

房地产估价报告

估价报告编号：(辽宁)中鼎房估字 PFQ[2023]第 004 号

估价项目名称：甘井子区东海路 78 号无证厂房市场价值估价

估价委托人：大连冰山集团有限公司

冰山松洋压缩机（大连）有限公司

房地产估价机构：辽宁中鼎土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘俞麟(3720190103)、邹文娟(2120200055)

估价报告出具日期：2023 年 8 月 25 日



致估价委托人函

大连冰山集团有限公司

冰山松洋压缩机（大连）有限公司：

惠承委托，根据估价目的，本机构本着独立、客观、公正的原则，就大连冰山集团有限公司所有的坐落于大连市甘井子区东海路78号，建筑面积为6487.59平方米无证厂房的市场价值进行评估。

本报告估价目的是为资产转让提供价格依据而评估房地产市场价格。价值时点为2023年7月31日。价值类型为市场价值。

本机构遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，经过实地查勘和市场调查，选用成本法对估价对象的市场价值进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹仟贰佰柒拾肆万捌仟壹佰元整（¥1274.81万元），单价为1965元/m²。

特别提示：

估价委托人和估价报告使用者注意的事项，房屋无权属证书；估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告正文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

辽宁中鼎土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：李江宁

二〇二三年八月二十五日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
房地产估价技术报告	10
一、区位状况描述与分析	10
二、实物状况描述与分析	11
三、权益状况描述与分析	13

四、市场背景描述与分析.....	14
五、最高最佳利用分析.....	18
六、估价方法适用性分析.....	19
七、估价测算过程.....	22
八、估价结果的确定.....	24
附 件.....	25

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、注册房地产估价师在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、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估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与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。

四、注册房地产估价师是按照国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等房地产估价标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

(一) 估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查。根据现有资料，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。

(二) 估价师关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，但并未进行专业鉴定、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，本次估价分析、测算及判断中假定估价对象建筑结构等是安全的，不存在重大环境污染等隐患。

(三) 估价师依据估价委托人提供的《大连冰山集团有限公司石化设备厂房总平面图》、《关于石化设备厂房建筑消防验收合格的意见》等材料确定估价对象房屋的建筑规模，但并未进行专业测量；本次估价中假定估价对象实际建筑面积与上述材料所载数据无差异。

(四) 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。

(五) 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。

二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

本报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

根据估价委托，本次评估价值时点为 2023 年 7 月 31 日，估价人员现场查勘日期为 2023 年 8 月 7 日，价值时点与现场查勘日期不相一致，假设本次估价对象实物及权属状况在此期间未发生变化，并以此为估价前提，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

五、依据不足假设

估价委托人无法提供估价对象所必需的规划设计条件等材料，注册房地产估价师进行了尽职调查仍未取得，估价对象合理假定为无证房屋，并以此为估价前提，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

六、本报告使用的限制条件

(一) 本估价报告仅为资产转让提供市场价值参考依据，不得用于抵押贷款、司法鉴定、政府征收等其他用途，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

(二) 估价师对估价对象在满足估价目的、价值时点条件以及上述估价假设前提下的价值进行分析估算并发表专业意见，但估价结果不应被认为是估价机构及估价师对估价对象可实现价格的保证；估价机构及估价师不承担当事人决策责任。

(三) 估价师关注了估价对象的权属状况，并依据现有资料对其给予相应说明，但估价师仅是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出估价师执业范围，估价师不对估价对象的法律权属提供保证。

(四) 估价结果未考虑未来处置风险，未考虑估价对象及其房屋所有权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响，也未考虑估价对象权属发

生转移时应向国家缴纳的税费以及可能存在欠费等对估价结果的影响。

(五) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

(六) 本报告使用期限为一年。即估价目的在报告出具之日起的一年内实现，超过一年需要重新进行估价。

(七) 本报告仅为估价委托人、为估价目的实现的相关当事人及相关管理部门使用。未经本公司同意，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(八) 本报告的假设和限制条件发生变化，估价结果失效，委托方应委托估价机构重新估价。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：大连冰山集团有限公司

住所：辽宁省大连经济技术开发区辽河东路 106 号

法定代表人：纪志坚

名称：冰山松洋压缩机（大连）有限公司

住所：辽宁省大连经济技术开发区松岚街 8 号

法定代表人：范文

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁中鼎土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：李江宁

住所：辽宁省大连市沙河口区胜利路 188 号 1 单元 6 层 6 号、7 号

公司类型：有限公司

备案等级：国家二级

备案证书编号：第 000010205 号

三、估价目的

本报告估价目的是为资产转让提供价格依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象为位于大连市甘井子区东海路 78 号，建筑面积为 6487.59 平方米的无证厂房；估价范围不包括土地使用权，不包括房屋室内动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

（二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《大连冰山集团有限公司石化设备厂房总平面图》和《关于石化设备厂房建筑消防验收合格的意见》记载：建筑面积为 6487.59m²。

经估价人员实地查勘，估价对象位于大连市甘井子区东海路 78 号，地处城市建成区内，占用土地为国有工业土地，权利人为冰山松洋压缩机（大连）有限公司，土地面积为 14156.88m²，本次评估不含土地使用权。

估价对象所在建筑总层数为 3 层的无证厂房，钢混结构，建成于 2008 年左右，估价对象东侧为一层厂房，高约 12 米，有 10 吨吊车，中间为两层厂房，一层为车间，二层为仓库，西侧为三层办公楼，其中有会议室，办公室等，室内地面铺地砖，墙面刮大白，吊顶；该房屋水、电、暖等配套，维护状况较好。

五、价值时点

根据《估价委托书》，估价时点确定为 2023 年 7 月 31 日

六、价值类型

本次估价采用市场价值类型。

市场价值即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

本估价报告按照估价规范的规定，遵循如下房地产估价原则：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）

