



# 房地产估价报告

估价报告编号：辽蓝房评字[2020]第 080403 号

估价项目名称：辽宁省丹东市中级人民法院委托的阜新市  
细河区海罗·翡翠蓝湾的共 154 套在建工程  
住宅涉执房地产处置司法鉴定估价项目

估价委托人：辽宁省丹东市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：彭 辉（注册号：2120070024）

吴大江（注册号：2120060012）

估价参与人员：邓晓彤

估价报告出具日期：2020 年 7 月 29 日

## 致估价委托人函

辽宁省丹东市中级人民法院：

承蒙委托，本公司派中国注册房地产估价师彭辉等贰人对贵单位指定的位于阜新市细河区东风路 158-2 号、东风路 154-2 号、迎宾大街甲 356 号、迎宾大街甲 360-4 号、迎宾大街甲 360 号（海罗·翡翠蓝湾 A14#、A16#、A5#、A4#、A3# 楼）的共 154 套在建工程住宅房地产（建筑面积合计为 15359.49 平方米）的市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2020 年 7 月 10 日。

价值类型：房地产市场价值。

经过市场调查和实地查勘，选用比较法和收益法对在建工程住宅房地产进行评估，并经过认真、周密的分析、测算和判断，确定估价对象在建工程住宅房地产的市场价值如下：

在建工程房地产评估总价（人民币）：41395124 元

人民币大写金额：肆仟壹佰叁拾玖万伍仟壹佰贰拾肆元整

具体评估结果详见附件一《估价结果分户明细表》。

特别提示：

1、本估价结果包括估价对象在建工程建筑物及其合理分摊的土地使用权价值。

2、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

3、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

4、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

6、当事人、利害关系人对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议，人民法院要求房地产估价机构予以书面说明的，房地产估价机构应当根据书面异议的具体内容，有针对性地及时作出相应说明，并自收到人民法院通知之日起五日内通过估价委托人提交书面说明。

7、我们在估价中没有得到他人的重要专业帮助。

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。

特致此函。

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司（公章）

法定代表人（签章）

二〇二〇年七月二十九日

江吴大印

# 目 录

- 一、估价师声明 ..... 1
- 二、估价假设和限制条件 ..... 2
- 三、房地产估价结果报告 ..... 7
  - (一) 估价委托人 ..... 7
  - (二) 房地产估价机构 ..... 7
  - (三) 估价目的 ..... 7
  - (四) 估价对象 ..... 7
  - (五) 价值时点 ..... 9
  - (六) 价值类型 ..... 10
  - (七) 估价原则 ..... 10
  - (八) 估价依据 ..... 11
  - (九) 估价方法 ..... 12
  - (十) 估价结果 ..... 13
  - (十一) 注册房地产估价师 ..... 13
  - (十二) 实地查勘期 ..... 14
  - (十三) 估价作业期 ..... 14
- 四、附件 ..... 15

# 估价师声明

## 我们郑重声明：

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个人利害关系，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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《人民法院委托评估工作规范》的规定进行估价工作，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、本次估价采用了市场价值假设。市场价值基于以下假设前提：交易双方是自愿地进行交易的；交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充足的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、由于估价对象为已完工的在建工程房地产，故本次估价是以估价对象维持现状、继续利用为假设前提。

3、本次评估的估价对象的房号、建筑面积、用途是以估价委托人提供的《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》(2019)辽 06 执恢 58 号、《154 套房屋明细清单》、阜新市不动产登记中心提供的查档资料、阜新市房地产信息中心出具的《丹东法院海罗备案查询结果》、《辽宁省丹东市中级人民法院协助执行通知书》(回执)记载为准。注册房地产估价师未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实，未进行实地测量。

4、由于估价委托人提供的《建设工程规划许可证》未记载规划住宅楼的详细信息(住宅楼建筑名称(栋号)、层数、建筑面积)，仅记载建设规模住宅楼 210337.31 平方米、公建 19510.54 平方米、地下设备用房 4000 平方米，同时《商品房销售(预售)许可证》也未明确记载住宅楼的预售详细信息(住宅楼的栋号、建筑面积、套数)，仅记载总建筑面积为 219624.31 平方米，销售(预售)建筑面积为 219624.31 平方米，房屋用途为住宅、商业，套数为总 2213 套，栋数：总 34 栋。通过上述《建设工程规划许可证》、《商品房销售(预售)许可证》，无法查询估价

