

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：辽丰房估 2022-1-23-24 号

估价项目名称：大连市中山区桃仙街 105 号 27 层 1 号等 13 处房地产市场价值评估

估价委托人：辽宁省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：申海（注册号：2120020020）

王玉宝（注册号：3220180327）

估价报告出具日期：2022 年 05 月 25 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

所有权人	未记载（开发单位：大连润泰房地产开发有限公司）	估价委托人	辽宁省大连市中级人民法院
项目名称	大连市中山区桃仙街 105 号 27 层 1 号等 13 处房地产市场价格评估		
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 04 月 26 日		
价值类型	价值类型为市场价值，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、供暖、消防、燃气、电梯等配套设施设备等。		
估价对象	规划用途：住宅	用地性质：未记载	
	建筑结构：钢混结构	建筑面积合计：1977.23 平方米	
	建成年份：约 2015 年	层次/总层数：见结果报告	
	土地使用期限：未记载		
	市场价值	人民币捌仟伍佰陆拾柒万壹仟贰佰元整（RMB：8567.12 万元） 评估单价：见结果报告	
注册房地产估价师	申 海（注册号：2120020020）	签名：	
	王玉宝（注册号：3220180327）	签名：	

报告有效时间：本估价报告有效期为 12 个月，即 2022 年 05 月 25 日至 2023 年 05 月 24 日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

2022 年 05 月 25 日



致估价委托人函

辽丰房估 2022-1-23-24 号

辽宁省大连市中级人民法院：

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：大连市中山区桃仙街 105 号 27 层 1 号等 13 处房地产（具体明细见表 1《评估对象明细表》），均位于恒大明秀庄园二期小区内，均约建于 2015 年，房屋规划用途均为住宅，建筑面积合计为 1977.23 平方米，均为钢混结构，根据《查询结果》（查询号：718384293），所有权人未记载（开发单位：大连润泰房地产开发有限公司），权利类型未记载，土地性质未记载，本次评估根据评估目的设定：权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/商品房，用途为城镇混合住宅用地/住宅，共有情况未记载。

本次评估范围是估价对象建筑物（不含室内装修）、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、燃气（未开通）、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。

表 1 评估对象明细表

估价对象	小区楼号：大连恒大明秀庄园二期	坐落：中山区桃仙街	建筑面积 (m ²)	登记总层数	房地号	备注
1	71 号楼-1-101	152 号 1 单元 1 层 1 号	115.13	4	26-80-171	有占用，未进入，参照估价对象 2 户型评估，有装修，本次评估范围不含装修
2	71 号楼-2-102	152 号 2 单元 1 层 2 号	115.13	4	26-80-171	有占用，实际地下二层、地上一层，精装修，本次评估范围不含装修
3	71 号楼-1-301	152 号 1 单元 3 跃 4 层 1 号	228.67	4	26-80-171	有占用，未进入，参照同户型评估，有装修，本次评估范围不含装修
4	71 号楼-1-302	152 号 1 单元 3 跃 4 层 2 号	198.78	4	26-80-171	有占用，未进入，参照同户型评估，装修情况不详，本次评估范围不含装修
5	3 号楼-2701	105 号 27 层 1 号	130.66	28	26-80-103	有占用，未进入，参照同户型评估，内部有装修材料，未装修
6	3 号楼-2702	105 号 27 层 2 号	69.11	28	26-80-103	空置，未装修
7	6 号楼-2002	113 号 20 层 2 号	180.57	24	26-80-106	空置，未装修
8	6 号楼-1702	113 号 17 层 2 号	180.57	24	26-80-106	空置，未装修
9	9 号楼-2-1402	121 号 2 单元 14 层 2 号	148.50	28	26-80-109	空置，未进入，参照同户型评估，未装修
10	9 号楼-2-1902	121 号 2 单元 19 层 2 号	148.50	28	26-80-109	空置，未装修
11	9 号楼-2-2602	121 号 2 单元 26 层 2 号	148.50	28	26-80-109	空置，未进入，参照同户型评估，未装修

