**房地产估价报告**

**辽九房估字[2020]第2008002号**

**估价项目名称：台安县大庆西路嘉泰园小区的91套房地产司法鉴定估价项目**

**估价委托人：鞍山市立山区人民法院**

**房地产估价机构：辽宁九州房产土地资产评估有限公司**

**注册房地产估价师：张国良 注册号：2120140022**

**马振东 注册号：2120060134**

**估价报告出具日期：2020年8月5日**

# 致估价委托人函

**鞍山市立山区人民法院：**

我公司接受贵院的委托，根据《司法鉴定评估委托书》（2019）鞍法技委字第3133号，我公司对贵院受理的申请人鞍山市立山区人民法院刑事审判庭与对方当事人鞍山市恒速物流发展有限公司、梁士兴、梁家铭、同一首歌、台安恒速物流商务酒店一案所涉及的位于台安县大庆西路嘉泰园小区的91套房地产进行估价，秉着独立、客观、公正原则，选派公司注册房地产估价师组成专门小组，认真对委估对象实地查勘与深入市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013等法律法规和技术标准，经全面研究、分析、测算后，已完成房地产估价报告，其估价项目基本事项与估价结果如下：

一、估价目的：为鞍山市立山区人民法院审理申请人鞍山市立山区人民法院刑事审判庭与对方当事人鞍山市恒速物流发展有限公司、梁士兴、梁家铭、同一首歌、台安恒速物流商务酒店一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该司法执行提供价值参考依据。

二、估价对象：位于台安县大庆西路嘉泰园小区的91套房地产，总建筑面积为3626.48㎡，包括（1）住宅共计32处，建筑面积为2448.6㎡，（2）车库共计47项，建筑面积为1064.86㎡，（3）仓库共计12处，建筑面积为113.02㎡；其中车库及仓库包含委估对象所分摊国有土地使用权、与房屋建筑物相连接不可分割装饰装修及保证房屋正常使用功能的配套设施等；住宅包含与房屋建筑物相连接不可分割装饰装修及保证房屋正常使用功能的配套设施等，不包含委估对象所分摊国有土地使用权。