对象的详细信息。但根据阜新市不动产登记中心提供的查档资料、阜新市房地产信息中心出具的《丹东法院海罗备案查询结果》、《辽宁省丹东市中级人民法院协助执行通知书》（回执）等资料显示的估价对象的相关信息，本次评估设定估价对象在《建设工程规划许可证》、《商品房销售（预售）许可证》的批准建设、销售（预售）范围内。

5、本次估价是建立在估价委托人提供估价对象的《国有土地使用证》阜新国用（2012）第 0069 号、《建设用地规划许可证》地字第 210900201204112 号、《建设工程规划许可证》建字第 210900201205259 号、《建筑工程施工许可证》编号 301486 210931201305140901、《商品房销售（预售）许可证》阜房许字第【20120046】号、《楼门牌号码审批表》审批号：12-104 及其他有关资料合法、真实、准确和完整的基础上，并以此作为假设前提。否则，本估价报告及估价结果无效，本估价机构及注册房地产估价师不承担由此产生的相应责任和后果。

6、注册房地产估价师只对估价对象进行一般性查看，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，本次估价假定估价对象不存在安全隐患。

7、本次估价已考虑拍卖房地产瑕疵对估价结果的影响。另外，根据人民法院意见及涉执房地产处置工作实际，本次估价已考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易税费负担方式对估价结果的影响。交易税费负担方式为全部由受让方负担。

8、本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

9、由于本次估价对象为涉案房地产，故本估价机构及估价人员不对估价对象的法律权属状况发表意见。

10、本次估价的时点为完成估价对象实地查勘日 2020 年 7 月 10 日。本次估价假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

#### （二）未定事项假设

本次估价未涉及未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

1、本次估价未考虑估价对象房地产被查封以及原有的担保物权和其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

2、在价值时点，估价人员实地查勘时估价对象（104）与（105）、（126）与（127）存在单元内同楼层两户之间下水管道横向连接的问题，经与估价委托人确认，本次评估不考虑此因素对估价结果的影响。

#### （四）不相一致假设

1、估价委托人、估价人员等共同实地查勘时，因物业公司未能提供部分估价对象的入户门和单元门的钥匙，估价人员未能进入部分估价对象室内进行实地查勘。本次评估应估价委托人要求，未进入室内查勘的估价对象的室内装修（毛坯）、户型设定与估价对象所在楼标准层的室内装修（毛坯）、户型相一致，并不考虑其中部分估价对象可能存在已入住及装修等特殊因素对估价结果的影响。

2、估价委托人未能提供 A14#、A16#楼的《辽宁省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案书》，在实地查勘日，A14#、A16#楼已完成主体结构工程，墙体砌筑工程、门窗工程、内外装饰工程、室内安装工程、小区管网配套、道路、绿化等配套工程，目前已达到入住条件，经估价委托人确认，本次评估不考虑 A14#、A16#楼是否取得《辽宁省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案书》对估价结果的影响。



## （五）依据不足假设

1、因估价委托人未向房地产估价人员提供估价对象《国有土地使用证》阜新国用（2012）第 0069 号、《建设用地规划许可证》地字第 210900201204112 号、《建设工程规划许可证》建字第 210900201205259 号、《建筑工程施工许可证》编号 301486 210931201305140901、《商品房销售（预售）许可证》阜房许字第【20120046】号、《楼门牌号码审批表》审批号：12-104、《辽宁省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案书》、阜新市细河区房地产信息中心出具的《丹东法院海罗备案查询结果》、《辽宁省丹东市中级人民法院协助执行通知书》（回执）原件供估价人员查阅，如果提供的复印件与原件不一致且影响估价结果的，应重新进行评估。本估价机构及注册房地产估价师不承担由此产生的相应责任和后果。

