

房地产估价报告

估价报告编号：辽天衡评[2020]E233号

估价项目名称：位于北镇市北镇街道办事处城西社区医闾江南小区 53 户总建筑面积为 5,087.24 平方米住宅房地产和 19 户总建筑面积为 18,922.52 平方米商服房地产和 1,039.67 平方米地下停车位以判案为目的的市场价值评估

估价委托人：锦州市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁天衡房地产与土地评估有限公司

注册房地产估价师：秦声光（注册号 2120060047）

袁丽莉（注册号 2120160070）

估价报告出具日期：2020 年 5 月 15 日

致估价委托人函

锦州市中级人民法院：

我公司接受贵方委托，对位于北镇市北镇街道办事处城西社区医闾江南小区 53 户总建筑面积为 5,087.24 平方米住宅房地产和 19 户总建筑面积为 18,922.52 平方米商服房地产市场价值进行了客观公正的评估，为法院判案提供相关专业意见。至 2020 年 5 月 15 日评估工作结束。

根据估价委托人提供的《司法鉴定委托书》(2020) 锦州法司辅委字第 240 号、《不动产权证书》(辽 (2017) 北镇不动产权第 0001124 号、辽 (2017) 北镇不动产权第 0001101 号等)、《房屋建筑面积测量报告〔竣工〕》(测量编号：Z18010001) 复印件、《不动产权独立产权可分割处置说明》，确定估价对象为位于北镇市北镇街道办事处城西社区医闾江南小区 53 户总建筑面积为 5,087.24 平方米住宅房地产和 19 户总建筑面积为 18,922.52 平方米商服房地产和 1,039.67 平方米地下停车位。

我公司估价人员杨丽、袁丽莉于 2020 年 4 月 29 日对估价对象进行了实地查看，在此基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规及我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次评估的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选取比较法和收益法经过认真分析计算，确定估价对象在价值时点 2020 年 4 月 29 日完整权利状态及满足各项限制条件下的房地产市场价值为：

错误!链接无效。

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	坐落	权证号	权利人	所在层/总层	建筑面积(m ²)	房屋性质	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	闾山路 10-7 号医闾江南 B 区 3 号楼 2 单元 101	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001124	北镇市天力房地产开发有限公司	1 东/5 层	67.15	住宅	5,074.00	34.07
2	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 1 单元 301	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001101	北镇市天力房地产开发有限公司	3 东/5 层	108.66	住宅	4,707.00	51.15
3	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 1 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001109	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	140.12	住宅	3,627.00	78.10
4	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 1 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001151	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	75.2	住宅		
5	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 2 单元 302	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001149	北镇市天力房地产开发有限公司	3 西/5 层	105.4	住宅	4,707.00	49.61
6	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 2 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001195	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	104.51	住宅	3,741.00	58.38
7	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 2 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001187	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	51.54	住宅		
8	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 3 单元 301	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001175	北镇市天力房地产开发有限公司	3 东/5 层	141.3	住宅	4,505.00	63.66
9	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 3 单元 401	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001191	北镇市天力房地产开发有限公司	4 东/5 层	140.12	住宅	3,627.00	78.10
10	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 3 单元 501	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001196	北镇市天力房地产开发有限公司	5 东/5 层	75.2	住宅		
11	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 3 单元 302	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001170	北镇市天力房地产开发有限公司	3 西/5 层	108.66	住宅	4,707.00	51.15
12	医闾江南 B 区 8 号楼 1 单元 302	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001080	北镇市天力房地产开发有限公司	3 西/5 层	152.07	住宅	4,505.00	68.51
13	医闾江南 B 区 8 号楼 1 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001090	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	149.95	住宅	3,627.00	78.00
14	医闾江南 B 区 8 号楼 1 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001096	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	65.09	住宅		
15	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 301	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001094	北镇市天力房地产开发有限公司	3 东/5 层	152.07	住宅	4,505.00	68.51
16	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 401	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001138	北镇市天力房地产开发有限公司	4 东/5 层	149.95	住宅	3,627.00	78.00
17	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 501	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001128	北镇市天力房地产开发有限公司	5 东/5 层	65.09	住宅		
18	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 302	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001142	北镇市天力房地产开发有限公司	3 西/5 层	152.07	住宅	4,505.00	68.51
19	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001132	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	149.95	住宅	3,627.00	78.00
20	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001122	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	65.09	住宅		
21	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 301	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001100	北镇市天力房地产开发有限公司	3 东/5 层	152.07	住宅	4,505.00	68.51
22	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 401	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001117	北镇市天力房地产开发有限公司	4 东/5 层	149.95	住宅	3,627.00	78.00
23	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 501	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001106	北镇市天力房地产开发有限公司	5 东/5 层	65.09	住宅		

24	医闾江南B区8号楼3单元402	辽(2017)北镇不动产权第0001113	北镇市天力房地产开发有限公司	4西/5层	149.95	住宅	3,627.00	78.00
25	医闾江南B区8号楼3单元502	辽(2017)北镇不动产权第0001107	北镇市天力房地产开发有限公司	5西/5层	65.09	住宅		
26	医闾江南B区11号楼1单元301	辽(2017)北镇不动产权第0001097	北镇市天力房地产开发有限公司	3东/5层	144.56	住宅	4,505.00	65.12
27	医闾江南B区11号楼1单元401	辽(2017)北镇不动产权第0001137	北镇市天力房地产开发有限公司	4东/5层	143.35	住宅	3,627.00	78.00
28	医闾江南B区11号楼1单元501	辽(2017)北镇不动产权第0001127	北镇市天力房地产开发有限公司	5东/5层	79.41	住宅		
29	医闾江南B区11号楼1单元302	辽(2017)北镇不动产权第0001143	北镇市天力房地产开发有限公司	3西/5层	105.4	住宅	4,707.00	49.61
30	医闾江南B区11号楼1单元402	辽(2017)北镇不动产权第0001131	北镇市天力房地产开发有限公司	4西/5层	104.51	住宅	3,741.00	58.38
31	医闾江南B区11号楼1单元502	辽(2017)北镇不动产权第0001121	北镇市天力房地产开发有限公司	5西/5层	51.54	住宅		
32	医闾江南B区11号楼2单元401	辽(2017)北镇不动产权第0001126	北镇市天力房地产开发有限公司	4东/5层	140.12	住宅	3,627.00	78.10
33	医闾江南B区11号楼2单元501	辽(2017)北镇不动产权第0001135	北镇市天力房地产开发有限公司	5东/5层	75.2	住宅		
34	医闾江南B区11号楼3单元401	辽(2017)北镇不动产权第0001152	北镇市天力房地产开发有限公司	4东/5层	140.12	住宅	3,627.00	78.10
35	医闾江南B区11号楼3单元501	辽(2017)北镇不动产权第0001161	北镇市天力房地产开发有限公司	5东/5层	75.2	住宅		
36	医闾江南B区11号楼3单元302	辽(2017)北镇不动产权第0001145	北镇市天力房地产开发有限公司	3西/5层	108.66	住宅	4,707.00	51.15
37	医闾江南B区11号楼3单元402	辽(2017)北镇不动产权第0001159	北镇市天力房地产开发有限公司	4西/5层	107.74	住宅	3,741.00	61.16
38	医闾江南B区11号楼3单元502	辽(2017)北镇不动产权第0001165	北镇市天力房地产开发有限公司	5西/5层	55.75	住宅		
39	闾山路10-1号医闾江南C区1号楼3单元1102	辽(2017)北镇不动产权第0001118	北镇市天力房地产开发有限公司	11东/12层	48.52	住宅	3,211.00	15.58
40	闾山路10-1号医闾江南C区1号楼3单元1003	辽(2017)北镇不动产权第0001103	北镇市天力房地产开发有限公司	10西/12层	48.52	住宅	3,211.00	15.58
41	闾山路10-1号医闾江南C区1号楼3单元1103	辽(2017)北镇不动产权第0001114	北镇市天力房地产开发有限公司	11西/12层	48.52	住宅	3,211.00	15.58
42	闾山路10-2号医闾江南C区2号楼2单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001192	北镇市天力房地产开发有限公司	8东/8层	65.56	住宅	2,508.00	16.44
43	闾山路10-2号医闾江南C区2号楼3单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001180	北镇市天力房地产开发有限公司	8西/8层	65.56	住宅	2,508.00	16.44
44	闾山路10-2号医闾江南C区2号楼4单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001171	北镇市天力房地产开发有限公司	8西/8层	71.87	住宅	3,064.00	22.02
45	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼1单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001181	北镇市天力房地产开发有限公司	8西/8层	65.79	住宅	2,508.00	16.50
46	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼3单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001214	北镇市天力房地产开发有限公司	8东/8层	69.24	住宅	2,508.00	17.37
47	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼4单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001228	北镇市天力房地产开发有限公司	8东/8层	65.79	住宅	2,508.00	16.50

48	闾山路 10-3 号医闾江南 C 区 3 号楼 5 单元 802	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001232	北镇市天力房地产开发有限公司	8 西/8 层	65.79	住宅	2,508.00	16.50
49	闾山路 10-3 号医闾江南 C 区 3 号楼 6 单元 801	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001239	北镇市天力房地产开发有限公司	8 东/8 层	72.12	住宅	2,508.00	18.09
50	闾山路 10-4 号医闾江南 C 区 4 号楼 2 单元 101	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001219	北镇市天力房地产开发有限公司	1 东/8 层	74.87	住宅	3,150.00	23.58
51	闾山路 10-4 号医闾江南 C 区 4 号楼 2 单元 201	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001242	北镇市天力房地产开发有限公司	2 东/8 层	74.87	住宅	3,150.00	23.58
52	闾山路 10-4 号医闾江南 C 区 4 号楼 2 单元 801	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001221	北镇市天力房地产开发有限公司	8 东/8 层	68.69	住宅	2,508.00	17.23
53	闾山路 12 号医闾江南 A 区 1 号楼 6 单元 1103	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001258	北镇市天力房地产开发有限公司	11 西/2/12 层	48.63	住宅	3,211.00	15.62
	小计				5,087.24			1,914.49
54	闾山路 10-1 号医闾江南 C 区 1 号楼 3 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001116	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/12 层	291	门市	9,599.00	279.33
55	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 1 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001212	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11 层	222.4	门市	8,401.00	186.84
56	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 11 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001274	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11 层	148.06	门市	9,089.00	134.57
57	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 12 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001270	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11 层	148.06	门市	9,089.00	134.57
58	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 13 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001236	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11 层	148.99	门市	9,089.00	135.42
59	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 14 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001240	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11 层	148.99	门市	9,089.00	135.42
60	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 15 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001245	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11 层	148.99	门市	8,725.00	129.99
61	闾山路 12 号医闾江南 1 区 1 号楼 1 至 2 层 10	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001276	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/12 层	295	门市	9,135.00	269.48
62	医闾江南 BC 区东侧门市 18 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001292	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	123.27	门市	8,812.00	108.63
63	医闾江南 BC 区东侧门市 19 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001283	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	123.27	门市	8,812.00	108.63
64	医闾江南 BC 区东侧门市 20 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001288	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	123.27	门市	8,812.00	108.63
65	医闾江南 BC 区东侧门市 21 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001287	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	123.27	门市	8,812.00	108.63
66	医闾江南 BC 区东侧门市 4 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001281	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	176.11	门市	9,179.00	161.65
67	医闾江南 BC 区东侧门市 5 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001282	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	172.82	门市	9,179.00	158.63
68	医闾江南 BC 区东侧门市 6 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001290	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	233.66	门市	8,603.00	201.02
69	医闾江南 BC 区东侧 1 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001289	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	124.67	门市	9,179.00	114.43
70	医闾江南 BC 区东侧 2 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001286	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	124.67	门市	9,179.00	114.43

