据 .....                | 14 |
| 九、估价方法 .....                | 15 |
| 十、估价结果 .....                | 16 |
| 十一、估价作业人员 .....             | 16 |
| 十二、实地查勘期 .....              | 16 |
| 十三、估价作业期 .....              | 16 |
| 十四、估价机构名称及报告出具日期 .....      | 17 |
| 附件 .....                    | 18 |
| 估价对象位置图 .....               | 18 |
| 估价对象状况图片 .....              | 19 |
| 辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司营业执照 ..... | 21 |
| 辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司资质证明 ..... | 22 |
| 权属证明复印件及估价所依据的其他文件资料        |    |

## 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 5091-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》（中房学〔2021〕37号）的规定开展估价工作，撰写估价报告。

5、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。



## 估价的假设和限制条件

### 一、 一般假设:

1、 注册房地产估价师针对估价委托人提供的涉及估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,由于注册房地产估价师法定权限所限,无法向政府有关部门进行核实,因此在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下,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或价格的重大因素给予了必要的关注,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,假定估价对象房屋安全及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。

3、 估价对象的抵押、担保情况仅依据估价委托人提供的证明为依据,已经司法部门确认。

4、 至价值时点,经估价人员尽职调查后未发现估价对象欠缴税金及相关费用,估价委托人亦未明确是否存在上述费用,本次假定估价对象在价值时点不存在欠缴税金及相关费用。

5、 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:

- 1) 交易双方自愿进行交易;
- 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,了解交易对象完整信息、知晓市场行情;
- 4) 交易双方的交易时间充裕;
- 5) 不存在买方因特殊兴趣而导致的附加出价。



6、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。

7、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。

8、至价值时点现场查勘，以及通过估价委托人提供资料显示其在价值时点无法确定估价对象房屋是否有益物权设立情况，本次亦不考虑如有益物权设立的情况对估价对象价格带来的影响，在此特提醒报告使用人注意。

9、至价值时点，经估价人员现场查勘未发现出租现象，虽经估价人员尽职调查亦未发现估价对象存在租赁权，本次估价假定估价对象不存在租赁。

## 二、 未设定事项假设：

无未定事项假设。

## 三、 背离事实假设：

1、经估价人员调查及根据估价委托人提供资料显示，估价对象均于2019年11月20日设立最高额抵押权，设立日期为2019年11月20日至2020年11月19日，抵押权人为华夏银行股份有限公司大连机场新区支行，因借款人未能履约，担保物权至今未解除。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、抵押，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。

2、根据估价委托人提供资料显示，估价对象已被大连市中级人民法院查封。根据估价委托人要求和本次估价目的，在本次报告的假设限制条件下不考虑查封对其价格的影响。

## 四、 不相一致假设：

无不相一致情况出现。



## 五、 依据不足假设:

1、 至价值时点,《全国70个大中城市房屋分类销售价格指数》7月份指数尚未公布,因此估价对象市场状况调整采用6月份价格指数作为7月份数据参考。

2、 估价对象2证载建筑总层数19层,实际查勘为11层。除建筑层数与证载不一致外,其余信息均为实际情况,经询问当事人该标的从初始贷款抵押设立担保物权时就进行了实地确认。经与不动产登记中心确认系登记失误。经告知委托人及当事人,并征得同意,本次按实际查勘情况进行估价。

## 六、 估价报告使用限制条件及特别提示:

### (一) 估价报告的使用限制条件

#### 1、 估价报告和估价结果的使用用途

本次估价报告及估价结果仅为估价委托人确定房地产财产处置提供参考依据,如若用作任何其他用途则本估价报告及估价结果失效。

2、 本估价报告仅提供给估价委托人使用,非为法律规定的情况,未经估价机构许可,不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人,其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

3、 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。

#### 4、 本估价报告使用者及有效期

1) 本估价报告仅为估价委托人使用。未经本公司同意,不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。

2) 本估价报告使用期限为一年,自估价报告出具之日二〇二二年八月十日起至二〇二三年八月九日止。在此期间估价对象自身状况或房地产市场状况如发生变化,估价对象价值将发生相应变化,估价结果应做相应的调整或复估。