2、由于人民法院未查明或未掌握估价对象所在楼盘的土地出让金、配套费的缴纳情况及金额，根据估价委托人要求，故本次估价未考虑估价对象所在楼盘的土地出让金、配套费的缴纳情况及金额对估价结果的影响。

3、由于人民法院未查明或未掌握估价对象欠缴税费（含物业费、供电款、供暖费、水电气费等）情况及金额，根据估价委托人要求，故本次估价未考虑估价对象欠缴税费（含物业费、供电款、供暖费、水电气费等）对估价结果的影响。

## 二、估价报告使用限制

（一）本估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其他用途使用。

（二）本估价报告未经本评估机构书面同意，不得提供给除估价委托人、涉案当事人及利害关系人之外的单位和个人使用，不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

(三) 估价委托人、涉案当事人以及其他估价利害关系人应完整使用本估价报告，并应合理理解本估价报告已经说明的事实，注册房地产估价师及估价机构不承担因忽视本估价报告已说明的相关事实使用估价报告所引起的相关法律责任。

(四) 本估价报告的使用期限自完成之日起为壹年，即自 2020 年 7 月 29 日起至 2021 年 7 月 28 日止。本估价机构及注册房地产估价师不承担因逾期使用本估价报告所产生的任何责任。若在估价有效期内由于市场变化较快或国家经济形势、城市规划、房地产本身的物理状况等因素发生重大变化，且这些变化对估价结果产生重大影响的，需重新评估。

(五) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(六) 本估价报告由本估价机构负责解释。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估 价 委 托 人：辽宁省丹东市中级人民法院

## 二、房地产估价机构

估 价 机 构 名 称：辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

住 所：沈阳市大东区广宜街 21 号 411 室

法 定 代 表 人：吴大江

估 价 备 案 等 级：壹级

估 价 备 案 证 书 编 号：第 000010108 号

## 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

估价对象为位于阜新市细河区东风路 158-2 号、东风路 154-2 号、迎宾大街甲 356 号、迎宾大街甲 360-4 号、迎宾大街甲 360 号（海罗·翡翠蓝湾 A14#、A16#、A5#、A4#、A3#楼）的共 154 套在建工程住宅房地产，建筑面积合计为 15359.49 平方米。

本次估价的 market 价值，包括估价对象内外不可移动的装饰装修价值及宗地内基础配套设施价值，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、设备、家具等动产价值，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值。

### （一）区位状况

### 估价对象区位状况表

项目		估价对象区位状况
位置状况	坐落位置	位于阜新市细河区东风路 158-2 号、东风路 154-2 号、迎宾大街甲 356 号、迎宾大街甲 360-4 号、迎宾大街甲 360 号（海罗·翡翠蓝湾 A14#、A16#、A5#、A4#、A3#楼）。
	小区四至	东临规划明渠，西临迎宾大街，南临盛强路，北临东风路。
交通状况	出入可利用的交通工具	周边 200 米内通有小 8 路公交车，并设有站点，出行条件一般。
	道路状况	周围有迎宾大街、东风路、盛强路等交通主次干线，道路通达性较好。
环境状况	自然环境、人文环境	估价对象所处区域为海罗·翡翠蓝湾小区，环境条件较好。
外部配套设施状况	外部基础设施	外部基础配套设施已达到“六通一平”。
	外部公共服务设施	附近有开发区政府行政服务厅、细河区交警大队等，外部公共服务设施一般。

## （二）建筑物实物状况

### 1、项目规划状况及估价范围

根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》建字第 210900201205259 号记载，建设单位为阜新海罗恒基房地产有限公司，工程名称为“海罗·翡翠蓝湾住宅小区住宅楼及公建”，建设位置为开发区迎宾大街东、东风路南，建设规模为住宅楼：210337.31 平方米，公建 19510.54 平方米，地下设备用房：4000 平方米。