三、价值时点：2020年7月6日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、成本法

六、估价结果：估价对象于价值时点2020年7月6日的评估价值为人民币5,710,415.00元，大写：人民币伍佰柒拾壹万零肆佰壹拾伍元整。

估价结果汇总表 （币种：人民币）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 坐落 | 面积（㎡） | 相关结果 估价方法 | 测算结果 | | 估价结果 |
| 成本法 | 市场法 |
| 1 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2-1-701 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 2 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2-1-702 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 3 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2-2-701 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 4 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2-2-702 | 74.33 | 总价 | 73,735.00 |  | 73,735.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 5 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3-1-701 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 6 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3-1-702 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 7 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3-2-701 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 8 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3-2-702 | 74.33 | 总价 | 73,735.00 |  | 73,735.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 9 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4-1-701 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 10 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4-1-702 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 11 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4-2-701 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 12 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4-2-702 | 74.33 | 总价 | 73,735.00 |  | 73,735.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 13 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5-1-701 | 76.47 | 总价 | 75,858.00 |  | 75,858.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 14 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5-1-702 | 75.84 | 总价 | 75,233.00 |  | 75,233.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 15 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5-2-701 | 76.47 | 总价 | 75,858.00 |  | 75,858.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 16 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5-2-702 | 75.84 | 总价 | 75,233.00 |  | 75,233.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 17 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5-3-701 | 76.47 | 总价 | 75,858.00 |  | 75,858.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 18 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5-3-702 | 75.84 | 总价 | 75,233.00 |  | 75,233.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 19 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9-1-701 | 79.27 | 总价 | 78,636.00 |  | 78,636.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 20 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9-1-702 | 78.67 | 总价 | 78,041.00 |  | 78,041.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 21 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9-3-701 | 78.67 | 总价 | 78,041.00 |  | 78,041.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 22 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9-3-702 | 79.27 | 总价 | 78,636.00 |  | 78,636.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 23 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10-1-701 | 79.27 | 总价 | 78,636.00 |  | 78,636.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 24 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10-1-702 | 78.67 | 总价 | 78,041.00 |  | 78,041.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 25 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10-2-701 | 78.67 | 总价 | 78,041.00 |  | 78,041.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 26 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10-2-702 | 78.67 | 总价 | 78,041.00 |  | 78,041.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 27 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10-3-701 | 78.67 | 总价 | 78,041.00 |  | 78,041.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 28 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10-3-702 | 79.27 | 总价 | 78,636.00 |  | 78,636.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 29 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11-1-701 | 79.58 | 总价 | 78,943.00 |  | 78,943.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 30 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11-1-702 | 78.97 | 总价 | 78,338.00 |  | 78,338.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 31 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11-2-701 | 78.97 | 总价 | 78,338.00 |  | 78,338.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 32 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11-2-702 | 78.58 | 总价 | 77,951.00 |  | 77,951.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 33 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2号楼北侧东一 | 18.47 | 总价 |  | 51,901.00 | 51,901.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 34 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2号楼北侧东二 | 8.51 | 总价 |  | 23,164.00 | 23,164.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 35 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2号楼北侧东三 | 8.51 | 总价 |  | 23,164.00 | 23,164.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 36 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2号楼北侧东五 | 18.47 | 总价 |  | 51,901.00 | 51,901.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 37 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2号楼南侧东一 | 19.99 | 总价 |  | 56,172.00 | 56,172.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 38 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2号楼南侧东四 | 19.99 | 总价 |  | 56,172.00 | 56,172.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 39 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3号楼南侧东五 | 19.99 | 总价 |  | 56,172.00 | 56,172.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 40 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2号楼南侧东六 | 31.32 | 总价 |  | 86,255.00 | 86,255.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 41 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3号楼北侧东一 | 18.47 | 总价 |  | 51,901.00 | 51,901.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 42 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3号楼北侧东二 | 8.51 | 总价 |  | 23,164.00 | 23,164.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 43 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3号楼北侧东三 | 8.51 | 总价 |  | 23,164.00 | 23,164.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 44 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3号楼北侧东四 | 18.47 | 总价 |  | 51,901.00 | 51,901.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 45 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3号楼北侧东五 | 18.47 | 总价 |  | 51,901.00 | 51,901.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 46 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3号楼北侧东六 | 8.51 | 总价 |  | 23,164.00 | 23,164.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 47 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼北侧东一 | 18.47 | 总价 |  | 51,901.00 | 51,901.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 48 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼北侧东五 | 18.47 | 总价 |  | 51,901.00 | 51,901.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 49 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼北侧东八 | 18.77 | 总价 |  | 52,744.00 | 52,744.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 50 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼南侧东一 | 19.99 | 总价 |  | 56,172.00 | 56,172.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 51 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼南侧东二 | 31.21 | 总价 |  | 85,952.00 | 85,952.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 52 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼南侧东四 | 19.99 | 总价 |  | 56,172.00 | 56,172.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 53 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼南侧东五 | 19.99 | 总价 |  | 56,172.00 | 56,172.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 54 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼南侧东八 | 20.32 | 总价 |  | 57,099.00 | 57,099.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 55 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5号楼1单元南侧1号 | 20.13 | 总价 |  | 56,565.00 | 56,565.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 56 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5号楼1单元北侧东1号 | 13.73 | 总价 |  | 37,373.00 | 37,373.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 57 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5号楼3单元南侧1号 | 20.13 | 总价 |  | 56,565.00 | 56,565.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 58 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5号楼3单元北侧东2号 | 18.71 | 总价 |  | 52,575.00 | 52,575.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 59 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼北侧东8 | 19.61 | 总价 |  | 55,104.00 | 55,104.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 60 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼北侧东9 | 19.61 | 总价 |  | 55,104.00 | 55,104.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 61 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼北侧东11 | 9.43 | 总价 |  | 25,668.00 | 25,668.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 62 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼北侧东12 | 19.91 | 总价 |  | 55,947.00 | 55,947.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 63 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东5 | 21.23 | 总价 |  | 59,656.00 | 59,656.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 64 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东6 | 33.44 | 总价 |  | 92,094.00 | 92,094.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 65 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东7 | 33.44 | 总价 |  | 92,094.00 | 92,094.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 66 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东8 | 21.23 | 总价 |  | 59,656.00 | 59,656.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 67 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东9 | 21.23 | 总价 |  | 59,656.00 | 59,656.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 68 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东10 | 33.44 | 总价 |  | 92,094.00 | 92,094.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 69 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东11 | 33.44 | 总价 |  | 92,094.00 | 92,094.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 70 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东12 | 21.56 | 总价 |  | 60,584.00 | 60,584.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 71 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东1 | 19.91 | 总价 |  | 55,947.00 | 55,947.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 72 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东4 | 19.61 | 总价 |  | 55,104.00 | 55,104.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 73 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东7 | 9.43 | 总价 |  | 25,668.00 | 25,668.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 74 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东8 | 19.61 | 总价 |  | 55,104.00 | 55,104.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 75 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东9 | 19.61 | 总价 |  | 55,104.00 | 55,104.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 76 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东10 | 9.43 | 总价 |  | 25,668.00 | 25,668.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 77 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东11 | 9.43 | 总价 |  | 25,668.00 | 25,668.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 78 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东12 | 19.91 | 总价 |  | 55,947.00 | 55,947.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 79 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼南侧东7 | 33.44 | 总价 |  | 92,094.00 | 92,094.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 80 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼南侧东10 | 33.44 | 总价 |  | 92,094.00 | 92,094.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 81 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼南侧东11 | 33.44 | 总价 |  | 92,094.00 | 92,094.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 82 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼南侧东12 | 21.56 | 总价 |  | 60,584.00 | 60,584.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 83 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼北侧东1 | 20.07 | 总价 |  | 56,397.00 | 56,397.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 84 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼北侧东4 | 19.77 | 总价 |  | 55,554.00 | 55,554.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 85 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼北侧东5 | 19.77 | 总价 |  | 55,554.00 | 55,554.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 86 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼北侧东6 | 9.51 | 总价 |  | 25,886.00 | 25,886.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 87 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼北侧东7 | 9.51 | 总价 |  | 25,886.00 | 25,886.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 88 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼北侧东8 | 20.07 | 总价 |  | 56,397.00 | 56,397.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 89 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼南侧东5 | 21.4 | 总价 |  | 60,134.00 | 60,134.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 90 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼南侧东7 | 33.56 | 总价 |  | 92,424.00 | 92,424.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 91 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼南侧东8 | 21.73 | 总价 |  | 61,061.00 | 61,061.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 汇总评估价值 | | | 3626.48 |  |  |  | 5,710,415.00 |