5、如报告计算过程中出现数字的微小误差与计算器计算个位数不同，是 EXCEL 计算取整位数不同引起，不影响评估结果使用。

6、本报告任何拷贝无效。

## （二）估价报告使用的特别提示

1、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；

2、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；

3、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；

4、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。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：大连市中级人民法院  
住所：大连市西岗区人民广场 2 号  
法定代表人：吴延飞

## 二、房地产估价机构

名称：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：壹级  
备案证书编号：建住房许（2012）091 建房估证字[2012]011 号  
工商营业执照注册号：91210202732783290Q  
联系电话：0411-82952697 82952297

## 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

根据《大连市中级人民法院委托书》及其提供的材料约定，本报告估价对象的评估范围为坐落于大连旅顺口区启明路 413-2 号 10 层 1 号等三处住宅房地产；总建筑面积 433.30 平方米。根据估价委托人要求本次评估的财产范围，包括所在宗地土地使用权（含土地出让金）、估价对象建筑物（不含装修）及宗地内保证达到估价对象正常使用功能的基础配套设施、设备的价格；不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、机器设备、家具等动产的价格，也不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价格。

### （二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供权属证书影印资料息填写，见附表 3-1-1 至 3-1-3。



权属登记摘要表

表 3-1-1

|          |                                  |                  |
|----------|----------------------------------|------------------|
| 权利人      | 刘任鹏                              |                  |
| 房屋所有权证编号 | 辽 2016 大连旅顺口区不动产权第 02013372 号    |                  |
| 不动产单元号   | 210212005002GB00001F00010058     |                  |
| 证载房地坐落   | 旅顺口区启明路 413-2 号 10 层 1 号         |                  |
| 土地状况     | 使用权状况:                           | 国有建设用地使用权出让      |
|          | 批准土地用途:                          | 城镇住宅用地/成套住宅      |
|          | 土地使用权终止日期:                       | 2082 年 6 月 28 日止 |
|          | 共有宗地面积 (平方米):                    | 89064.20         |
|          | 分摊用地面积 (平方米):                    | 未记载              |
| 房屋状况     | 批准房屋用途:                          | 成套住宅             |
|          | 房屋性质:                            | 市场化商品房           |
|          | 建筑面积 (平方米):                      | 84.20            |
|          | 总层数/所在层数:                        | 15/10            |
|          | 建筑结构:                            | 钢混               |
| 共有情况:    | 未记载                              |                  |
| 备注事项     | 每平米 30.00 元维修基金已收, 无居住权等用益物权设立情况 |                  |

权属登记摘要表

表 3-1-2

|          |                               |                  |
|----------|-------------------------------|------------------|
| 权利人      | 于美叶                           |                  |
| 房屋所有权证编号 | 辽 2016 大连高新园区不动产权第 05003700 号 |                  |
| 不动产单元号   | 2102012010005GB10026F0010023  |                  |
| 证载房地坐落   | 高新园区龙畔园 40 号 7 层 4 号          |                  |
| 土地状况     | 使用权状况:                        | 国有建设用地使用权出让      |
|          | 批准土地用途:                       | 城镇住宅用地/成套住宅      |
|          | 土地使用权终止日期:                    | 2080 年 6 月 29 日止 |
|          | 共有宗地面积 (平方米):                 | 6830.20          |
|          | 分摊用地面积 (平方米):                 | 未记载              |
| 房屋状况     | 批准房屋用途:                       | 成套住宅             |
|          | 房屋性质:                         | 市场化商品房           |
|          | 建筑面积 (平方米):                   | 92.35            |
|          | 总层数/所在层数:                     | 19/7;            |
|          | 建筑结构:                         | 钢混               |
| 共有情况:    | 未记载                           |                  |
| 备注事项     | 无居住权等用益物权设立情况, 注实际查勘建筑层数 11 层 |                  |