根据《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》（2019）辽 06 执恢 58 号、《154 套房屋明细清单》、阜新市不动产登记中心提供的查档资料、阜新市房地产信息中心出具的《丹东法院海罗备案查询结果》、《辽宁省丹东市中级人民法院协助执行通知书》（回执）指定、估价委托人提供的资料及估价人员现场了解，本次估价范围为海罗·翡翠蓝湾 A14#、A16#、A5#、A4#、A3#楼的部分在建工程住宅房地产，共 154 套，建筑面积合计为 15359.49 平方米。

### 2、建筑物实物情况

估价对象分别位于阜新市细河区东风路 158-2 号、东风路 154-2 号、迎宾大街甲 356 号、迎宾大街甲 360-4 号、迎宾大街甲 360 号（海罗·翡翠蓝湾 A14#、A16#、A5#、A4#、A3#楼），钢混结构，南北朝向，用途均为住宅，A14#、A5#、

A3#楼的总层数为 18 层，A16#、A4#楼的总层数为 26 层，估价对象的房号、建筑面积详见《估价结果分户明细表》，建筑面积合计为 15359.49 平方米。估价对象所在 A14#、A16#、A5#、A4#、A3#楼外墙面均刷涂料，塑钢窗，单元门均为对开钢质门，入户门为防盗门。内部装修情况为：客厅天棚水泥抹灰，内墙面水泥抹灰，水泥地面；餐厅及厨房天棚水泥抹灰，内墙面水泥抹灰，水泥地面；卧室天棚水泥抹灰，内墙面水泥抹灰，水泥地面；卫生间：天棚水泥抹灰，内墙面水泥抹灰，地面及内墙 1.2 米以下做防水处理。估价对象室内通有上下水、供电、供暖（地热）、通讯等配套设施。估价对象所在单元内均设有 1 部电梯和 1 部步行梯（水泥踏步及缓步台，白钢栏杆及扶手）。在价值时点，估价对象目前均已达到入住使用条件。

### （三）土地实物状况

根据《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》（2019）辽 06 执恢 58 号指定、估价委托人提供的《国有土地使用证》阜新国用（2012）第 0069 号及估价人员现场了解，估价对象建筑物所分摊的土地位于辽宁阜新经济开发区东风路南、盛强路北，整宗土地使用权面积为 77088.00 平方米，土地用途为商住用地，土地使用权类型为出让，土地出让年限住宅 70 年、商业 40 年，土地使用权起始日期为 2012 年 4 月 4 日。本次估价土地范围为估价对象在建工程建筑物应合理分摊的土地使用权面积。在价值时点，该宗地的开发程度已达到“六通一平”（即宗地外通路、通电、供水、排水、通暖、通讯，宗地内平整）。

### （四）房地产权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》阜新国用（2012）第 0069 号、《建设用地规划许可证》地字第 210900201204112 号、《建设工程规划许可证》建字第 210900201205259 号、《建筑工程施工许可证》编号 301486 210931201305140901、

《楼门牌号码审批表》审批号：12-104、《商品房销售（预售）许可证》阜房许字第【20120046】号、《辽宁省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案书》编号：2018 年第 0025 号、0024 号、第 0023 号，记载估价对象在建工程所有权人和土地使用权人均为阜新海罗恒基房地产有限公司，另根据估价委托人提供的阜新市房地产信息中心出具的《丹东法院海罗备案查询结果》显示，估价对象（除估价对象（76）、（106）、（110）外）已备案在牟殿科等名下。由于本次估价对象为涉案房地产，故本估价机构及估价人员不对估价对象在价值时点的法律权属状况发表意见。估价对象的土地所有权性质为国家所有。当地政府无特殊土地使用管制方面的限制。

## 五、价值时点

本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘日，即 2020 年 7 月 10 日。

## 六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为房地产市场价格。市场价格，是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。

由于本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据而评估其房地产市场价格。故本次估价已考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但未考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物和其他法定优先受偿权的影响。

## 七、估价原则

本次估价遵循的主要原则为：独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则。

（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的原则。

(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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规、规范性文件及行业标准

- 1、《中华人民共和国物权法》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《中华人民共和国资产评估法》;
- 5、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 6、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- 7、《最高人民法院关于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);
- 8、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号);

