

房地产估价报告



估价报告编号：华鼎房地估字〔2017〕第 HD311 号

估价项目名称：大连市西岗区鸣鹤西巷 31 号 6 层 1 号房地产
市场价格评估

估价委托人：大连市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：刘金杰（注册号 2120090026）
张 良（注册号 2120100049）
吕 爽（注册号 2120170036）

估价报告出具日期：2017 年 9 月 5 日

目 录

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价依据.....	7
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、估价人员.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
房地产估价技术报告.....	11
一、实物状况描述与分析.....	11
二、权益状况描述与分析.....	11
三、区位状况描述与分析.....	11
四、市场背景分析.....	12
五、最高最佳使用分析.....	13
六、估价方法选用.....	14
七、估价测算过程.....	14
八、估价结果确定.....	19
附 件.....	20

附 件：

1. 大连市中级人民法院《司法鉴定委托书》；
2. “(2012)中民初字第1033号”《民事判决书》复印件；
3. “(2017)辽0202执恢字第193号”《民事裁定书(稿)》复印件；
4. “(2017)辽0202执恢字第193号”《协助执行通知书(稿)》复印件；
5. “(2017)辽0202执恢字第193号”《协助执行通知书》复印件；
6. “(西私有)2010306604号”《房地产权证》复印件；
7. “他项权证号(西私有)11008563号”《房地产他项权证》复印件；
8. 估价对象部分照片复印件；
9. 房地产估价机构营业执照复印件；
10. 房地产估价机构资格证书复印件；
11. 注册房地产估价师资格证书复印件。

致估价委托人函

大连市中级人民法院：

受贵院委托，本估价机构依据国家有关房地产估价的规定，秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于大连市西岗区鸣鹤西巷 31 号 6 层 1 号房地产市场价格进行评估。

一、估价对象

依据《司法鉴定委托书》，本次评估鉴定就申请执行人中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行与被执行人高文斌借款合同纠纷一案中的如下事项进行鉴定：

对被执行人高文斌位于大连市西岗区鹤西巷 31 号 6 层 1 号房屋的市场价格进行评估。评估基准日为 2017 年 7 月 25 日。

根据委托方提供的“(西私有)2010306604 号”《房地产权证》记载，估价对象坐落：西岗区鸣鹤西巷 31 号 6 层 1 号，建筑面积：71.14，设计用途：住宅，房屋号：27-32-1，所有权人：高文斌，总层数：7，所在层数：6。

据现场勘查，估价对象实际用途为住宅，室内墙面大白，局部墙面及天棚有火烧痕迹，部分墙体已拆除；塑钢窗，入户门为铁门。根据国家有关房屋新旧程度判定标准及现场勘察情况，确定其综合成新率约为 70%。

二、估价目的

为确定估价对象市场价值提供参考。

三、价值时点

价值时点为 2017 年 7 月 25 日。

四、价值类型

本次评估对象价值类型为市场价值，市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

五、估价结果

本报告结果如下：

估价对象于价值时点的市场价值为人民币（大写）陆拾叁万柒仟陆佰圆整（63.76 万元），单价为 8,964 元/平方米。

六、估价报告有效期

本估价报告自完成之日起一年内有效。

七、估价报告份数

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、估价技术报告、附件共六部分内容，必须完整使用方为有效。随此函附估价报告五份。



辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

法定代表人：刘慧杰



二〇一七年九月五日

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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

5. 本次评估仅为核实房屋价值提供价格参考，不对其交易实现及权属变更提供保证。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象“(西私有)2010306604号”《房地产权证》，我们未向政府相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，既能满足如下条件：交易双方自愿地进行交易；交易双方出于利己动机进行交易；交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价价值时点为《司法鉴定委托书》中要求的2017年7月25日，估价师实际完成现场勘查日期为2017年9月1日，本次估价假定价值时点房地产状况与现场勘查之日的状况一致。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人确定房地产市场价格提供参考依据，不得用于拆迁补偿、抵押贷款等其他用途。

2. 本估价报告仅估价委托人以及估价目的对应经济行为相关单位、部门所使用。未经本估价机构同意，不得向除此之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3. 本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计，超过估价报告使用期限，需重新进行估价。