1. 特别提示：
2. 本次估价结果车库及仓库包含委估对象所分摊国有土地使用权、与房屋建筑物相连接不可分割装饰装修及保证房屋正常使用功能的配套设施等；住宅包含与房屋建筑物相连接不可分割装饰装修及保证房屋正常使用功能的配套设施等，不包含委估对象所分摊国有土地使用权。

2、估价对象状况与房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，当估价对象状况与房地产市场状况变动较大时，应重新进行估价。

3、估价对象受货币政策、税收政策、城市规划调整等政策制度变化导致房地产价值的增减。

4、本次估价依据估价委托人提供的《嘉泰园小区委估房产清单》，确定委估对象的位置、建筑面积，如发生改变需重新进行评估。

5、委托人未提供《中华人民共和国不动产权证书》，据了解委估住宅房产为规划外建筑，因本次估价目的的特殊性，应委托人要求对委估无证住宅造价成本进行评估。

6、本次估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2020年8月5日至2021年8月4日止。

**7、如对评估结果有异议，请于估价报告送达之日起5日内以书面形式向鞍山市立山区人民法院提出。**

八、致函日期：2020年8月5日。

辽宁九州房产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二○二○年八月五日

# 目 录

[注册房地产估价师声明 13](#_Toc11415)

[估价假设和限制条件 14](#_Toc25015)

[估价结果报告 17](#_Toc18428)

[一、估价委托人 17](#_Toc7215)

[二、房地产估价机构 17](#_Toc708)

[三、估价目的 17](#_Toc31976)

[四、估价对象](#_Toc16004) 16

[五、价值时点 24](#_Toc31880)

[六、价值类型 24](#_Toc16675)

[七、估价原则 24](#_Toc8652)

[八、估价依据 25](#_Toc13592)

[九、估价方法 26](#_Toc22863)

[十、估价结果 29](#_Toc6279)

[十一、注册房地产估价师 29](#_Toc17592)

[十二、实地查勘期 37](#_Toc31303)

[十三、估价作业期 37](#_Toc1061)

[附 件 38](#_Toc7193)

# 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受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、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师张国良于2020年7月6日仅对本估价报告中的估价对象、周边环境进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们依据估价委托人提供的资料及相关规范进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、我公司估价人员有资质和能力完成本项目，所以没有外部专家和机构对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 张国良 | 2120140022 |  | 年 月 日 |
| 马振东 | 2120060134 |  | 年 月 日 |

# 估价假设和限制条件

为了形成客观、科学、合理的估价结果，保证本次估价报告的正确使用，我们根据估价报告估价目的及估价对象设定估价假设和限制条件，估价报告使用人应充分关注估价假设和限制条件：

**一、一般假设：**

1、委托人未提供本次估价对象的《中华人民共和国不动产权证书》，委估对象权属资料均以估价委托人提供的（2019）辽03刑终221号《辽宁省鞍山市中级人民法院刑事判决书》及《嘉泰园小区委估房产清单》为依据，经核查后无理由怀疑上述权属证明文件的合法性、真实性、准确性和完整性，因此本次估价以上述权属证明文件合法、真实、准确、完整为假设前提。

2、估价委托人提供了估价对象权属资料，由估价委托人对提供的权属资料真实性、合法性、准确性和完整性负责。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，以估价对象能够正常、安全使用为假设前提。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。

5、本次估价结果未考虑或有负债对估价对象价值的影响，即本报告是在估价对象无或有负债的假设前提下进行估价。

6、本报告估价结果不包含委估对象使用及处置时所欠缴的水电费、供暖费、物业费司法诉讼费用、交易税费及其他应付费用等，请报告使用者注意。

7、本报告估价结果未考虑快速变现特殊的交易方式对委估房地产价值的影响，请报告使用者注意。

8、本次估价设定报告有效期内房地产市场稳定，政策未有重大变化，并排除不可抗力影响。

**二、未定事项假设：**

本次估价项目估价委托人尚未提供产权证书、不动产登记信息，仅依据《嘉泰园小区委估房产清单》，委估对象用途设立为住宅、车库、仓库。

**三、背离事实假设：**

无背离事实假设。

**四、不相一致假设：**

根据估价委托人提供的（2019）辽03刑终221号《辽宁省鞍山市中级人民法院刑事判决书》所述，本次委估对象为依法没收资产。

**五、依据不足假设：**

1、估价人员现场实地查勘时，估价对象入户门无法打开，应估价委托人要求，本次估价对象按照室内毛坯状况进行估价，如与实际不符，需重新进行评估，请报告使用者关注。

2、纳入到本次估价范围32套住宅用途房产，估价委托人尚未提供不动产登记信息与规划许可审批文件，根据估价委托人介绍，委估住宅为规划许可处超建房屋，未取得规划许可审批，本次评估应估价委托人要求，按照无证房造价成本进行评估，如发生改变需重新进行评估。