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



12	10号楼-1302	125号13层2号	180.57	24	26-80-110	空置, 未装修
13	11号楼-2-2401	127号2单元24层1号	132.54	28	26-80-111	占用情况不详, 未进入, 参照同户型评估, 内部有物品, 未装修
合计		----	1977.23	----	----	----

价值时点: 2022年04月26日。

价值类型: 市场价值。

估价方法: 比较法。

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, 选用比较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): 捌仟伍佰陆拾柒万壹仟贰佰元整(佰元以下取整), 房地产总价小写: 8567.12万元。具体见下表:

表2 估价对象房地产市场价格价值评估结果表

估价对象	小区楼号: 大连恒大明秀庄园二期	坐落: 中山区桃仙街	建筑面积 (m ²)	登记总层数	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	71号楼-1-101	152号1单元1层1号	115.13	4	80055	921.67
2	71号楼-2-102	152号2单元1层2号	115.13	4	80055	921.67
3	71号楼-1-301	152号1单元3跃4层1号	228.67	4	43777	1001.05
4	71号楼-1-302	152号1单元3跃4层2号	198.78	4	43777	870.20
5	3号楼-2701	105号27层1号	130.66	28	33764	441.16
6	3号楼-2702	105号27层2号	69.11	28	34717	239.93
7	6号楼-2002	113号20层2号	180.57	24	37841	683.29
8	6号楼-1702	113号17层2号	180.57	24	37691	680.59
9	9号楼-2-1402	121号2单元14层2号	148.50	28	37541	557.48
10	9号楼-2-1902	121号2单元19层2号	148.50	28	37791	561.20
11	9号楼-2-2602	121号2单元26层2号	148.50	28	38141	566.39
12	10号楼-1302	125号13层2号	180.57	24	37491	676.97
13	11号楼-2-2401	127号2单元24层1号	132.54	28	33614	445.52
合计		----	1977.23	----	----	8567.12

注: 以总价为准, 总价佰元以下取整。

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



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05月25日



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	13
六、价值类型	13
七、估价原则	14
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附 件	18

(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、《辽宁省大连市中级人民法院委托书》(2022)辽02执333号复印件
- 四、《辽宁省大连市中级人民法院决定书》(2022)辽02执333号复印件
- 五、《查询结果》(查询号: 718384293)复印件
- 六、估价机构备案证书复印件
- 七、估价机构营业执照复印件
- 八、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 04 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 6 至估价对象 12 空置、估价对象 1、2、3、4、5 有占用，估价对象 13 占用情况不详，估价对象租赁权、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。故本次估价是基于估价对象于价值时点不存在欠缴税金及相关费用。
- 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（开发单位）、房屋用途、建筑物建筑面积等均来源于估价委托人提供的《查询结果》（查询号：718384293）复印件；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

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

2、现场查勘时，部分估价对象已装修，根据委托要求，本次评估不考虑房屋装修，按照未装修进行评估。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象 1、3、4、5、9、11、13 未进入室内查勘，本次评估选择与估价对象具有相同户型具有替代性的房屋室内进行查勘，本次评估假定与估价对象具有相同户型具有替代性的房屋室内状况与估价对象的室内状况一致，如与实际不符，应以实际情况为准。

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（不含装修）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可使用。

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

辽宁省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

资质等级：一级

资质证书编号：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

本次估价对象为大连市中山区桃仙街 105 号 27 层 1 号等 13 处房地产（具体明细见表 3《评估对象明细表》），建筑面积合计 1977.23 平方米，本次评估范围是估价对象建筑物（不含装修）、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、燃气（未开通）、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

估价对象坐落于大连市中山区桃仙街 105 号 27 层 1 号等 13 处房地产（具体明细见表 3《评估对象明细表》），均位于恒大明秀庄园二期小区内，均约建于 2015 年，房屋规划用途均为住宅，建筑面积合计为 1977.23 平方米，均为钢混结构，经不动产登记部门查询，房屋均未进行初始登记，所有权人未记载，权利类型不详，土地性质不详，本次评估根据评估目的设定：权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/商品房，用途为城镇混合住宅用地/住宅，共有情况未记载。