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

二、估价机构

机构名称：辽宁华鼎房地产土地估价有限公司

法定代表人：刘慧杰

住所：辽宁省大连市中山区玉光街 11 号远洋大厦 B 座 1601、1603 号

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]054 号

三、估价目的

为确定估价对象市场价值提供参考。

四、估价对象

1. 估价对象界定

依据《司法鉴定委托书》，本次评估鉴定就申请执行人中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行与被执行人高文斌借款合同纠纷一案中的如下事项进行鉴定：

对被执行人高文斌位于大连市西岗区鹤西巷 31 号 6 层 1 号房屋的市场价格进行评估。评估基准日为 2017 年 7 月 25 日。

2. 估价对象坐落

估价对象位于西岗区鸣鹤西巷 31 号 6 层 1 号，以估价对象为中心，东临智勇巷，西临杏园街，南侧临山，北临鸣鹤西巷。

3. 估价对象状况

根据委托方提供的“(西私有)2010306604 号”《房地产权证》记载，估价对象坐落：西岗区鸣鹤西巷 31 号 6 层 1 号，建筑面积：71.14，设计用途：住宅，房屋号：27-32-1，所有权人：高文斌，总层数：7，所在层数：6。

据现场勘查，估价对象实际用途为住宅，室内墙面大白，局部墙面及天棚有火烧痕迹，部分墙体已拆除；塑钢窗，入户门为铁门。根据国家有关房屋新旧程

度判定标准及现场勘察情况，确定其综合成新率约为 70%。

4. 配套设施状况

估价对象内部水、电、暖、通讯等基础设施齐全。

5. 权属状况

根据委托方提供的“(西私有)2010306604号”《房地产权证》记载，房地产权利人：高文斌；根据“(西私有)11008563号”他项权证记载，房地产他项权利人：中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行；约定期限：2011年3月11日至2021年3月1日。

本次估价仅为确定估价对象市场价值提供参考，不对其所有权进行界定。

五、价值时点

价值时点为 2017 年 7 月 25 日。

六、价值类型

本次评估对象价值类型为市场价值，市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价依据

1. 《中华人民共和国房地产管理法》(1994年7月5日公布,2007年8月30日修订);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日颁布,1998年8月29日、2004年8月28日两次修订);
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日发布,2011年1月8日修订);
4. 《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日公布,1995年10月1日起施行);
5. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日公布,2007年10月1日施行);
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月

19 日公布，即日施行)；

7. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价规范》(2015 年 4 月 20 日公布，2015 年 12 月 1 日实施)；

8. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价基本术语标准》(2013 年 6 月 26 日公布，2014 年 2 月 1 日实施)；

9. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号，2016 年 5 月 1 日执行)；

10. 大连市中级人民法院《司法鉴定委托书》；

11. “(2012)中民初字第 1033 号”《民事判决书》复印件；

12. “(2017)辽 0202 执恢字第 193 号”《民事裁定书(稿)》复印件；

13. “(2017)辽 0202 执恢字第 193 号”《协助执行通知书(稿)》复印件；

14. “(2017)辽 0202 执恢字第 193 号”《协助执行通知书》复印件；

15. “(西私有)2010306604 号”《房地产权证》复印件；

16. “他项权证号(西私有)11008563 号”《房地产他项权证》复印件；

17. 估价对象现场勘察记录；

18. 委托方提供的与本次估价相关的其它资料；

19. 估价机构掌握的房地产市场相关资料；

八、估价原则

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

1. 独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格原则。

4. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

估价对象位于西岗区鸣鹤西巷 31 号 6 层 1 号，价值时点同一供需圈内类似房地产转让交易案例较多，因此可选用比较法进行评估。

本报告采用比较法对估价对象进行评估。比较法是根据替代原理，通过估价对象与可比交易实例的比较分析，根据可比交易实例价格测算估价对象价格的方法。

比较法的具体估价思路为：在价值时点同期内的房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。

十、估价结果

本报告结果如下：

估价对象于价值时点的市场价值为人民币（大写）陆拾叁万柒仟陆佰圆整（63.76 万元），单价为 8,964 元/平方米。

（以下无正文）

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	日期
刘金杰	2120090026		2017年9月5日
张良	2120100049		2017年9月5日
吕爽	2120170036		2017年9月5日