3、本次估价依据估价委托人提供的《嘉泰园小区委估房产清单》，确定委估对象的位置、建筑面积，如发生改变需重新进行评估。

1. **本估价报告使用的限制条件：**

1、若估价委托人或当事人刻意隐瞒事实真相、误导估价行为，本评估机构概不承担因此所造的法律责任及后果。

2、本估价报告的房地产估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行估价。

3、本次估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2020年8月5日至2021年8月4日止。

4、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

5、本估价报告仅为估价委托人本次估价目的所使用，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人、报告使用者及报告审查部门以外的单位及个人提供，也不得以任何形式公开发表。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6、该估价结果仅为鞍山市立山区人民法院司法执行案件提供价值参考依据，若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。

# 估价结果报告

**辽九房估字[2020]第2008002号**

## 一、估价委托人

估价委托人：鞍山市立山区人民法院

地 址: 鞍山市立山区北胜利路267号

联系人：赵明

电话：0412-2696206

## 二、房地产估价机构

评估机构名称：辽宁九州房产土地资产评估有限公司

法定代表人:孙伟

房地产备案等级：贰级

房地产备案证书编号:第000010306号

土地备案证书编号:2020210038

办公地址：鞍山市铁东区凯圣凡尔赛小区南门

## 三、估价目的

为鞍山市立山区人民法院审理申请人鞍山市立山区人民法院刑事审判庭与对方当事人鞍山市恒速物流发展有限公司、梁士兴、梁家铭、同一首歌、台安恒速物流商务酒店一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该司法执行提供价值参考依据。

## 四、估价对象

1. 区位状况

A：住宅

1、位置

（1）坐落：台安县嘉泰园小区内；

（2）方位：台安县西部；

（3）临街状况：东临内部道路、南临胜利西路、西临胜利西路、北临大庆西路；

（4）朝向：朝南；

（5）楼层：建筑物总层数为7层，委估对象所在7层；

（6）与重要场所距离：估价对象距台安县政府2.7公里；

（7）商业繁华程度：委估对象所在区域为居民区，周边中小型商业网点等，购物、餐饮、娱乐休闲配套设施齐全，商业市场开发成熟较好。

2、交通状况

区域内鞍（山）羊（山）、沈（阳）盘（山）公路纵横境内。距台安长途客运站约0.7公里，北距台安火车站约6公里，西北距大虎山火车站35公里，西南距[盘锦火车站](https://baike.baidu.com/item/%E7%9B%98%E9%94%A6%E7%81%AB%E8%BD%A6%E7%AB%99/684984" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%8F%B0%E5%AE%89%E9%95%87/_blank)40公里。

3、外部配套设施：

（1）基础设施

估价对象所在区域为城市中心区，区域内供电、供水、排水、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施较完备。

（2）公共服务设施

估价对象所在区域有台安一中、台安二高及课外辅导机构等教育机构；区域有台安中医院、台安县恩良医院等医疗设施；区域无体育场馆，社区内主要以健身器材为主；其他公共服务设施较优。

4、周围环境与景观

（1）自然环境：台安县地处东北平原南端，辽河三角洲腹地。全境从东北向南倾斜，比降为万分之一，平均海拔6至7米，县城地面海拔7.9米。最高在桓洞镇祁木村，海拔23.6米；最低在韭菜台镇杨塘村，海拔2米左右。台安属近河床与河谷的平原地段，为河流中下游冲积物淤积而成的现代冲积层，其地层构造均为细岩相。由于常年受到流水营力的作用，形成典型的冲积地形。台安县属于暖温带大陆性季风气候，秋、冬季西伯利亚一带的寒冷干燥空气南侵，春、夏季海洋的温暖湿润气团北移，台安处于其过渡带，气候变化比较大。其特点是：四季分明，雨热同期，干冷同季，温度适宜，光照丰富，春季风大，冬季寒冷。委估对象所在区域有轻微的空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染。

（2）人文环境：估价对象所在区域居民受教育程度较高，治安状况较好；

（3）景观：估价对象周边景观一般。

B：车库、仓库

1、位置

（1）坐落：台安县嘉泰园小区内；

（2）方位：台安县西部；

（3）临街状况：东临内部道路、南临胜利西路、西临胜利西路、北临大庆西路；

（4）朝向：部分朝南、部分朝北；

（5）楼层：建筑物总层数为7层，委估对象所在1层；

（6）与重要场所距离：估价对象距台安县政府2.7公里；

（7）商业繁华程度：委估对象所在区域为居民区，周边中小型商业网点等，购物、餐饮、娱乐休闲配套设施齐全，商业市场开发成熟较好。

2、交通状况

区域内鞍（山）羊（山）、沈（阳）盘（山）公路纵横境内。距台安长途客运站约0.7公里，北距台安火车站约6公里，西北距大虎山火车站35公里，西南距[盘锦火车站](https://baike.baidu.com/item/%E7%9B%98%E9%94%A6%E7%81%AB%E8%BD%A6%E7%AB%99/684984" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%8F%B0%E5%AE%89%E9%95%87/_blank)40公里。

3、外部配套设施：

（1）基础设施

估价对象所在区域为城市中心区，区域内供电、供水、排水、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施较完备。

（2）公共服务设施

估价对象所在区域有台安一中、台安二高及课外辅导机构等教育机构；区域有台安中医院、台安县恩良医院等医疗设施；区域无体育场馆，社区内主要以健身器材为主；其他公共服务设施较优。