（二）技术标准、规范

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

（三）估价委托人提供的材料

- 1、《委托书》（复印件）
- 2、《大连冰山集团有限公司石化设备厂房总平面图》（复印件）
- 3、《关于石化设备厂房建筑消防验收合格的意见》（复印件）
- 4、“辽（2023）大连市内四区不动产权第 00901179 号”《不动产权证书》（复印件）

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、现行房地产市场价格及信息
- 2、估价人员实地查勘估价对象取得的有关资料
- 3、估价人员市场调查取得的有关资料
- 4、本估价机构积累的有关估价资料。

九、估价方法

（一）选择估价方法

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，现行的评估方法有收益法、比较法、成本法、假设开发法等。评估方法的选择应按照评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况，并结合项目的具体特点及估价目的等选择适当的估价方法。

估价师通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合目前掌握资料，决定采用成本法进行评估。

(二) 估价方法

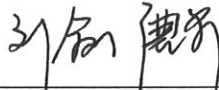
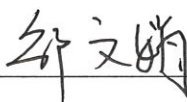
成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正的原则，选用成本法对估价对象的市场价值进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹仟贰佰柒拾肆万捌仟壹佰元整(¥1274.81万元)，单价为1965元/m²。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的中国注册房地产估价师签名、盖章

姓名	注册号	签名	签名日期
刘俞麟	3720190103		2023年8月25日
邹文娟	2120200055		2023年8月25日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师邹文娟、刘俞麟等于2023年8月7日对估价对象内外部状况和区域状况进行了实地查勘，并于当日完成了实地查勘。

十三、估价作业期

2023年8月4日至2023年8月25日。

房地产估价技术报告

一、区位状况描述与分析

1、位置状况

估价对象地处甘井子区，甘井子区位于大连市城乡结合部，呈马蹄形环抱市区。地理坐标北纬 $38^{\circ} 47'$ ~ $39^{\circ} 07'$ ，东经 $121^{\circ} 16'$ ~ $121^{\circ} 45'$ 。面积 502 平方公里。地形西南部宽，东北部窄。东西长 40 公里，南北宽 35 公里。东北与金州区、大连经济技术开发区接壤，南与沙河口区为邻，西南与旅顺口区毗连；东、南临黄海，北濒渤海。

估价对象所处甘井子区东海街 78 号，地处大连市金三角大市场的南面，现属于甘井子街道。该区域位于大连市区中部，交通距离大连市政府约 7 公里，距大连火车站约 9 公里，距大连北站约 10 公里，距离大连周水子国际机场约 7 公里，区域位置相对较好。

2、交通状况

甘井子区地处环渤海经济区中心地带的要冲位置，是大连市连接东北腹地的陆路门户和通往世界各地的海上和空中门户。大连周水子国际机场、沈大高速公路出口均在区内。大连周水子国际机场建于 1972 年 10 月，现已成为国家一级民用国际机场，是国内主要干线机场和国际定期航班机场之一。大连机场是东北亚门户枢纽机场。大连机场现已开通航线 118 条，其中国内航线 75 条，国际和特别行政区航线 43 条，与 15 个国家、97 个国内外城市通航。

估价对象所在区域内有市级主干道——海口路等，道路等级较高，路面较宽，均为沥青路面，交通四通八达，车辆和行人进出方便；周边停车方便，无交通管制情况，周边有 25 路；807 路；905 路等多条公交线路通过并设有站点，人员出行较方便，出入可及性及便捷性较好。总体来看，估

价对象交通状况较好。

3、外部配套设施状况

估价对象所处区域基础设施包括道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通讯、通暖、有线电视等市政配套设施完备。估价对象周边分布有：综合市场、银行、饭店、宾馆、医院、学校等。区域配套设施状况较好。

4、周围环境状况

估价对象所处区域原为工业区，由于近几年政府对该区域的工业企业进行搬迁改造，现以居住用地为主，宗地南侧为鹏辉新世纪居住小区，该区域企业较少，作为工业用地，产业集聚度较劣。周边有梭鱼湾公园，但由于靠近主干道，该区域车流量较大，周边有绿地公园，自然环境条件和人文环境较优。

区位状况分析：目前估价对象所处区域主要为居住区，综合评价估价对象所处区域地理位置相对较好，交通状况较好，区域基础设施完善度较好，随着城市搬迁改造，城市中心工业用地的稀缺性对工业用地的地价上涨起促进作用，总体分析区域状况对该地区房地产价格有上升影响。

二、实物状况描述与分析

估价对象为坐落于大连市甘井子区东海街 78 号，建筑面积为 6487.59 平方米的 1 幢无证厂房房屋。

（一）土地实物状况描述与分析

1、土地状况描述

根据委托方提供的“辽（2023）大连市内四区不动产权第 00901179 号”《不动产权证书》复印件记载，土地权利人：冰山松洋压缩机（大连）有限公司，土地面积为 14156.88m²，工业用地，性质为作价出资（入股），本次评估不含土地使用权。

2、土地实物状况分析

土地实物状况分析表

项目	实物状况分析
土地面积	估价对象土地使用权面积为 14156.88 平方米，土地使用权人为冰山松洋压缩机（大连）有限公司，土地面积与目前企业的产业类型、生产规模比较匹配，土地面积对土地利用不造成影响。
土地形状	宗地形状规则，对土地利用无影响。
地势	地势平坦，适合综合性建设用地。
地质	地质坚实，承载力较大，稳定性较好，有利于建设使用。
四至	东、南侧临冰山松洋压缩机（大连）有限公司厂区、西临东海路、北临现状支路，交通便利一般。
土地开发程度	土地开发程度为宗地红线外“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖气、通燃气），红线内“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖气）及场地平整，内外部基础设施完备程度较好。