十二、实地查勘期

2017年9月1日。

十三、估价作业期

2017年7月25日至2017年9月5日。

房地产估价技术报告

一、实物状况描述与分析

1. 估价对象坐落

估价对象位于西岗区鸣鹤西巷 31 号 6 层 1 号，以估价对象为中心，东临智勇巷，西临杏园街，南侧临山，北临鸣鹤西巷。

2. 估价对象状况

依据《司法鉴定委托书》，本次评估鉴定就申请执行人中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行与被执行人高文斌借款合同纠纷一案中的如下事项进行鉴定：

对被执行人高文斌位于大连市西岗区鹤西巷 31 号 6 层 1 号房屋的市场价格进行评估。评估基准日为 2017 年 7 月 25 日。

根据委托方提供的“(西私有)2010306604 号”《房地产权证》记载，估价对象坐落：西岗区鸣鹤西巷 31 号 6 层 1 号，建筑面积：71.14，设计用途：住宅，房屋号：27-32-1，所有权人：高文斌，总层数：7，所在层数：6。

据现场勘查，估价对象实际用途为住宅，室内墙面大白，局部墙面及天棚有火烧痕迹，部分墙体已拆除；塑钢窗，入户门为铁门。根据国家有关房屋新旧程度判定标准及现场勘察情况，确定其综合成新率约为 70%。

3. 配套设施状况

估价对象内部水、电、暖、通讯等基础设施齐全。

二、权益状况描述与分析

根据委托方提供的“(西私有)2010306604 号”《房地产权证》记载，房地产权利人：高文斌；根据“(西私有)11008563 号”他项权证记载，房地产他项权利人：中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行；约定期限：2011 年 3 月 11 日至 2021 年 3 月 1 日。

本次估价仅为确定估价对象市场价值提供参考，不对其所有权进行界定。

三、区位状况描述与分析

1. 区域范围

估价对象位于西岗区鸣鹤西巷 31 号 6 层 1 号，以估价对象为中心，东临智勇巷，西临杏园街，南侧临山，北临鸣鹤西巷。

2. 区域特征

估价对象位于西岗区鸣鹤西巷 31 号 6 层 1 号，所在区域内有群英阁小区、星光家园、双全小区、长利小区等众多住宅小区，区域内有中山区桃源小学、友谊美邻购物广场、八一路社区卫生服务中心、征纬生鲜市场等众多医疗、教育、购物类生活基础服务设施，居住环境良好。

3. 道路配置

估价对象区域内有八一路、解放路、群英巷、长春街等主次干道，路网发达，可通达大连市内各区，车流量一般，路况较好。

4. 交通设施与接近条件

估价对象位于西岗区鸣鹤西巷 31 号 6 层 1 号，经过该区域内的公交车有 5 路、404 路、501 路等公交线路，交通方便。

5. 基础设施

估价对象所处区域范围内，水、电、暖、通讯等基础设施配套齐全，市政管网可方便地由近距离接入。

四、市场背景分析

大连市位于辽东半岛最南端，三面环海，气候怡人，自然条件优越。自改革开放以来，社会经济发展迅速，国内外知名度越来越高。尤其是九十年代以来，由于大连市不断致力于城市基础设施和城市环境建设，城市面貌得到了较大改善。目前，大连市已成为东北地区综合实力最强的城市，也成为我国北方发展最快，对外开放程度最高和最具投资吸引力的城市。

大连经济发达，商业、文化繁荣。船舶制造、石油化工、现代装备制造、电子信息及软件业是大连市重点发展的四大产业，大连已成为中国在全球软件和信息外包的新领军城市；大连会展业发达，是中国北方重要的展会城市；达沃斯年会、国际服装节、国际马拉松赛等国际性活动的成功举办，大大提升