4、周围环境与景观

（1）自然环境：台安县地处东北平原南端，辽河三角洲腹地。全境从东北向南倾斜，比降为万分之一，平均海拔6至7米，县城地面海拔7.9米。最高在桓洞镇祁木村，海拔23.6米；最低在韭菜台镇杨塘村，海拔2米左右。台安属近河床与河谷的平原地段，为河流中下游冲积物淤积而成的现代冲积层，其地层构造均为细岩相。由于常年受到流水营力的作用，形成典型的冲积地形。台安县属于暖温带大陆性季风气候，秋、冬季西伯利亚一带的寒冷干燥空气南侵，春、夏季海洋的温暖湿润气团北移，台安处于其过渡带，气候变化比较大。其特点是：四季分明，雨热同期，干冷同季，温度适宜，光照丰富，春季风大，冬季寒冷。委估对象所在区域有轻微的空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染。

（2）人文环境：估价对象所在区域居民受教育程度较高，治安状况较好；

（3）景观：估价对象周边景观一般。

(二)实物状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 原产权人 | 规模m2 | 建筑结构 | 装修 | 层高 | 空间布局 | 建筑功能 | 新旧程度 |
| 1 | 住宅 | 梁士兴 | 73.72 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 2 | 住宅 | 梁士兴 | 73.72 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 3 | 住宅 | 梁士兴 | 73.72 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 4 | 住宅 | 梁士兴 | 74.33 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 5 | 住宅 | 梁士兴 | 73.72 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 6 | 住宅 | 梁士兴 | 73.72 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 7 | 住宅 | 梁士兴 | 73.72 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 8 | 住宅 | 梁士兴 | 74.33 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 9 | 住宅 | 梁士兴 | 73.72 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 10 | 住宅 | 梁士兴 | 73.72 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 11 | 住宅 | 梁士兴 | 73.72 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 12 | 住宅 | 梁士兴 | 74.33 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 13 | 住宅 | 梁士兴 | 76.47 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 14 | 住宅 | 梁士兴 | 75.84 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 15 | 住宅 | 梁士兴 | 76.47 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 16 | 住宅 | 梁士兴 | 75.84 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 17 | 住宅 | 梁士兴 | 76.47 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 18 | 住宅 | 梁士兴 | 75.84 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 19 | 住宅 | 梁士兴 | 79.27 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 20 | 住宅 | 梁士兴 | 78.67 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 21 | 住宅 | 梁士兴 | 78.67 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 22 | 住宅 | 梁士兴 | 79.27 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 23 | 住宅 | 梁士兴 | 79.27 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 24 | 住宅 | 梁士兴 | 78.67 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 25 | 住宅 | 梁士兴 | 78.67 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 26 | 住宅 | 梁士兴 | 78.67 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 27 | 住宅 | 梁士兴 | 78.67 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 28 | 住宅 | 梁士兴 | 79.27 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 29 | 住宅 | 梁士兴 | 79.58 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 30 | 住宅 | 梁士兴 | 78.97 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 31 | 住宅 | 梁士兴 | 78.97 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 32 | 住宅 | 梁士兴 | 78.58 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 33 | 车库 | 梁士兴 | 18.47 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 34 | 仓库 | 梁士兴 | 8.51 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 35 | 仓库 | 梁士兴 | 8.51 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 36 | 车库 | 梁士兴 | 18.47 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 37 | 车库 | 梁士兴 | 19.99 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 38 | 车库 | 梁士兴 | 19.99 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 39 | 车库 | 梁士兴 | 19.99 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 40 | 车库 | 梁士兴 | 31.32 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 41 | 车库 | 梁士兴 | 18.47 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 42 | 仓库 | 梁士兴 | 8.51 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 43 | 仓库 | 梁士兴 | 8.51 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 44 | 车库 | 梁士兴 | 18.47 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 45 | 车库 | 梁士兴 | 18.47 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 46 | 仓库 | 梁士兴 | 8.51 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 47 | 车库 | 梁士兴 | 18.47 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 48 | 车库 | 梁士兴 | 18.47 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 49 | 车库 | 梁士兴 | 18.77 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 50 | 车库 | 梁士兴 | 19.99 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 51 | 车库 | 梁士兴 | 31.21 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 52 | 车库 | 梁士兴 | 19.99 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 53 | 车库 | 梁士兴 | 19.99 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 54 | 车库 | 梁士兴 | 20.32 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 55 | 车库 | 梁士兴 | 20.13 | 框架 | 毛坯 | 约3.7 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 56 | 仓库 | 梁士兴 | 13.73 | 框架 | 毛坯 | 约3.7 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 57 | 车库 | 梁士兴 | 20.13 | 框架 | 毛坯 | 约3.7 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 58 | 车库 | 梁士兴 | 18.71 | 框架 | 毛坯 | 约3.7 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 59 | 车库 | 梁士兴 | 19.61 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 60 | 车库 | 梁士兴 | 19.61 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 61 | 仓库 | 梁士兴 | 9.43 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 62 | 车库 | 梁士兴 | 19.91 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 63 | 车库 | 梁士兴 | 21.23 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 64 | 车库 | 梁士兴 | 33.44 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 65 | 车库 | 梁士兴 | 33.44 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 66 | 车库 | 梁士兴 | 21.23 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 67 | 车库 | 梁士兴 | 21.23 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 68 | 车库 | 梁士兴 | 33.44 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 69 | 车库 | 梁士兴 | 33.44 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 70 | 车库 | 梁士兴 | 21.56 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 71 | 车库 | 梁士兴 | 19.91 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 72 | 车库 | 梁士兴 | 19.61 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 73 | 仓库 | 梁士兴 | 9.43 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 74 | 车库 | 梁士兴 | 19.61 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 75 | 车库 | 梁士兴 | 19.61 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 76 | 仓库 | 梁士兴 | 9.43 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 77 | 仓库 | 梁士兴 | 9.43 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 78 | 车库 | 梁士兴 | 19.91 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 79 | 车库 | 梁士兴 | 33.44 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 80 | 车库 | 梁士兴 | 33.44 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 81 | 车库 | 梁士兴 | 33.44 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 82 | 车库 | 梁士兴 | 21.56 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 83 | 车库 | 梁士兴 | 20.07 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 84 | 车库 | 梁士兴 | 19.77 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 85 | 车库 | 梁士兴 | 19.77 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 86 | 仓库 | 梁士兴 | 9.51 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 87 | 仓库 | 梁士兴 | 9.51 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 88 | 车库 | 梁士兴 | 20.07 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 89 | 车库 | 梁士兴 | 21.40 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 90 | 车库 | 梁士兴 | 33.56 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |
| 91 | 车库 | 梁士兴 | 21.73 | 框架 | 毛坯 | 约2.8 | 较合理 | 民用 | 2012年 |