权属登记摘要表

表 3-1-3

|          |                               |                   |
|----------|-------------------------------|-------------------|
| 权利人      | 官静                            |                   |
| 房屋所有权证编号 | 辽 2017 大连旅顺口区不动产权第 02026770 号 |                   |
| 不动产单元号   | 210212002005GB00061F00200001  |                   |
| 证载房地坐落   | 旅顺口区迎泽园 79 号 1-3 层 1 号        |                   |
| 土地状况     | 使用权状况:                        | 国有建设用地使用权出让       |
|          | 批准土地用途:                       | 城镇住宅用地/成套住宅       |
|          | 土地使用权终止日期:                    | 2078 年 12 月 23 日止 |
|          | 共有宗地面积 (平方米):                 | 28929.00          |
|          | 分摊用地面积 (平方米):                 | 未记载               |
| 房屋状况     | 批准房屋用途:                       | 成套住宅              |
|          | 房屋性质:                         | 市场化商品房            |
|          | 建筑面积 (平方米):                   | 256.85            |
|          | 总层数/所在层数:                     | 3/1-3             |
|          | 建筑结构:                         | 钢混                |
| 共有情况:    | 未记载                           |                   |



### (三) 估价对象实物状况描述

#### 1、 宗地状况描述:

##### 估价对象 1:

1) 坐落: 估价对象 1 所在项目位于大连旅顺口区启明路北侧瑞鑫·东北街壹号项目 413 号住宅楼分摊的一宗宗地, 该楼经纬度坐标约为东经 121° 14' 47.3" , 北纬 38° 51' 37.1" ;



2) 所在建筑宗地四至: 所在建筑东至小区内道路, 西至小区道路隔路为当地零散建筑, 南至小区绿地及停车位, 北至小区道路隔路为其他空地;

3) 土地使用权类型及用途: 至价值时点估价对象土地使用权类型为国有建设用地使用权(出让), 土地用途为城镇住宅用地;

4) 土地使用权期限: 2012 年 6 月 29 日起 2082 年 6 月 28 日止, 至价值时点剩余年限 59.96 年;

5) 宗地形状: 估价对象小区项目宗地形状为规则形, 对土地利用无不利影响;

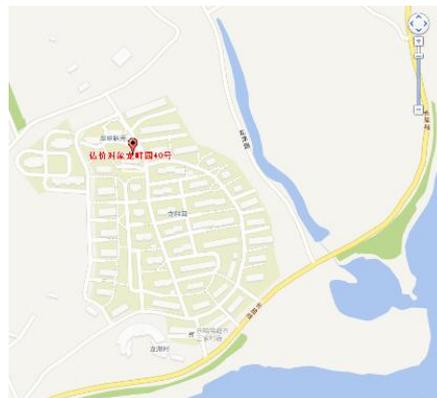
6) 地形、地势: 估价对象所处区域属于丘陵, 地形平缓, 地势较高有北向南有缓坡, 无洪涝灾害影响, 对建筑布局无影响;

7) 土壤及地质条件: 土壤未受过污染, 地质条件满足普通民用建筑承载要求, 对估价对象无不利影响;

8) 土地开发程度: 估价对象红线外通给水、通排水、通电、通讯、通路、通热力、通燃气(七通)以及场地平整(一平), 建筑红线内亦为七通。

##### 估价对象 2:

1) 坐落: 估价对象 2 所在项目位于大连旅顺口区(行政区划)\高新园区(功能区)长盐线北侧、龙津路西侧翠岫联芳·龙畔园 40 号楼分摊的一宗宗地, 该楼经纬度坐标约为东经 121° 18' 14.5" , 北纬 38° 50' 44.2" ;