71	医闾江南 BC 区东侧 3 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001285	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	192.34	门市	8,628.00	165.95
72	医闾江南 BC 区商场 1 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001202	北镇市天力房地产开发有限公司	负一至 8 层/9	15,853.68	商场	6,920.00	10,970.75
	小计				18,922.52			13,727.00
73	地下停车位		北镇市天力房地产开发有限公司	负一层	1,039.67		3,607.00	375.00
	总计				25,049.43			16,016.47

特殊事项说明:

1、依据委托人提供的《不动产权证书》，估价对象商业用房所占用的土地使用权为国有出让商服用地，土地使用权终止日期为 2052 年 10 月 7 日，土地剩余使用年限为 32.44 年，本次估价设定估价对象商业用房占用的土地使用权为国有出让商业用地，土地剩余使用年限为 32.44 年，估价结果为房地合一价值，包括其占用的土地使用权价值。

2、至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利，应估价委托人要求，本次估价未考虑该抵押权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定抵押权。

3、估价对象 72 的《不动产权证书》(辽 (2017) 北镇市不动产权第 0001202 号) 列示房屋建筑面积为 15,081 平方米。本次评估依据委托人要求，按照其提供的房屋建筑面积测量报告〔竣工〕(测量编号: Z18010001) 列示的房屋建筑面积为 15853.68 平方米评估。

4、至价值时点，估价对象 56 和 57，估价对象 66 和 67，估价对象 69、70 和 71 已打通共同利用，本次估价按估价对象单独开户状态评估。单独开户状态为有单独入户门，有上行楼梯，两户间有隔墙，能独立使用，特提醒报告使用者予以关注。

5、至价值时点，估价对象 54、56-59 已设立租赁他项权利，应估价

委托人要求，本次估价未考虑该租赁权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定租赁权。

6、受客观条件限制，我公司估价人员对估价对象 56、57、58 的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，未能进入物业内部查勘，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。依据对方当事人介绍室内为简单装修，本次评估设定估价对象 56、57、58 内部为简单装修，水、电、暖设施已经配套并能够正常使用，如设定与实际状况有较大出入，评估结果应做相应调整。

7、估价对象 51 位于 C 区 4 号楼 2 单元 201，其无电梯通达。估价对象 42-49、52 共 9 户房屋为 8 层楼的顶层，电梯通至 7 层，由 7 层需要通过步行楼梯至 8 层，顶层有机房。

法定代表人：董海膺

辽宁天衡房地产与土地评估有限公司

2020 年 5 月 15 日

目 录

房地产估价师声明.....	8
估价假设和限制条件.....	9
房地产估价结果报告.....	14
一、 估价委托人.....	14
二、 房地产估价机构.....	14
三、 估价目的.....	14
四、 估价对象.....	14
五、 价值时点.....	33
六、 价值类型.....	33
七、 估价依据.....	33
八、 估价原则.....	34
九、 估价方法.....	35
十、 估价结果.....	37
十一、 注册房地产估价师.....	42
十二、 实地查勘期.....	42
十三、 估价作业期.....	42
房地产估价技术报告.....	错误!未定义书签。
一、 实物状况描述与分析.....	错误!未定义书签。
二、 权益状况描述与分析.....	错误!未定义书签。
三、 区位状况描述与分析.....	错误!未定义书签。
四、 市场背景描述与分析.....	错误!未定义书签。
五、 最高最佳利用分析.....	错误!未定义书签。
六、 估价方法适用性分析.....	错误!未定义书签。
七、 估价测算过程.....	错误!未定义书签。
八、 估价结果确定.....	错误!未定义书签。
附 件.....	43
1. 《司法鉴定委托书》((2020) 锦州法司辅委字第 240 号) 复印件.....	43
2. 《不动产权证书》《房屋建筑面积测量报告〔竣工〕》《不动产权独立产权可分割处置说明》复印件.....	43
3. 估价对象位置图.....	错误!未定义书签。
4. 勘查现场情况及估价对象现场勘查照片.....	错误!未定义书签。
5. 估价机构估价资格证书复印件.....	错误!未定义书签。
6. 估价机构企业法人营业执照复印件.....	错误!未定义书签。
7. 估价人员资格证复印件.....	错误!未定义书签。

房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中所陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等相关规定进行分析，形成意见或结论，撰写本估价报告。
5. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
6. 估价工作未受当事人的干预而独立进行。

估价假设和限制条件

(一) 本估价报告的假设条件:

1. 一般假设

(1) 本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途均以估价委托人提供的《不动产权证书》、《房屋建筑面积测量报告〔竣工〕》、《不动产权独立产权可分割处置说明》复印件的记载为准, 估价师对这些资料进行了检查, 无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下, 本次估价假设估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

(2) 估价人员对估价对象进行了一般性查看, 对房屋安全、环境污染等因素给予了关注, 无理由怀疑估价对象存在安全隐患和环境污染等问题且无响应的专业机构进行监督、检测, 本次估价假设估价对象不存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。

2. 未定事项假设

至价值时点止, 未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费、物业费、采暖费、维修基金等费用, 本次估价假设估价对象无拖欠相关费用。

3. 背离事实假设

(1) 至价值时点, 估价对象已设立抵押他项权利, 应估价委托人要求, 本次估价未考虑该抵押权对估价结果的影响, 本次估价假设估价对象于价值时点未设定抵押权。

(2) 至价值时点, 估价对象 54、56-59 已设立租赁他项权利, 应估价

委托人要求，本次估价未考虑该租赁权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定租赁权。

(3) 估价对象 56 和 57，估价对象 66 和 67，估价对象 69、70 和 71 已打通共同利用，本次估价按估价对象单独开户状态评估。单独开户状态为有单独入户门，有上行楼梯，两户间有隔墙，能独立使用。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

受客观条件限制，我公司估价人员对估价对象 56、57、58 的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，未能进入物业内部查勘，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。依据对方当事人介绍室内为简单装修，本次评估设定估价对象 56、57、58 内部为简单装修，水、电、暖设施已经配套并能够正常使用，如设定与实际状况有较大出入，评估结果应做相应调整。

(二) 本估价报告使用的限制条件

1. 本估价结论为假设估价对象在价值时点 2020 年 4 月 29 日未设定抵押、租赁等他项权利、无拖欠费用于现时状况下的市场价值，有效期壹年，自估价报告出具日期 2020 年 5 月 15 日至 2021 年 5 月 14 日止。如本估价报告的假设条件不成立，则本估价报告无效。

2. 本估价报告仅作为本估价目的使用，它用无效。

3. 本评估报告所确定的房地产价格是在本次评估特定目的及限制条件下的市场价格，未考虑估价对象未来收益、国家宏观经济变化、不可抗力

因素及强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，估价委托人在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

4. 本估价报告未经本评估公司书面同意，不得提供给其它机构或第三方，否则后果自负。

5. 本估价报告由本估价机构负责解释。

6. 报告使用者注意的事项：

(1) 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价格可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有较大波动情况下，在估价报告使用有效期内，房地产市场价格基本保持稳定。

(2) 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估公司不承担责任。

(3) 定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格进行再评估。

(4) 对报告有效期内可能产生的房地产市场风险，估价报告使用者应给予关注，估价对象可能会由于房屋设定状况变更、环境变化以及房地产市场价格的波动、房地产税费调整等原因导致房地产价值减损。

(5) 设定用途房地产，通用性、不可分割转让性较强，估价对象变现能力要受市场影响。

(6) 依据委托人提供的《不动产权证书》，估价对象商业用房所占用的土地使用权为国有出让商服用地，土地使用权终止日期为 2052 年 10 月 7 日，土地剩余使用年限为 32.44 年，本次估价设定估价对象商业用房占

用的土地使用权为国有出让商业用地，土地剩余使用年限为 32.44 年，估价结果为房地合一价值，包括其占用的土地使用权价值。

(7) 至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利，应估价委托人要求，本次估价未考虑该抵押权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定抵押权。

(8) 估价对象 72 的《不动产权证书》(辽(2017)北镇市不动产权第 0001202 号)列示房屋建筑面积为 15,081 平方米。本次评估依据委托人要求，按照其提供的房屋建筑面积测量报告〔竣工〕(测量编号：Z18010001)列示的房屋建筑面积为 15853.68 平方米评估。

(9) 至价值时点，估价对象 56 和 57，估价对象 66 和 67，估价对象 69、70 和 71 已打通共同利用，本次估价按估价对象单独开户状态评估。单独开户状态为有单独入户门，有上行楼梯，两户间有隔墙，能独立使用，特提醒报告使用者予以关注。

(10) 至价值时点，估价对象 54、56-59 已设立租赁他项权利，应估价委托人要求，本次估价未考虑该租赁权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定租赁权。

(11) 受客观条件限制，我公司估价人员对估价对象 56、57、58 的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，未能进入物业内部查勘，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。依据对方当事人介绍室内为简单装修，本次评估设定估价对象 56、57、58 内部为简单装修，水、电、暖设施已经配套并能够正常使用，如设定与实际状况有较大出入，评估结果应做相应调整。

(12)) 估价对象 51 位于 C 区 4 号楼 2 单元 201, 其无电梯通达。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：锦州市中级人民法院

