



大連大開房地產土地評估諮詢有限公司

DKREA

## 房地產估價報告

【估價項目名稱】大連華銳重工集團股份有限公司位於大連金普新區（原大連經濟技術開發區）金石灘雲港街 36 號的房地產及相關附屬構（建）築物價值評估報告

【估價委託人】大連金普新區金石灘街道辦事處

【房地產估價機構】大連大開房地產土地評估諮詢有限公司

【註冊房地產估價師】邵 萍（註冊號：2120070190）

吳旭芬（註冊號：2119980035）

【估價報告出具日期】 2024 年 09 月 04 日

【估價報告編號】大開房地地估字[2024]第 028-1 號



**DALIAN DAKAI**

*Real Estat*

*Appraisal & Investment Consulting Co.,L1*

TEL/(0411)87626750



## 致估价委托人函

大连金普新区金石滩街道办事处：

因贵方征收管理的需要，我公司接受委托，选派专业估价人员，遵循公认的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，运用成本法，对位于大连金普新区（原大连市大连经济技术开发区）金石滩云港街 36 号的大连华锐重工集团股份有限公司房地产及相关附属构（建）筑物进行了专业分析、测算和判断，有关结果如下。

### 估价结果摘要

估价目的	为房屋征收部门与被征收人确定被征收房地产价值的补偿提供依据，评估被征收房地产的价值。	
估价对象	名称	大连华锐重工集团股份有限公司所属的位于大连金普新区（原大连市大连经济技术开发区）金石滩云港街 36 号的房地产及相关附属构（建）筑物
	坐落	大连金普新区（原大连市大连经济技术开发区）金石滩云港街 36 号
	范围	1. 空间范围：估价对象土地证用地红线范围，北至金港路，西至云港街，隔路为大连獐子岛渔业集团股份有限公司，南至“庙上小区”北侧区道。 2. 财产范围：包含房屋、国有土地使用权、与建筑物不可分离的室内二次装修、室外相应的附属构（建）筑物以及保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯、供暖等配套设施设备等，不包含房屋内动产以及依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权，地下资源、埋藏物和市政公用设施。
	规模	1. 院内房屋共 11 处，实测总建筑面积：5047.73 m <sup>2</sup> ，其中有证房屋 1 处，证载建筑面积：3854 m <sup>2</sup> ；无证部分建筑面积 1193.73 m <sup>2</sup> 。



大連大開房地產土地評估諮詢有限公司

DKREA

		2. 附属构(建)筑物共计 19 项; 3. 国有土地使用权面积: 6666.00 m <sup>2</sup> 。			
用途	房屋用途: 商业; 土地用途: 餐饮旅馆业用地	建成年代	1993 年		
权属	权利人: 大连华锐重工集团股份有限公司。				
价值时点	2024 年 08 月 20 日				
价值类型	市场价值				
估价方法	成本法				
<b>估价结果一览表</b>					
序号	项目	数量	计量单位	评估价格(元)	总价 大写人民币(元)
1	房屋	5047.73	m <sup>2</sup>	11,792,070	壹仟壹佰柒拾玖万贰仟零柒拾元整
2	附属构(建)筑物	19	项	329,680	叁拾贰万玖仟陆佰捌拾元整
<b>总计</b>				<b>12,121,750</b>	<b>壹仟贰佰壹拾贰万壹仟柒佰伍拾元整</b>
估价报告使用期限自 2024 年 09 月 04 日起至 2025 年 09 月 03 日止					

(详见本报告附件中的房地产征收估价汇总表及房屋/附属构(建)筑物评估价值明细表等)

估价的具体情况及相关专业意见, 请见附后的估价报告, 并请特别关注其中的估价假设和限制条件。



大连大开房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人: 李洁

二〇二四年九月四日



DKGB



## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
房地产估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	15
六、价值类型 .....	15
七、估价原则 .....	16
八、估价依据 .....	17
九、估价方法 .....	18
十、估价结果 .....	22
十一、注册房地产估价师 .....	23
十二、实地查勘期 .....	23
十三、估价作业日期 .....	23
附 件 .....	24





## 估價師聲明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 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。
3. 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。
4. 注册房地产估价师按照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013）的规定及相关专项标准进行估价工作，撰写估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1. 本次估价以估价对象产权明晰，手续合法为前提。
2. 本次估价以有关估价对象的利用处置方式、程序符合国家、地方有关法律、法规为前提。
3. 本次价值时点确定为大金普征办发【2024】28号《关于下发金普新区2024年第十七批征收工作计划的通知》发布之日，即2024年08月20日；注册房地产估价师邵萍、吴旭芬对估价对象进行实地查勘日期分别为2024年08月21日和2024年09月03日，本次估价假定估价对象房地产状况于价值时点与实地查勘之日保持一致。
4. 本次评估未考虑出租因素、未来处置风险、估价对象及其权利人已承担的债务、或有债务对其价值的影响，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。如上述条件发生变化，估价结论应做出相应调整。
5. 估价机构和注册房地产估价师对委托提供的作为估价依据的权属、面积、用途等资料在无法进行核查验证的情况下进行了审慎的检查，在不知道且无理由怀疑其真实性、完整性、真实性及合法性且未予以核实的情况下，假定其真实、完整、准确及合法。
6. 估价机构和注册房地产估价师对房屋结构安全、环境污染等影响估价对象价值价格的重大因素给予了关注，在不知道且无理由怀疑估价



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，假定估价对象能够安全使用。

7. 本次评估的估价对象位置和范围由相关当事人现场指认，若估价人员实地查勘位置和范围等情况与实际不符，应重新估价或本报告无效。

8. 本次估价对象的房屋及附属构（建）筑物的面积等相关数据，依据大连金地测绘有限公司出具的大金测字【2023】第 056 号《大连经济技术开发区云港街 36 号测绘报告》确定，如有变动，应重新调整估价结果或本报告无效。

（二）未定事项假设

估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设

估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价报告无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

估价报告使用限制如下：

（一）估价报告用途

估价报告和估价结果仅为估价委托人—大连金普新区金石滩街道办事处在估价报告中说明的估价目的下使用，不得做其他用途。

（二）估价报告使用人



本估价报告仅为估价委托人一大连金普新区金石滩街道办事处及相关管理部门使用。报告解释权为本估价机构所有，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。

### （三）估价报告使用期限

估价报告使用期限自估价报告出具日起一年，即自 2024 年 09 月 04 日起至 2025 年 09 月 03 日止。

估价委托人或评估报告使用人应按照法律规定和本报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告，估价委托人或评估报告使用人违反前款规定使用评估报告的，本估价机构和估价师依法不承担责任的。

### （四）估价报告使用的其他注意事项

1. 本次估价结论是指在目前房地产市场状况下，估价对象在现状利用条件下的房屋价值，包含房屋、国有土地使用权、室外相应的附属构（建）筑物等，不包含房屋内动产以及依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权价值。

2. 估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

3. 估价报告未考虑特殊交易对估价结果的影响。

4. 报告解释权为本估价机构所有，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。

5. 本报告出具原件壹式伍份，交付估价委托人肆份，本机构存档壹份。



## 房地產估價結果報告

### 一、估價委托人

单位名称：大连金普新区金石滩街道办事处

住 所：大连金普新区金石滩街道

联 系 人：孙波

### 二、房地產估價機構

单位名称：大连大开房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：李洁

办公地址：大连开发区黄海西路 169 号房地产交易市场 603 室

估價機構資質：行政許可決定書號——建住房許（2013）503

證書編號——建房估證字[2013]094 號 等級—— 國家一級

### 三、估價目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房地产价值的补偿提供依据，评估被征收房地产的价值。

### 四、估價對象

#### （一）估價對象範圍

估價對象：大连华锐重工集团股份有限公司位于金普新区（原大连市大连经济技术开发区）金石滩云港街 36 号的房地产及其附属构（建）筑物。

財產範圍：包含房屋、国有土地使用权、与建筑物不可分离的室内二次装修、室外相应的附属构（建）筑物以及保证估价对象正常运转的



给排水、电力、通讯、供暖等配套设施设备等，不包含房屋内动产以及依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权，地下资源、埋藏物和市政公用设施。