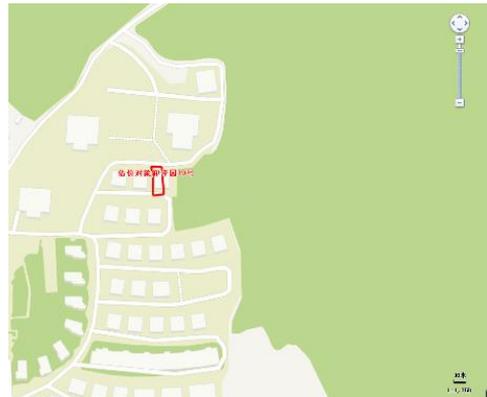




- 2) 所在建筑宗地四至：所在建筑东至小区内道路，西至小区停车区域，南至小区绿地及停车位，北至小区绿化小景；
- 3) 土地使用权类型及用途：至价值时点估价对象土地使用权类型为国有建设用地使用权（出让），土地用途为城镇住宅用地；
- 4) 土地使用权期限：终止日期至 2080 年 6 月 29 日止；
- 5) 宗地形状：估价对象小区项目宗地形状较为规则，对土地利用无不利影响；
- 6) 地形、地势：估价对象所处区域为丘陵地带，地形为北高南抵，缓坡由北向南，地势低，在一定条件下有洪水淹没之可能，对建筑布局无影响；
- 7) 土壤及地质条件：土壤未受过污染，地质条件满足普通民用建筑承载要求，对估价对象无不利影响；
- 8) 土地开发程度：估价对象红线外通给水、通排水、通电、通讯、通路、通热力、通燃气（七通）以及场地平整（一平），建筑红线内亦为七通一平。

### 估价对象 3

1) 坐落：估价对象 3 所在项目位于大连旅顺口区迎春街东侧住宅小区远乡维也纳，迎泽园 79 号双拼别墅楼分摊的一宗宗地，该楼经纬度坐标约为东经 121° 18' 14.5"，北纬 38° 48' 30.6"；



- 2) 所在建筑宗地四至：所在建筑东至山体，西至邻近建筑，南至小区道路，北至小区道路；
- 3) 土地使用权类型及用途：至价值时点估价对象土地使用权类型为国有建设用地使用权（出让），土地用途为城镇住宅用地；
- 4) 土地使用权期限：2008 年 12 月 24 日起 2078 年 12 月 23 日止；
- 5) 宗地形状：估价对象小区项目宗地形状为不规则形，但小区以山势而建对土地利用无不利影响；
- 6) 地形、地势：估价对象所处区域为丘陵地带，估价对象依山而建，地形陡峭，地势高，坡度由东向西倾斜，坡度较大，对建筑布局无影响；



7) 土壤及地质条件: 土壤未受过污染, 地质条件满足普通民用建筑承载要求, 但东侧山体在一定地质灾害条件发生下有滑坡可能, 对估价对象一定不利影响;

8) 土地开发程度: 估价对象红线外通给水、通排水、通电、通讯、通路、通热力、通燃气(七通)以及场地平整(一平), 建筑红线内亦为七通一平。

## 2、建筑物状况:

### 1) 估价对象 1

经估价人员现场查勘, 走访以及结合该建筑的建筑形制判断该建筑年代约为 2010 年左右, 建筑结构钢混。该建筑为一幢独立建筑, 共 15 层, 设 2 个单元, 整栋建筑坐北朝南, 估价对象 1 位于第 10 层, 朝向南北, 行政单元号旅顺口区启明路 413-2 号 10 层 1 号。

整体建筑外观, 外立面保温层浅黄色外真石漆涂料, 保持较好未发现裂纹及剥落现象。

该建筑单元入户门普通蓝色钢制对讲门。走廊天棚、墙面涂刷白色乳胶漆, 地面及疏散楼梯踏步铺设花岗岩, 白钢扶手, 设置垂直交通梯一部, 一梯三户布局。

估价对象 1 入户门普通褐色防盗门, 户型为二室一厅一厨一卫。各房间外窗均为断桥铝玻璃窗, 层高 2.8 米, 室内毛坯状态。

其他情况见附表 3-2。

楼宇设施设备情况描述: 所在建筑电力、给排水、燃气、通讯、等设施均留有接驳口, 供暖为地暖已安装完毕。

经评估人员现场查勘, 根据国家有关房屋新旧程度判定标准并结合评估人员实际经验, 确定该建筑属于完好状态, 无外部折旧、功能折旧, 但有一定物质折旧的情况下, 最终确定该建筑综合成新率为九五成, 对其价格无不利影响。