表3 评估对象明细表

估价对象	小区楼号：大连恒大明秀庄园二期	坐落：中山区桃仙街	建筑面积 (m ²)	登记总层数	房地号	备注
1	71号楼-1-101	152号1单元1层1号	115.13	4	26-80-171	有占用，未进入，参照估价对象2户型评估，有装修，本次评估范围不含装修
2	71号楼-2-102	152号2单元1层2号	115.13	4	26-80-171	有占用，实际地下二层、地上一层，精装修，本次评估范围不含装修
3	71号楼-1-301	152号1单元3跃4层1号	228.67	4	26-80-171	有占用，未进入，参照同户型评估，有装修，本次评估范围不含装修
4	71号楼-1-302	152号1单元3跃4层2号	198.78	4	26-80-171	有占用，未进入，参照同户型评估，装修情况不详，本次评估范围不含装修
5	3号楼-2701	105号27层1号	130.66	28	26-80-103	有占用，未进入，参照同户型评估，内部有装修材料，未装修
6	3号楼-2702	105号27层2号	69.11	28	26-80-103	空置，未装修
7	6号楼-2002	113号20层2号	180.57	24	26-80-106	空置，未装修
8	6号楼-1702	113号17层2号	180.57	24	26-80-106	空置，未装修
9	9号楼-2-1402	121号2单元14层2号	148.50	28	26-80-109	空置，未进入，参照同户型评估，未装修
10	9号楼-2-1902	121号2单元19层2号	148.50	28	26-80-109	空置，未装修
11	9号楼-2-2602	121号2单元26层2号	148.50	28	26-80-109	空置，未进入，参照同户型评估，未装修
12	10号楼-1302	125号13层2号	180.57	24	26-80-110	空置，未装修
13	11号楼-2-2401	127号2单元24层1号	132.54	28	26-80-111	占用情况不详，未进入，参照同户型评估，内部有物品，未装修
合计		----	1977.23	----	----	----

(三) 土地基本状况

估价对象坐落于大连市中山区桃仙街105号27层1号等13处房产共用宗地。

1、所在项目宗地四至：东至山体，南至山体，西至明秀庄园一期，北至道路、桃仙小区。

2、形状：宗地形状不规则。

3、土地使用权类型及土地使用期限：未记载。

4、开发程度：至价值时点，土地开发程度已达宗地内外“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

估价对象坐落于大连市中山区桃仙街105号27层1号等13处，为恒大明秀庄园二期小区内13套住宅，所在小区位于中山区秀月街居住区，地处秀月街南，明

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



秀庄园一期以东，小区由高层，洋房和别墅组成，本次估价对象 1 至 4 位于洋房内，估价对象 5 至 13 位于高层建筑内，洋房位于小区西南部，高层建筑位于小区中北部，建筑面积合计为 1977.23 平方米。所在建筑物均为钢混结构，单元式设计。

洋房建筑，登记总层数为 4 层，实际为地下 2 层，地上 6 层；外立面为石材，断桥铝窗，合金单元门，走廊地面为地砖，墙面为墙砖，大白顶棚，楼梯为铁艺栏杆、木质扶手、石材踏步及缓步台；估价对象 1、2、3、4 位于同一个洋房式建筑内，所在建筑设有 2 个单元，每个单元设有 2 部电梯和人行步梯垂直交通，每个单元 6 户住户，东西各分上中下 3 户对称分部；地下二层及地上一层为下户，地上二层及三层为中户，地上四层、五层、六层为上户；估价对象 1、2 南侧设庭院门及入户门并由此入户，估价对象 3、4 由北侧单元门经电梯或人行步梯入户。估价对象所在洋房建筑位于小区西南角，南北向，依山而建，西高东低，西侧设有地下车库出入口。估价对象 1、2 可由地下车库经估价对象 1、2 的地下部分入户，估价对象 3、4 可由地下车库经电梯入户。