1、设备设施：供暖、强电、弱电及消防等设施设备齐全；

2、工程质量：结构完整，无明显沉降；

3、外观：局部贴砖、局部涂料。

1. 权益状况

1、用途：现状用途为住宅、车库、仓库；

2、规划：未提供；

3、所有权：原产权人为梁士兴；

4、土地使用权：未提供；

5、共有情况：未登记；

6、土地权利性质：未提供；

7、权利类型：未提供；

8、使用期限：未提供；

9、用益物权设立情况：根据估价委托人提供的相关资料，委估对象未设立用益物权；

10、担保物权设立情况：根据估价委托人提供的相关资料，委估对象未设立担保物权；

11、租赁或占用情况：根据向提供的相关资料及现场勘查，委估对象无拖欠租赁或占用情况；

12、拖欠税费情况：根据提供的相关资料及现场勘查，委估对象无拖欠税费情况；

13、查封情况：根据向委托人了解，委估对象已查封。

## 五、价值时点

2020年7月6日

确定价值时点的理由或成立的条件：

1、委托方与受托方以查勘日时点为准，经双方协商后确定；

2、选择与现场勘察相近的日期作为价值时点能更好地把握估价对象的实际情况；

3、实施本项目评估计划标准是遵循价值时点原则。

## 六、价值类型

本次房地产估价价值类型为市场价值。

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自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。【最高最佳利用：包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。】

## 八、估价依据

1、国家法律、法规主要如下：

(1)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行]；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号)[2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行]；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号)[2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行]；

(4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)[2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行]；

(5)《中华人民共和国民法通则》(中华人民共和国主席令第三十七号)[1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过，自1987年1月1日起施行]；

(6)《中华人民共和国民事诉讼法》(中华人民共和国主席令第七十一号)[中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议于2017年6月27日通过，自2017年7月1日起施行]；

(7)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，自2008年1月1日起施行]；

(8)其它有关法律法规文件。

2、部门规章

(1)《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第107号)；

(2)《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》(法释[2002]8号)；

(3)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号);

(4)《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)；

(5)《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)。

3、技术标准

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)[2015年12月1日起执行]；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

4、估价委托人提供的委托书

《司法鉴定评估委托书》（2019）鞍法技委字第3133号。

5、产权依据

(1)委托人提供的《嘉泰园小区委估房产清单》。

6、评估人员现场勘察及收集的有关资料。

7、其他有关法律、法规及规范等。

## 九、估价方法

(一)估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体的评估方法，应根据估价目的并结合委估房产的价值类型、估价对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

1、比较法是指将估价对象房地产与在估价时点的近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象房地产价值的方法。

2、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。

3、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。

4、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或者重建成本和折旧，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。

(二)技术路线

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了委估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

A、住宅

1. 本次估价对象为已建成房地产，为整幢建筑物局部，因此不适宜采用假设开发法估价；
2. 本次估价对象为超建住宅，所在区域类似房产交易、出售情况较少，无法取得客观的成交案例，因此不适宜采用比较法估价；
3. 本次委估对象所在区域与其类似房地产租赁案例较少，无法取得相关参数，因此不适宜采用收益法估价；
4. 本次委估对象为规划外住宅用途的房屋，其同类房屋建筑物开发成本、管理费、投资利息及开发利润等相关参数比较容易取得，故本次住宅采用成本法进行估价。

故本次住宅采用的估价方法是成本法。

B、车库、仓库

1、本次估价对象已建成房地产，为整幢建筑物局部，因此不适宜采用假设开发法估价；

2、本次委估对象采用成本法不能客观的反应市场价值，因此不适宜采用成本法估价；

3、本次委估对象所在区域与其类似房地产租赁案例较少，因此不适宜采用收益法估价；

4、本次估价对象所在区域类似房产交易、出售情况较多，并且能够反映估价对象客观市场价值，因此适宜采用比较法估价。

故本次车库、仓库采用的估价方法是比较法。

1. 估价方法的应用

①成本法是指估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率计算出估价对象的市场价格。

房屋价格（价值）=房屋重置价格—折旧

房屋重置价格V：指被重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价格。房屋重置价格=开发成本+管理费用+投资利息 +销售税费+开发利润