联系人：刘法官

联系电话：18941603335

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁天衡房地产与土地评估有限公司

法定代表人：董海膺

资质等级：贰级

资质证书编号：第 000010104 号

联系电话：024-31888800

地址：沈阳市浑南新区银卡东路 6 号 505 室

三、估价目的

为法院判案提供专业参考意见。

四、估价对象

(一) 估价对象区位状况

估价对象位于北镇市北镇街道办事处城西社区医闾江南小区。

北镇市位于锦州市东部，医巫闾山东麓。介于东经 21°33' 至东经 122°12'，北纬 41°19' 至北纬 41°48' 之间，东接黑山县，西邻义县，南与盘锦市毗邻，北与阜新市搭界，东南与台安县相望，西北与凌海市相通，南北长 53.9 公里，东西宽约 53.1 公里，面积 1694 平方公里。全市辖 2

个街道、11个镇、6个乡、1个农场，下设27个居民委员会，224个村民委员会。北镇市地处连接东北和关内的交通要道，京沈铁路、102国道横贯东西，境内有火车站5个。全市有乡级以上公路32条，520公里，其中国家级公路2条66公里，省级公路3条75公里，县公路4条85公里，乡级公路23条290公里。实现了乡乡通油路，村屯网络化。

1、 位置状况

(1) 坐落：估价对象坐落于北镇市北镇街道办事处城西社区医闾江南小区。估价对象1-53为住宅用途房地产，分布于小区B区3号楼、7号楼、8号楼、11号楼，C区1号楼、2号楼、3号楼、4号楼，A区1号楼，估价对象54-72为商业用途房地产，分布于小区西侧、东侧、南侧；其位置见位置示意图：

估价对象位置示意图



(2) 方位和四至：医闾江南小区地处北镇市西南部，小区南临闾山路、西临福佑街、东临中央大街、北临住宅和公安分局。

(3) 距离：估价对象距沟帮子火车站约27公里，距北镇客运站约1.6

公里。

(4) 朝向：估价对象 1-53 南北朝向，估价对象 54、61 门脸朝南，估价对象 55-60 门脸朝西，估价对象 62-71 门脸朝东，估价对象 72 位于闫山路和中央大街交叉路口，门脸朝东南，前方无遮挡。

(5) 楼层：估价对象所在楼层，见下表。

序号	坐落	所在层/总层	序号	坐落	所在层/总层
1	闫山路 10-7 号医闫江南 B 区 3 号楼 2 单元 101	1 东/5 层	37	医闫江南 B 区 11 号楼 3 单元 402	4 西/5 层
2	闫山路 10-11 号医闫江南 B 区 7 号楼 1 单元 301	3 东/5 层	38	医闫江南 B 区 11 号楼 3 单元 502	5 西/5 层
3	闫山路 10-11 号医闫江南 B 区 7 号楼 1 单元 402	4 西/5 层	39	闫山路 10-1 号医闫江南 C 区 1 号楼 3 单元 1102	11 东 2/12 层
4	闫山路 10-11 号医闫江南 B 区 7 号楼 1 单元 502	5 西/5 层	40	闫山路 10-1 号医闫江南 C 区 1 号楼 3 单元 1003	10 西 2/12 层
5	闫山路 10-11 号医闫江南 B 区 7 号楼 2 单元 302	3 西/5 层	41	闫山路 10-1 号医闫江南 C 区 1 号楼 3 单元 1103	11 西 2/12 层
6	闫山路 10-11 号医闫江南 B 区 7 号楼 2 单元 402	4 西/5 层	42	闫山路 10-2 号医闫江南 C 区 2 号楼 2 单元 801	8 东/8 层
7	闫山路 10-11 号医闫江南 B 区 7 号楼 2 单元 502	5 西/5 层	43	闫山路 10-2 号医闫江南 C 区 2 号楼 3 单元 802	8 西/8 层
8	闫山路 10-11 号医闫江南 B 区 7 号楼 3 单元 301	3 东/5 层	44	闫山路 10-2 号医闫江南 C 区 2 号楼 4 单元 802	8 西/8 层
9	闫山路 10-11 号医闫江南 B 区 7 号楼 3 单元 401	4 东/5 层	45	闫山路 10-3 号医闫江南 C 区 3 号楼 1 单元 802	8 西/8 层
10	闫山路 10-11 号医闫江南 B 区 7 号楼 3 单元 501	5 东/5 层	46	闫山路 10-3 号医闫江南 C 区 3 号楼 3 单元 801	8 东/8 层
11	闫山路 10-11 号医闫江南 B 区 7 号楼 3 单元 302	3 西/5 层	47	闫山路 10-3 号医闫江南 C 区 3 号楼 4 单元 801	8 东/8 层
12	医闫江南 B 区 8 号楼 1 单元 302	3 西/5 层	48	闫山路 10-3 号医闫江南 C 区 3 号楼 5 单元 802	8 西/8 层
13	医闫江南 B 区 8 号楼 1 单元 402	4 西/5 层	49	闫山路 10-3 号医闫江南 C 区 3 号楼 6 单元 801	8 东/8 层
14	医闫江南 B 区 8 号楼 1 单元 502	5 西/5 层	50	闫山路 10-4 号医闫江南 C 区 4 号楼 2 单元 101	1 东/8 层
15	医闫江南 B 区 8 号楼 2 单元 301	3 东/5 层	51	闫山路 10-4 号医闫江南 C 区 4 号楼 2 单元 201	2 东/8 层
16	医闫江南 B 区 8 号楼 2 单元 401	4 东/5 层	52	闫山路 10-4 号医闫江南 C 区 4 号楼 2 单元 801	8 东/8 层
17	医闫江南 B 区 8 号楼 2 单元 501	5 东/5 层	53	闫山路 12 号医闫江南 A 区 1 号楼 6 单元 1103	11 西 2/12 层

18	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 302	3 西/5 层	54	闾山路 10-1 号医闾江南 C 区 1 号楼 3 门	1-2/12 层
19	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 402	4 西/5 层	55	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 1 门	1-2/11 层
20	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 502	5 西/5 层	56	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 11 门	1-2/11 层
21	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 301	3 东/5 层	57	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 12 门	1-2/11 层
22	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 401	4 东/5 层	58	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 13 门	1-2/11 层
23	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 501	5 东/5 层	59	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 14 门	1-2/11 层
24	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 402	4 西/5 层	60	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 15 门	1-2/11 层
25	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 502	5 西/5 层	61	闾山路 12 号医闾江南 1 区 1 号楼 1 至 2 层 10	1-2/12 层
26	医闾江南 B 区 11 号楼 1 单元 301	3 东/5 层	62	医闾江南 BC 区东侧门市 18 门	1-2/8 层
27	医闾江南 B 区 11 号楼 1 单元 401	4 东/5 层	63	医闾江南 BC 区东侧门市 19 门	1-2/8 层
28	医闾江南 B 区 11 号楼 1 单元 501	5 东/5 层	64	医闾江南 BC 区东侧门市 20 门	1-2/8 层
29	医闾江南 B 区 11 号楼 1 单元 302	3 西/5 层	65	医闾江南 BC 区东侧门市 21 门	1-2/8 层
30	医闾江南 B 区 11 号楼 1 单元 402	4 西/5 层	66	医闾江南 BC 区东侧门市 4 门	1-2/8 层
31	医闾江南 B 区 11 号楼 1 单元 502	5 西/5 层	67	医闾江南 BC 区东侧门市 5 门	1-2/8 层
32	医闾江南 B 区 11 号楼 2 单元 401	4 东/5 层	68	医闾江南 BC 区东侧门市 6 门	1-2/8 层
33	医闾江南 B 区 11 号楼 2 单元 501	5 东/5 层	69	医闾江南 BC 区东侧 1 门	1-2/8 层
34	医闾江南 B 区 11 号楼 3 单元 401	4 东/5 层	70	医闾江南 BC 区东侧 2 门	1-2/8 层
35	医闾江南 B 区 11 号楼 3 单元 501	5 东/5 层	71	医闾江南 BC 区东侧 3 门	1-2/8 层
36	医闾江南 B 区 11 号楼 3 单元 302	3 西/5 层	72	医闾江南 BC 区商场 1 门	负一至 8 层/9

(6) 园区内位置:

估价对象 39、40、41 位于 C 区 1 号楼，估价对象 53 位于 A 区 1 号楼，其南临闾山路；其余住宅房地产估价对象不临街。

2、商业繁华程度

估价对象 54、61 南临闾山路，估价对象 72 南临闾山路，东临中央

大街，闫山路为北镇主干道，沿中央大街、闫山路两侧中小型饭店、超市等商铺较多，为区级商业中心，商业环境较优；

估价对象 55-60 西临福佑街，南距闫山路约 80 米--160 米，估价对象 62-71 东临中央大街，南距闫山路 50 米--150 米，闫山路为北镇市一级主干路，中央大街、福佑街为次干道，沿中央大街、福佑街两侧有中小型饭店、超市等商铺，商业环境一般。

3、交通状况

(1) 出入可利用的交通工具：估价对象所在区域有 3 路、5 路公交车通过，距最近的公交站点约 70 米，交通便捷度一般。

(2) 道路通达状况：周边的主要道路为闫山路、中央大街、福佑街、北阁路，道路通达度较好。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度及收费标准：估价对象 72 地下有停车场，门前有停车位，停车方便，其他商业房地地估价对象门前有免费停车位，便于停车。

4、临街状况

估价对象 54、63 南临闫山路，估价对象 55-60 西临福佑街，估价对象 62-71 东临中央大街，估价对象 72 南临闫山路东临中央大街。

5、城市基础配套设施

估价对象基础设施达到宗地外“七通”（供水、排水、通电、供暖、通讯、通路、供气）。

6、公共配套设施状况

商场：距百货大楼、万隆购物广场约 1.5 公里；

超市：金穗超市、小玲超市、金兴超市、鲜果坊水果超市；

银行：辽宁北镇锦银村镇银行、农村商业银行、中国建设银行、锦州银行；

饭店：百顺园、邵汇大虾火锅店、蜀渝老爹火锅店、老范羊汤馆；

学区：北镇市新区小学、北镇一中；

医院：北镇市人民医院。

7、环境状况

自然环境：所在区域自然环境一般。

人文环境：估价对象所在区域中档住宅居民区，治安条件、卫生条件和人口素质等人文环境较好。

8、城市规划限制

该处临街多为门市，无特殊规划限制。

(二)估价对象实物状况

1、土地状况

(1) 土地面积：依据委托人提供的《不动产权证书》列示的分摊的

土地使用权面积如下表：

序号	权证号	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	序号	权证号	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
1	辽(2017)北镇不动产权第0001124	67.15	26.86	37	辽(2017)北镇不动产权第0001159	107.74	43.1
2	辽(2017)北镇不动产权第0001101	108.66	43.46	38	辽(2017)北镇不动产权第0001165	55.75	22.3
3	辽(2017)北镇不动产权第0001109	140.12	56.04	39	辽(2017)北镇不动产权第0001118	48.52	19.4
4	辽(2017)北镇不动产权第0001151	75.2	30.08	40	辽(2017)北镇不动产权第0001103	48.52	19.4
5	辽(2017)北镇不动产权第0001149	105.4	42.16	41	辽(2017)北镇不动产权第0001114	48.52	19.4