## （二）估价对象基本状况

估价对象所占用地为独立院落，形状规则，院内地面为水泥地面，四周由围墙围护，进场大门位于院落西侧。

1. 名称：大连华锐重工集团股份有限公司位于大连金普新区（原大连经济技术开发区）金石滩云港街 36 号的房地产及相关附属构（建）筑物。

2. 坐落：大连金普新区（原大连市大连经济技术开发区）金石滩云港街 36 号。

3. 空间范围：估价对象土地证用地红线内范围，北至金港路，西至云港街，隔路为大连獐子岛渔业集团股份有限公司，南至“庙上小区”，东至庙上村房屋。

4. 规模及用途：估价对象房屋共计 11 处，实测总建筑面积：5047.73 m<sup>2</sup>；（其中 1 处已办理《房屋所有权证》，证载建筑面积：3854 m<sup>2</sup>，房屋用途：商业）；附属构（建）筑物 19 项；国有土地使用权面积：6666.00 m<sup>2</sup>，土地用途：餐饮旅馆业用地。

5. 权属：权利人为大连华锐重工集团股份有限公司。





房屋所有权权属登记信息及用途

测绘号	房屋所有权证号	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	实际用途
1	大房权证开字第 K43232 号	大连市大连经济技术开发区云港街 36 号	3854	商业	大起宾馆, 现闲置

国有建设用地土地使用权权属登记信息及用途

国有土地使用证号	座落	地号	使用权类型	土地面积 (m <sup>2</sup> )	地类 (用途)	共有情况
大开金国用(2011)字第 0141 号	大连经济技术开发区金石滩云港街 36 号	05J29006	出让	6666.00	餐饮旅馆业用地	无登记

(三) 建筑物基本状况

1. 建筑规模:

估价对象房屋共计 11 处, 实测总建筑面积: 5047.73 m<sup>2</sup>, 其中 1 处已办理《房屋所有权证》, 证载建筑面积为 3854 m<sup>2</sup>, 规划用途为商业, 无证部分建筑面积 1193.73 m<sup>2</sup>。各房屋的层数及高度详见《建筑物基本状况表》。

2. 建筑外观: 详见《建筑物基本状况表》。

3. 建筑结构: 详见《建筑物基本状况表》。

4. 设施设备: 详见《建筑物基本状况表》。

5. 装饰装修: 详见《建筑物基本状况表》。



6. 建筑性能：各房屋建筑性能一般。部分已做防水、保温及隔热层处理，通风采光条件一般。
7. 空间布局：各房屋空间布局合理，功能分区明确。
8. 新旧程度：房屋建成年代约为 1993 年，根据房屋完损等级评定标准，房屋成新详见《建筑物基本状况表》。

建筑物基本状况表

序号	测绘号	名称	产权证号	建筑结构	层高(m)	房屋面积(m <sup>2</sup> )		房屋状况
						证载	实测	
1	<u>1</u>	宾馆	大房权证开字第 K43232 号	一/三/四/五层混合	3.3、3.5	3,854.00	3,883.12	外墙墙砖局部水泥抹面，钛金门，铝合金窗及木窗。室内一层地面铺地砖，天棚吊顶，木墙裙，墙面大白局部墙砖，楼梯为水磨石地面上铺地毯，白钢扶手，二至五层地面水磨石地面，天棚吊顶，木墙裙，墙面大白，卫生间：地面瓷砖，墙面瓷砖到顶，棚面扣板吊顶，洁具齐全。水、电、暖等设施较齐全，根据房屋完损等级评定标准，综合确定为：一般损坏房，约五五成新。
2	<u>2</u>	冷库	无	一层砖混	6.8		345.19	外墙水泥抹面，木门窗，混凝土屋面板。室内 4 个冷库，水泥墙面及地面，墙面厚度 1m。有电等设施，根据房屋完损等级评定标准，综合确定为：一般损坏房，约五五成新。
3	<u>2-1</u>	设备间	无	一/二层砖混	4.7/3.1		115.42	外墙水泥抹面，木门窗，混凝土屋面板，室内水泥地面，墙面大白，有水、电等设施，有水、电



序号	测绘号	名称	产权证号	建筑结构	层高(m)	房屋面积(m <sup>2</sup> )		房屋状况
						证载	实测	
								等设施, 根据房屋完损等级评定标准, 综合确定为: 一般损坏房, 约五五成新。
4	<u>3</u>	加工间	无	一层砖混	3.7		399.97	外墙水泥抹面局部水刷石, 木门窗, 混凝土屋面板, 室内水磨石地面, 墙面大白(局部瓷砖)。有水、电、暖等设施, 根据房屋完损等级评定标准, 综合确定为: 一般损坏房, 约五五成新。
5	<u>4</u>	锅炉房	无	一层砖混	4.2/2.8		59.37	外墙水泥抹面局部墙砖, 木门窗, 混凝土屋面板, 室内水泥地面, 墙面大白。有水、电、暖等设施, 根据房屋完损等级评定标准, 综合确定为: 一般损坏房, 约五五成新。
6	<u>5</u>	泵房	无	一层砖混	2.3		12.46	外墙水泥抹面, 木门窗, 混凝土屋面板, 室内水泥地面, 墙面大白。有电等设施, 根据房屋完损等级评定标准, 综合确定为: 一般损坏房, 约五五成新。
7	<u>6</u>	冷库	无	一层砖混	4		81.95	外墙水泥抹面, 铁皮门, 混凝土屋面板, 室内2个冷库, 水泥墙面及地面, 墙面厚度1m。有电等设施, 根据房屋完损等级评定标准, 综合确定为: 一般损坏房, 约五五成新。
8	<u>7</u>	房屋	无	一层砖混	3.4		80.44	外墙水泥抹面, 木门窗, 混凝土屋面板, 白钢玻璃门。室内水泥地面, 墙面大白。有电力等设施, 根据房屋完损等级评定标准, 综合确定为: 一般完好房, 约六五成新。



序号	测绘号	名称	产权证号	建筑结构	层高(m)	房屋面积(m <sup>2</sup> )		房屋状况
						证载	实测	
9	8	房屋	无	一层砖混	2.7		20.19	外墙水泥抹面，木门窗，混凝土屋面板，白钢玻璃门。室内水泥地面，墙面裸面。有电力等设施，根据房屋完损等级评定标准，综合确定为：一般完好房，约六成新。
10	9	轻钢房	无	一层轻钢	2.4		40.70	轻钢围护，轻钢板屋面。根据房屋完损等级评定标准，综合确定为：一般完好房，约七成新。
11	10	仓房	无	一层砖混	4.3		8.92	外墙水泥抹面，混凝土屋面板，室内水泥地面，水泥墙面。根据房屋完损等级评定标准，综合确定为：一般损坏房，约五成新。
合计	11	处				3,854.00	5,047.73	

注：大连金地测绘有限公司出具的测绘图及测绘结果，为本次评估提供了房屋面积的依据。

#### （四）土地基本状况

1. 面积：土地使用权面积为 6666 m<sup>2</sup>。
2. 四至：北至金港路，西至云港街，隔路为大连獐子岛渔业集团股份有限公司，南至“庙上小区”，东至庙上村房屋。
3. 形状：占地形状为规则多边形。



4. 土地开发程度：经估价人员现场查勘，地上已建成房屋，宗地现状开发程度已达到红线外“六通”（即通供水、通排水、通电、通暖、通讯、通路）。

5. 土地使用期限：至 2040 年 08 月 10 日。

6. 规划条件：不详。

#### （五）附属构（建）筑物

依据附属构（建）筑物查勘明细表，征收的附属构（建）筑物共计 19 项，详见评估报告附表。

#### （六）房地产权益状况

依据委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》等相关资料，房屋及土地权益状况如下：

1. 房屋权益状况：房屋所有权人为大连华锐重工集团股份有限公司，产权证号为大房权证开字第 K43232 号，证载建筑面积为 3854 m<sup>2</sup>，规划用途为商业。依据大连金普新区不动产登记中心查询该房屋权属状况，无查封无抵押。

2. 土地权益状况：土地使用权人为大连华锐重工集团股份有限公司，使用权类型为出让，用途为餐饮旅馆业用地，终止日期为 2040 年 08 月 10 日；依据大连金普新区不动产登记中心查询该土地权属状况，无查封无抵押，地上已建成房屋及附属构（建）筑物。



估价对象土地证红线范围内房屋共计 11 处，其中 1 处房屋已办理《房屋所有权证》，无抵押、无查封。因此估价师认为估价对象于价值时点的权益状况是完整的，权属清晰，权益状况较好。