（二）房屋基本状况描述与分析

1、建筑物状况描述

本次建筑物共 1 幢，总建筑面积 6487.59 m²。根据实地查勘，建筑物位于上述宗地上，建筑容积率为 0.46。建筑物具体情况说明如下：

估价对象坐落：大连市甘井子区东海街 78 号；用途：厂房；房屋建筑面积：6487.59 m²；房屋结构：钢混；建成于 2008 年左右，估价对象东侧为一层厂房，高约 12 米，有 10 吨吊车，中间为两层厂房，一层为车间，二层为仓库，西侧为三层办公楼，其中有会议室，办公室等，室内地面铺地砖，墙面刮大白，吊顶；该房屋水、电、暖等配套，维护状况较好，综合成新率为 80%。

2、建筑物实物状况分析

估价人员通过实地查勘和了解，估价对象属于装备制造工厂。房屋的建筑规模能够满足房屋本身的功能需要，实际用途与设计用途相同，目前房屋建筑物的基础牢固、主体结构基本保持完好，外墙基本平整，内墙面

无空鼓现象，门窗基本完整，通水、供电等配套设施齐全，未发现工程质量问题，能满足房屋功能需要，至价值时点估价对象内部装饰装修以及水、电等设施设备及系统维护状况良好均处于正常使用状态。

（三）配套设施状况

根据实地查勘，估价对象为冰山松洋压缩机（大连）有限公司生产厂区内房地产，厂区四周采用砖墙围合；市政供电；污水经化粪池统一排入排水系统，厂区内供排管线暗埋；厂区内场地以硬化为主，有少量绿化景观。

三、权益状况描述与分析

1、土地权益状况描述

估价对象使用土地为国有土地使用权，所有权归国家。根据估价委托人提供的《不动产权证书》，土地使用权人为冰山松洋压缩机（大连）有限公司，面积为 14156.88 m²，该宗地上建有 1 幢房屋，实际建筑容积率 0.46。使用权终止日期为 2046 年 8 月 21 日，剩余土地使用年限为 23.06 年。本次评估不含土地使用权。

2、建筑物权益状况描述

本次评估对象范围内的房屋建筑物未取得《不动产权证书》，用途为工业用房，于价值时点房屋为自用。

3、他项权利状况

根据估价人员实地查勘了解及估价委托人提供的资料，估价对象于价值时点未设定抵押，实地查勘，估价对象为估价委托人自用，未出租使用，未被查封。根据估价委托，本次是为估价委托人资产转让提供价格参考。

权益状况分析：由于估价对象属无证房地产，根据房地产登记有关规定，大连冰山集团有限公司拥有估价对象地上房屋所有权。根据“辽(2023)大连市内四区不动产权第 00901179 号”《不动产权证书》，估价对象土地使用权人为冰山松洋压缩机(大连)有限公司，同时，截至价值时点，估价对象不存在估价师可能知悉的其他他项权利限制。估价对象权益状况清晰。

四、市场背景描述与分析

(一) 大连市经济社会发展简况

大连市深入贯彻落实中央、省、市决策部署，坚持稳中求进总基调，坚持新发展理念，狠抓“六稳”工作落实，着力推进高质量发展，产业结构调整加快，新旧动能转换提速，就业、收入、物价总体稳定，民生事业持续进步，全市经济总体平稳、稳中有进。

经辽宁省统计局统一核算，2022 年，大连市地区生产总值 8430.9 亿元，按可比价格计算，同比增长 4%。其中，第一产业增加值 563 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 3712.5 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 4155.4 亿元，增长 3.7%。

经大连市统计局统计，2022 年，大连市规上工业增加值同比增长 5.1%，固定资产投资额增同比增长 6.5%幅，居省内各市首位。根据辽宁省地区生产总值统一核算结果，2023 年上半年全市实现地区生产总值 4189.5 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.2%。分产业看，第一产业增加值 216.4 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 1893.3 亿元，同比增长 10.7%；第三产业增加值 2079.8 亿元，同比增长 3.0%。

1-6 月份，大连市规模以上工业企业营业收入 4755.3 亿元，比上年同期增加 162.1 亿元，同比增长 3.5%。

1-6 月份，规模以上工业企业中，国有控股企业实现营业收入 1247.3

亿元，同比增长 2.9%；股份制企业实现营业收入 3486.8 亿元，增长 2.6%；外商及港澳台商投资企业实现营业收入 1231.7 亿元，增长 6.3%。

1-6 月份，在 35 个行业大类中，15 个行业营业收入同比增长。主要行业营业收入情况如下：汽车制造业实现营业收入 309.3 亿元，占规上工业营业收入 6.5%，增长 26.5%，上拉规上工业营业收入 1.4 个百分点；石油、煤炭及其他燃料加工业实现营业收入 1455.9 亿元，占规上工业营业收入 30.6%，增长 3.1%，上拉规上工业营业收入 1.0 个百分点；计算机、通信和其他电子设备制造业实现营业收入 321.8 亿元，占规上工业营业收入 6.8%，增长 14.7%，上拉规上工业营业收入 0.9 个百分点。

2023 年大连市经济运行良好，市政府积极推进企业复产复工，加大减税降费力度，降低融资贷款难度，扩大帮扶企业的范围，提高产业利用率，降低疫情几年的负面影响，稳定经济增长基础。大连市经济发展长期向好的基本面没有变，经济结构调整优化的前进态势没有变。经济和社会的平稳发展预期将为大连市土地、房地产市场的持续健康发展奠定良好的基础条件。

（二）大连市房地产市场总体状况

（1）房地产制度政策

2021 年 8 月 16 日，大连市发布《大连市人民政府办公室关于进一步加强房地产市场调控和监管工作的通知》（以下简称“通知”），进一步严格限制新购住房上市交易，严格住宅用地出让价格管控。通知提出，在大连市内五区（中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新区）商品住房需自网签备案之日起满 5 年方可上市交易；二手住房需取得《不动产权证书》满 3 年方可上市交易。同时通知对严格限制住宅用地出让溢价率和严格控制新建商品房价格涨幅作出了规定。