6	辽(2017)北镇不动产权第0001195	104.51	41.8	42	辽(2017)北镇不动产权第0001192	65.56	26.22
7	辽(2017)北镇不动产权第0001187	51.54	20.61	43	辽(2017)北镇不动产权第0001180	65.56	26.22
8	辽(2017)北镇不动产权第0001175	141.3	56.52	44	辽(2017)北镇不动产权第0001171	71.87	28.74
9	辽(2017)北镇不动产权第0001191	140.12	56.04	45	辽(2017)北镇不动产权第0001181	65.79	26.31
10	辽(2017)北镇不动产权第0001196	75.2	30.08	46	辽(2017)北镇不动产权第0001214	69.24	27.69
11	辽(2017)北镇不动产权第0001170	108.66	43.46	47	辽(2017)北镇不动产权第0001228	65.79	26.31
12	辽(2017)北镇不动产权第0001080	152.07	60.82	48	辽(2017)北镇不动产权第0001232	65.79	26.31
13	辽(2017)北镇不动产权第0001090	149.95	59.98	49	辽(2017)北镇不动产权第0001239	72.12	28.84
14	辽(2017)北镇不动产权第0001096	65.09	26.03	50	辽(2017)北镇不动产权第0001219	74.87	29.94
15	辽(2017)北镇不动产权第0001094	152.07	60.82	51	辽(2017)北镇不动产权第0001242	74.87	29.94
16	辽(2017)北镇不动产权第0001138	149.95	59.98	52	辽(2017)北镇不动产权第0001221	68.69	27.47
17	辽(2017)北镇不动产权第0001128	65.09	26.03	53	辽(2017)北镇不动产权第0001258	48.63	19.45
18	辽(2017)北镇不动产权第0001142	152.07	60.82	54	辽(2017)北镇不动产权第0001116	291	70.97
19	辽(2017)北镇不动产权第0001132	149.95	59.98	55	辽(2017)北镇不动产权第0001212	222.4	54.24
20	辽(2017)北镇不动产权第0001122	65.09	26.03	56	辽(2017)北镇不动产权第0001274	148.06	36.11
21	辽(2017)北镇不动产权第0001100	152.07	60.82	57	辽(2017)北镇不动产权第0001270	148.06	36.11
22	辽(2017)北镇不动产权第0001117	149.95	59.98	58	辽(2017)北镇不动产权第0001236	148.99	36.33
23	辽(2017)北镇不动产权第0001106	65.09	26.03	59	辽(2017)北镇不动产权第0001240	148.99	36.33
24	辽(2017)北镇不动产权第0001113	149.95	59.98	60	辽(2017)北镇不动产权第0001245	148.99	36.33
25	辽(2017)北镇不动产权第0001107	65.09	26.03	61	辽(2017)北镇不动产权第0001276	295	71.95
26	辽(2017)北镇不动产权第0001097	144.56	57.82	62	辽(2017)北镇不动产权第0001292	123.27	30.06
27	辽(2017)北镇不动产权第0001137	143.35	57.34	63	辽(2017)北镇不动产权第0001283	123.27	30.06
28	辽(2017)北镇不动产权第0001127	79.41	31.76	64	辽(2017)北镇不动产权第0001288	123.27	30.06
29	辽(2017)北镇不动产权第0001143	105.4	42.16	65	辽(2017)北镇不动产权第0001287	123.27	30.6

30	辽(2017)北镇不动产权第0001131	104.51	41.8	66	辽(2017)北镇不动产权第0001281	176.11	42.95
31	辽(2017)北镇不动产权第0001121	51.54	20.61	67	辽(2017)北镇不动产权第0001282	172.82	42.15
32	辽(2017)北镇不动产权第0001126	140.12	56.04	68	辽(2017)北镇不动产权第0001290	233.66	56.99
33	辽(2017)北镇不动产权第0001135	75.2	30.08	69	辽(2017)北镇不动产权第0001289	124.67	30.4
34	辽(2017)北镇不动产权第0001152	140.12	56.04	70	辽(2017)北镇不动产权第0001286	124.67	30.4
35	辽(2017)北镇不动产权第0001161	75.2	30.08	71	辽(2017)北镇不动产权第0001285	192.34	46.91
36	辽(2017)北镇不动产权第0001145	108.66	43.46	72	辽(2017)北镇不动产权第0001202	15,853.68	3,678.29

(2) 土地形状：长方形。

(3) 地形：平地。

(4) 地势：地势平坦，与周边地块保持水平，自然排水状况良好。

(5) 土壤：土壤未受过污染。

(6) 地基(地质)：该地块地基有足够的承载力，可满足规划范围内的房地产建设，无不良地质现象。

(7) 土地开发程度：估价对象所占地块红线外均达到“七通”（供水、排水、通电、通暖、通讯、通路、供气）及宗地红线内“七通”。

2、建筑物状况

(1) 概述：

估价对象约建成于2013年，估价对象为1-53为住宅用途房地产，总建筑面积为5,087.24平方米，估价对象54-72为商业用途房地产，总建筑面积18,922.52平方米。估价对象73为地下停车位，建筑面积为1,039.67平方米。除估价对象54、56-59正常使用外，其余估价对象于价值时点处于闲置状态。

(2) 建筑结构及空间布局：

估价对象框架结构，53 户住宅房地产格局如下表：

序号	所在层/总层	面积 (m ²)	格局	序号	所在层/总层	面积 (m ²)	格局
1	1 东/5 层	67.15	二室一厅一卫，南北卧室，北厨房，暗厅，暗厕，有阳光房，南有小院	28	5 东/5 层	79.41	估价对象 27 的阁楼
2	3 东/5 层	108.66	二室二厅一卫，南北卧室，北厨房，明厕，南大厅	29	3 西/5 层	105.4	一室两厅一卫，北卧室，南大厅，北厨房和餐厅，暗厕
3	4 西/5 层	140.12	三室二厅二卫，两南卧室，一北卧室，北厨房，南大厅。	30	4 西/5 层	104.51	三室二卫一厅，一北卧室，两南卧室，北厨房和餐厅，暗厕。
4	5 西/5 层	75.2	估价对象 3 的阁楼	31	5 西/5 层	51.54	估价对象 30 的阁楼
5	3 西/5 层	105.4	二室二厅一卫，南北卧室，北厨房，暗厕，南大厅	32	4 东/5 层	140.12	三室二厅二卫，两南卧室，一北卧室，北厨房，南大厅。
6	4 西/5 层	104.51	三室二卫一厅，两南卧室，一北卧室，北厨房，暗厕。	33	5 东/5 层	75.2	估价对象 32 的阁楼
7	5 西/5 层	51.54	估价对象 7 的阁楼	34	4 东/5 层	140.12	三室二厅二卫，两南卧室，一北卧室，北厨房，南大厅。
8	3 东/5 层	141.3	二室二厅一卫，南北卧室，北厨房，暗厕，南大厅	35	5 东/5 层	75.2	估价对象 34 的阁楼
9	4 东/5 层	140.12	二室二厅一卫，南北卧室，北厨房，暗厕，南大厅	36	3 西/5 层	108.66	二室二厅一卫，南北卧，北厨房餐厅，明厕，南大厅。
10	5 东/5 层	75.2	估价对象 9 的阁楼	37	4 西/5 层	107.74	二室二厅一卫，南北卧，北厨房餐厅，明厕，南大厅。
11	3 西/5 层	108.66	二室二厅一卫，南北卧室，北厨房，明厕，南大厅	38	5 西/5 层	55.75	估价对象 37 的阁楼
12	3 西/5 层	152.07	二室二厅一卫，南北卧室，北厨房，暗厕，南大厅	39	11 东 2/12 层	48.52	二室一厅一卫，两南卧室，暗厅，北卫生间和厨房。
13	4 西/5 层	149.95	三室二卫一厅，两南卧室，一北卧室，北厨房，暗厕。	40	10 西 2/12 层	48.52	二室一厅一卫，两南卧室，暗厅，北卫生间和厨房。
14	5 西/5 层	65.09	估价对象 13 的阁楼	41	11 西 2/12 层	48.52	二室一厅一卫，两南卧室，暗厅，北卫生间和厨房。
15	3 东/5 层	152.07	二室二厅一卫，南北卧室，北厨房，南大厅	42	8 东/8 层	65.56	二室一厅一卫，两南卧室，暗厅，北卫生间和厨房。
16	4 东/5 层	149.95	三室二卫一厅，两南卧室，一北卧室，北厨房，北餐厅，暗厕。	43	8 西/8 层	65.56	二室一厅一卫，两南卧室，暗厅，北卫生间和厨房。
17	5 东/5 层	65.09	估价对象 16 的阁楼	44	8 西/8 层	71.87	二室一厅一卫，两南卧室，暗厅，北卫生间和厨房。
18	3 西/5 层	152.07	二室二厅一卫，南北卧室，北厨房，南大厅	45	8 西/8 层	65.79	二室一厅一卫，两南卧室，暗厅，北卫生间和厨房。
19	4 西/5 层	149.95	三室二卫一厅，两南卧室，一北卧室，北厨房，北餐厅，暗厕。	46	8 东/8 层	69.24	二室一厅一卫，两南卧室，暗厅，北卫生间和厨房。
20	5 西/5 层	65.09	估价对象 19 的阁楼	47	8 东/8 层	65.79	二室一厅一卫，两南卧室，暗厅，北卫生间和厨房。
21	3 东/5 层	152.07	二室二厅一卫，南北卧室，北厨房，南大厅	48	8 西/8 层	65.79	二室一厅一卫，两南卧室，暗厅，北卫生间和厨房。