### （七）区位条件概况

估价对象位于大连金普新区金石滩街道，地处金普新区东部，东与大李家街道相邻，南临黄海，西与董家沟街道毗邻，北与得胜街道接壤，辖区东西最大距离 10.2 千米，南北最大距离 10.1 千米，总面积 115.6 平方千米，区域位置较好。辖区内的金石路为区域交通主干道，是开发区与金石滩互通纽带之一，路况较好，对外交通方便程度较好；区域内有昌赫 803 路、金石滩 1 路等多条公交线路经过并设有站点，公共交通状况较好。

估价对象所处区域为企业及民宅集聚区，产业聚集度高，区域内居住人口主要为企事业单位人员和外来务工人员，人文环境一般，估价对象所在区域基础设施已达到“六通”（通路、通电、通上水、通排水、通暖、通讯），能满足企业和居民的生产生活需要。

## 五、价值时点

根据估价目的，并经委托方确认，价值时点确定为大金普征办发（2024）28 号《关于下发金普新区 2024 年第十七批征收工作计划的通知》发布之日，即 2024 年 08 月 20 日。

## 六、价值类型





被征收房屋价值是指被征收房屋及相应的附属构筑物在正常交易情况下，由熟悉情况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，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

不考虑租赁因素的影响是指评估被征收房屋无租约限制的价值不考虑抵押、查封因素的影响是指评估价值中不扣除被征收房屋已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款。

## 七、估价原则

本次评估遵循独立、客观、公正原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则与谨慎原则。

1、独立客观公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直的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：要求房地产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：要求估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间点的合理价值或价格的原则。

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者价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳使用原则：房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用的原则。



## 八、估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

(1) 《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 72 号）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 41 号）；

(3) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；

(4) 《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）；

(5) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》国务院令第 590 号。

### 2. 技术标准、规程、规范

(1) 中华人民共和国国家标准 (GB/T50291-2015)《房地产估价规范》；

(2) 中华人民共和国国家标准 (GB/T50899-2013)《房地产估价基本术语标准》；

(3) 中华人民共和国住房和城乡建设部(住建部)2011 年 6 月 3 日公布建房〔2011〕77 号《国有土地上房屋征收评估办法》；

(4) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508--2014）；

(5) 原城乡建设环境保护部 1984 年 11 月 8 日公布，1985 年 1 月 1 日试行《房屋完损等级评定标准(试行)》。

### 3. 委托人提供的相关资料



- (1) 大房权证开字第 K43232 号《房屋所有权证》；
- (2) 大开金国用（2011）字第 0141 号《国有土地使用证》；
- (3) 大连金普新区自然资源局出具的大金普自资函（2023）474 号《关于协助查询金石滩京东达鹤文旅休闲食品中心项目用地内被征收企业用地及房产权属问题的复函》；
- (4) 大连金地测绘有限公司出具的大金测字【2023】第 056 号《大连经济技术开发区云港街 36 号测绘报告》；
- (5) 大金普征办发[2024]28 号《关于下发金普新区 2024 年第十七批征收工作计划的通知》；
- (6) 房地产估价委托合同书；
- (7) 委托人提供的其他相关资料。

#### 4. 估价人员调查收集的相关资料

本估价机构掌握的有关市场资料及估价人员对估价对象实地查勘所获取的材料等。

## 九、估价方法

### （一）估价方法选择

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。本次评估的估价对象为国有餐饮旅馆业用地上的房地产，证载用途为商业，曾作为大起宾馆使用，现状闲置，各估价方法的适用性分析如下：

#### 1. 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适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。采用比较法对房地产进行估价需要具备的条件是在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易。房地产市场不够发育或者类似房地产的交易较少的地区，难以采用比较法估价。

本报告估价对象为商业用房，规模较大，有独立院落，类似商业市场整体交易的实例较少，因此不适宜采用比较法进行估价。

## 2. 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。采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。

本报告估价对象作为商业用房，目前处于空置状态，无收益，由于房屋成新率较低，基本为一般损坏房，无法取得预期收益。根据以上分析，本报告不采用收益法进行估价。

## 3. 成本法

成本法，是求取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。采用成本法对房地产进行估价需要具备两个条件，一是自由竞争，二是该种房地产本身可以大量重复生产。



估价对象所占用地为国有出让餐饮旅馆业用地，其地上房屋为商业用房等，同类型的餐饮旅馆业用地用房建筑市场信息也是比较透明的，其建造成本可测量，因此可采用成本法进行估价。

#### 4. 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。假设开发法一般适用于对具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。采用假设开发法对估价对象进行估价的效果，除了取决于估价专业人员对方法本身掌握的如何，还要求有一个良好的社会经济环境。

本报告估价对象为已建成房屋，无需再行开发，也不具有再开发潜力，因而不具备采用假设开发法进行估价的条件。

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，而不采用市场法、收益法和假设开发法。

### （二）成本法定义或内涵

成本法是测算出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。

### （三）估价技术路线

#### 1. 房屋



根据上述分析本次评估采用成本法进行估价。根据《房地产估价规范》规定，成本法估价时可选房地合估路径和房地分估路径，本次依据估价目的及本项目的具体情况，本次评估采用房地分估的路径。

估价的具体技术思路：把房地产当作土地和建筑物两个相对独立的部分拼装而成，先分别求取土地和建筑物的重新购建成本，然后两者相加。

公式如下：旧的房地产价值=土地重新购建成本+建筑物重新购建成本-建筑物折旧

#### （四）估价测算过程

##### 1. 有证房屋测算过程

##### (1) 测算土地成本

土地成本选取市场比较法和成本逼近法进行测算。

市场比较法是在求取待估宗地价格时根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地价格的方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的方法。





通过上述方法的应用分析，市场比较法和成本逼近法在考虑影响土地价值的各种因素时侧重面有所不同，采用加权平均方法最终测算出土地成本。

- (2) 测算建设成本
- (3) 测算管理费用
- (4) 测算销售费用
- (5) 测算投资利息
- (6) 测算销售税费
- (7) 测算开发利润
- (8) 测算重置成本
- (9) 测算建筑物折旧
- (10) 房地产价值的确定

## 2. 附房及附属构（建）筑物价值的确定

根据估价目的，结合估价对象的实际状况及地方文件等相关规定，附房及附属构（建）筑物的价值按照建筑安装工程费乘以成新率求取。

## 十、估价结果

在评估过程中，估价人员对估价对象进行实地勘查，同时在广泛搜集与之相关的房地产信息基础上，综合分析影响估价对象市场价值的各种因素，并选用科学、合理的估价方法进行评估。最终评定估价对象于价值时点 2024 年 08 月 20 日的市场价值为 12121750 元；大写人民币壹仟贰佰壹拾贰万壹仟柒佰伍拾元整。



房地產估價匯總表

序号	项目	数量	计量单位	评估价格(元)	备注
1	房屋	5047.73	m <sup>2</sup>	11792070	
2	附属构(建)筑物	19	项	329680	
总计				12121750	

(详见本报告附件中的房地产征收估价汇总表及房屋/附属构(建)筑物评估价值明细表等)

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
邵萍	2120070190 <small>注册号: 2120070190</small>	邵萍	2024.9.4
吴旭芬	2119980036 <small>注册号: 2119980036</small>	吴旭芬	2024.9.4

十二、实地查勘期

二〇二四年八月二十一日、二〇二四年九月三日

十三、估价作业日期

二〇二四年八月二十一日至二〇二四年九月四日

DKGB



## 附 件

1. 估价对象位置图；
2. 估价对象照片；
3. 房地产征收估价汇总表及房屋/附属构(建)筑物评估价值明细表；
4. 房地产估价委托合同书；
5. 大金普征办发[2024]28号《关于下发金普新区2024年第十七批征收工作计划的通知》；
6. 《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件；
7. 大连金普新区自然资源局出具的大金普自资函(2023)474号《关于协助查询金石滩京东达鹤文旅休闲食品中心项目用地内被征收企业用地及房产权属问题的复函》；
8. 大连金地测绘有限公司出具的的大金测字【2023】第056号《大连经济技术开发区云港街36号测绘报告》；
9. 房屋、附属构(建)筑物现场勘查表；
10. 委托人提供的其他相关资料；
11. 估价机构营业执照和备案证书；
12. 注册房地产估价师注册证书。