### 2) 估价对象 2

经估价人员现场查勘, 走访以及结合该建筑的建筑形制判断估该建筑年代约为 2010 年左右, 建筑结构钢混。该建筑为一幢独立建筑, 共 11 层, 设 1 个单元, 整栋建筑坐北朝南, 估价对象 2 位于第 7 层, 朝向南北, 行政单元号高新园



区龙畔园 40 号 7 层 4 号。估价对象 2 不动产权证书记载该建筑房屋总层数 19 层，经与不动产部门联系确认系登记失误，实际应登记层数与现场查勘吻合。

整体建筑外观，外立面保温层外真石漆涂料，一二层为褐色仿砖饰面，其余楼层颜色为浅黄色。保持较好未发现裂纹及剥落现象。

该建筑单元入户门普通蓝色钢制对讲门，外设门斗。走廊天棚、墙面涂刷白色乳胶漆，地面及疏散楼梯踏步铺设花岗岩，白钢扶手，设置垂直交通梯一部，一梯四户布局。

估价对象 2 入户门普通褐色防盗门，户型为二室二厅一厨一卫。各房间外窗均为断桥铝玻璃窗。

其他情况见附表 3-2。

楼宇设施设备情况描述：所在建筑电力、给排水、燃气、通讯、等设施均留有接驳口，供暖为地暖已安装完毕。

经评估人员现场查勘，根据国家有关房屋新旧程度判定标准并结合评估人员实际经验，确定该建筑属于完好状态，无外部折旧、功能折旧，但有一定物质折旧的情况下，最终确定该建筑综合成新率为九五成，对其价格无不利影响。

### 3) 估价对象 3

经估价人员现场查勘，走访以及结合该建筑的建筑形制判断其建筑年代约为 2013 年左右，建筑结构钢混。该建筑为一幢独立建筑，建筑品类为双拼别墅，共 3 层，整栋建筑坐北朝南，估价对象 3 朝向南北，位于该建筑西侧部分，行政单元号旅顺口区迎泽园 79 号 1-3 层 1 号。

整体建筑外观，仿欧形制，坡屋顶，外立面一层入户门斗罗马柱、圆拱，外贴石材。其余外立面浅色真石漆涂料。南北院落布局，院落缺乏保养，杂草丛生，视觉感官差。北侧院落围墙木制栅栏，与地下车库相连外立面贴石材，因缺乏保养大面积剥落。其余外立面也因缺乏维护有返潮局部发霉现象，但整体但未发现裂纹及剥落现象。

因地势北高南低，估价对象 3 房屋设计顺地势而建，一层客厅为北高南低沉降式布局，落差约 0.5 米。北侧客厅局部镂空顶，上下楼楼梯设置在北侧部分。二、三层为卧室，及阳台。采光为自然采光，断桥铝合金玻璃窗。房间室内处于毛坯状态。

其他情况见附表 3-2。

楼宇设施设备情况描述：所在建筑电力、给排水、燃气、通讯、供暖等设施齐全，均安装到为，留有接驳口，采暖设施为白色六零型新型暖气片。

经评估人员现场查勘，根据国家有关房屋新旧程度判定标准并结合评估人员实际经验，确定该建筑属于完好状态，但有一定物质折旧，无外部折旧和功能折旧，最终确定该建筑综合成新率为九成，对其价格无不利影响。

建筑状况描述表

附表 3-2

| 序号 | 名称     | 建筑面积<br>(平方米) | 所在<br>层数 | 平均净高<br>(米) | 结构 | 是否漏雨 | 占用状态 |
|----|--------|---------------|----------|-------------|----|------|------|
| 1  | 估价对象 1 | 84.20         | 10       | 2.8         | 钢混 | 否    | 空置   |
| 2  | 估价对象 2 | 92.25         | 7        | 2.8         |    |      |      |
| 3  | 估价对象 3 | 256.85        | 1-3      | 4.3 (1 层)   |    |      |      |

### 3、估价对象周边道路交通状况及外部配套设施状况

#### 1) 估价对象 1

① 交通状况：估价对象 1 所在小区临近交通次干线启明路与干线，交通通达度较好。在该小区 1 公里范围内附近有 201、204、20、33、6、8、9 路等 7 条公交线路也可乘出租车、私家车出行，出行便捷度较高，对其价格无不利影响；