22	4 东/5 层	149.95	三室二卫一厅, 两南卧室, 一北卧室, 北厨房, 北餐厅, 暗厕。	49	8 东/8 层	72.12	二室一厅一卫, 两南卧室, 暗厅, 北卫生间和厨房。
23	5 东/5 层	65.09	估价对象 22 的阁楼	50	1 东/8 层	74.87	一室一厅一卫, 一北卧室, 北厨房, 南大厅, 明厕。
24	4 西/5 层	149.95	三室二卫一厅, 两南卧室, 一北卧室, 北厨房, 北餐厅, 暗厕。	51	2 东/8 层	74.87	一室一厅一卫, 一北卧室, 北厨房, 南大厅, 明厕。
25	5 西/5 层	65.09	估价对象 24 的阁楼	52	8 东/8 层	68.69	二室一厅一卫, 两南卧室, 暗厅, 北卫生间和厨房。
26	3 东/5 层	144.56	二室二厅一卫, 南北卧室, 北厨房, 南大厅	53	11 西 2/12 层	48.63	一室一厅一卫, 南卧室, 南厨房, 暗厅, 暗厕。
27	4 东/5 层	143.35	三室二厅二卫, 两南卧室, 一北卧室, 北厨房, 南大厅。				

商业房地产估价对象 54 临街宽约 8.5 米, 进深约 18 米; 估价对象 55 临街宽约 4 米, 进深约 18 米, 二层比一层面积大; 估价对象 56--60 临街宽约 4 米, 进深约 18 米; 估价对象 61 临街宽约 8.5 米, 进深约 18 米; 估价对象 62--65 临街宽约 3.5 米, 进深约 14.5 米; 估价对象 66 临街宽约 5.7 米, 进深约 14.5 米; 估价对象 67 临街宽约 5.4 米, 进深约 14.5 米; 估价对象 68 临街宽约 5.5 米, 进深约 14.5 米; 估价对象 69--70 临街宽约 4 米, 进深约 14.5 米; 估价对象 71 临街宽约 6 米, 进深约 14.5 米, 二层比一层面积大; 估价对象 72 东南两面临街, 临街宽约 40 米。门市房室内为敞开式布局, 估价对象 56 和 57, 估价对象 66 和 67, 估价对象 69、70 和 71 已打通共同利用; 估价对象梁、柱、屋面等建筑结构维护良好, 无不均匀沉降。

估价对象 73 地下停车位 1,039.67 平方米, 共 25 个停车位, 停车场层高约 4 米。

(3) 装饰装修:

估价对象 1--53 住宅用途房地产, 楼体外墙均为涂料, 塑钢窗; 除估价对象 44 为简单装修, 其余估价对象均为清水未装修。估价对象 44 室内

瓷砖地面，一卧室地面上铺地板，内墙顶棚涂料；卫生间瓷砖地面、墙面，铝扣板吊顶；厨房瓷砖地面、墙面；

估价对象 54-72 为商业用途房地产，塑钢玻璃门入户，外墙涂料，塑钢窗；估价对象 55、60、61、62、64、65、68、72 均为清水状态。

估价对象 54 简单装修，室内瓷砖地面，内墙面涂料，顶棚为黑网格吊顶，卫生间瓷砖地面、墙面，复合木门，安装蹲便；楼梯为大理石踏面，白钢扶手，办公室安装有复合木门。

估价对象 56、57 已打通共同利用，安装有电动卷帘门，受客观条件限制，我公司估价人员对估价对象 56、57、58 的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，未能进入物业内部查勘，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。依据对方当事人介绍室内为简单装修，瓷砖地面、墙本次评估设定估价对象 56、57、58 内部为简单装修，水、电、暖设施已经配套并能够正常使用。

估价对象 59 简单装修，室内瓷砖地面，内墙面涂料，顶棚涂料；厨房推拉门，PVC 吊顶，瓷砖地面，内墙面贴瓷砖，安装有燃气灶、吸油烟机；卫生间瓷砖地面、墙面，顶棚大白，复合木门，安装蹲便；楼梯为大理石踏面，白钢扶手。

估价对象 63 室内水泥地面，内墙面涂料（部分贴壁纸），顶棚涂料。

估价对象 66、67 打通共同利用，室内瓷砖地面，内墙贴壁纸，顶棚黑色网格吊顶；厨房瓷砖地面，内墙面贴瓷砖，顶棚涂料；卫生间瓷砖地面、墙面，顶棚木条，复合木门，安装蹲便；楼梯为大理石踏面，白钢扶手。

估价对象 69、70、71 打通共同利用，共用一个入户门，室内瓷砖地面，内墙面壁纸，吊顶；卫生间瓷砖地面、墙面，复合木门；厨房瓷砖地面，内墙面贴瓷砖，顶棚涂料。

估价对象 73 地下停车位，水泥地面，内墙面、顶棚均为水泥抹面。

(4) 设施设备：估价对象室内通电、通上下水、供暖，室内设施能正常使用。

(5) 完损状况：估价对象主体结构完好，设施设备能正常使用，八五成新，属于完好房。

(三)、估价对象权益状况

1、土地权益状况

(1) 土地所有权：估价对象占用土地为国有土地，所有权归国家所有。

(2) 土地使用权：依据估价对象的《不动产权证书》列示：权利人为北镇市天力房地产开发有限公司。

(3) 土地使用管制：估价委托人未提供相关资料。

(4) 土地利用现状：地上房屋为商住用房。

(5) 出租或占用情况：估价委托人未提供相关资料。

(6) 其他权利设立情况：估价委托人未提供相关资料。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：

序号	坐落	权证号	权利人	所在层/总层	建筑面积 (m ²)	房屋性质
1	闾山路 10-7 号医闾江南 B 区 3 号楼 2 单元 101	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001124	北镇市天力房地产开发有限公司	1 东/5 层	67.15	住宅
2	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 1 单元 301	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001101	北镇市天力房地产开发有限公司	3 东/5 层	108.66	住宅

3	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 1 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001109	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	140.12	住宅
4	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 1 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001151	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	75.2	住宅
5	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 2 单元 302	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001149	北镇市天力房地产开发有限公司	3 西/5 层	105.4	住宅
6	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 2 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001195	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	104.51	住宅
7	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 2 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001187	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	51.54	住宅
8	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 3 单元 301	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001175	北镇市天力房地产开发有限公司	3 东/5 层	141.3	住宅
9	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 3 单元 401	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001191	北镇市天力房地产开发有限公司	4 东/5 层	140.12	住宅
10	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 3 单元 501	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001196	北镇市天力房地产开发有限公司	5 东/5 层	75.2	住宅
11	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 3 单元 302	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001170	北镇市天力房地产开发有限公司	3 西/5 层	108.66	住宅
12	医闾江南 B 区 8 号楼 1 单元 302	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001080	北镇市天力房地产开发有限公司	3 西/5 层	152.07	住宅
13	医闾江南 B 区 8 号楼 1 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001090	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	149.95	住宅
14	医闾江南 B 区 8 号楼 1 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001096	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	65.09	住宅
15	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 301	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001094	北镇市天力房地产开发有限公司	3 东/5 层	152.07	住宅
16	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 401	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001138	北镇市天力房地产开发有限公司	4 东/5 层	149.95	住宅
17	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 501	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001128	北镇市天力房地产开发有限公司	5 东/5 层	65.09	住宅
18	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 302	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001142	北镇市天力房地产开发有限公司	3 西/5 层	152.07	住宅
19	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001132	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	149.95	住宅
20	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001122	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	65.09	住宅
21	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 301	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001100	北镇市天力房地产开发有限公司	3 东/5 层	152.07	住宅
22	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 401	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001117	北镇市天力房地产开发有限公司	4 东/5 层	149.95	住宅
23	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 501	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001106	北镇市天力房地产开发有限公司	5 东/5 层	65.09	住宅
24	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001113	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	149.95	住宅
25	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001107	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	65.09	住宅
26	医闾江南 B 区 11 号楼 1 单元 301	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001097	北镇市天力房地产开发有限公司	3 东/5 层	144.56	住宅

27	医闾江南B区11号楼1单元401	辽(2017)北镇不动产权第0001137	北镇市天力房地产开发有限公司	4东/5层	143.35	住宅
28	医闾江南B区11号楼1单元501	辽(2017)北镇不动产权第0001127	北镇市天力房地产开发有限公司	5东/5层	79.41	住宅
29	医闾江南B区11号楼1单元302	辽(2017)北镇不动产权第0001143	北镇市天力房地产开发有限公司	3西/5层	105.4	住宅
30	医闾江南B区11号楼1单元402	辽(2017)北镇不动产权第0001131	北镇市天力房地产开发有限公司	4西/5层	104.51	住宅
31	医闾江南B区11号楼1单元502	辽(2017)北镇不动产权第0001121	北镇市天力房地产开发有限公司	5西/5层	51.54	住宅
32	医闾江南B区11号楼2单元401	辽(2017)北镇不动产权第0001126	北镇市天力房地产开发有限公司	4东/5层	140.12	住宅
33	医闾江南B区11号楼2单元501	辽(2017)北镇不动产权第0001135	北镇市天力房地产开发有限公司	5东/5层	75.2	住宅
34	医闾江南B区11号楼3单元401	辽(2017)北镇不动产权第0001152	北镇市天力房地产开发有限公司	4东/5层	140.12	住宅
35	医闾江南B区11号楼3单元501	辽(2017)北镇不动产权第0001161	北镇市天力房地产开发有限公司	5东/5层	75.2	住宅
36	医闾江南B区11号楼3单元302	辽(2017)北镇不动产权第0001145	北镇市天力房地产开发有限公司	3西/5层	108.66	住宅
37	医闾江南B区11号楼3单元402	辽(2017)北镇不动产权第0001159	北镇市天力房地产开发有限公司	4西/5层	107.74	住宅
38	医闾江南B区11号楼3单元502	辽(2017)北镇不动产权第0001165	北镇市天力房地产开发有限公司	5西/5层	55.75	住宅
39	闾山路10-1号医闾江南C区1号楼3单元1102	辽(2017)北镇不动产权第0001118	北镇市天力房地产开发有限公司	11东/2/12层	48.52	住宅
40	闾山路10-1号医闾江南C区1号楼3单元1003	辽(2017)北镇不动产权第0001103	北镇市天力房地产开发有限公司	10西/2/12层	48.52	住宅
41	闾山路10-1号医闾江南C区1号楼3单元1103	辽(2017)北镇不动产权第0001114	北镇市天力房地产开发有限公司	11西/2/12层	48.52	住宅
42	闾山路10-2号医闾江南C区2号楼2单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001192	北镇市天力房地产开发有限公司	8东/8层	65.56	住宅
43	闾山路10-2号医闾江南C区2号楼3单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001180	北镇市天力房地产开发有限公司	8西/8层	65.56	住宅
44	闾山路10-2号医闾江南C区2号楼4单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001171	北镇市天力房地产开发有限公司	8西/8层	71.87	住宅
45	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼1单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001181	北镇市天力房地产开发有限公司	8西/8层	65.79	住宅
46	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼3单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001214	北镇市天力房地产开发有限公司	8东/8层	69.24	住宅
47	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼4单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001228	北镇市天力房地产开发有限公司	8东/8层	65.79	住宅
48	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼5单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001232	北镇市天力房地产开发有限公司	8西/8层	65.79	住宅
49	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼6单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001239	北镇市天力房地产开发有限公司	8东/8层	72.12	住宅
50	闾山路10-4号医闾江南C区4号楼2单元101	辽(2017)北镇不动产权第0001219	北镇市天力房地产开发有限公司	1东/8层	74.87	住宅