## 估价对象位置图







大連經濟技術開發區雲港街36號（大連華銳重工集團股份有限公司） 影像示意圖



DKGB





## 估价对象照片

测绘号 1 宾馆







测绘号 2 冷库



测绘号 2-1 设备间





测绘号 3 加工间



测绘号 4 锅炉房





测绘号 5 泵房



测绘号 6 冷库







测绘号 7 房屋



测绘号 8 房屋





测绘号 9 轻钢房



# 房地产征收估价汇总表

被征收人：大连华锐重工集团股份有限公司

价值时点：2024年8月20日

序号	类别	序号	测绘号	项目	实测面积	计量单位	评估价格(元)	备注
一	房屋	1	<u>1</u>	宾馆	3,883.12	m <sup>2</sup>	10,999,196	有证，房地合一价
		2	<u>2</u>	冷库	345.19	m <sup>2</sup>	246,811	
		3	<u>2--1</u>	设备间	115.42	m <sup>2</sup>	82,525	
		4	<u>3</u>	加工间	399.97	m <sup>2</sup>	285,979	
		5	<u>4</u>	锅炉房	59.37	m <sup>2</sup>	39,184	
		6	<u>5</u>	泵房	12.46	m <sup>2</sup>	4,797	
		7	<u>6</u>	冷库	81.95	m <sup>2</sup>	54,087	
		8	<u>7</u>	房屋	80.44	m <sup>2</sup>	52,286	
		9	<u>8</u>	房屋	20.19	m <sup>2</sup>	10,903	
		10	<u>9</u>	轻钢房	40.70	m <sup>2</sup>	11,396	
		11	<u>10</u>	仓房	8.92	m <sup>2</sup>	4,906	
		14		小计		5047.73	m <sup>2</sup>	11,792,070
二	附属构筑物	小计		19	项	329,680		
合计							12,121,750	

房屋评估价值明细表

序号	测绘号	名称	产权证号	建筑结构	层高	房屋面积(m <sup>2</sup> )			评估价值			平均单价 (元/m <sup>2</sup> )
						证载	实测	无证	单价(元/m <sup>2</sup> )		总价(元)	
									证载	无证	合计	
1	<u>1</u>	宾馆	大房权证开字第K43232号	一/三/四/五层混合	3.5	3,854.00	3,883.12	29.12	2,847	880	10,999,196	2,833
2	<u>2</u>	冷库		一层砖混	6.8		345.19	345.19		715	246,811	715
3	<u>2--1</u>	设备间		一/二层砖混	4.7/3.1		115.42	115.42		715	82,525	715
4	<u>3</u>	加工间		一层砖混	3.7		399.97	399.97		715	285,979	715
5	<u>4</u>	锅炉房		一层砖混	4.2/2.8		59.37	59.37		660	39,184	660
6	<u>5</u>	泵房		一层砖混	2.3		12.46	12.46		385	4,797	385
7	<u>6</u>	冷库		一层砖混	4		81.95	81.95		660	54,087	660
8	<u>7</u>	房屋		一层砖混	3.4		80.44	80.44		650	52,286	650
9	<u>8</u>	房屋		一层砖混	2.7		20.19	20.19		540	10,903	540
10	<u>9</u>	轻钢房		一层轻钢	2.4		40.70	40.70		280	11,396	280
11	<u>10</u>	仓房		一层砖混	4.3		8.92	8.92		550	4,906	550
合计	<u>11</u> 处					3,854.00	5,047.73	1,193.73			11,792,070	
说明	关于房屋建成年代，均由被征收人提供。											



附属构（建）筑物评估价值明细表

货币单位：人民币·元

序号	测绘号	项目名称	规格尺寸(m)			数量	单位	重置单价	成新	评估价格		备注
			长度	宽(厚)度	高(深)度					单价	总价	
1	<u>13</u>	轻钢房			1.40	17.98	m <sup>2</sup>	400	65%	260	4,675	轻钢围护，轻钢板屋面。
2	<u>G1</u>	厕所	2.40	2.30	2.40	5.52	m <sup>2</sup>	550	65%	358	1,973	砖瓦结构，水泥抹灰外墙，地下化粪池
3	<u>G2</u>	棚1			2.20	24.42	m <sup>2</sup>	380	65%	247	6,032	轻钢围护，石棉瓦棚面。
4	<u>G3</u>	沥青地面				1107.35	m <sup>2</sup>	120	55%	66	73,085	
5	<u>G4</u>	水泥地面				860.34	m <sup>2</sup>	150	55%	83	70,978	红线内
6	<u>G5</u>	水泥平台	8.30	3.60	0.90	29.88	m <sup>2</sup>	300	50%	150	4,482	位于2号冷库，砖砌，水泥抹灰
7	<u>G6</u>	禽舍	3.11	3.17	2.00	9.89	m <sup>2</sup>	250	65%	163	1,607	钢筋笼
8	<u>G7</u>	水池1			5.00	170.85	立	350	55%	193	32,889	位于房屋5西侧，地下混凝土水池，厚度0.6m
9	<u>G8</u>	水池2	2.95	1.95	1.30	7.48	立	280	55%	154	1,152	位于房屋8地下水池，砖砌，水泥抹灰。
10	<u>G9</u>	水池3	2.00	1.50	1.20	3.60	立	280	55%	154	554	地下水池，砖砌，水泥抹灰。
11	<u>G10</u>	围墙	169.67	0.30	2.40	122.16	立	700	70%	490	59,858	红线内，砖砌高度2m，毛石砌筑高度0.4m，水泥抹灰
12	<u>G11</u>	挡土墙1	33.83	1.20	5.87	238.3	立	400	60%	240	57,192	红线内，毛石砌筑，勾缝，混凝土压顶
13	<u>G12</u>	挡土墙1	1.97	0.80	3.30	5.20	立	400	60%	240	1,248	红线内，毛石砌筑，勾缝，混凝土压顶
14	<u>G13</u>	栏杆	33.83		1.00	33.83	m	120	60%	72	2,436	挡土墙上钢栏杆
15	<u>G14</u>	钢大门	5.00		2.00	10.00	m <sup>2</sup>	300	60%	180	1,800	
16	<u>G15</u>	钢大门	6.70		2.80	18.76	m <sup>2</sup>	260	60%	156	2,927	房之间
17	<u>G16</u>	钢小门	1.80		1.90	3.42	m <sup>2</sup>	260	60%	156	534	
18	<u>G17</u>	钢梯			6.30	11.40	m <sup>2</sup>	1100	40%	440	5,016	钢楼梯
19	<u>G18</u>	禽舍			1.70	8.87	m <sup>2</sup>	280	50%	140	1,242	钢筋网围护，石棉瓦顶。
合计	<u>19</u>	项									<b>329,680</b>	

# 房地产估价委托合同书

估价委托人（以下简称甲方）：大连金普新区金石滩街道办事处

估价机构（以下简称乙方）：大连大开房地产土地评估咨询有限公司

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，甲、乙双方经充分协商，兹就房地产估价事宜订立本合同，内容如下：

## 一、估价范围

根据甲方的委托，本项目估价对象和估价范围为：位于大连经济技术开发区云港街36号的大连华锐重工集团股份有限公司所有的房地产和附属构筑物价值评估。

## 二、估价的目的

根据甲方的要求，本项目估价目的：为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

## 三、估价内容（价值类型）

本次委托估价内容为：包含房地产及附属构（建）筑物的市场价值。

## 四、估价时点

甲方设定本次价值时点为2024年 月 日。

## 五、甲乙双方的责任

### （一）甲方的责任

1. 甲方保证估价对象的安全完整，对所提供的资料真实性、合法性、完整性负责。
2. 甲方及时为乙方的评估工作提供其所要求的评估明细表、数据资料和其他有关资料并加盖公章，确保向乙方提供相关资料的复印件与原件一致，且确保在实地查看现场时所指示的估价对象实物与甲方提供相关资料指向的实物一致。
3. 甲方应积极配合估价工作，对乙方派出的有关工作人员提供必要的工作条件。
4. 甲方按本合同的规定及时足额支付估价费。
5. 未经乙方同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关方另有约定的除外。

### （二）乙方的责任

1. 乙方应按照国家有关法律法规和估价技术标准、规范进行估价，出具估价报告，保证估价报告客观、公正、公平。
2. 乙方在估价过程中，应自觉维护甲方及相关当事人各方的正当利益。