折旧=房屋重置价格×（1-成新率）

成新率：运用耐用年限法和观察法综合考虑成新率

②比较法是指将估价对象房地产与在估价时点的近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象房地产价值的方法。比较法依据了经济学中的替代原理，将待估价房产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、市场状况、房地产状况加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房产最可能实现的合理市场价格。

1、应用市场比较法评估资产必须具备的前提条件：

(1) 要有一个活跃的公开市场；

(2) 公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

2、市场比较法的基本步骤

(1) 搜集交易实例的有关资料；

(2) 选取有效的可比市场交易实例；

(3) 建立价格可比基础；

(4) 进行交易情况修正；

(5) 进行市场状况调整；

(6) 进行房地产状况调整；

(7) 求得比准价格。

3、计算公式为：估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

## 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序。估价对象于价值时点2020年7月6日在满足本次估价的全部假设和限制条件下的评估价值为：人民币5,710,415.00元，大写：人民币伍佰柒拾壹万零肆佰壹拾伍元整。

估价结果汇总表 （币种：人民币）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 坐落 | 面积（㎡） | 相关结果 估价方法 | 测算结果 | | 估价结果 |
| 成本法 | 市场法 |
| 1 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2-1-701 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 2 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2-1-702 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 3 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2-2-701 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 4 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2-2-702 | 74.33 | 总价 | 73,735.00 |  | 73,735.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 5 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3-1-701 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 6 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3-1-702 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 7 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3-2-701 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 8 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3-2-702 | 74.33 | 总价 | 73,735.00 |  | 73,735.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 9 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4-1-701 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 10 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4-1-702 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 11 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4-2-701 | 73.72 | 总价 | 73,130.00 |  | 73,130.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 12 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4-2-702 | 74.33 | 总价 | 73,735.00 |  | 73,735.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 13 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5-1-701 | 76.47 | 总价 | 75,858.00 |  | 75,858.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 14 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5-1-702 | 75.84 | 总价 | 75,233.00 |  | 75,233.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 15 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5-2-701 | 76.47 | 总价 | 75,858.00 |  | 75,858.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 16 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5-2-702 | 75.84 | 总价 | 75,233.00 |  | 75,233.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 17 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5-3-701 | 76.47 | 总价 | 75,858.00 |  | 75,858.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 18 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5-3-702 | 75.84 | 总价 | 75,233.00 |  | 75,233.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 19 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9-1-701 | 79.27 | 总价 | 78,636.00 |  | 78,636.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 20 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9-1-702 | 78.67 | 总价 | 78,041.00 |  | 78,041.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 21 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9-3-701 | 78.67 | 总价 | 78,041.00 |  | 78,041.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 22 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9-3-702 | 79.27 | 总价 | 78,636.00 |  | 78,636.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 23 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10-1-701 | 79.27 | 总价 | 78,636.00 |  | 78,636.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 24 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10-1-702 | 78.67 | 总价 | 78,041.00 |  | 78,041.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 25 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10-2-701 | 78.67 | 总价 | 78,041.00 |  | 78,041.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 26 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10-2-702 | 78.67 | 总价 | 78,041.00 |  | 78,041.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 27 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10-3-701 | 78.67 | 总价 | 78,041.00 |  | 78,041.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 28 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10-3-702 | 79.27 | 总价 | 78,636.00 |  | 78,636.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 29 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11-1-701 | 79.58 | 总价 | 78,943.00 |  | 78,943.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 30 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11-1-702 | 78.97 | 总价 | 78,338.00 |  | 78,338.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 31 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11-2-701 | 78.97 | 总价 | 78,338.00 |  | 78,338.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 32 | 住宅 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11-2-702 | 78.58 | 总价 | 77,951.00 |  | 77,951.00 |
| 单价（元/㎡） | 992 |  |
| 33 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2号楼北侧东一 | 18.47 | 总价 |  | 51,901.00 | 51,901.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 34 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2号楼北侧东二 | 8.51 | 总价 |  | 23,164.00 | 23,164.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 35 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2号楼北侧东三 | 8.51 | 总价 |  | 23,164.00 | 23,164.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 36 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2号楼北侧东五 | 18.47 | 总价 |  | 51,901.00 | 51,901.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 37 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2号楼南侧东一 | 19.99 | 总价 |  | 56,172.00 | 56,172.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 38 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2号楼南侧东四 | 19.99 | 总价 |  | 56,172.00 | 56,172.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 39 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3号楼南侧东五 | 19.99 | 总价 |  | 56,172.00 | 56,172.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 40 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区2号楼南侧东六 | 31.32 | 总价 |  | 86,255.00 | 86,255.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 41 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3号楼北侧东一 | 18.47 | 总价 |  | 51,901.00 | 51,901.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 42 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3号楼北侧东二 | 8.51 | 总价 |  | 23,164.00 | 23,164.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 43 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3号楼北侧东三 | 8.51 | 总价 |  | 23,164.00 | 23,164.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 44 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3号楼北侧东四 | 18.47 | 总价 |  | 51,901.00 | 51,901.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 45 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3号楼北侧东五 | 18.47 | 总价 |  | 51,901.00 | 51,901.