2022 年 5 月，大连市保持房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布《关于促进我市房地产业健康发展和良性循环的通知》（大房稳办〔2022〕1 号），进一步明确住房交易限制区域为中山区（不含东港商务区）、西岗区、沙河口区，同时适当放松一些购房限制，如非限制区域住房套数

不计入总套数，对非本市户籍购房者，不再要求提供 12 个月以上社保或个税证明等。

以上两项政策，不能简单理解为“先抑后扬”，因为一方面要坚持“房住不炒”的目标定位，另一方面也要满足合理住房需求、售房需求和购房信贷需求，所以限制政策虽然在不断进行调整和完善，但具有稳定的中心点和连续性。

(2) 大连土地市场

根据对大连市公共资源交易网土地挂牌成交公示的统计，2022 年大连市共有 37 宗涉宅地块成交，规划建筑面积 204.39 万平方米，成交总价 60.82 亿元。

从成交价格看，绝大多数地块为起始价格成交，只有大连润新房地产公司以溢价竞得高新区大高（2022）-1 号地块。该地块位于高新区科海街南侧、亿阳路东侧、高能街北侧，用地面积 16221.4 平方米，建筑规模 31620.0 平方米，起始价 38706.16 万元，成交价 52406.16 万元。

从地域分布看，住宅用地交易最为活跃的是金普新区，成交 26 宗地块，规划建面 159.37 万平方米。

从拿地企业看，头部企业普遍沉寂，只有华润和中铁铁龙分别取得 2 宗和 1 宗地块。金普新区多数地块，由国资企业托底拿到。

(3) 商品房市场

2022 年 12 月 15 日，国家统计局发布 2022 年 11 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况。2022 年 11 月份，大连新建商品住宅销售价格指数环比下降 0.5%，同比下降 4.9%；二手住宅销售指数环比下降 0.6%，同比下降 5%。

大连市统计局 2022 年 12 月 26 日发布的最新经济运行数据显示，2022 年前 11 月全市商品房销售面积为 409.7 万平方米，同比下降 32.7%，降幅比 1-10 月份收窄 1.9 个百分点；商品房销售额为 512.2 亿元，同比下降 39.7%，降幅比 1-10 月份收窄 1.2 个百分点。

2021 年 6 月，大连房价站上 16115 元/平方米（据国家统计局数据）的

高点，然后就转头曲折向下。吉屋网数据显示，2022 年大连房价 4 个月上涨，8 个月下跌；2022 年 12 月份新房均价为 15442 元/平方米。以房价较高的高新区为例，2022 年 1 月份，房价在 24000 元/平方米，到了年底，跌至 22000 元/平方米。据新峰数据统计，截至 2022 年 12 月 25 日，大连市内七区商品住宅存量约为 617 万平方米，去化周期高位稳定在 27 个月。对于大多数房企来说，未来一段时间，将以去化、清盘为主。

虽然目前因种种原因，行业遭遇冷冬，开发商拿地意愿减弱，建设势头暂时放缓，但随着政策调整渐趋稳定，开发企业融资环境转暖，在市民刚需和改善性需求拉动下，大连房地产市场将持续释放潜力，在平稳发展的轨道上加速前行。

（三）二手住宅房地产市场状况

大连近年来的房价走势在 2020 年 12 月-2021 年 8 月处于微涨的状态，从 2021 年 9 月开始处于微跌走势，近一年房价下跌 75 元/平米，其中 2021 年 11 月活跃指数为 6；新峰顾问发布《2022 年上半年大连房地产市场运行报告》。报告指出，2021 年第二季度起，主要受到金融端政策紧缩影响，二手房销售量自 5 月起持续走低。至 2022 年上半年金融端政策放松，尤其“520”新政后限购放松、二手房不限购等利好因素直接促动二手房市场回升。但销售量仍处于近五年低水平。2022 年大连二手房住宅价格，1 个月房价上涨，11 个月房价下跌。

大连房价 2023 年下降趋势明显，从国内政策支持力度来看，房地产市场整体低迷，目前购房首付比例 20%左右，房贷利率 4%左右，大多数购房者持观望态度。

（三）工业房地产市场状况

2023 年，面对错综复杂的经济环境，大连市坚持稳中求进工作总基调，认真践行新发展理念，着力推动高质量发展，不断深化供给侧结构性改革，工业经济持续发力，延续了较快的增长态势。

大连市工业经济运行态势良好，但产业结构性矛盾仍然比较突出，主要表现在：（1）工业发展不均衡，产业结构有待进一步优化。一是产业结

构偏重工业，消费品生产行业比重偏低。我市工业偏重于石化等传统产业，轻重工业发展不均衡，与市民生活密切相关的消费品生产工业整体低迷，缺少知名品牌和领军企业。二是工业经济增长过度依赖大企业。由于大型企业受大宗商品价格、经济周期波动等影响较大，若其下行将导致产业链上中小企业发生连锁反应，增加经济运行的不稳定性。（2）新旧动能转换仍需加力。（3）企业运营质量有待提升。

估价对象位于大连市甘井子区甘井子街道，地处大连市老甘井子区域，区域内工业企业较多，目前区域内无标准化工业厂房出租供应，存在少量企业建筑出租行为，但多数为临时性利用，或因企业转型、经营困难等原因造成，租金水平普遍较低，不具有市场代表性。

五、最高最佳利用分析

根据估价目的，本次估价以估价对象最高最佳利用为前提。估价对象为在用房地产，目前作为厂房及配套用房使用，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），其最高最佳利用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。估价对象为已建成房地产，目前作为工业用房，对其最高最佳利用分析，需要从（1）维持现状继续利用（2）更新改造再予以利用（3）改变用途再予以利用（4）改变规模再予以利用（5）重新开发再予以利用（6）上述利用方式的某种组合或其他特殊利用等利用方式中进行判断和选择。

（一）法律上允许。根据估价对象《不动产权证书》等资料，估价对象土地用途为工业，建筑设计用途为厂房，实际用途符合登记、设计用途以及建筑特征和标准要求，且区域尚无拆迁改造等相关规划。从现有房地