9、其它有关法律、法规、规范性文件及行业标准。

## （二）其他材料

- 1、《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》（2019）辽 06 执恢 58 号；
- 2、《154 套房屋明细清单》；
- 3、阜新市细河区不动产登记中心提供的查档资料、阜新市细河区房地产信息中心出具的《丹东法院海罗备案查询结果》、《辽宁省丹东市中级人民法院协助执行通知书》（回执）；
- 4、《国有土地使用证》；
- 5、《建设用地规划许可证》；
- 6、《建设工程规划许可证》；
- 7、《建筑工程施工许可证》；
- 8、《楼门牌号码审批表》审批号：12-104；
- 9、《商品房销售（预售）许可证》阜房许字第【20120046】号；
- 10、《辽宁省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案书》编号：2018 年第 0025 号、0024 号、第 0023 号；
- 11、估价委托人提供的其它资料；
- 12、估价人员实地查勘及向估价委托人了解的情况和市场调研所获得的资料；
- 13、估价机构及估价人员掌握的估价所需资料。

## 九、估价方法

由于估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内并与其相类似的房地产交易实例较多，市场依据充分，根据替代原则，故可选用比较法进行估价。

同时，考虑估价对象未来可以出租，为收益性房地产，与估价对象位于同一



供求范围内并与其相类似的住宅房地产出租实例较多，其租金水平、经营成本、净收益、报酬率或资本化率等信息可以从房地产市场上调查获得，估价对象在可预见的未来有连续的净收益，故可采用收益法进行估价。

因此，估价人员根据本次评估的特定目的，遵循《房地产估价规范》，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的类型、特点和实际情况，确定运用比较法、收益法作为本次估价的基本方法，并对以上两种方法测算的价值进行综合处理，最终求取估价对象的价值。

(一) 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。

(二) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，选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。

**十、估价结果**

估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，在认真分析现有估价资料的基础上，经过周密测算并结合估价经验及对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象在价值时点 2020 年 7 月 10 日的市场价值如下：

在建工程房地产评估总价（人民币）：41395124 元

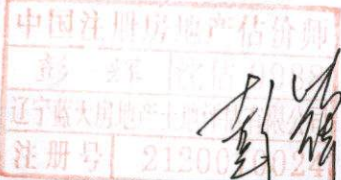
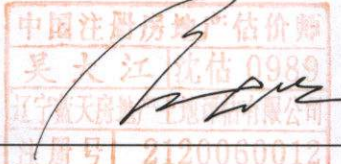
人民币大写金额：肆仟壹佰叁拾玖万伍仟壹佰贰拾肆元整

具体评估结果详见附件一《估价结果分户明细表》。

**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	签名及盖章	签名日期	备注
----	-----	-------	------	----

彭 辉	2120070024		2020年7月29日	项目 负责人
吴大江	2120060012		2020年7月29日	项目 审核人

### 十二、实地查勘期

2020年7月10日。

我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，进行实地查勘的有注册房地产估价师彭辉及估价参与人员邓晓彤。

### 十三、估价作业期

2020年7月10日至2020年7月29日。

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司（公章）

二〇二〇年七月二十九日



## 附 件

- 一、《估价结果分户明细表》
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象照片
- 四、《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》(2019)辽 06 执恢 58 号(复印件)
- 五、《154 套房屋明细清单》(复印件)
- 六、阜新市细河区不动产登记中心提供的查档资料、阜新市细河区房地产信息中心出具的《丹东法院海罗备案查询结果》、《辽宁省丹东市中级人民法院协助执行通知书》(回执)(复印件)
- 七、《国有土地使用证》(复印件)
- 八、《建设用地规划许可证》(复印件)
- 九、《建设工程规划许可证》(复印件)
- 十、《建筑工程施工许可证》(复印件)
- 十一、《楼门牌号码审批表》(复印件)
- 十二、《商品房销售(预售)许可证》(复印件)
- 十四、《辽宁省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案书》(复印件)
- 十五、房地产估价机构营业执照(副本)(复印件)
- 十六、《房地产估价机构备案证书》第 000010108 号(复印件)
- 十七、房地产估价师注册证(复印件)