3.在估价过程中，乙方应与甲方充分交换意见，对甲方提出的真实、客观、合理的意见予以充分考虑。

4.乙方对执行业务过程中知悉的甲方商业秘密严加保密。除非国家执业准则另有规定，或经甲方同意，乙方不得将其知悉的商业秘密和甲方提供的资料对外泄露。

5.未经甲方书面许可，乙方及参与项目的注册房地产估价师不得将估价报告的内容向甲方以外的单位或个人提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

#### 六、报告使用者：

估价报告使用者为甲方和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

估价报告仅供甲方使用，法律、法规另有规定的除外。乙方及参与项目的估价师对估价报告的不当使用所造成的后果不承担任何责任。

#### 七、提交期限和方式：

估价报告的提交期限为：乙方在甲方提交估价资料后 20 个工作日内出具估价报告初稿；经甲方和乙方沟通确认后，乙方在七个工作日内出具正式的估价报告。

乙方向甲方提供的估价报告正本一式 份，乙方存档一份。

#### 八、估价服务费总额、支付时间和方式：

估价服务费依照辽宁省财政厅辽价发[2010]129号《关于辽宁省资产评估收费标准》的有关规定，经友好协商，本次评估服务费总额为人民币 元，大写人民币 元整，提交估价报告之日支付评估服务费。

#### 九、合同的有效期

本委托合同书一式两份，双方各执一份，同具法律效力。本合同自签署之日起生效，并在本合同事项全部完成日之前有效。

#### 十、约定事项的变更

由于出现不可抗力的情况，影响估价工作如期完成，或需提前出具估价报告，各方可要求变更约定事项，但应时通知各方，并由各方协商解决。

#### 十一、违约责任和争议解决

1.在本委托合同执行过程中如因甲方的变更或延误，本委托合同的履行需顺延；如果甲方单方终止本委托合同，甲方应支付受托方已付出的相应费用，但不得高于本项目收费总额。

2.乙方如无特殊原因和正当理由，不得迟于本合同规定的时间支付估价报告书，每逾期一日未交付估价报告书应赔偿甲方估价服务费 1%；甲方如不按本合同规定的时间向乙方提交前述有关文件、图纸、凭证等资料，乙方可按耽误时间顺延估价报告书的交付时





间。

3.甲方接到乙方提交的估价报告书次日起七日内,如果对估价结果有异议,且有正当理由,可向乙方提出复估或重估,乙方应在接到甲方申请复估或重估书次日起 日内完成委托房地产的复估或重估报告书交付甲方。甲方逾期不提出者,估价报告书生效。

4.当合同履行过程中产生时,各方应当友好协商;协商不成,任何一方可将争议提交仲裁委员会申请仲裁。

## 十二、其他事项

1.当估价程序所受限制对与估价目的相对应的估价结论构成重大影响时,乙方可以中止履行合同;相关限制无法解除时,乙方可以解除合同。

2.提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性、恰当使用估价报告是甲方和相关人的责任。

3.其他有关事项:

委托估价人(甲方):

地址:

电话:

邮编:

负责人:

联系人:

银行帐户:



估价机构(乙方): 大连大开房地产土地  
评估咨询有限公司

地址: 大连开发区黄海西路169号603室

电话: 0411-87626750、87625947

邮编: 116600

负责人:

联系人: 李洁

银行帐户:



年 月 日





大开金 国用 (2011 ) 字第 0141 号

# 中华人民共和国 国有土地使用证



No. 013480280

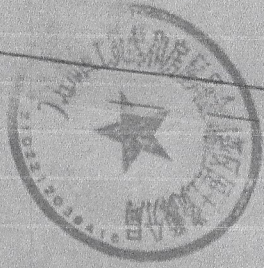


土地使用者	大连华锐重工集团股份有限公司			
座落	大连经济技术开发区金石滩云港街36号			
地号	05J29006	图号		
用途	餐饮旅馆业用地 (G13)	土地等级		
使用权类型	出让	终止日期	2040年08月10日	
使用权面积	6666.00 平方米			
其中共用分摊面积				
填 证 机 关				

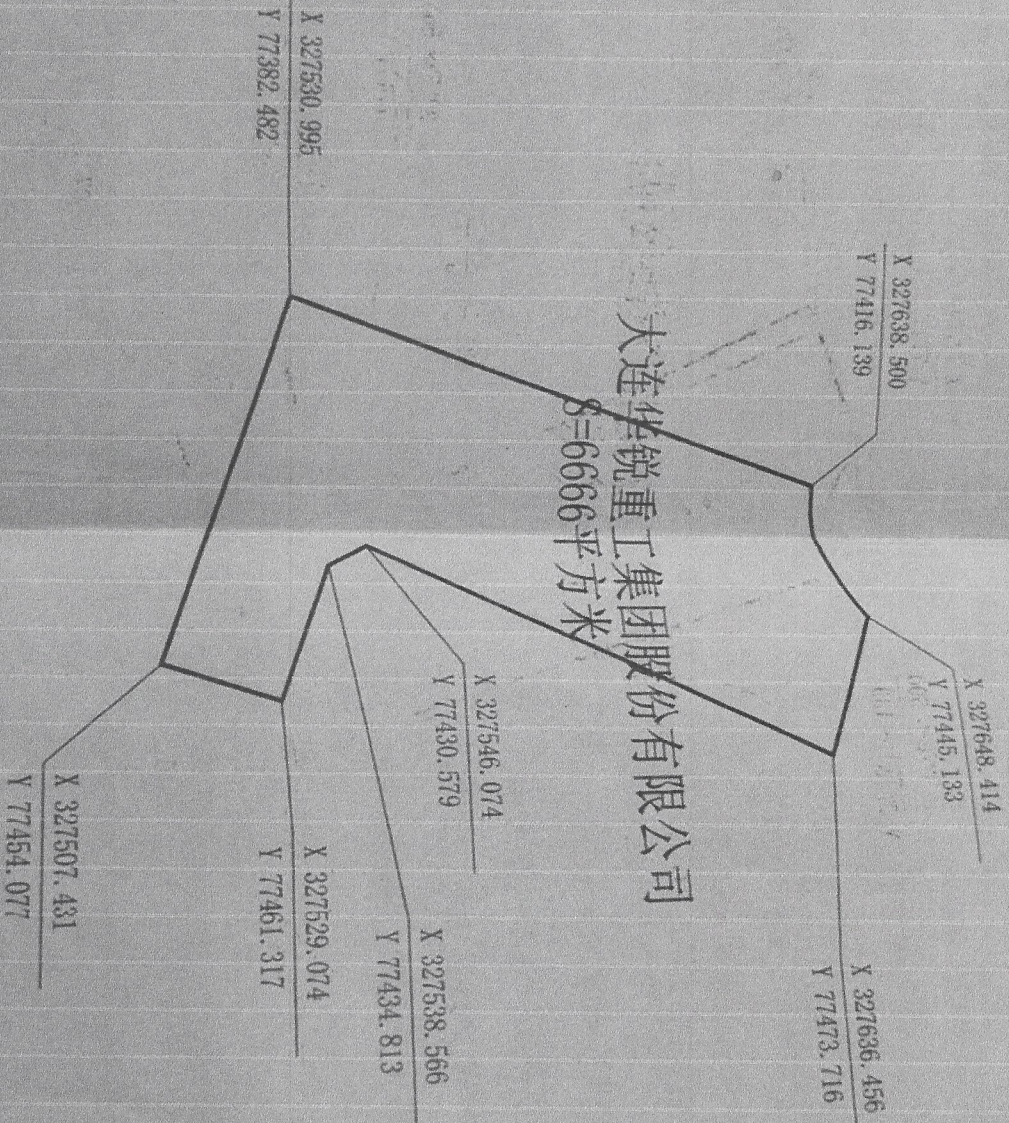


日期	事 由
	各





大连华锐重工集团股份有限公司  
S=6666平方米





房权证 开字第 K43232 号

房屋所有权人	大连华锐重工集团股份有限公司			
共有情况				
房屋坐落	大连市大连经济技术开发区 云港街36号			
登记时间	2011-12-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	5	3854.0		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		国有出让	至 止	