了大连的国际知名度。

2016 年，初步核算，全年地区生产总值 8150 亿元、增长 6.5%。一般公共预算收入 611.9 亿元，增长 5.5%，按可比口径增长 10%。实现社会消费品零售总额 3396 亿元，增长 10%。就业、物价保持稳定。万元 GDP 综合能耗下降 3.5%。经济向好的基础更加牢固。开展消费升级专项行动，拓展六大领域消费需求，个性化、多样化、便利化消费成为主流。电子商务加快发展，大宗商品电子平台交易额增长 6 倍多。接待国内外游客 7738.8 万人次，旅游业综合收入 1135 亿元、增长 12.5%。商品房销售面积、销售额分别增长 11%和 16.3%。消费对经济增长的贡献率提升，拉动经济增长的作用更加突出。大力推进补短板、调结构、惠民生等重大项目建设，全年开复工亿元以上重大项目 660 个，完成投资 1176.4 亿元。高技术产业投资增长 36.3%，服务业投资占比达 72.5%。积极吸引社会资本参与基础设施建设，推出 PPP 项目 28 个。着力培育外贸主体、拓展新兴市场、创新业态品牌，新建外贸出口孵化基地 9 个，新批省级外贸出口基地 3 个，新创省级出口品牌 5 个，新增外贸企业 1700 家。预计全年完成外贸出口 1614 亿元，占全省外贸出口总额的 56%。我市获批汽车平行进口试点城市。

估价对象位于西岗区鸣鹤西巷 31 号 6 层 1 号，区域内住宅众多，基础服务设施齐全，区域整体发展趋势较好。

五、最高最佳使用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

1. 法律上的许可性。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

2. 技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当做最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

3. 经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

4. 价值最大性。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

5. 土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。

6. 与外部经济的协调性。应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

7. 可持续发展性。按可持续发展的观点确定的使用，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来收益最大化的使用方式。

根据上述标准，估价对象作为住宅用途符合法律许可，其内部格局、结构符合设计用途对建筑物的技术要求，作为设计用途能使其价值得到最大化应用。因此，本报告以估价对象设计用途作为最高最佳使用，在估价过程中应考虑实际用途对估价结果的影响。

六、估价方法选用

估价对象位于西岗区鸣鹤西巷 31 号 6 层 1 号，价值时点同一供需圈内类似房地产转让交易案例较多，因此可选用比较法进行评估。

比较法的具体估价思路为：在价值时点同期内的房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。

七、估价测算过程

根据评估目的及估价对象的特点，本报告采用比较法进行评估。

1. 选择可比实例

经筛选确定 A、B、C 三个可比实例。

可比实例 A：鸣鹤西巷住宅，混合结构，5/7 层，建筑面积为 72 平方米，市场价格为 9,583 元/平方米，简装，交易情况正常。

可比实例 B：鸣鹤西巷住宅，混合结构，6/7 层，建筑面积为 71.99 平方米，市场价格为 9,349 元/平方米，简装，交易情况正常。

可比实例 C：鸣鹤西巷住宅，混合结构，6/7 层，建筑面积约为 72.36 平方

米，市场价格为 9,508 元/平方米，简装，交易情况正常。

可比实例与估价对象各项比较因素对比详见表 1。

表 1: 修正因素比较表

可比实例	估价对象	A	B	C
市场单价 (元/平方米)	待估	9,583	9,349	9,508
交易情况	--	正常	正常	正常
交易日期	--	接近	接近	接近
区域因素	临街状况	一般	一般	一般
	距市中心距离	距市中心较近	距市中心较近	距市中心较近
	交通状况	一般	一般	一般
	商业繁华程度	一般	一般	一般
	朝向	南北	南北	南北
	楼层	6/7	5/7	6/7
	自然环境	一般	一般	一般
	人文环境	一般	一般	一般
	景观	一般	一般	一般
	公共设施配套	完善	完善	完善
	基础设施配套	完善	完善	完善
个别因素	建筑规模	适中	适中	适中
	外观	正常	正常	正常
	建筑结构	混合	混合	混合
	设施设备	齐全	齐全	齐全
	装饰装修	清水	简装	简装
	空间布局	合理	合理	合理
	防水保温	良好	良好	良好
	隔热隔声	良好	良好	良好
	通风日照采光	良好	良好	良好
	得房率	正常	正常	正常
	层高	正常	正常	正常
	工程质量	良好	良好	良好
	成新度	七成新	七成新	七成新
	维护保养状况	较差	良好	良好
适应性	良好	良好	良好	

权益 状况	土地使用年限	住宅使用年限	住宅使用年限	住宅使用年限	住宅使用年限
	规划限制	无	无	无	无

2. 确定可比实例修正指数

①交易情况修正

由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易情况剔除。以上所选择的可比实例 A、B、C 均为正常交易，故无需进行交易情况修正。

