

房地产估价报告

估价报告编号：辽隆房估字[2020]1915号
估价项目名称：辽宁省盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场小区4号楼、6号楼及7号楼的167套住宅房地产(在建工程)市场价值司法鉴定评估
估价委托人：盘锦市大洼区人民法院
房地产估价机构：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司
注册房地产估价师：许全丽(2120150014) 郑刘平(2120130019)
估价报告出具日期：二〇二〇年四月十七日

致估价委托人函

盘锦市大洼区人民法院：

依据《盘锦市大洼区人民法院委托书》【登记号：（2019）辽1104执恢215号】，2020年1月8日至2020年4月17日我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对位于辽宁省盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场小区4号楼、6号楼及7号楼的167套住宅房地产（在建工程）进行了市场价值评估。

估价目的：为盘锦市大洼区人民法院执行盘锦辽滨鑫诚建筑新材料有限公司第一分公司与辽宁水备河置业有限公司买卖合同纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

估价对象：依据《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《户室面积信息表》及《房屋分层分户平面图》等资料记载，本次估价对象为位于辽宁省盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场小区4号楼、6号楼及7号楼的167套住宅房地产（在建工程）；总建筑面积为18831.60平方米，国有土地使用权人和建设单位、房屋预售企业均为辽宁水备河置业有限公司；估价范围包含房屋所有权、国有土地使用权及与估价对象正常使用有关的室内装饰装修工程及附属配套设施。

价值时点：2020年1月8日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法和假设开发法。

估价结果：评估总价52,708,314元，大写金额为人民币伍仟贰佰柒拾万零捌仟叁佰壹拾肆元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下页《房地产评估结果汇总表》。

特别提示：本估价报告自提交之日即2020年4月17日起在1年内应用有效。
特此函告。

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：刘颖

二〇二〇年四月十七日

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象地址	栋号	单元号	房间号	所在层/总层数	面积(m ²)	假设开发法(元/m ²)	成本法(元/m ²)	最终评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	101	1/9	160.30	2806	2580	2693	431,688
2	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	102	1/9	140.77	2834	2580	2707	381,064
3	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	201	2/9	160.30	2834	2580	2707	433,932
4	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	202	2/9	140.77	2862	2580	2721	383,035
5	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	301	3/9	160.30	2862	2580	2721	436,176
6	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	302	3/9	140.77	2890	2580	2735	385,006
7	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	401	4/9	160.30	2890	2580	2735	438,421
8	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	402	4/9	140.77	2918	2580	2749	386,977
9	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	501	5/9	160.30	2918	2580	2749	440,665
10	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	502	5/9	140.77	2946	2580	2763	388,948
11	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	601	6/9	160.30	2946	2580	2763	442,909
12	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	602	6/9	140.77	2974	2580	2777	390,918
13	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	701	7/9	160.30	2974	2580	2777	445,153
14	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	702	7/9	140.77	3002	2580	2791	392,889
15	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	801	8/9	160.30	3030	2580	2805	449,642
16	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	802	8/9	140.77	3059	2580	2820	396,971
17	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	901	9/9	160.30	2806	2580	2693	431,688
18	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	902	9/9	140.77	2834	2580	2707	381,064
19	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	101	1/9	141.65	2834	2580	2707	383,447
20	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	102	1/9	142.31	2778	2580	2679	381,248
21	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	201	2/9	141.65	2862	2580	2721	385,430
22	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	202	2/9	142.31	2806	2580	2693	383,241
23	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	301	3/9	141.65	2890	2580	2735	387,413
24	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	302	3/9	142.31	2834	2580	2707	385,233
25	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	401	4/9	141.65	2918	2580	2749	389,396

序号	估价对象地址	栋号	单元号	房间号	所在层/总层数	面积(m ²)	假设开发法(元/m ²)	成本法(元/m ²)	最终评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
26	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	402	4/9	142.31	2862	2580	2721	387,226
27	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	501	5/9	141.65	2946	2580	2763	391,379
28	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	502	5/9	142.31	2890	2580	2735	389,218
29	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	601	6/9	141.65	2974	2580	2777	393,362
30	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	602	6/9	142.31	2918	2580	2749	391,210
31	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	701	7/9	141.65	3002	2580	2791	395,345
32	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	702	7/9	142.31	2946	2580	2763	393,203
33	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	801	8/9	141.65	3059	2580	2820	399,453
34	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	802	8/9	142.31	3002	2580	2791	397,187
35	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	901	9/9	141.65	2834	2580	2707	383,447
36	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	902	9/9	142.31	2778	2580	2679	381,248
37	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	101	1/9	148.26	2806	2580	2693	399,264
38	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	102	1/9	89.22	2890	2580	2735	244,017
39	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	201	2/9	148.26	2834	2580	2707	401,340
40	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	202	2/9	89.22	2918	2580	2749	245,266
41	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	301	3/9	148.26	2862	2580	2721	403,415
42	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	302	3/9	89.22	2946	2580	2763	246,515
43	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	401	4/9	148.26	2890	2580	2735	405,491
44	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	402	4/9	89.22	2974	2580	2777	247,764
45	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	501	5/9	148.26	2918	2580	2749	407,567
46	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	502	5/9	89.22	3002	2580	2791	249,013
47	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	601	6/9	148.26	2946	2580	2763	409,642
48	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	602	6/9	89.22	3030	2580	2805	250,262
49	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	701	7/9	148.26	2974	2580	2777	411,718
50	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	702	7/9	89.22	3059	2580	2820	251,600
51	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	801	8/9	148.26	3030	2580	2805	415,869
52	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	802	8/9	89.22	3115	2580	2848	254,099