# 测绘报告



项目名称：大连经济技术开发区云港街 36 号

委托方：大连金普新区金石滩街道办事处

报告编号：大金测字[2023]第 056 号

测绘单位：大连金地测绘有限公司

测绘专用章



大金测字[2023]第 056 号

## 致委托方函

大连金普新区金石滩街道办事处：

受贵单位委托，大连金地测绘有限公司的测量人员在遵守和执行国家房产测量规范和有关技术标准的前提下，依据委托方现场指认范围及界限，对大连华锐重工集团股份有限公司所有的大连经济技术开发区云港街 36 号房屋进行房屋建筑面积、构筑物及附属设施测绘，在测绘期日 2023 年 6 月 7 日的测绘结果如下：

总建筑面积为 **5412.87** 平方米

大写：伍仟肆佰壹拾贰点捌柒平方米

其中：有证房屋实测建筑面积合计为 **3883.12** 平方米

（证载面积为 **3854** 平方米）

无证房屋建筑面积合计为 **1529.75** 平方米

（分层平面图及相对位置详见附图、构筑物详见明细）

测绘机构：大连金地测绘有限公司

法定代表人：杨健青

提交报告日期：2023 年 6 月 9 日



## 测绘报告

### 一、委托方名称

大连金普新区金石滩街道办事处

### 二、受托方名称

大连金地测绘有限公司

### 三、测绘对象与内容

在委托方现场指认下,对大连华锐重工集团股份有限公司所有的大连经济技术开发区云港街 36 号房屋,对其指定区域范围内房屋建筑面积、构筑物及附属设施进行测绘。

### 四、测绘目的

为委托方确定房屋、用地平面位置、房屋建筑面积、构筑物及附属设施等相关工程量提供参考。

### 五、测绘期日

2023 年 6 月 7 日

### 六、测绘依据

1. 《中华人民共和国测绘法》;
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
3. 中华人民共和国国家标准《房产测量规范》;
4. 中华人民共和国建设部令 国家测绘局第 83 号《房产测绘管理办法》;
5. 房屋所有权证号: 大房权证开字第 K43232 号;
6. 国有土地使用证号: 大开金国用(2011)字第 0141 号;
7. 房产测绘委托协议书。

### 七、房屋面积测算过程

1. 计算依据: 本测绘对象没有原始图纸资料,测绘人员于测绘期日在委托方的现场指认下,对各类房屋、构筑物及附属设施相关尺寸进行了实地测量,本次测算以实际测量尺寸为计算依据;

2. 计算方法: 计算机画图计算,人工计算校核。

### 八、房屋面积测绘结果

(一) 房屋建筑面积合计为 **5412.87** 平方米

(二) 构筑物及附属设施详见附图、附表

### 九、测绘人员签章

测算人：江阳阳

质检人：赵新

项目负责人：王玲

测绘机构：大连金地测绘有限公司

法定代表人：

提交报告日期：2023年6月9日



### 十、测绘结果成立的前提及限制条件

1、本测绘对象没有原始图纸资料，测绘人员于测绘期日在委托方的现场指认下，对各类房屋、构筑物及附属设施等相关尺寸进行了实地测量，本次测算以实际测量尺寸为计算依据；

2、本次测绘没有对房屋的权属来源、合法性以及用途进行深入调查，仅对房屋的实体面积进行测量和计算，没有对委托方指认的范围的正确性进行确认，若因此相关权利人对此次测绘结果有异议，则本测绘结果应作相应调整；

3、本公司出具的测绘报告及报告中所附图表应加盖《大连金地测绘有限公司》测绘专用章方可生效；

4、关于本测绘报告的测绘结果由大连金地测绘有限公司负责解释。

### 十一、附件

1. 房地测绘图；
2. 测绘机构资质证书。

撰稿人：江阳阳，本报告一式陆份，委托方伍份。



附表:

## 大连经济技术开发区云港街36号-建筑物及构筑物明细单

项目	序号	名称	结构	层高	层数	证载面积	实测面积	备注	
房屋	1	宾馆	砖混	3.30	5F	3854.0	3883.12	房屋所有权证号: 大房权证开字第K43232号 商业 宾馆	
	2	冷库	砖混	6.80	1F		345.19		
	2-1	设备间	砖混	4.70	1/2F		115.42		
	3	加工房	砖混	3.70	1F		399.97		
	4	锅炉房	砖混	4.2/2.8	1F		59.37		
	5	泵房	砖混	2.30	1F		12.46		
	6	房屋	砖混	4.00	1F		81.95		
	7	房屋	砖混	3.40	1F		80.44		
	8	房屋	砖混	2.70	1F		20.19		
	9	轻钢房	轻钢	2.40	1F		40.70		
	10	仓房	砖混	4.30	1F		8.92		
	13	轻钢房	轻钢	1.40	1F		17.98		
	线内房屋小计							5065.71	
	11	房屋	砖混	3.10	1F		17.02		
	12	房屋	砖混	2.80	1F		330.14		
	线外房屋小计							347.16	
合计							5412.87		

附表:

大连经济技术开发区云港街36号-建筑物及构筑物明细单

项目	序号	名称	规格尺寸(m)			数量	单位	备注
			长度	宽(厚)度	高(深)度			
线内附属物	G1	厕所	2.40	2.30	2.40	5.52	平方米	
	G2	棚1			2.20	24.42	平方米	
	G3	沥青地面				1107.35	平方米	
	G4	水泥地面				860.34	平方米	
	G5	水泥地台	8.30	3.60	0.90	26.89	立方米	
	G6	禽舍	3.11	3.17	2.00	9.89	平方米	狗笼
	G7	水池1			5.00	170.85	立方米	异形, 地面水池
	G8	水池2	2.95	1.95	1.30	7.48	立方米	房屋8内部
	G9	水池3	2.00	1.50	1.20	3.60	立方米	
	G10	围墙	169.67	0.30	2.40	122.16	立方米	
	G11	挡土墙1	33.83	1.20	5.87	238.30	立方米	
	G12	挡土墙2	1.97	0.80	3.30	5.20	立方米	
	G13	栏杆	33.83		1.00	33.83	米	
	G14	钢大门	5.00		2.00	10.00	平方米	
	G15	钢大门	6.70		2.80	18.76	平方米	
	G16	钢小门	1.80		1.90	3.42	平方米	
	G17	钢梯			6.30	11.40	平方米	
	G18	禽舍			1.70	8.87	平方米	鸡笼

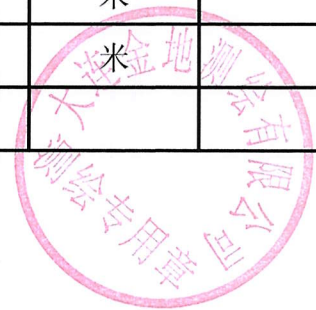




附表:

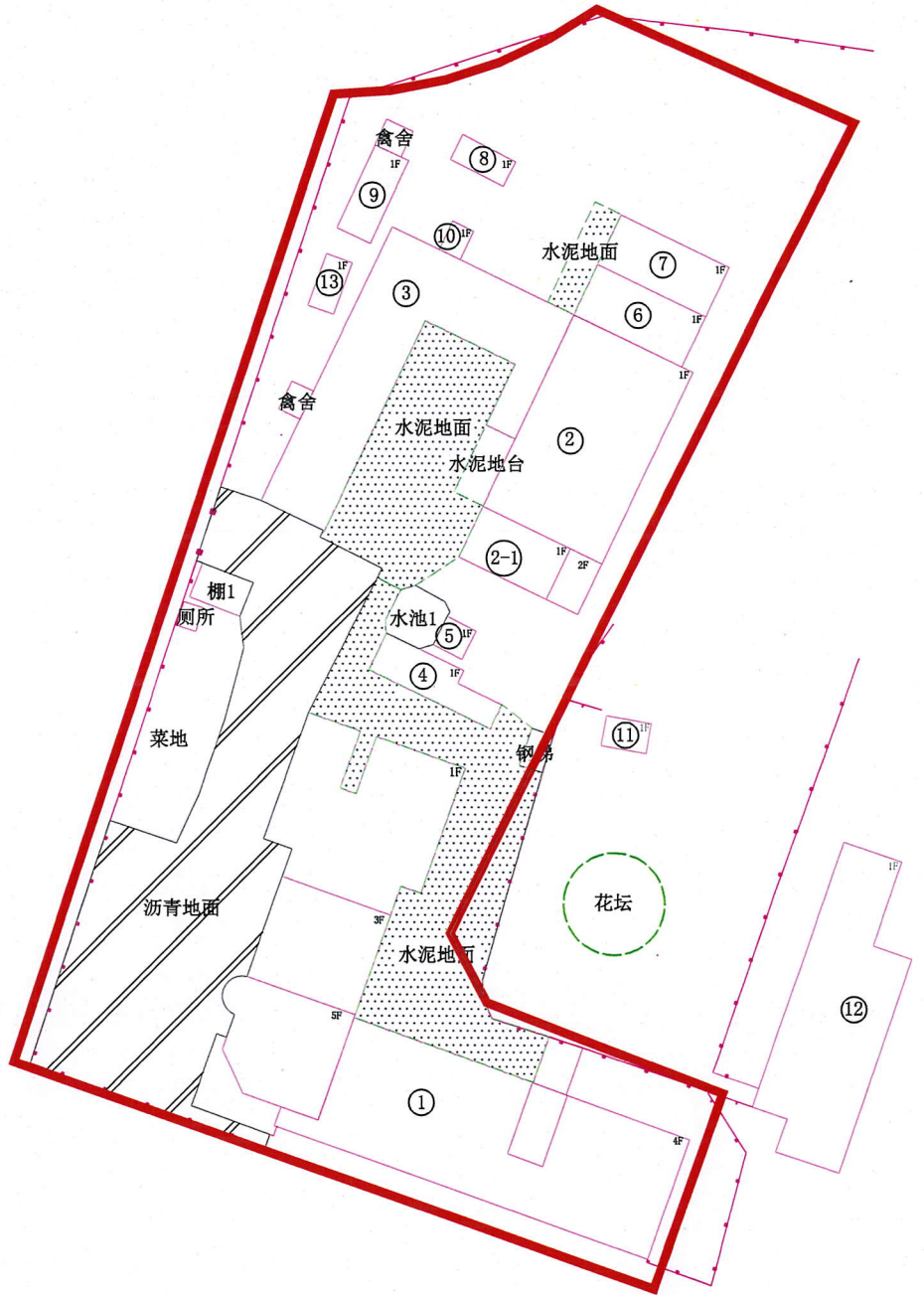
大连经济技术开发区云港街36号-建筑物及构筑物明细单

项目	序号	名称	规格尺寸(m)			数量	单位	备注
			长度	宽(厚)度	高(深)度			
线外附属物	G4	水泥地面				75.44	平方米	
	G10	围墙	35.07	0.30	2.40	25.25	立方米	
	G11	挡土墙1	48.06	1.20	5.87	338.53	立方米	
	G12	挡土墙2	74.87	0.80	3.30	197.66	立方米	
	G13	栏杆	90.64		1.00	90.64	米	
	G19	花坛				35.40	米	
	合计							



# 大连经济技术开发区云港街36号 房地示意图

## (大连华锐重工集团股份有限公司)



项目	序号	名称	结构	层高	层数	证载面积	实测面积	
房屋	1	宾馆	砖混	3.30	5F	3854.0	3883.12	
	2	冷库	砖混	6.80	1F		345.19	
	2-1	设备间	砖混	4.70	1/2F		115.42	
	3	加工房	砖混	3.70	1F		399.97	
	4	锅炉房	砖混	4.2/2.8	1F		59.37	
	5	泵房	砖混	2.30	1F		12.46	
	6	房屋	砖混	4.00	1F		81.95	
	7	房屋	砖混	3.40	1F		80.44	
	8	房屋	砖混	2.70	1F		20.19	
	9	轻钢房	轻钢	2.40	1F		40.70	
	10	仓库	砖混	4.30	1F		8.92	
	13	轻钢房	轻钢	1.40	1F		17.98	
	线内房屋小计							5065.71
	11	房屋	砖混	3.10	1F		17.02	
12	房屋	砖混	2.80	1F		330.14		
线外房屋小计							347.16	
合计							5412.87	

项目	序号	名称	规格尺寸(m)			数量	单位
			长度	宽(厚)度	高(深)度		
线内附属物	G1	厕所	2.40	2.30	2.40	5.32	平方米
	G2	棚1			2.20	24.42	平方米
	G3	沥青地面				1107.35	平方米
	G4	水泥地面				860.34	平方米
	G5	水泥地台	8.30	3.60	0.90	26.89	立方米
	G6	禽舍	3.11	3.17	2.00	9.89	平方米
	G7	水池1			5.00	170.85	立方米
	G8	水池2	2.95	1.95	1.30	7.48	立方米
	G9	水池3	2.00	1.50	1.20	3.60	立方米
	G10	围墙	169.67	0.30	2.40	122.16	立方米
	G11	挡土墙1	33.83	1.20	5.87	238.30	立方米
	G12	挡土墙2	1.97	0.80	3.30	5.20	立方米
	G13	栏杆	33.83		1.00	33.83	米
	G14	钢大门	5.00		2.00	10.00	平方米
	G15	钢大门	6.70		2.80	18.76	平方米
	G16	钢小门	1.80		1.90	3.42	平方米
	G17	钢梯			6.30	11.40	平方米
	G18	禽舍			1.70	8.87	平方米
线外附属物	G4	水泥地面				75.44	平方米
	G10	围墙	35.07	0.30	2.40	25.25	立方米
	G11	挡土墙1	48.06	1.20	5.87	338.53	立方米
	G12	挡土墙2	74.87	0.80	3.30	197.66	立方米
	G13	栏杆	90.64		1.00	90.64	米
	G19	花坛				35.40	米
合计							

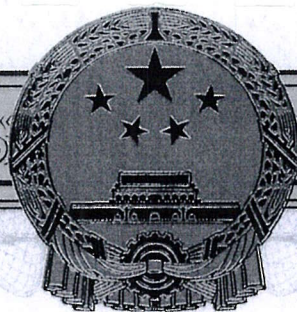


测绘单位：大连金地测绘有限公司  
 测绘日期：2023.6.7









# 乙级测绘资质证书 (副本)

**专业类别:** 乙级: 测绘航空摄影、工程测量、海洋测绘、界线与不动产  
**单位名称:** 测绘、地理信息系统工程。\*\*\*  
大连金地测绘有限公司  
**注册地址:** 大连市  
**法定代表人:** 杨健青  
**证书编号:** 乙测资字21500596  
**有效期至:** 2026年11月7日

发证机关 (印章)

2021年11月8日





# 房屋现场查勘明细表

2024.10

大连华锐重工集团股份有限公司

序号	测绘号	名称	产权证号	建筑结构	层高(m)	房屋面积(m <sup>2</sup> )			房屋状况
						证载	实测	无证	
1	1	宾馆	大房权证 开字第 K43232号	一/三/四/ 五层混合	3.5	3,854.00	3,883.12	29.12	外墙墙砖局部水泥面层，钛金门，铝合金窗及木窗，混凝土屋面板。室内一层地面铺地砖，天棚吊顶，木墙裙，墙面大白局部墙砖，楼梯为水磨石地面上铺地毯，白钢扶手，二至五层地面水磨石地面，天棚吊顶，木墙裙，墙面大白，卫生间：地面瓷砖，墙面瓷砖到顶，棚面扣板吊顶，洁具齐全。水、电、暖、消防等设施齐全。
2	2	冷库		一层砖混	6.8		345.19	345.19	外墙水泥面层，木门窗，混凝土屋面板。室内4个冷库，混凝土墙面及地面，墙面厚度1m。有电等设施。
3	2-1	设备间		一/二层砖混	4.7/3.1		115.42	115.42	外墙水泥面层，木门窗，混凝土屋面板。室内水泥地面，墙面大白，有水、电等设施。
4	3	加工间		一层砖混	3.7		399.97	399.97	外墙水泥面层局部水刷石，木门窗，混凝土屋面板，室内水磨石地面，墙面大白（局部瓷砖）。有水、电、暖等设施。
5	4	锅炉房		一层砖混	4.2/2.8		59.37	59.37	外墙水泥面层局部墙砖，木门窗，混凝土屋面板，室内水泥地面，墙面大白。有水、电、暖等设施。
6	5			一层砖混	2.3		12.46	12.46	外墙水泥面层，木门窗，混凝土屋面板，室内水泥地面，墙面大白。有电等设施。