②交易日期修正

估价对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化，则必须进行交易日期修正。由于选取可比实例的交易日期均为近期，根据大连市房地产市场价格的变化趋势以及与估价对象相类似的房地产交易价格变化较平稳，故对可比实例的交易日期不做修正。

③区域因素修正

可比实例 A、B、C 均为周边地区的交易案例，根据交通条件、距市中心距离、商业繁华程度、公共配套设施等因素找出区域因素优劣造成的减价或增价修正。

④个别因素修正

可比实例 A、B、C 与估价对象个别因素进行的对比分析，主要考虑房屋朝向、结构功能、所在楼层、设施、装修、平面布局、基础设施配套等因素进行修正。

比较因素修正指数详见表 2。

表 2: 比较因素修正指数表

可比实例	估价对象	A	B	C
市场单价 (元/平方米)	待估	9,583	9,349	9,508
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
区域因素	临街状况	100	100	100
	距市中心距离	100	100	100
	交通状况	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100
	朝向	100	100	100
	楼层	100	102	100
	自然环境	100	100	100
	人文环境	100	100	100
	景观	100	100	100
	公共设施配套	100	100	100
	基础设施配套	100	100	100
个别因素	建筑规模	100	100	100
	外观	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	设施设备	100	100	100
	装饰装修	100	102	102
	空间布局	100	100	100
	防水保温	100	100	100
	隔热隔声	100	100	100
	通风日照采光	100	100	100
	得房率	100	100	100
	层高	100	100	100
	工程质量	100	100	100
	成新度	100	100	100
	维护保养状况	100	103	103
适应性	100	100	100	
权益状况	土地使用年限	100	100	100
	规划限制	100	100	100

3. 可比实例比准价格修正

在表 2 确定的各比较因素修正指数的基础上, 对各可比实例的交易价格修正如表 3:

表 3: 交易价格修正计算表

可比实例		A	B	C
市场单价 (元/平方米)		9,583	9,349	9,508
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	临街状况	100/100	100/100	100/100
	距市中心距离	100/100	100/100	100/100
	交通状况	100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/102	100/100	100/100
	自然环境	100/100	100/100	100/100
	人文环境	100/100	100/100	100/100
	景观	100/100	100/100	100/100
	公共设施配套	100/100	100/100	100/100
	基础设施配套	100/100	100/100	100/100
个别因素	建筑规模	100/100	100/100	100/100
	外观	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/102	100/102	100/102
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	防水保温	100/100	100/100	100/100
	隔热隔声	100/100	100/100	100/100
	通风日照采光	100/100	100/100	100/100
	得房率	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	成新度	100/100	100/100	100/100
	维护保养状况	100/103	100/103	100/103
适应性	100/100	100/100	100/100	
权益状况	土地使用年限	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
比准价格		8,943	8,899	9,050

4. 比准价格计算

各比较实例交易价格经修正后比较接近，本报告中估价人员取上述三个比准价格的简单算术平均值作为估价对象的市场价格（单价）为：

$$(8,943 + 8,899 + 9,050) / 3 = 8,964 \text{ 元/平方米}$$

估价对象于价值时点状态下的市场价格总值约为：

$$8,964 \text{ 元/平方米} \times 71.14 \text{ 平方米} \approx 63.76 \text{ 万元}$$

八、估价结果确定

本报告结果如下：

估价对象于价值时点的市场价值为人民币（大写）陆拾叁万柒仟陆佰圆整（63.76 万元），单价为 8,964 元/平方米。

附 件

1. 大连市中级人民法院《司法鉴定委托书》;
2. “(2012)中民初字第1033号”《民事判决书》复印件;
3. “(2017)辽0202执恢字第193号”《民事裁定书(稿)》复印件;
4. “(2017)辽0202执恢字第193号”《协助执行通知书(稿)》复印件;
5. “(2017)辽0202执恢字第193号”《协助执行通知书》复印件;
6. “(西私有)2010306604号”《房地产权证》复印件;
7. “他项权证号(西私有)11008563号”《房地产他项权证》复印件;
8. 估价对象部分照片复印件;
9. 房地产估价机构营业执照复印件;
10. 房地产估价机构资格证书复印件;
11. 注册房地产估价师资格证书复印件。