估价对象 1、2 均为下边户，其中，估价对象 1 为东边户，估价对象 2 为西边户；估价对象 1、2 均由地上部分和地下部分及庭院组成，其中，地上为一层，为权属面积所在层，地下为二层及车库，南北侧附有庭院，地下层设有天井采光，地下有专用车库与地下二层相连，从地下二层车库亦可入户。估价对象 1 有占用，未进入内部进行查勘，本次评估参照估价对象 2 进行评估；估价对象 2 有占用，为精装修，根据委托人要求本次评估范围不含装修。

估价对象 3、4 位于洋房建筑的东单元内，其中，估价对象 3 为上边户，估价对象 4 为上中户，均为电梯入户。估价对象 3、4 均有占用，均未进入估价对象内部进行查勘，本次评估依据相同户型房屋作为参考进行评估，其中，估价对象 3 已装修，估价对象 4 装修情况未知，本次评估范围均不含装修。估价对象 3、4 登记层数为 3 跃 4 层，实际层数为第四、五、六层。

高层建筑外立面为涂料（低层为石材），断桥铝窗，单元门为地弹门，单元首层设有大堂，大堂挑高设计，大堂及电梯间地面为地砖，墙面为墙砖，石膏板吊顶，走廊楼梯为水泥踏步及缓步台；建筑面积、楼层、户型，朝向，室内情况见表 4《估价对象建筑物明细表》。估价对象给排水、电力、供暖、通讯、燃气（未开通）等配套设施齐全，均为市政供给。价值时点估价对象 6 至估价对象 12 空置、估价对



象 5 有占用，估价对象 13 占用情况不详。

估价对象均约于 2015 年完成开发建设，维护情况较好，经评估人员现场查勘，确定其为完好房。

表 4 评估对象建筑物明细表

估价对象	坐落：中山区桃仙街	类别	建筑面积 (m ²)	登记总层数	所在层数	户型	朝向	备注
1	152 号 1 单元 1 层 1 号	洋房	115.13	4	-2-1	跃层	南北	有占用，未进入，参照估价对象 2 户型评估，有装修，本次评估范围不含装修
2	152 号 2 单元 1 层 2 号	洋房	115.13	4	-2-1	跃层	南北	有占用，实际地下二层、地上一层，精装修，本次评估范围不含装修
3	152 号 1 单元 3 跃 4 层 1 号	洋房	228.67	4	4-6	跃层	南北	有占用，未进入，参照同户型评估，有装修，本次评估范围不含装修
4	152 号 1 单元 3 跃 4 层 2 号	洋房	198.78	4	4-6	跃层	南北	有占用，未进入，参照同户型评估，装修情况不详，本次评估范围不含装修
5	105 号 27 层 1 号	高层	130.66	28	27	平层	南北	有占用，未进入，参照同户型评估，内部有装修材料，未装修
6	105 号 27 层 2 号	高层	69.11	28	27	平层	南向	空置，未装修
7	113 号 20 层 2 号	高层	180.57	24	20	平层	南北	空置，未装修
8	113 号 17 层 2 号	高层	180.57	24	17	平层	南北	空置，未装修
9	121 号 2 单元 14 层 2 号	高层	148.50	28	14	平层	南北	空置，未进入，参照同户型评估，未装修
10	121 号 2 单元 19 层 2 号	高层	148.50	28	19	平层	南北	空置，未装修
11	121 号 2 单元 26 层 2 号	高层	148.50	28	26	平层	南北	空置，未进入，参照同户型评估，未装修
12	125 号 13 层 2 号	高层	180.57	24	13	平层	南北	空置，未装修
13	127 号 2 单元 24 层 1 号	高层	132.54	28	24	平层	南北	占用情况不详，未进入，参照同户型评估，内部有物品，未装修
合计		----	1977.23	----	----	----	----	----

注：估价对象 1、2、3、4 所在洋房，登记总层数为 4，实际为地下二层，地上 6 层。

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 04 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，开发程度为宗地内外“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，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为设定条件。该价值内涵还包括：