② 基础设施：外部区域基础设施已达到“七通”（给水、排水、道路、电、通讯、供暖、燃气），水、电供应保证率高，对其价格无不利影响；

③ 公共服务设施：估价对象 1 所处区域为旅顺口区新城区，由水师营街道发展而来，该区域正处于发展区，尚无大型商业体存在，周围分布大量小微型商业业态，业态从餐饮、娱乐、五金交化品类齐全。大连农商银行、农业、工商、建设、大连银行均再此设立分支机构，另该区域设有旅顺中学，无大型医疗机构，但有小型专业门诊；教育机构有旅顺中学。综上各类金融、卫生、教育、休闲娱乐基本齐全，可满足该区域内居民的生活保障，对其价格无不利影响。

#### 2) 估价对象 2

① 交通状况：估价对象 2 邻交通支线学府路路幅狭窄，为双向单车道，通过学府路向南 1.2 公里可达交通干线新城大街，交通通达度一般。在该小区 1 公里范围内附近有 2007、201、251、202 路等 4 条公交线路，也可乘出租车、私家车出行，出行便捷度一般，对其价格无不利影响；



②基础设施：外部区域基础设施已达到“七通”（给水、排水、道路、电、通讯、供暖、燃气），水、电供应保证率高，对其价格无不利影响；

③公共服务设施：估价对象2所处行政区划为旅顺口区，但隶属功能区大连高新园区管辖，处于高新园区边缘，该区域周边多为工业设施，居住小区很少，周边没有成规模商业聚集，仅有少量便利店性质的商业设施。无金融、娱乐、教育、医疗等设施，仅能满足基本生活需要。对其价格影响不利。

### 3) 估价对象3

①交通状况：估价对象3临交通次干线，为双向三幅车道属混合型道路，可延该道路直达主城区核心区域，交通通达度较好。在该小区1公里范围内附近有201、204、20、33、6、8、9路等7条公交线路及可搭乘出租车、私家车出行，出行便捷度较高，对其价格无不利影响；

②基础设施：外部区域基础设施已达到“七通”（给水、排水、道路、电、通讯、供暖、燃气），水、电供应保证率高，对其价格无不利影响；

③公共服务设施：估价对象3所处区域为主城区东部外延无大型商业设施，但有一定中小型餐饮、住宿服务设施，另该区域设有友好医院等一般医疗设施；无教育、金融设施，可基本满足该区域内居民的生活保障，对其价格无不利影响。

## 五、价值时点

《大连市中级人民法院委托书》并未明确约定价值时点。根据常例并经委托人同意，确定价值时点为现场查勘之日即二〇二二年七月十四日。

## 六、价值类型

- 1、价值类型：本报告所评估的估价对象价值类型为市场价格。
- 2、价值定义：估价对象类似房地产在市场上的平均交易价格。

## 七、估价原则

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015的规定，以及估价对象实际状况，和本次估价目的，确定如下估价原则：

- 1、独立、客观、公正原则：

房地产估价机构、注册房地产估价师与估价委托人及估价利害人没有利害关系；在估价中不受任何单位和个人的影响，不带个人情感、好恶和偏见，按照事



物的本来面目，实事求是进行估价；估价作业中不偏袒估价利害关系人中的任何一方坚持原则公平、正直，评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价格。

## 2、合法原则

估价结果应为在依法判定的估价对象状况下的市场价格。

## 3、价值时点原则

估价结果应为在根据估价目的确定的某一特定时间价格。

## 4、替代原则

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应在合理范围内。

## 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）国务院及有关部门颁布的法律、法规

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《中华人民共和国契税法》；
- 7、《中华人民共和国印花税法》；
- 8、《中华人民共和国城市维护建设税法》；
- 9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 10、《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》；
- 11、《最高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；
- 12、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273号；
- 13、《辽宁省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作的规定（试行）》[辽高法（2019）93号]；



- 14、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015;
- 15、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013;
- 16、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学[2021]37号;
- 17、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）估价委托人提供的资料