51	闾山路 10-4 号医闾江南 C 区 4 号楼 2 单元 201	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001242	北镇市天力房地产开发有限公司	2 东/8 层	74.87	住宅
52	闾山路 10-4 号医闾江南 C 区 4 号楼 2 单元 801	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001221	北镇市天力房地产开发有限公司	8 东/8 层	68.69	住宅
53	闾山路 12 号医闾江南 A 区 1 号楼 6 单元 1103	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001258	北镇市天力房地产开发有限公司	11 西 2/12 层	48.63	住宅
54	闾山路 10-1 号医闾江南 C 区 1 号楼 3 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001116	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/12 层	291	门市
55	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 1 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001212	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11 层	222.4	门市
56	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 11 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001274	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11 层	148.06	门市
57	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 12 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001270	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11 层	148.06	门市
58	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 13 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001236	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11 层	148.99	门市
59	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 14 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001240	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11 层	148.99	门市
60	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 15 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001245	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11 层	148.99	门市
61	闾山路 12 号医闾江南 1 区 1 号楼 1 至 2 层 10	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001276	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/12 层	295	门市
62	医闾江南 BC 区东侧门市 18 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001292	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	123.27	门市
63	医闾江南 BC 区东侧门市 19 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001283	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	123.27	门市
64	医闾江南 BC 区东侧门市 20 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001288	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	123.27	门市
65	医闾江南 BC 区东侧门市 21 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001287	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	123.27	门市
66	医闾江南 BC 区东侧门市 4 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001281	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	176.11	门市
67	医闾江南 BC 区东侧门市 5 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001282	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	172.82	门市
68	医闾江南 BC 区东侧门市 6 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001290	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	233.66	门市
69	医闾江南 BC 区东侧 1 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001289	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	124.67	门市
70	医闾江南 BC 区东侧 2 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001286	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	124.67	门市
71	医闾江南 BC 区东侧 3 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001285	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8 层	192.34	门市
72	医闾江南 BC 区商场 1 门	辽 (2017) 北镇不动产权第	北镇市天力房地产开发有限公司	负一至 8 层 /9	15,853.68	商场
73	地下停车位		北镇市天力房地产开发有限公司	负一层	1,039.67	停车位

(2) 出租或占用情况：至价值时点，估价对象 54、56-59 已设立租赁

他项权利，应估价委托人要求，本次估价未考虑该租赁权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定租赁权。

依据委托人提供的房屋租赁合同：估价对象 54 承租期限为 2016 年 12 月 14 日至 2020 年 12 月 13 日，租金为 100000 元/年，租金每年 12 月 13 日前支付下年度租金。

估价对象 56、57 承租期限为 2018 年 10 月 1 日至 2021 年 10 月 1 日，租金为 100000 元/年，租金每年支付。

估价对象 58 承租期限为 2018 年 10 月 1 日至 2021 年 10 月 1 日，租金为 100000 元/年，租金每年支付。

估价对象 59 承租期限为 2019 年 12 月 1 日至 2020 年 12 月 1 日，租金为 50000 元/年，租金每年支付。

(3) 他项权利及其他：依据委托人提供的《不动产登记证明》（辽（2018）北镇市不动产证明第 0002126 号），估价对象于价值时点已设定抵押他项权利，应估价委托人的要求，本次估价不考虑抵押权对估价结果的影响。

序号	坐落	权证号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋性质	债权 (万元)
1	闾山路 10-7 号医闾江南 B 区 3 号楼 2 单元 101	辽（2017）北镇不动产权第 0001124	锦州银行股份有限公司北镇支行	67.15	住宅	6.97
2	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 1 单元 301	辽（2017）北镇不动产权第 0001101	锦州银行股份有限公司北镇支行	108.66	住宅	19.31
3	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 1 单元 402	辽（2017）北镇不动产权第 0001109	锦州银行股份有限公司北镇支行	140.12	住宅	24.9
4	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 1 单元 502	辽（2017）北镇不动产权第 0001151	锦州银行股份有限公司北镇支行	75.2	住宅	13.36
5	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 2 单元 302	辽（2017）北镇不动产权第 0001149	锦州银行股份有限公司北镇支行	105.4	住宅	18.73
6	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 2 单元 402	辽（2017）北镇不动产权第 0001195	锦州银行股份有限公司北镇支行	104.51	住宅	18.57

7	阔山路10-11号医阔江南B区7号楼2单元502	辽(2017)北镇不动产权第0001187	锦州银行股份有限公司北镇支行	51.54	住宅	9.16
8	阔山路10-11号医阔江南B区7号楼3单元301	辽(2017)北镇不动产权第0001175	锦州银行股份有限公司北镇支行	141.3	住宅	25.1
9	阔山路10-11号医阔江南B区7号楼3单元401	辽(2017)北镇不动产权第0001191	锦州银行股份有限公司北镇支行	140.12	住宅	24.9
10	阔山路10-11号医阔江南B区7号楼3单元501	辽(2017)北镇不动产权第0001196	锦州银行股份有限公司北镇支行	75.2	住宅	13.36
11	阔山路10-11号医阔江南B区7号楼3单元302	辽(2017)北镇不动产权第0001170	锦州银行股份有限公司北镇支行	108.66	住宅	19.31
12	医阔江南B区8号楼1单元302	辽(2017)北镇不动产权第0001080	锦州银行股份有限公司北镇支行	152.07	住宅	27.36
13	医阔江南B区8号楼1单元402	辽(2017)北镇不动产权第0001090	锦州银行股份有限公司北镇支行	149.95	住宅	26.98
14	医阔江南B区8号楼1单元502	辽(2017)北镇不动产权第0001096	锦州银行股份有限公司北镇支行	65.09	住宅	11.71
15	医阔江南B区8号楼2单元301	辽(2017)北镇不动产权第0001094	锦州银行股份有限公司北镇支行	152.07	住宅	27.36
16	医阔江南B区8号楼2单元401	辽(2017)北镇不动产权第0001138	锦州银行股份有限公司北镇支行	149.95	住宅	26.98
17	医阔江南B区8号楼2单元501	辽(2017)北镇不动产权第0001128	锦州银行股份有限公司北镇支行	65.09	住宅	11.71
18	医阔江南B区8号楼2单元302	辽(2017)北镇不动产权第0001142	锦州银行股份有限公司北镇支行	152.07	住宅	27.36
19	医阔江南B区8号楼2单元402	辽(2017)北镇不动产权第0001132	锦州银行股份有限公司北镇支行	149.95	住宅	26.98
20	医阔江南B区8号楼2单元502	辽(2017)北镇不动产权第0001122	锦州银行股份有限公司北镇支行	65.09	住宅	11.71
21	医阔江南B区8号楼3单元301	辽(2017)北镇不动产权第0001100	锦州银行股份有限公司北镇支行	152.07	住宅	27.36
22	医阔江南B区8号楼3单元401	辽(2017)北镇不动产权第0001117	锦州银行股份有限公司北镇支行	149.95	住宅	26.98
23	医阔江南B区8号楼3单元501	辽(2017)北镇不动产权第0001106	锦州银行股份有限公司北镇支行	65.09	住宅	11.71
24	医阔江南B区8号楼3单元402	辽(2017)北镇不动产权第0001113	锦州银行股份有限公司北镇支行	149.95	住宅	26.98
25	医阔江南B区8号楼3单元502	辽(2017)北镇不动产权第0001107	锦州银行股份有限公司北镇支行	65.09	住宅	11.71
26	医阔江南B区11号楼1单元301	辽(2017)北镇不动产权第0001097	锦州银行股份有限公司北镇支行	144.56	住宅	25.7
27	医阔江南B区11号楼1单元401	辽(2017)北镇不动产权第0001137	锦州银行股份有限公司北镇支行	143.35	住宅	25.49
28	医阔江南B区11号楼1单元501	辽(2017)北镇不动产权第0001127	锦州银行股份有限公司北镇支行	79.41	住宅	14.12
29	医阔江南B区11号楼1单元302	辽(2017)北镇不动产权第0001143	锦州银行股份有限公司北镇支行	105.4	住宅	18.74
30	医阔江南B区11号楼1单元402	辽(2017)北镇不动产权第0001131	锦州银行股份有限公司北镇支行	104.51	住宅	18.58