(1) 本次估价财产范围是估价对象建筑物(不含装修)、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、燃气(未开通)、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、《辽宁省大连市中级人民法院委托书》（2022）辽 02 执 333 号；
- 2、《辽宁省大连市中级人民法院决定书》（2022）辽 02 执 333 号；
- 3、《查询结果》（查询号：718384293）复印件。

（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。

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。

（二）估价技术路线

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。

（三）比较法公式

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。



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（2022年04月26日）的最终估价结果为房地产总价值为（人民币大写金额）：捌仟伍佰陆拾柒万壹仟贰佰元整（佰元以下取整），房地产总价小写：8567.12万元。具体见下表：

表5 估价对象房地产市场价格价值评估结果表

估价对象	小区楼号：大连恒 大明秀庄园二期	坐落：中山区桃仙街	建筑面积 (m ²)	登记总层 数	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	71号楼-1-101	152号1单元1层1号	115.13	4	80055	921.67
2	71号楼-2-102	152号2单元1层2号	115.13	4	80055	921.67
3	71号楼-1-301	152号1单元3跃4层1号	228.67	4	43777	1001.05
4	71号楼-1-302	152号1单元3跃4层2号	198.78	4	43777	870.20
5	3号楼-2701	105号27层1号	130.66	28	33764	441.16
6	3号楼-2702	105号27层2号	69.11	28	34717	239.93
7	6号楼-2002	113号20层2号	180.57	24	37841	683.29
8	6号楼-1702	113号17层2号	180.57	24	37691	680.59
9	9号楼-2-1402	121号2单元14层2号	148.50	28	37541	557.48
10	9号楼-2-1902	121号2单元19层2号	148.50	28	37791	561.20
11	9号楼-2-2602	121号2单元26层2号	148.50	28	38141	566.39
12	10号楼-1302	125号13层2号	180.57	24	37491	676.97
13	11号楼-2-2401	127号2单元24层1号	132.54	28	33614	445.52
合计		----	1977.23	----	----	8567.12

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05月25日
王玉宝	3220180327		2022年05月25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 Email：dafenggujia@126.com



十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年04月26日。

十三、估价作业期

估价作业期：2022年04月08日至2022年05月25日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