### 估价结果分户明细表

序号	地址	栋号	房号	建筑面积 (平方米)	用途	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
1	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010101	99.52	住宅	2470	245814
2	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010102	99.52	住宅	2470	245814
3	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010201	99.52	住宅	2500	248800
4	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010202	99.52	住宅	2500	248800
5	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010301	99.52	住宅	2530	251786
6	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010302	99.52	住宅	2530	251786
7	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010401	99.52	住宅	2560	254771
8	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010402	99.52	住宅	2560	254771
9	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010501	99.52	住宅	2590	257757
10	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010502	99.52	住宅	2590	257757
11	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010601	99.52	住宅	2620	260742
12	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010602	99.52	住宅	2620	260742
13	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010701	99.52	住宅	2650	263728
14	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010702	99.52	住宅	2650	263728
15	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010801	99.52	住宅	2680	266714
16	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010802	99.52	住宅	2680	266714
17	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010901	99.52	住宅	2710	269699
18	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	010902	99.52	住宅	2710	269699
19	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011001	99.52	住宅	2740	272685
20	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011002	99.52	住宅	2740	272685
21	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011101	99.52	住宅	2770	275670
22	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011102	99.52	住宅	2770	275670
23	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011201	99.52	住宅	2800	278656
24	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011202	99.52	住宅	2800	278656
25	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011301	99.52	住宅	2830	281642
26	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011302	99.52	住宅	2830	281642
27	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011401	99.52	住宅	2860	284627
28	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011402	99.52	住宅	2860	284627
29	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011501	99.52	住宅	2890	287613
30	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011502	99.52	住宅	2890	287613
31	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011601	99.52	住宅	2920	290598
32	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011602	99.52	住宅	2920	290598
33	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011701	99.52	住宅	2950	293584
34	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011702	99.52	住宅	2950	293584
35	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011801	99.52	住宅	2820	280646
36	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	011802	99.52	住宅	2820	280646
37	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020101	99.52	住宅	2470	245814
38	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020102	100.93	住宅	2470	249297
39	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020201	99.52	住宅	2500	248800
40	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020202	100.93	住宅	2500	252325
41	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020301	99.52	住宅	2530	251786
42	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020302	100.93	住宅	2530	255353
43	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020401	99.52	住宅	2560	254771

### 估价结果分户明细表

序号	地址	栋号	房号	建筑面积 (平方米)	用途	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
44	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020402	100.93	住宅	2560	258381
45	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020501	99.52	住宅	2590	257757
46	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020502	100.93	住宅	2590	261409
47	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020601	99.52	住宅	2620	260742
48	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020602	100.93	住宅	2620	264437
49	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020701	99.52	住宅	2650	263728
50	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020702	100.93	住宅	2650	267465
51	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020801	99.52	住宅	2680	266714
52	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020802	100.93	住宅	2680	270492
53	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020901	99.52	住宅	2710	269699
54	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	020902	100.93	住宅	2710	273520
55	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021001	99.52	住宅	2740	272685
56	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021002	100.93	住宅	2740	276548
57	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021101	99.52	住宅	2770	275670
58	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021102	100.93	住宅	2770	279576
59	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021201	99.52	住宅	2800	278656
60	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021202	100.93	住宅	2800	282604
61	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021301	99.52	住宅	2830	281642
62	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021302	100.93	住宅	2830	285632
63	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021401	99.52	住宅	2860	284627
64	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021402	100.93	住宅	2860	288660
65	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021501	99.52	住宅	2890	287613
66	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021502	100.93	住宅	2890	291688
67	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021601	99.52	住宅	2920	290598
68	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021602	100.93	住宅	2920	294716
69	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021701	99.52	住宅	2950	293584
70	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021702	100.93	住宅	2950	297744
71	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021801	99.52	住宅	2820	280646
72	阜新市细河区东风路158-2号	A14#	021802	100.93	住宅	2820	284623
73	阜新市细河区东风路154-2号	A16#	010201	99.13	住宅	2470	244851
74	阜新市细河区东风路154-2号	A16#	010601	99.13	住宅	2590	256747
75	阜新市细河区东风路154-2号	A16#	010701	99.13	住宅	2620	259721
76	阜新市细河区东风路154-2号	A16#	010802	99.13	住宅	2650	262695
77	阜新市细河区东风路154-2号	A16#	011401	99.13	住宅	2830	280538
78	阜新市细河区东风路154-2号	A16#	011801	99.13	住宅	2950	292434
79	阜新市细河区东风路154-2号	A16#	012401	99.13	住宅	3130	310277
80	阜新市细河区东风路154-2号	A16#	012402	99.13	住宅	3130	310277
81	阜新市细河区迎宾大街甲356号	A5#	010102	99.84	住宅	2470	246605
82	阜新市细河区迎宾大街甲356号	A5#	010302	99.84	住宅	2530	252595
83	阜新市细河区迎宾大街甲356号	A5#	021002	101.24	住宅	2740	277398
84	阜新市细河区迎宾大街甲356号	A5#	021402	101.24	住宅	2860	289546
85	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010101	99.13	住宅	2440	241877
86	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010102	99.13	住宅	2440	241877