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 46 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区3号楼北侧东六 | 8.51 | 总价 |  | 23,164.00 | 23,164.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 47 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼北侧东一 | 18.47 | 总价 |  | 51,901.00 | 51,901.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 48 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼北侧东五 | 18.47 | 总价 |  | 51,901.00 | 51,901.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 49 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼北侧东八 | 18.77 | 总价 |  | 52,744.00 | 52,744.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 50 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼南侧东一 | 19.99 | 总价 |  | 56,172.00 | 56,172.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 51 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼南侧东二 | 31.21 | 总价 |  | 85,952.00 | 85,952.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 52 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼南侧东四 | 19.99 | 总价 |  | 56,172.00 | 56,172.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 53 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼南侧东五 | 19.99 | 总价 |  | 56,172.00 | 56,172.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 54 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区4号楼南侧东八 | 20.32 | 总价 |  | 57,099.00 | 57,099.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 55 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5号楼1单元南侧1号 | 20.13 | 总价 |  | 56,565.00 | 56,565.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 56 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5号楼1单元北侧东1号 | 13.73 | 总价 |  | 37,373.00 | 37,373.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 57 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5号楼3单元南侧1号 | 20.13 | 总价 |  | 56,565.00 | 56,565.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 58 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区5号楼3单元北侧东2号 | 18.71 | 总价 |  | 52,575.00 | 52,575.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 59 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼北侧东8 | 19.61 | 总价 |  | 55,104.00 | 55,104.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 60 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼北侧东9 | 19.61 | 总价 |  | 55,104.00 | 55,104.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 61 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼北侧东11 | 9.43 | 总价 |  | 25,668.00 | 25,668.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 62 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼北侧东12 | 19.91 | 总价 |  | 55,947.00 | 55,947.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 63 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东5 | 21.23 | 总价 |  | 59,656.00 | 59,656.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 64 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东6 | 33.44 | 总价 |  | 92,094.00 | 92,094.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 65 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东7 | 33.44 | 总价 |  | 92,094.00 | 92,094.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 66 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东8 | 21.23 | 总价 |  | 59,656.00 | 59,656.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 67 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东9 | 21.23 | 总价 |  | 59,656.00 | 59,656.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 68 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东10 | 33.44 | 总价 |  | 92,094.00 | 92,094.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 69 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东11 | 33.44 | 总价 |  | 92,094.00 | 92,094.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 70 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区9号楼南侧东12 | 21.56 | 总价 |  | 60,584.00 | 60,584.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 71 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东1 | 19.91 | 总价 |  | 55,947.00 | 55,947.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 72 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东4 | 19.61 | 总价 |  | 55,104.00 | 55,104.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 73 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东7 | 9.43 | 总价 |  | 25,668.00 | 25,668.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 74 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东8 | 19.61 | 总价 |  | 55,104.00 | 55,104.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 75 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东9 | 19.61 | 总价 |  | 55,104.00 | 55,104.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 76 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东10 | 9.43 | 总价 |  | 25,668.00 | 25,668.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 77 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东11 | 9.43 | 总价 |  | 25,668.00 | 25,668.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 78 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼北侧东12 | 19.91 | 总价 |  | 55,947.00 | 55,947.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 79 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼南侧东7 | 33.44 | 总价 |  | 92,094.00 | 92,094.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 80 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼南侧东10 | 33.44 | 总价 |  | 92,094.00 | 92,094.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 81 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼南侧东11 | 33.44 | 总价 |  | 92,094.00 | 92,094.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 82 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区10号楼南侧东12 | 21.56 | 总价 |  | 60,584.00 | 60,584.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 83 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼北侧东1 | 20.07 | 总价 |  | 56,397.00 | 56,397.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 84 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼北侧东4 | 19.77 | 总价 |  | 55,554.00 | 55,554.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 85 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼北侧东5 | 19.77 | 总价 |  | 55,554.00 | 55,554.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 86 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼北侧东6 | 9.51 | 总价 |  | 25,886.00 | 25,886.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 87 | 仓库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼北侧东7 | 9.51 | 总价 |  | 25,886.00 | 25,886.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,722.00 |
| 88 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼北侧东8 | 20.07 | 总价 |  | 56,397.00 | 56,397.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 89 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼南侧东5 | 21.4 | 总价 |  | 60,134.00 | 60,134.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 90 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼南侧东7 | 33.56 | 总价 |  | 92,424.00 | 92,424.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,754.00 |
| 91 | 车库 | 台安县大庆西路嘉泰园小区11号楼南侧东8 | 21.73 | 总价 |  | 61,061.00 | 61,061.00 |
| 单价（元/㎡） |  | 2,810.00 |
| 汇总评估价值 | | | 3626.48 |  |  |  | 5,710,415.00 |

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 张国良 | 2120140022 |  | 年 月 日 |
| 马振东 | 2120060134 |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

2020年7月6日-2020年7月6日

## 十三、估价作业期

2020年7月6日-2020年8月5日

# 附 件

1、《司法鉴定评估委托书》

2、估价对象位置示意图

3、估价对象照片

4、《嘉泰园小区委估房产清单》

5、房地产估价机构营业执照复印件

6、房地产估价机构备案证书复印件

7、注册房地产估价师注册证书复印件