产法律管理要求角度，估价对象的最高最佳利用方式应排除改变用途再予以利用、改变规模再予以利用以及重新开发再予以利用等利用方式。

(二) 技术上可能。估价对象作为自用工业厂房及其配套用房，其施工建设技术上成熟，在保持设计用途使用的前提下不存在技术上的限制。估价对象现有装饰装修标准、配套设施都与现状用途相适用，且使用状况良好，不存在更新改造（或重新装饰装修）等需要，因此可排除更新改造利用前提。

(三) 财务上可行。由于上述从法律上允许、技术上可能两方面确定的估价对象的使用方式都是保持现状，并且估价对象目前在正常使用中，内外部维护状况良好，设施设备均在合理使用年限内，表明维持现状用途在财务上是可行的。

(四) 价值最大化

从上述法律上允许、技术上可能、财务上可行三方面判断的结论可以看出，估价对象维持现状用途持续合理使用既符合其规划设计要求，又符合其实际的装修及配套设施设施要求。因此，维持现状持续合理使用是使估价对象价值最大化的利用方式之一。根据估价目的，从谨慎原则出发，本报告以估价对象维持现状用途并持续经营使用为估价前提。

鉴于估价对象为在用工业房地产，应合理使用、维护并管理，促进房地产的保值增值。

六、估价方法适用性分析

(一) 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》以及估价对象的具体条件、用途及估价目的，

结合估价师收集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度，选择估价方法。《房地产估价规范》规定的主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，各估价方法的适用性分析如下：

● 比较法

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。比较法估价需要具备的条件是需要价值时点的近期有较多类似房地产的交易。

估价对象房屋属于工业用房，不是标准厂房，估价对象同一供需圈内交易实例较少，而且与估价对象差异较大，故不宜选用比较法进行估价。

● 收益法

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。

收益法适用的估价对象是收益性房地产。运用收益法对房地产进行估价需要具备的条件是房地产的未来收益和风险都能够较准确的量化。

根据调查，估价对象所处区域范围内与估价对象房屋类似的工业用房出租的交易案例较少，虽然工业企业每年能够获取一定的收益，但其工业企业的总收益中既有房地产收益，又有机器设备和无形资产等收益，且各自所产生的收益难以准确地区分和剥离，故不宜采用收益法进行估价。

● 成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将

重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法适用的估价对象：新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开工建设的房地产、计划开发建设的房地产。成本法适用于估价那些既无收益又很少发生交易的房地产。成本法估价需要具备的条件：一是自由竞争，二是该种商品本身可以大量重复生产。

本次估价对象为工业房地产，同类建筑物、开发费、建筑成本及开发利润等资料比较容易收集，工期易于测算，故可采用成本法进行评估。

● 假设开发法

假设开发法是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。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产的估价。

由于估价对象为已开发建设完成的房地产，且已投入使用，现使用用途为最佳使用，不具再开发潜力，故不适于采用假设开发法进行评估。

综合以上分析，本报告采用成本法对估价对象市场价值进行评估。

(二) 估价的技术路线

成本法评估建筑物的思路为：假设将估价对象房屋重新开发建设，采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等级，在价值时点重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润，即得出估价对象房屋的重置成本，再根据价值时点估价对象的现状，通过适当的方法确定建筑物的成新率，用重置成本乘以成新

率评估出估价对象的市场价格。建筑物成本法公式：

$$\text{建筑物评估价值} = \text{建筑物重置成本} \times \text{成新率}$$

七、估价测算过程

未登记房屋的价值测算

列入本次评估范围的无证厂房，说明成本法测算过程。

1) 建设成本

① 前期费用

包括市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计以及施工通水、通电、道路和临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出，结合大连市房地产市场、建筑市场的一般水平及估价对象的实际情况，确定前期费用为建筑安装工程费的 5%。

$$\begin{aligned}\text{前期费用} &= \text{建筑安装工程费} \times 5\% \\ &= 2200 \times 5\% = 110.00 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

② 建筑安装工程费

包括土建工程费、安装工程费、装饰装修工程以及厂区内给水、排水、电力、通信、供热等设施的工程建设费用等。根据辽宁省建筑工程概预算定额标准及有关规定，并参考近期同类型建筑物的建筑安装工程费用水平，结合估价对象实际特征，综合考虑后确定建筑物的建筑安装工程费为 2200 元/平方米。

③ 基础设施建设费

包括厂区内的道路、给水、排水、电力、通信、供热等设施的建设费用。由于厂区内给水、排水、电力、通信、供热等设施费用已计入建筑安装工程费中，因此本次评估不计该项费用。

④ 公共配套设施建设费

因估价对象为工业建筑物，不考虑此项费用。

⑤ 开发期间税费

估价对象为未登记房屋，不考虑此项费用。

⑥ 其他工程费

包括工程监理费、竣工资收费等，根据大连市类似工程结合本项目情况，该项费用取房屋建安工程费的 1.5%，则

$$\begin{aligned} \text{其他工程费用} &= \text{建筑安装工程费} \times 1.5\% \\ &= 2200 \times 1.5\% = 33 \text{ 元/平方米。} \end{aligned}$$

积算 ① 至 ⑥ 项，建筑物建设成本为 2343 元/平方米。

2) 管理费用

管理费用是指房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。根据估价对象类型及规模，管理费用按建设成本的 3% 计取为：

$$\text{管理费用} = 2343 \times 3\% = 70.29 \text{ (元/平方米)}$$

3) 销售费用

销售费用也称销售成本，是指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成房地产所必要的费用。估价对象为未登记房屋不计算此项费用。

4) 投资利息

根据建筑物的建筑面积，按现行《全国统一建筑安装工程工期定额》计算，确定本项目开发周期为 1 年，假设开发成本、管理费用、销售费用均匀投入，投资利息率按 2023 年 7 月 20 日中国人民银行公布的 LPR 1 年期贷款利率 3.55% 计，则该项费用为：

$$\text{投资利息} = (\text{建设成本} + \text{管理费用}) \times 3.55\% / 2 = 42.84 \text{ 元/平方米}$$