- 1、《大连市中级人民法院委托书》（2022）辽02执68号;
- 2、《不动产权利证书》复印件;
- 3、《他项权利证书》复印件;

#### （三）本公司掌握和搜集的有关资料

- 1、本公司掌握的同类区域房地产市场交易情况及其他相关资料;
- 2、本公司估价人员对估价对象现场查勘、调查、搜集的相关资料;
- 3、估价师实地查勘记录。

## 九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据当地房地产市场情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

根据估价目的，注册房地产估价师深入细致地分析了项目的特点和实际情况，并研究了委托估价人提供的资料及本公司掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上根据《资产评估法》第二十六条，以及《房地产估价规范》GB/T50291-2015之第4.1.3条规定决定本报告采用比较法对估价对象进行估价，最终求得估价对象价格。

1、比较法：是将估价对象与价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，一次求取估价对象价格的客观合理价格或价值的方法。

#### 2、比较法公式：

$$\begin{aligned} \text{比较价值} &= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \\ &\quad \times \text{房地产状况调整系数} \end{aligned}$$



## 十、估价结果

经注册房地产估价师根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，并在考虑了影响房地产价格因素的基础上，经过认真测算，最终确定估价对象在价值时点二〇二二年七月十四日的估价结果为：

市场价格为：¥447.05 万元。人民币大写金额：**肆佰肆拾柒万零伍佰元整。**

（佰元以下取整，以总价为准）

交易税负：根据法律规定交易税负各自承担。

详见下表 4

| 权证编号                          | 项目名称                     | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价<br>(万元) |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| 辽 2016 大连旅顺口区不动产权第 02013372 号 | 旅顺口区启明路 413-2 号 10 层 1 号 | 84.20                     | 7265                        | 61.17        |
| 辽 2016 大连高新园区不动产权第 05003700 号 | 高新园区龙畔园 40 号 7 层 4 号     | 92.25                     | 4540                        | 41.88        |
| 辽 2017 大连旅顺口区不动产权第 02026770 号 | 旅顺口区迎泽园 79 号 1-3 层 1 号   | 256.85                    | 13410                       | 344.00       |
| 合计                            |                          | 433.30                    | -----                       | 447.05       |

注：估价结果以总价为准。

## 十一、估价作业人员

| 职务         | 注册号        | 姓名 | 签名 | 日期              |
|------------|------------|----|----|-----------------|
| 中国注册房地产估价师 | 2119960048 | 刘伟 |    | 2022 年 8 月 10 日 |
| 中国注册房地产估价师 | 2120060094 | 罗璇 |    | 2022 年 8 月 10 日 |

## 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘估价对象的日期为二〇二二年七月十四日起至二〇二二年七月十四日止。

## 十三、估价作业期

本次估价报告的估价作业期为二〇二二年七月十四日起至二〇二二年八月十日为止。



#### 十四、估价机构名称及报告出具日期

估价机构名称：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

报告出具日期：二〇二二年八月十日。



# 附件

## 估价对象位置图

### 卫星地图远景



### 地图近景



### 估价对象状况图片

|   |   |   |
|---|---|---|
|    |    |    |
| <p>估价对象 1 楼幢北侧外景</p>  | <p>楼幢行政街号</p>   | <p>单元门</p>  |
|    |    |    |
| <p>入户门</p>  | <p>室内</p>   | <p>采暖设施</p>   |
|  |  |  |
| <p>估价对象 2 楼幢北侧外景</p>  | <p>楼幢行政号</p>  | <p>单元门</p>  |
|  |  |  |
| <p>入户门</p>  | <p>卧室</p>   | <p>客厅</p>   |

### 估价对象状况图片

|   |   |   |
|---|---|---|
|    |    |    |
| <p>估价对象 3 楼幢北侧外景</p>  | <p>楼幢行政街号</p>   | <p>单元门</p>  |
|   |   |   |
| <p>下沉式客厅 1</p>  | <p>下沉式客厅 2</p>  | <p>楼梯</p>   |
|  |  |  |
| <p>二层</p>   | <p>三层</p>   | <p>阳台</p>   |