被征收人: 奚浩源

征收人: 张世奇



评估机构: 大连大开房地产土地评估咨询有限公司

查勘日期: 2024.10.10



## 房屋现场查勘明细表

大连华锐重工集团股份有限公司

序号	测绘号	名称	产权证号	建筑结构	层高(m)	房屋面积(m <sup>2</sup> )			房屋状况
						证载	实测	无证	
7	6	冷库		一层砖混	4		81.95	81.95 ✓	外墙水泥面层, 铁皮门, 混凝土屋面板, 室内2个冷库, 混凝土墙面及地面, 墙面厚度1m。
8	7	房屋		一层砖混	3.4		80.44	80.44 ✓	外墙水泥面层, 木门窗, 混凝土屋面板, 白钢玻璃门。室内水泥地面, 墙面大白。有电力等设施。
9	8	房屋		一层砖混	2.7		20.19	20.19	外墙水泥面层, 木门窗, 混凝土屋面板, 白钢玻璃门。室内水泥地面, 墙面裸面。有电力等设施。
10	9	轻钢房		一层轻钢	2.4		40.70	40.70	轻钢围护, 轻钢板屋面。
	10	仓房		一层砖混	4.3		8.92	8.92	外墙水泥面层, 混凝土屋面板, 室内水泥地面, 水泥墙面。



被征收人: 翼浩源

征收人: [Handwritten Signature]



评估机构: 大连大开房地产土地评估咨询有限公司

查勘日期: [Blank]

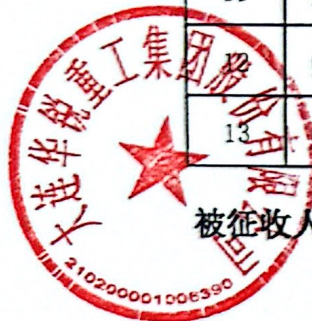
[Handwritten Signature]



## 附属构（建）筑物现场查勘表

大连华锐重工集团股份有限公司

序号	测绘号	项目名称	规格尺寸(m)			数量	单位	备注
			长度	宽(厚)度	高(深)度			
1	G3	轻钢房			1.40	17.98	m <sup>2</sup>	轻钢围护，轻钢板屋面。
2	G1	厕所	2.40	2.30	2.40	5.52	m <sup>2</sup>	砖瓦结构，水泥抹灰外墙，地下化粪池
3	G2	棚1			2.20	24.42	m <sup>2</sup>	轻钢围护，石棉瓦棚面。
4	G3	沥青地面				1107.35	m <sup>2</sup>	
5	G4	水泥地面				860.34	m <sup>2</sup>	红线内
6	G5	水泥平台	8.30	3.60	0.90	29.88	m <sup>2</sup>	位于2号冷库，砖砌，水泥抹灰
7	G6	禽舍	3.11	3.17	2.00	9.89	m <sup>2</sup>	钢筋笼，狗笼
8	G7	水池1			5.00	170.85	立	位于房屋5西侧，地下混凝土水池，厚度0.6m
9	G8	水池2	2.95	1.95	1.30	7.48	立	位于房屋8地下水池，砖砌，水泥抹灰。
10	G9	水池3	2.00	1.50	1.20	3.60	立	地下水池，砖砌，水泥抹灰。
11	G10	围墙	169.67	0.30	2.40	122.16	立	红线内，砖砌高度2m，毛石砌筑高度0.4m，水泥抹灰
	G11	挡土墙1	33.83	1.20	5.87	238.3	立	红线内，毛石砌筑，勾缝，混凝土压顶
13	G12	挡土墙1	1.97	0.80	3.30	5.20	立	红线内，毛石砌筑，勾缝，混凝土压顶



被征收人： 窦浩源

征收人： 李永红 孙为

评估机构：大连大开房地产土地评估咨询有限公司

查勘日期：

吴世奇



孙为

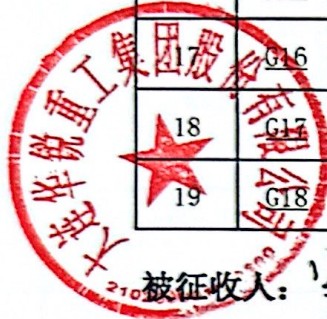


# 附属构（建）筑物现场查勘表

4

大连华锐重工集团股份有限公司

序号	测绘号	项目名称	规格尺寸(m)			数量	单位	备注
			长度	宽(厚)度	高(深)度			
14	G13	栏杆	33.83		1.00	33.83	m	挡土墙上钢栏杆
15	G14	钢大门	5.00		2.00	10.00	m <sup>2</sup>	
16	G15	钢大门	6.70		2.80	18.76	m <sup>2</sup>	房之间
17	G16	钢小门	1.80		1.90	3.42	m <sup>2</sup>	
18	G17	钢梯			6.30	11.40	m <sup>2</sup>	钢楼梯
19	G18	禽舍			1.70	8.87	m <sup>2</sup>	鸡笼，钢筋网围护，石棉瓦顶。



被征收人： 窦浩源

评估机构： 大连大开房地产土地评估咨询有限公司

吴旭亨

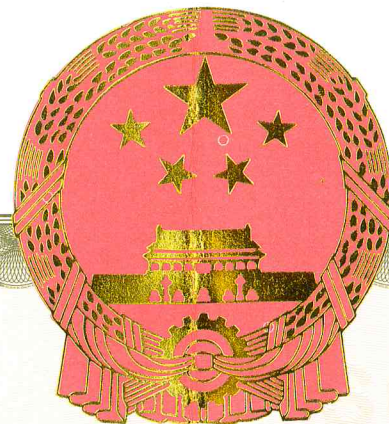


征收人： 李波

查勘日期：







# 营业执照

统一社会信用代码

91210200716904902K



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。

名称 大连华锐重工集团股份有限公司

类型 股份有限公司

法定代表人 孟伟

经营范围 机械设备设计制造、安装调试；备、配件供应；金属制品、金属结构制造；工具、模具、模型设计、制造；金属表面处理及热处理；机电设备零件及制造、协作加工；起重机械特种设备设计、制造、安装、改造、维修；压力容器设计、制造；铸钢件、铸铁件、铸铜件、铸铝件、锻件加工制造；钢锭铸坯、钢材轧制、防尘设备设计、制造、安装、调试；铸造工艺及材料技术开发；造型材料制造；货物进出口、技术进出口；房地产开发；仓储；商业贸易；工程总承包；机电设备租赁及技术开发、咨询；计算机应用；房屋建筑工程施工；机电设备安装工程；普通货运；国内货运代理；承办海上、陆路、航空国际货运代理（含报关、报验）；人工搬运；货物包装；大型物件运输。（特业部分限下属企业在许可范围内）\*\*\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

注册资本 人民币壹拾玖亿叁仟壹佰叁拾柒万零叁拾贰元整

成立日期 1993年02月18日

营业期限 自1993年02月18日至2043年02月17日

住所 辽宁省大连市西岗区八一路169号

登记机关



2022年05月26日



# 统一社会信用代码证书

统一社会信用代码11210213MB1B70388A



颁发日期 2019年08月08日  
有效期至 2025年07月13日

机构名称 大连金普新区金石滩街道办事处  
(大连市金州区金石滩街道办事处)  
机构性质 机关(派出机关)

机构地址 辽宁省大连经济技术开发区金石滩国家旅游度假区

负责人 邹强

赋码机关



注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。







# 营业执照

统一社会信用代码  
91210213241324874L

(副本)

(副本号: 1-1)



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。

名称 大连大开房地产土地评估咨询有限公司

注册资本 人民币贰佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 1994年05月13日

法定代表人 李洁

住所 辽宁省大连经济技术开发区房地产交易市场

经营范围 一般项目: 房地产评估, 房地产咨询, 房地产经纪, 资产评估, 工程管理服务, 土地调查评估服务, 不动产登记代理服务, 土地整治服务, 社会稳定风险评估(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



2023年04月27日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

## 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: 大连大开房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人:  
(执行事务合伙人) 李洁

住所: 大连经济技术开发区房地产交易市场

统一社会信用代码: 91210213241324874L

备案等级: 一级

证书编号: 建住房估字(2013)094号

有效期限: 2022年6月20日至2025年6月19日止

发证机关(公章)



中华人民共和国住房和城乡建设部制



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.



No. 00283498

姓名 / Full name

邵萍

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

210204197111100109

注册号 / Registration No.

2120070190

执业机构 / Employer

大连大开房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-08-15

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations

备注 / Observations

注册房地产估价师邵萍



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. 00283496

姓名 / Full name

吴旭芬

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

330702197301085044

注册号 / Registration No.

2119980036

执业机构 / Employer

大连大开房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-08-15

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations

备注 / Observations

注册房地产估价师吴旭芬