5) 销售税费

销售税费是指预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，包括销售税金及附加。估价对象为未登记房屋，不计算此项费用。

6) 开发利润

开发利润是指房地产开发企业（或业主、建设单位）的利润。估价对象为未登记房屋，不计算此项费用。

7) 计算建筑物重置成本

建筑物重置成本 $V = \text{建筑物建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润}$

将以上数据代入公式，经计算该房屋重置成本为 2456 元/平方米。

8) 建筑物折旧

本次估价采用实际观察法计算建筑物折旧，根据《房地产估价规范》规定，实际观察法是由估价人员亲临现场，直接观察、估算建筑物在物质、功能及经济等方面的折旧因素所造成的折旧总额。

经估价师实地查勘观察，建筑物基础无不均匀沉降，墙体、屋面无破损，地面无明显损坏，装饰装修无明显破损，电器照明线路完好。目前维护使用状况较好。现场勘查该房屋为完好房，综合确定成新率为 80%。

9) 计算评估单价和总价

建筑物评估单价 = 重置成本 \times 成新率 = $2456 \times 80\% = 1965$ 元/平方米

建筑物评估总价 = 评估单价 \times 建筑面积

= 1274.81 万元

八、估价结果的确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹仟贰佰柒拾肆万捌仟壹佰元整（¥1274.81 万元），单价为 1965 元/㎡。

附 件

- 一、《估价委托书》复印件
- 二、《大连冰山集团有限公司石化设备厂房总平面图》复印件
- 三、《关于石化设备厂房建筑消防验收合格的意见》复印件
- 四、“辽（2023）大连市内四区不动产权第 00901179 号”《不动产权证书》复印件
- 五、估价对象实地查勘情况
- 六、估价对象位置图及现场照片
- 七、专业帮助情况和相关专业意见
- 八、房地产估价机构营业执照复印件
- 九、房地产估价机构备案证书复印件
- 十、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价委托书

估价委托人	大连冰山集团有限公司（以下简称甲方） 冰山松洋压缩机（大连）有限公司（以下简称乙方）
受托估价机构	辽宁中鼎土地房地产评估咨询有限公司
委托时间	2023年8月4日
估价目的	确定估价对象市场价格，为资产转让提供价格依据
价值时点	2023年7月31日
出具报告时间	2023年8月25日
估价对象	位于大连市甘井子区周水子街道，建筑面积为6487.59平方米的厂房（不含土地）。
估价委托人签字或盖章	甲方：大连冰山集团有限公司  乙方：冰山松洋压缩机（大连）有限公司 



综合技术经济指标一览表

序号	名称	单位	数量	比例(%)
1	总建筑面积	M ²	8285	
2	其中:住宅	M ²	666.284	100
3	商业	M ²	550.54	85
4	其他	M ²	96.2	15
5	容积率		0.78	
6	建筑密度	%	44	
7	绿地率	%	33	
8	停车位	个	8	