2022年05月25日



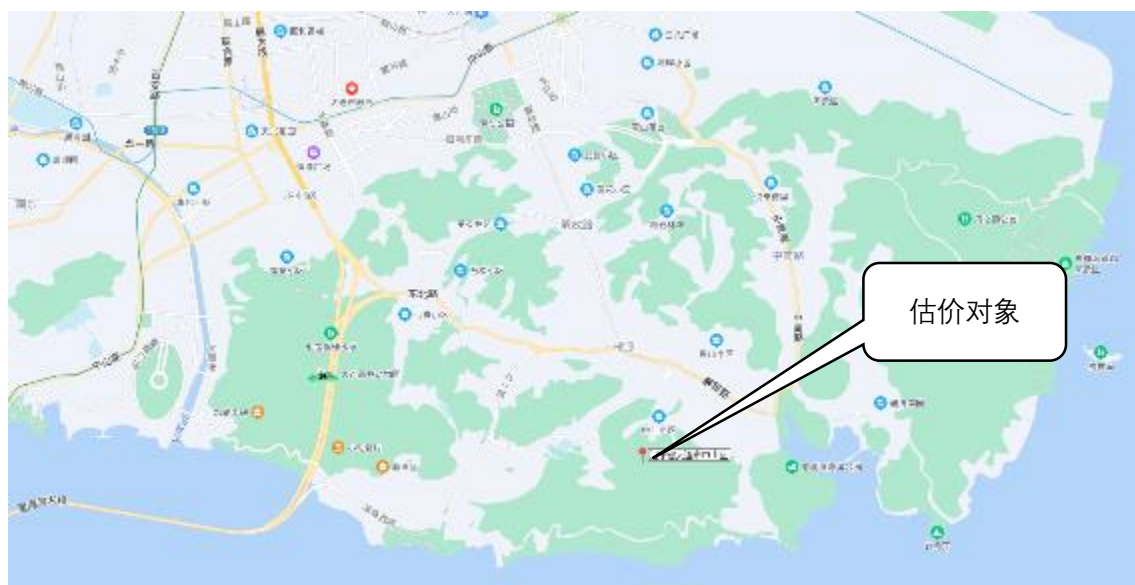
附 件

(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、《辽宁省大连市中级人民法院委托书》(2022)辽02执333号复印件
- 四、《辽宁省大连市中级人民法院决定书》(2022)辽02执333号复印件
- 五、《查询结果》(查询号: 718384293)复印件
- 六、估价机构备案证书复印件
- 七、估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价师注册证书复印件



估价对象位置图





估价对象内部状况、外部状况照片

	
<p>洋房（152号）北侧外观</p>	<p>洋房（152号）南侧外观</p>
	
<p>洋房（152号）单元号</p>	<p>洋房（152号）电梯间</p>
	
<p>洋房（152号）步行楼梯</p>	<p>洋房（152号）地下车库</p>
	
<p>估价对象 1: 152号 1单元 1层 1号外观</p>	<p>估价对象 1: 152号 1单元 1层 1号庭院门</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







	
<p>估价对象 2: 152 号 2 单元 1 层 2 号外观</p>	<p>152 号 2 单元 1 层 2 号 庭院门</p>
	
<p>估价对象 3: 152 号 1 单元 3 跃 4 层 1 号</p>	<p>152 号 1 单元 3 跃 4 层 1 号 入户门</p>
	
<p>估价对象 4: 152 号 1 单元 3 跃 4 层 2 号</p>	<p>152 号 1 单元 3 跃 4 层 2 号 入户门</p>
	
<p>估价对象 5、6: 105 号 单元门</p>	<p>估价对象 5、6: 105 号 电梯间</p>











估价对象 5: 105 号 27 层 1 号 入户门	估价对象 5: 105 号 27 层 1 号 参照房屋室内
估价对象 6: 105 号 27 层 2 号 入户门	估价对象 6: 105 号 27 层 2 号 室内
估价对象 7、8: 113 号 楼号	估价对象 7、8: 113 号 单元门
估价对象 7: 113 号 20 层 2 号 入户门	估价对象 7: 113 号 20 层 2 号 室内

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

	
估价对象 8: 113 号 17 层 2 号 入户门	估价对象 8: 113 号 17 层 2 号 室内
	
估价对象 9、10、11: 121 号 外观	估价对象 9、10、11: 121 号 楼号
	
估价对象 9、10、11: 121 号 单元门	估价对象 9、10、11: 121 号 大堂
	
估价对象 9: 121 号 2 单元 14 层 2 号 入户门	估价对象 9: 121 号 2 单元 14 层 2 号 室内



	
<p>估价对象 10: 121号2单元19层2号 入户门</p>	<p>估价对象 10: 121号2单元19层2号 室内</p>
	
<p>估价对象 11: 121号2单元26层2号 入户门</p>	<p>估价对象 11: 121号2单元26层2号 室内</p>
	
<p>估价对象 12: 125号 外观</p>	<p>估价对象 12: 125号 楼号</p>
	
<p>估价对象 12: 125号13层2号 单元门</p>	<p>估价对象 12: 125号13层2号 室内</p>



<p>估价对象 13: 127号 2单元 24层 1号 入户门</p>	<p>估价对象 13: 127号 2单元 24层 1号 楼号</p>
<p>估价对象 13: 127号 2单元 24层 1号 单元号</p>	<p>估价对象 13: 127号 2单元 24层 1号 单元门</p>
<p>估价对象 13: 127号 2单元 24层 1号 大堂</p>	<p>估价对象 13: 127号 2单元 24层 1号 楼梯</p>
<p>估价对象 13: 127号 2单元 24层 1号 入户门</p>	<p>估价对象 13: 127号 2单元 24层 1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