## 估价结果分户明细表

序号	地址	栋号	房号	建筑面积 (平方米)	用途	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
87	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010201	99.13	住宅	2470	244851
88	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010202	99.13	住宅	2470	244851
89	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010301	99.13	住宅	2500	247825
90	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010302	99.13	住宅	2500	247825
91	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010401	99.13	住宅	2530	250799
92	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010402	99.13	住宅	2530	250799
93	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010501	99.13	住宅	2560	253773
94	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010502	99.13	住宅	2560	253773
95	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010602	99.13	住宅	2590	256747
96	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010701	99.13	住宅	2620	259721
97	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010702	99.13	住宅	2620	259721
98	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010901	99.13	住宅	2680	265668
99	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	010902	99.13	住宅	2680	265668
100	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	011001	99.13	住宅	2710	268642
101	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	011002	99.13	住宅	2710	268642
102	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	011101	99.13	住宅	2740	271616
103	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	011102	99.13	住宅	2740	271616
104	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	011201	99.13	住宅	2770	274590
105	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	011202	99.13	住宅	2770	274590
106	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	011301	99.13	住宅	2800	277564
107	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	012601	99.13	住宅	2790	276573
108	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	012602	99.13	住宅	2790	276573
109	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020102	100.53	住宅	2440	245293
110	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020201	99.13	住宅	2470	244851
111	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020202	100.53	住宅	2470	248309
112	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020301	99.13	住宅	2500	247825
113	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020302	100.53	住宅	2500	251325
114	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020401	99.13	住宅	2530	250799
115	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020402	100.53	住宅	2530	254341
116	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020501	99.13	住宅	2560	253773
117	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020502	100.53	住宅	2560	257357
118	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020601	99.13	住宅	2590	256747
119	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020602	100.53	住宅	2590	260373
120	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020701	99.13	住宅	2620	259721
121	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020702	100.53	住宅	2620	263389
122	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020801	99.13	住宅	2650	262695
123	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020802	100.53	住宅	2650	266405
124	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020901	99.13	住宅	2680	265668
125	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	020902	100.53	住宅	2680	269420
126	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	021001	99.13	住宅	2710	268642
127	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	021002	100.53	住宅	2710	272436
128	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	021101	99.13	住宅	2740	271616
129	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	021102	100.53	住宅	2740	275452