31	医闾江南B区11号楼1单元502	辽(2017)北镇不动产权第0001121	锦州银行股份有限公司北镇支行	51.54	住宅	9.16
32	医闾江南B区11号楼2单元401	辽(2017)北镇不动产权第0001126	锦州银行股份有限公司北镇支行	140.12	住宅	24.91
33	医闾江南B区11号楼2单元501	辽(2017)北镇不动产权第0001135	锦州银行股份有限公司北镇支行	75.2	住宅	13.37
34	医闾江南B区11号楼3单元401	辽(2017)北镇不动产权第0001152	锦州银行股份有限公司北镇支行	140.12	住宅	24.91
35	医闾江南B区11号楼3单元501	辽(2017)北镇不动产权第0001161	锦州银行股份有限公司北镇支行	75.2	住宅	13.37
36	医闾江南B区11号楼3单元302	辽(2017)北镇不动产权第0001145	锦州银行股份有限公司北镇支行	108.66	住宅	19.32
37	医闾江南B区11号楼3单元402	辽(2017)北镇不动产权第0001159	锦州银行股份有限公司北镇支行	107.74	住宅	19.16
38	医闾江南B区11号楼3单元502	辽(2017)北镇不动产权第0001165	锦州银行股份有限公司北镇支行	55.75	住宅	9.91
39	闾山路10-1号医闾江南C区1号楼3单元1102	辽(2017)北镇不动产权第0001118	锦州银行股份有限公司北镇支行	48.52	住宅	5.54
40	闾山路10-1号医闾江南C区1号楼3单元1003	辽(2017)北镇不动产权第0001103	锦州银行股份有限公司北镇支行	48.52	住宅	5.54
41	闾山路10-1号医闾江南C区1号楼3单元1103	辽(2017)北镇不动产权第0001114	锦州银行股份有限公司北镇支行	48.52	住宅	5.54
42	闾山路10-2号医闾江南C区2号楼2单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001192	锦州银行股份有限公司北镇支行	65.56	住宅	7.55
43	闾山路10-2号医闾江南C区2号楼3单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001180	锦州银行股份有限公司北镇支行	65.56	住宅	7.55
44	闾山路10-2号医闾江南C区2号楼4单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001171	锦州银行股份有限公司北镇支行	71.87	住宅	8.28
45	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼1单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001181	锦州银行股份有限公司北镇支行	65.79	住宅	7.97
46	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼3单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001214	锦州银行股份有限公司北镇支行	69.24	住宅	8.39
47	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼4单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001228	锦州银行股份有限公司北镇支行	65.79	住宅	7.97
48	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼5单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001232	锦州银行股份有限公司北镇支行	65.79	住宅	7.97
49	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼6单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001239	锦州银行股份有限公司北镇支行	72.12	住宅	8.74
50	闾山路10-4号医闾江南C区4号楼2单元101	辽(2017)北镇不动产权第0001219	锦州银行股份有限公司北镇支行	74.87	住宅	9.17
51	闾山路10-4号医闾江南C区4号楼2单元201	辽(2017)北镇不动产权第0001242	锦州银行股份有限公司北镇支行	74.87	住宅	9.17
52	闾山路10-4号医闾江南C区4号楼2单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001221	锦州银行股份有限公司北镇支行	68.69	住宅	8.42
53	闾山路12号医闾江南A区1号楼6单元1103	辽(2017)北镇不动产权第0001258	锦州银行股份有限公司北镇支行	48.63	住宅	6.22
	小计			5,087.24		847.32

54	闾山路 10-1 号医闾江南 C 区 1 号楼 3 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001116	锦州银行股份有限公司北镇支行	291	门市	101.54
55	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 1 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001212	锦州银行股份有限公司北镇支行	222.4	门市	77.6
56	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 11 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001274	锦州银行股份有限公司北镇支行	148.06	门市	51.66
57	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 12 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001270	锦州银行股份有限公司北镇支行	148.06	门市	51.66
58	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 13 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001236	锦州银行股份有限公司北镇支行	148.99	门市	51.99
59	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 14 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001240	锦州银行股份有限公司北镇支行	148.99	门市	51.99
60	医闾江南西侧门市 1 至 2 层 15 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001245	锦州银行股份有限公司北镇支行	148.99	门市	51.99
61	闾山路 12 号医闾江南 1 区 1 号楼 1 至 2 层 10	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001276	锦州银行股份有限公司北镇支行	295	门市	102.93
62	医闾江南 BC 区东侧门市 18 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001292	锦州银行股份有限公司北镇支行	123.27	门市	43.01
63	医闾江南 BC 区东侧门市 19 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001283	锦州银行股份有限公司北镇支行	123.27	门市	43.01
64	医闾江南 BC 区东侧门市 20 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001288	锦州银行股份有限公司北镇支行	123.27	门市	43.01
65	医闾江南 BC 区东侧门市 21 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001287	锦州银行股份有限公司北镇支行	123.27	门市	43.01
66	医闾江南 BC 区东侧门市 4 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001281	锦州银行股份有限公司北镇支行	176.11	门市	61.45
67	医闾江南 BC 区东侧门市 5 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001282	锦州银行股份有限公司北镇支行	172.82	门市	60.3
68	医闾江南 BC 区东侧门市 6 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001290	锦州银行股份有限公司北镇支行	233.66	门市	81.53
69	医闾江南 BC 区东侧 1 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001289	锦州银行股份有限公司北镇支行	124.67	门市	43.5
70	医闾江南 BC 区东侧 2 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001286	锦州银行股份有限公司北镇支行	124.67	门市	43.5
71	医闾江南 BC 区东侧 3 门	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001285	锦州银行股份有限公司北镇支行	192.34	门市	67.11
72	医闾江南 BC 区商场 1 门	辽 (2017) 北镇不动产权第	锦州银行股份有限公司北镇支行	15,853.68	商场	3622.36
	小计			18,922.52		4,693.15
	合计			24,009.76		5,540.47

(四)、估价对象使用状况

估价对象 54、56-59 于价值时点处于正常使用状态，其余估价对象处于闲置状态。

五、价值时点

我们将查看现场的日期 2020 年 4 月 29 日作为价值时点。

六、价值类型

本次评估的房地产价值是在估价的假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价值。

市场价值：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进行交易的金额。

七、估价依据

(一)法律、法规、规范性文件及行业标准

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 [2016]第 46 号）
2. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令 [2007]第 62 号）
3. 《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 [2007]第 72 号（修订））
4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 [2004]第 28 号（修正））
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）
6. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令 [2016]第 132 号）
7. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

8. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)
9. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号)
10. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令 [1999]15号)

(二)其他材料

1. 《司法鉴定委托书》((2020)锦州法司辅委字第240号)
2. 《不动产权证书》、《不动产登记证明》、《房屋建筑面积测量报告〔竣工〕》复印件
3. 估价人员现场查看结果
4. 估价人员收集的有关房地产资料

八、估价原则

本估价报告在遵循独立、公正、客观原则的前提下，具体依据如下原则：

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：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直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。
3. 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：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。

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、预期收益原则：商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。房地产也是如此，它的价格也受预期收益形成因素的变动所左右。所以，房地产投资者是在预测该房地产将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对房地产市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对房地产市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该房地产现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

6. 价值时点原则：要求估价结果应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。

九、估价方法

房地产估价的主要方法有成本法、收益法、比较法、假设开发法等常用的估价方法。

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。

收益法是预测估价对象未来收益，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。

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象比较，根据期间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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。

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，确定估价技术路线。

估价对象 72 附近与其类似的租赁案例易于取得，适宜选用收益法，收益法采用有限年期收益折现求和确定评估值。由于未能取得与估价对象类似的成交案例，不适合采用比较法。估价对象是商业用途房屋，不适合采用成本法。本次估价确定估价对象 72 采用收益法。

其余估价对象附近与其类似的近期成交案例易于取得，适宜选用比较法，比较法采用经修正的可比成交价格后的比准价格的算术平均数做为本次估价结果。由于未能取得与估价对象类似的租赁案例，不适合采用收益法。估价对象是整栋楼房的一套房屋，不适合采用成本法。本次估价确定采用比较法。

1、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。

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2、收益法是将估价对象未来的纯收益按照一定的折现率折为现值并累积而得到资产现值的方法，计算公式如下：

$$v=a/(r-g) [1- ((1+g)/(1+r))^n]$$

式中：

v—房地产在估价时点的收益价格

a—房地产的未来第一年净运营收益

r—房地产的报酬率(资本化率)

g—净收益逐年递增的比例

n—获取收益的持续年限

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，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过认真估算，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，综合确定估价对象在价值时点 2020 年 4 月 29 日房地产市场价值为：

错误!链接无效。

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	坐落	权证号	权利人	所在层/总层	建筑面积 (m ²)	房屋性质	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	闾山路 10-7 号医闾江南 B 区 3 号楼 2 单元 101	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001124	北镇市天力房地产开发有限公司	1 东/5 层	67.15	住宅	5,074.00	34.07
2	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 1 单元 301	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001101	北镇市天力房地产开发有限公司	3 东/5 层	108.66	住宅	4,707.00	51.15
3	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 1 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001109	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	140.12	住宅	3,627.00	78.10
4	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 1 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001151	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	75.2	住宅		
5	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 2 单元 302	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001149	北镇市天力房地产开发有限公司	3 西/5 层	105.4	住宅	4,707.00	49.61
6	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 2 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001195	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	104.51	住宅	3,741.00	58.38
7	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 2 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001187	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	51.54	住宅		
8	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 3 单元 301	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001175	北镇市天力房地产开发有限公司	3 东/5 层	141.3	住宅	4,505.00	63.66
9	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 3 单元 401	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001191	北镇市天力房地产开发有限公司	4 东/5 层	140.12	住宅	3,627.00	78.10
10	闾山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 3 单元 501	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001196	北镇市天力房地产开发有限公司	5 东/5 层	75.2	住宅		

11	闫山路 10-11 号医闾江南 B 区 7 号楼 3 单元 302	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001170	北镇市天力房地产开发有限公司	3 西/5 层	108.66	住宅	4,707.00	51.15
12	医闾江南 B 区 8 号楼 1 单元 302	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001080	北镇市天力房地产开发有限公司	3 西/5 层	152.07	住宅	4,505.00	68.51
13	医闾江南 B 区 8 号楼 1 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001090	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	149.95	住宅	3,627.00	78.00
14	医闾江南 B 区 8 号楼 1 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001096	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	65.09	住宅		
15	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 301	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001094	北镇市天力房地产开发有限公司	3 东/5 层	152.07	住宅	4,505.00	68.51
16	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 401	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001138	北镇市天力房地产开发有限公司	4 东/5 层	149.95	住宅	3,627.00	78.00
17	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 501	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001128	北镇市天力房地产开发有限公司	5 东/5 层	65.09	住宅		
18	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 302	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001142	北镇市天力房地产开发有限公司	3 西/5 层	152.07	住宅	4,505.00	68.51
19	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001132	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	149.95	住宅	3,627.00	78.00
20	医闾江南 B 区 8 号楼 2 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001122	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	65.09	住宅		
21	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 301	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001100	北镇市天力房地产开发有限公司	3 东/5 层	152.07	住宅	4,505.00	68.51
22	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 401	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001117	北镇市天力房地产开发有限公司	4 东/5 层	149.95	住宅	3,627.00	78.00
23	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 501	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001106	北镇市天力房地产开发有限公司	5 东/5 层	65.09	住宅		
24	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001113	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	149.95	住宅	3,627.00	78.00
25	医闾江南 B 区 8 号楼 3 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001107	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	65.09	住宅		
26	医闾江南 B 区 11 号楼 1 单元 301	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001097	北镇市天力房地产开发有限公司	3 东/5 层	144.56	住宅	4,505.00	65.12
27	医闾江南 B 区 11 号楼 1 单元 401	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001137	北镇市天力房地产开发有限公司	4 东/5 层	143.35	住宅	3,627.00	78.00
28	医闾江南 B 区 11 号楼 1 单元 501	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001127	北镇市天力房地产开发有限公司	5 东/5 层	79.41	住宅		
29	医闾江南 B 区 11 号楼 1 单元 302	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001143	北镇市天力房地产开发有限公司	3 西/5 层	105.4	住宅	4,707.00	49.61
30	医闾江南 B 区 11 号楼 1 单元 402	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001131	北镇市天力房地产开发有限公司	4 西/5 层	104.51	住宅	3,741.00	58.38
31	医闾江南 B 区 11 号楼 1 单元 502	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001121	北镇市天力房地产开发有限公司	5 西/5 层	51.54	住宅		
32	医闾江南 B 区 11 号楼 2 单元 401	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001126	北镇市天力房地产开发有限公司	4 东/5 层	140.12	住宅	3,627.00	78.10
33	医闾江南 B 区 11 号楼 2 单元 501	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001135	北镇市天力房地产开发有限公司	5 东/5 层	75.2	住宅		
34	医闾江南 B 区 11 号楼 3 单元 401	辽 (2017) 北镇不动产权第 0001152	北镇市天力房地产开发有限公司	4 东/5 层	140.12	住宅	3,627.00	78.10