图例

- 规划建筑
- 原有建筑
- 铁路道路
- 道路
- 公用设施
- 用地边界

总平面图

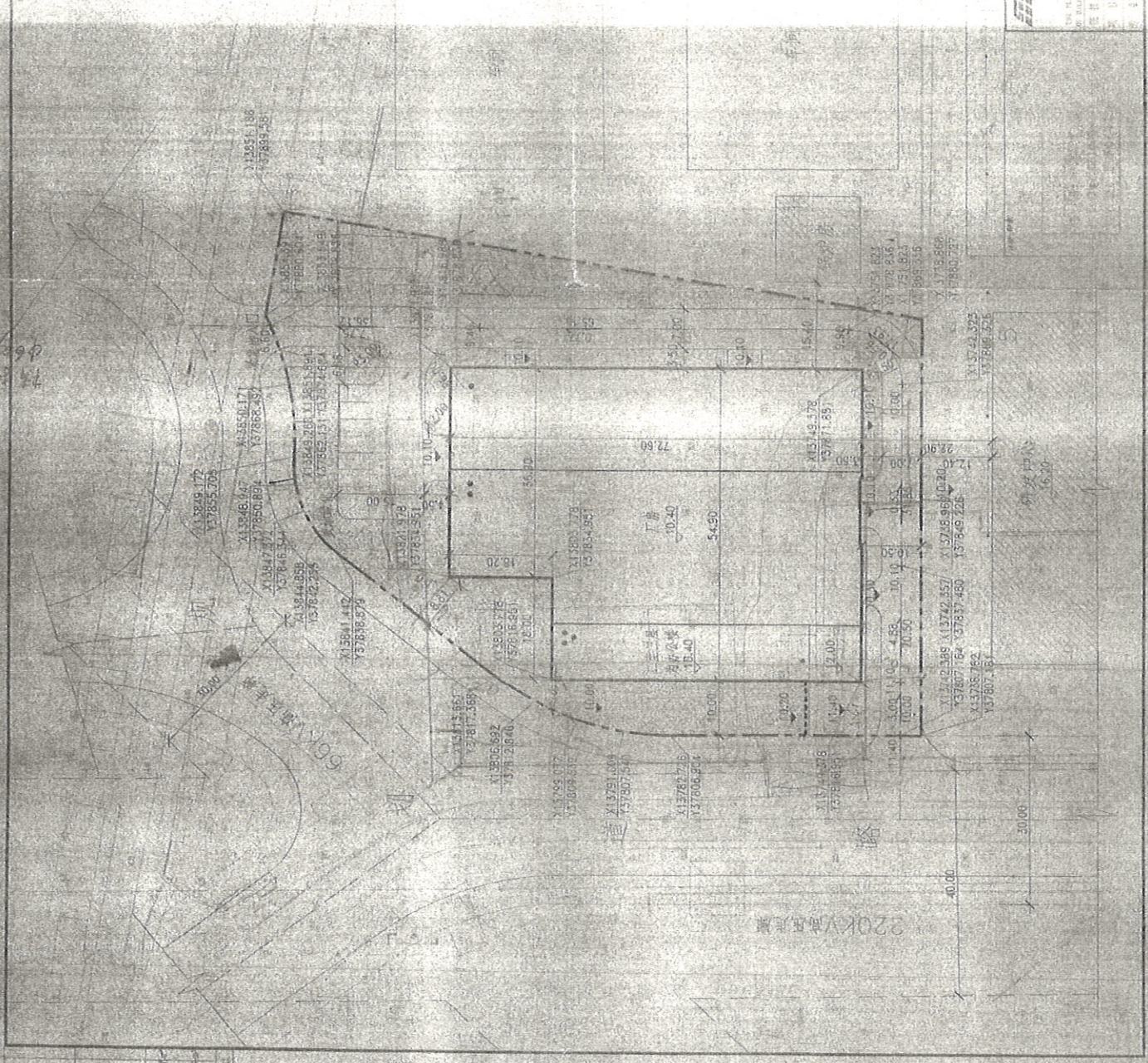
大连理工大学开发区规划设计院

项目负责人: 王... 设计人: 王... 审核人: 王... 日期: 2005-07

比例尺: 1:500

图号: 2005-07

19-7/29P
15.44



大连市公安消防局
建筑工程消防验收的意见书

大连市消防(建管)字(2008)第014号

关于石化设备厂房建筑消防验收合格的意见

大连冰山集团有限公司:

你单位建造在大连市甘井子区东海路 78 号的石化设备厂房(层数 3, 建筑高度 15.8m, 总面积 6487.59m²)建筑工程竣工消防验收申请及有关资料收悉。经我局对所送资料审查及派员于二〇〇八年一月十四日现场抽查, 该建筑工程基本符合国家消防规范和我局原审核要求, 消防验收合格。

为确保安全使用, 你单位应切实落实以下措施:

- 一、值班人员应能熟悉有关消防设施的操作, 消防设施应定期维修保养, 保证设施完好使用。
- 二、已验收建筑如需改变用途应办理有关消防手续。

2008 年 1 月 23 日

金 2053 万元。

五、其它

与项目有关的消防、环保、工业卫生、劳动保护等应符合国家的有关规定和要求，做到与主体工程“三同时”。

项目所需设备要按有关规定进行招标采购，招标工作委托有资质的招标代理机构负责。

该项目符合《当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录》第二十、机械第 20 条“大型化肥、乙烯装置关键设备技术开发及设备制造”，应免进口设备关税及增值税。

请你公司接到此文后，抓紧项目实施，争取早日竣工投产，达到预期效益。

二〇〇三年十月二十三日



主题词：机械 国债专项 可研报告 批复

抄送：国家发改委，市财政局、统计局、外汇管理局，大连海关，中国银行大连市分行。

大连市经济贸易委员会办公室 2003 年 10 月 24 日印发

(共印 12 份)

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2023

中华人民共和国自然资源部监制

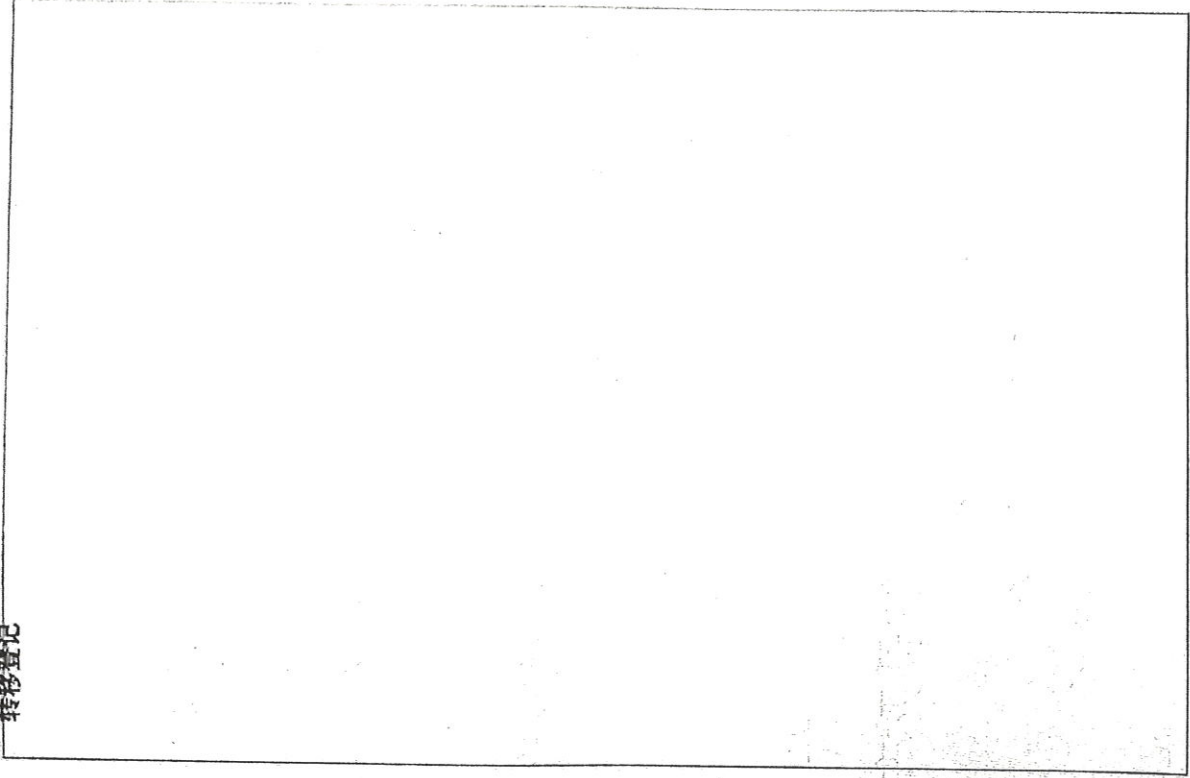
编号NO 21304955531



权利人	冰山松洋压缩机(大连)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	落甘井子区周水子街道
不动产单元号	10211 004001 6800130 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	作价出资(入股)
用途	工业用地
面积	宗地面积14156.88m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年08月21日止
权利其他状况	