## 估价结果分户明细表

序号	地址	栋号	房号	建筑面积 (平方米)	用途	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
130	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	021201	99.13	住宅	2770	274590
131	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	021202	100.53	住宅	2770	278468
132	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	021301	99.13	住宅	2800	277564
X 133	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	021302	100.53	住宅	2800	281484
134	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	022601	99.13	住宅	2790	276573
135	阜新市细河区迎宾大街甲360-4号	A4#	022602	100.53	住宅	2790	280479
136	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	010202	99.76	住宅	2500	249400
137	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	010302	99.76	住宅	2530	252393
138	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	010402	99.76	住宅	2560	255386
139	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	010502	99.76	住宅	2590	258378
140	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	010602	99.76	住宅	2620	261371
141	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	010702	99.76	住宅	2650	264364
142	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	010802	99.76	住宅	2680	267357
143	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	010902	99.76	住宅	2710	270350
144	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	011002	99.76	住宅	2740	273342
145	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	011102	99.76	住宅	2770	276335
146	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	011202	99.76	住宅	2800	279328
147	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	011302	99.76	住宅	2830	282321
148	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	011402	99.76	住宅	2860	285314
149	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	011502	99.76	住宅	2890	288306
150	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	011602	99.76	住宅	2920	291299
151	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	011702	99.76	住宅	2950	294292
152	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	011802	99.76	住宅	2820	281323
153	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	021502	101.16	住宅	2890	292352
154	阜新市细河区迎宾大街甲360号	A3#	021602	101.16	住宅	2920	295387
	合计			15359.49			41395124

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

二〇二〇年七月二十九日





注：图中 A 点为估价对象位置

估价对象位置图





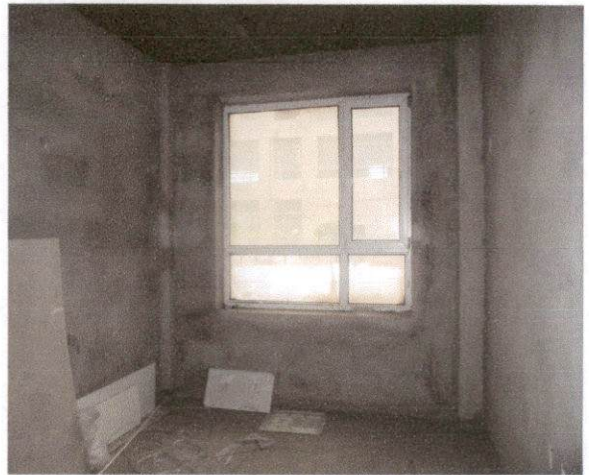
A14#楼外景



估价对象 (2) 内景 (A14#楼)



估价对象 (2) 内景 (A14#楼)



估价对象 (2) 内景 (A14#楼)



A16#楼外景



A5#楼外景

辽宁省丹东市中级人民法院委托评估的部分在建工程住宅涉执房地产  
阜新市细河区东风路158-2号、东风路154-2号、迎宾大街甲356号、迎宾大街  
甲360-4号、迎宾大街甲360号 (海罗·翡翠蓝湾A14#、A16#、A5#、A4#、A3#  
楼)



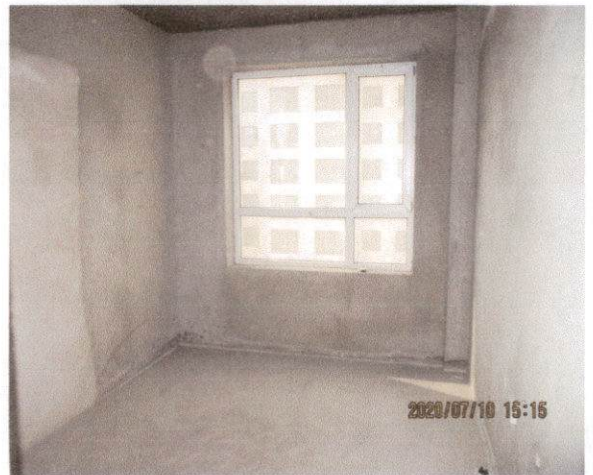
A4#楼外景



估价对象 (99) 内景 (A4#楼)



估价对象 (99) 内景 (A4#楼)



估价对象 (99) 内景 (A4#楼)



估价对象 (99) 内景 (A4#楼)



A3#楼外景

辽宁省丹东市中级人民法院委托评估的部分在建工程住宅涉执房地产  
阜新市细河区东风路158-2号、东风路154-2号、迎宾大街甲356号、迎宾大街  
甲360-4号、迎宾大街甲360号（海罗·翡翠蓝湾A14#、A16#、A5#、A4#、A3#  
楼）