35	医闾江南B区11号楼3单元501	辽(2017)北镇不动产权第0001161	北镇市天力房地产开发有限公司	5东/5层	75.2	住宅		
36	医闾江南B区11号楼3单元302	辽(2017)北镇不动产权第0001145	北镇市天力房地产开发有限公司	3西/5层	108.66	住宅	4,707.00	51.15
37	医闾江南B区11号楼3单元402	辽(2017)北镇不动产权第0001159	北镇市天力房地产开发有限公司	4西/5层	107.74	住宅	3,741.00	61.16
38	医闾江南B区11号楼3单元502	辽(2017)北镇不动产权第0001165	北镇市天力房地产开发有限公司	5西/5层	55.75	住宅		
39	闾山路10-1号医闾江南C区1号楼3单元1102	辽(2017)北镇不动产权第0001118	北镇市天力房地产开发有限公司	11东/2/12层	48.52	住宅	3,211.00	15.58
40	闾山路10-1号医闾江南C区1号楼3单元1003	辽(2017)北镇不动产权第0001103	北镇市天力房地产开发有限公司	10西/2/12层	48.52	住宅	3,211.00	15.58
41	闾山路10-1号医闾江南C区1号楼3单元1103	辽(2017)北镇不动产权第0001114	北镇市天力房地产开发有限公司	11西/2/12层	48.52	住宅	3,211.00	15.58
42	闾山路10-2号医闾江南C区2号楼2单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001192	北镇市天力房地产开发有限公司	8东/8层	65.56	住宅	2,508.00	16.44
43	闾山路10-2号医闾江南C区2号楼3单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001180	北镇市天力房地产开发有限公司	8西/8层	65.56	住宅	2,508.00	16.44
44	闾山路10-2号医闾江南C区2号楼4单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001171	北镇市天力房地产开发有限公司	8西/8层	71.87	住宅	3,064.00	22.02
45	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼1单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001181	北镇市天力房地产开发有限公司	8西/8层	65.79	住宅	2,508.00	16.50
46	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼3单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001214	北镇市天力房地产开发有限公司	8东/8层	69.24	住宅	2,508.00	17.37
47	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼4单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001228	北镇市天力房地产开发有限公司	8东/8层	65.79	住宅	2,508.00	16.50
48	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼5单元802	辽(2017)北镇不动产权第0001232	北镇市天力房地产开发有限公司	8西/8层	65.79	住宅	2,508.00	16.50
49	闾山路10-3号医闾江南C区3号楼6单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001239	北镇市天力房地产开发有限公司	8东/8层	72.12	住宅	2,508.00	18.09
50	闾山路10-4号医闾江南C区4号楼2单元101	辽(2017)北镇不动产权第0001219	北镇市天力房地产开发有限公司	1东/8层	74.87	住宅	3,150.00	23.58
51	闾山路10-4号医闾江南C区4号楼2单元201	辽(2017)北镇不动产权第0001242	北镇市天力房地产开发有限公司	2东/8层	74.87	住宅	3,150.00	23.58
52	闾山路10-4号医闾江南C区4号楼2单元801	辽(2017)北镇不动产权第0001221	北镇市天力房地产开发有限公司	8东/8层	68.69	住宅	2,508.00	17.23
53	闾山路12号医闾江南A区1号楼6单元1103	辽(2017)北镇不动产权第0001258	北镇市天力房地产开发有限公司	11西/2/12层	48.63	住宅	3,211.00	15.62
	小计				5,087.24			1,914.49
54	闾山路10-1号医闾江南C区1号楼3门	辽(2017)北镇不动产权第0001116	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/12层	291	门市	9,599.00	279.33
55	医闾江南西侧门市1至2层1门	辽(2017)北镇不动产权第0001212	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11层	222.4	门市	8,401.00	186.84
56	医闾江南西侧门市1至2层11门	辽(2017)北镇不动产权第0001274	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11层	148.06	门市	9,089.00	134.57
57	医闾江南西侧门市1至2层12门	辽(2017)北镇不动产权第0001270	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11层	148.06	门市	9,089.00	134.57

58	医闾江南西侧门市1至2层13门	辽(2017)北镇不动产权第0001236	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11层	148.99	门市	9,089.00	135.42
59	医闾江南西侧门市1至2层14门	辽(2017)北镇不动产权第0001240	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11层	148.99	门市	9,089.00	135.42
60	医闾江南西侧门市1至2层15门	辽(2017)北镇不动产权第0001245	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/11层	148.99	门市	8,725.00	129.99
61	闾山路12号医闾江南1区1号楼1至2层10	辽(2017)北镇不动产权第0001276	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/12层	295	门市	9,135.00	269.48
62	医闾江南BC区东侧门市18门	辽(2017)北镇不动产权第0001292	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8层	123.27	门市	8,812.00	108.63
63	医闾江南BC区东侧门市19门	辽(2017)北镇不动产权第0001283	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8层	123.27	门市	8,812.00	108.63
64	医闾江南BC区东侧门市20门	辽(2017)北镇不动产权第0001288	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8层	123.27	门市	8,812.00	108.63
65	医闾江南BC区东侧门市21门	辽(2017)北镇不动产权第0001287	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8层	123.27	门市	8,812.00	108.63
66	医闾江南BC区东侧门市4门	辽(2017)北镇不动产权第0001281	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8层	176.11	门市	9,179.00	161.65
67	医闾江南BC区东侧门市5门	辽(2017)北镇不动产权第0001282	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8层	172.82	门市	9,179.00	158.63
68	医闾江南BC区东侧门市6门	辽(2017)北镇不动产权第0001290	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8层	233.66	门市	8,603.00	201.02
69	医闾江南BC区东侧1门	辽(2017)北镇不动产权第0001289	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8层	124.67	门市	9,179.00	114.43
70	医闾江南BC区东侧2门	辽(2017)北镇不动产权第0001286	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8层	124.67	门市	9,179.00	114.43
71	医闾江南BC区东侧3门	辽(2017)北镇不动产权第0001285	北镇市天力房地产开发有限公司	1-2/8层	192.34	门市	8,628.00	165.95
72	医闾江南BC区商场1门	辽(2017)北镇不动产权第0001202	北镇市天力房地产开发有限公司	负一至8层/9	15,853.68	商场	6,920.00	10,970.75
	小计				18,922.52			13,727.00
73	地下停车位		北镇市天力房地产开发有限公司	负一层	1,039.67		3,607.00	375.00
	总计				25,049.43			16,016.47

特殊事项说明:

1、依据委托人提供的《不动产权证书》，估价对象商业用房所占用的土地使用权为国有出让商服用地，土地使用权终止日期为2052年10月7日，土地剩余使用年限为32.44年，本次估价设定估价对象商业用房占用的土地使用权为国有出让商业用地，土地剩余使用年限为32.44年，估价结果为房地合一价值，包括其占用的土地使用权价值。

2、至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利，应估价委托人要求，本次估价未考虑该抵押权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定抵押权。

3、估价对象 72 的《不动产权证书》（辽（2017）北镇市不动产权第 0001202 号）列示房屋建筑面积为 15,081 平方米。本次评估依据委托人要求，按照其提供的房屋建筑面积测量报告〔竣工〕（测量编号：Z18010001）列示的房屋建筑面积为 15853.68 平方米评估，估价结果中包含有 1,039.67 平方米地下停车场的价值。

4、至价值时点，估价对象 56 和 57，估价对象 66 和 67，估价对象 69、70 和 71 已打通共同利用，本次估价按估价对象单独开户状态评估。单独开户状态为有单独入户门，有上行楼梯，两户间有隔墙，能独立使用，特别提醒报告使用者予以关注。

5、至价值时点，估价对象 54、56-59 已设立租赁他项权利，应估价委托人要求，本次估价未考虑该租赁权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象于价值时点未设定租赁权。

6、受客观条件限制，我公司估价人员对估价对象 56、57、58 的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，未能进入物业内部查勘，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。依据对方当事人介绍室内为简单装修，本次评估设定估价对象 56、57、58 内部为简单装修，水、电、暖设施已经配套并能够正常使用，如设定与实际状况有较大出入，评估结果应做相应调整。

7、估价对象 51 位于 C 区 4 号楼 2 单元 201，其无电梯通达。估价对

象 42-49、52 共 9 户房屋为 8 层楼的顶层，电梯通至 7 层，由 7 层需要通过步行楼梯至 8 层，顶层有机房。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
秦声光	2120060047		2020 年 5 月 15 日
袁丽莉	2120160070		2020 年 5 月 15 日

十二、实地查勘期

2020 年 4 月 29 日。

十三、估价作业期

2020 年 4 月 29 日——2020 年 5 月 15 日。

法定代表人：董海膺

辽宁天衡房地产与土地评估有限公司

2020 年 5 月 15 日

附 件

1. 《司法鉴定委托书》（(2020)锦州法司辅委字第 240 号）复印件
2. 《不动产权证书》、《房屋建筑面积测量报告〔竣工〕》、《不动产权独立产权可分割处置说明》[错误!链接无效。](#)