附 记

转移登记



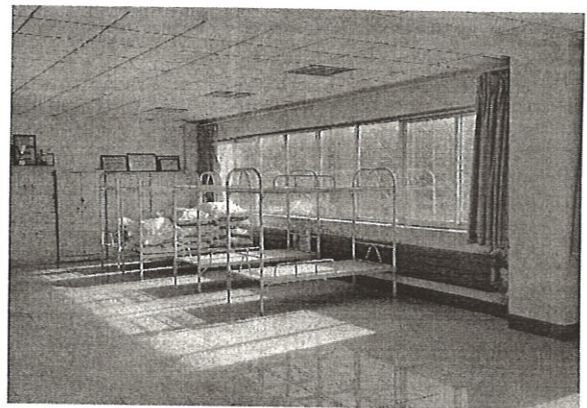
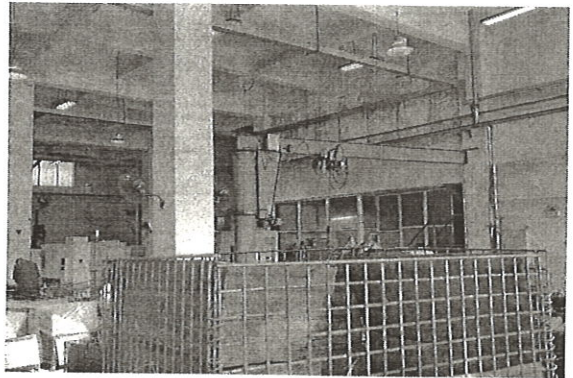
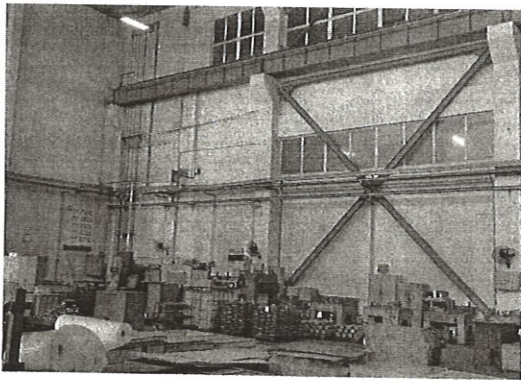
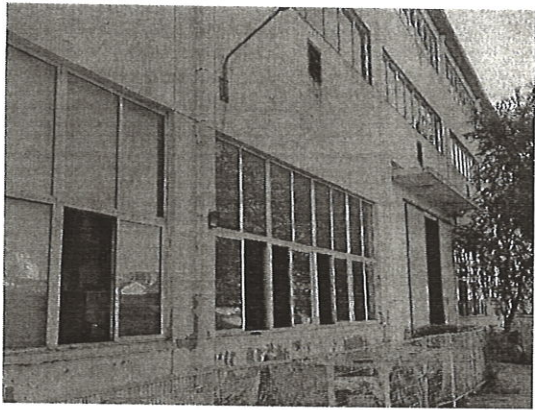
估价对象实地查勘情况

本公司中国注册房地产估价师刘俞麟、邹文娟等于 2023 年 8 月 7 日完成了对本次估价报告中估价对象内外部状况和区域状况的实地查勘并记录。

辽宁中鼎土地房地产评估咨询有限公司

二〇二三年八月二十五日





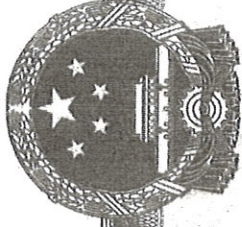
专业帮助情况和相关专业意见

本评估报告由我公司注册房地产估价师完成，期间没有接受其它专业帮助或依据相关专业意见。

辽宁中鼎土地房地产评估咨询有限公司

二〇二三年八月二十五日





营业执照

统一社会信用代码

91210204732756209N

扫描二维码登录
'国家企业信用信息公示系统'了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。



(副本)

(副本号: 1-1)

名称 辽宁中鼎土地房地产评估咨询有限公司

注册资本 人民币伍佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2001年11月22日

法定代表人 李江宁

住所 辽宁省大连市沙河口区胜利路188号1单元6层6号、7号

经营范围

一般项目: 土地调查评估服务, 土地整治服务, 土地使用权租赁, 不动产登记代理服务, 房地产评估, 房屋拆迁服务, 资产评估, 规划设计管理, 工程技术服务 (规划管理、勘察、设计、监理除外), 市场营销策划, 信息技术咨询服务, 数据处理和存储支持服务, 科技中介服务, 企业管理咨询, 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广, 软件开发, 地理遥感信息服务, 社会稳定风险评估, 信息咨询 (不含许可类信息咨询服务), 咨询策划服务, 住房租赁, 非居住房地产租赁 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

登记机关



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 辽宁中鼎土地房地产评估咨询有限公司
法定代表人： 李江宁
(执行事务合伙人)
住所： 大连市沙河口区胜利路188号1单元6层6号、7号
统一社会信用代码： 91210204732756209N
备案等级： 贰级
证书编号： 第000010205号
有效期： 2021年6月27日至2024年6月26日止



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00264918

姓名 / Full name

刘俞麟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210602198809181039

注册号 / Registration No.

3720190103

执业机构 / Employer

辽宁中鼎土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-20

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00288976

姓名 / Full name

邹文娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

142602198412232524

注册号 / Registration No.

2120200055

执业机构 / Employer

辽宁中鼎土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-04-05

持证人签名 / Bearer's signature