序号	估价对象地址	栋号	单元号	房间号	所在层/总层数	面积(m ²)	假设开发法(元/m ²)	成本法(元/m ²)	最终评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
53	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	901	9/9	148.26	2806	2580	2693	399,264
54	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	902	9/9	89.22	2890	2580	2735	244,017
55	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	101	1/9	92.62	2890	2580	2735	253,316
56	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	102	1/9	92.62	2890	2580	2735	253,316
57	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	201	2/9	92.62	2918	2580	2749	254,612
58	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	202	2/9	92.62	2918	2580	2749	254,612
59	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	301	3/9	92.62	2946	2580	2763	255,909
60	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	302	3/9	92.62	2946	2580	2763	255,909
61	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	401	4/9	92.62	2974	2580	2777	257,206
62	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	402	4/9	92.62	2974	2580	2777	257,206
63	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	501	5/9	92.62	3002	2580	2791	258,502
64	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	502	5/9	92.62	3002	2580	2791	258,502
65	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	601	6/9	92.62	3030	2580	2805	259,799
66	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	602	6/9	92.62	3030	2580	2805	259,799
67	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	701	7/9	92.62	3059	2580	2820	261,188
68	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	702	7/9	92.62	3059	2580	2820	261,188
69	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	801	8/9	92.62	3115	2580	2848	263,782
70	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	802	8/9	92.62	3115	2580	2848	263,782
71	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	901	9/9	92.62	2890	2580	2735	253,316
72	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	902	9/9	92.62	2890	2580	2735	253,316
73	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	101	1/9	92.75	2890	2580	2735	253,671
74	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	102	1/9	91.01	2834	2580	2707	246,364
75	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	201	2/9	92.75	2918	2580	2749	254,970
76	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	202	2/9	91.01	2862	2580	2721	247,638
77	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	301	3/9	92.75	2946	2580	2763	256,268
78	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	302	3/9	91.01	2890	2580	2735	248,912
79	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	401	4/9	92.75	2974	2580	2777	257,567

序号	估价对象地址	栋号	单元号	房间号	所在层/总层数	面积(m ²)	假设开发法(元/m ²)	成本法(元/m ²)	最终评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
80	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	402	4/9	91.01	2918	2580	2749	250,186
81	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	501	5/9	92.75	3002	2580	2791	258,865
82	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	502	5/9	91.01	2946	2580	2763	251,461
83	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	601	6/9	92.75	3030	2580	2805	260,164
84	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	602	6/9	91.01	2974	2580	2777	252,735
85	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	701	7/9	92.75	3059	2580	2820	261,555
86	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	702	7/9	91.01	3002	2580	2791	254,009
87	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	801	8/9	92.75	3115	2580	2848	264,152
88	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	802	8/9	91.01	3059	2580	2820	256,648
89	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	901	9/9	92.75	2890	2580	2735	253,671
90	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	902	9/9	91.01	2834	2580	2707	246,364
91	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	101	1/16	122.83	2762	2718	2740	336,554
92	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	102	1/16	97.88	2845	2718	2782	272,302
93	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	202	2/16	97.88	2872	2718	2795	273,575
94	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	302	3/16	97.88	2900	2718	2809	274,945
95	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	402	4/16	97.88	2928	2718	2823	276,315
96	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	502	5/16	97.88	2955	2718	2837	277,686
97	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	601	6/16	122.83	2900	2718	2809	345,029
98	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	602	6/16	97.88	2955	2718	2837	277,686
99	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	701	7/16	122.83	2928	2718	2823	346,749
100	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	702	7/16	97.88	3011	2718	2865	280,426
101	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	801	8/16	122.83	2955	2718	2837	348,469
102	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	802	8/16	97.88	3038	2718	2878	281,699
103	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	902	9/16	97.88	3066	2718	2892	283,069
104	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1001	10/16	122.83	3011	2718	2865	351,908
105	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1002	10/16	97.88	3093	2718	2906	284,439
106	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1101	11/16	122.83	3052	2718	2885	354,365

序号	估价对象地址	栋号	单元号	房间号	所在层/总层数	面积(m ²)	假设开发法(元/m ²)	成本法(元/m ²)	最终评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
107	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1102	11/16	97.88	3135	2718	2927	286,495
108	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1202	12/16	97.88	3190	2718	2954	289,138
109	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1401	14/16	122.83	3080	2718	2799	343,801
110	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1402	14/16	97.88	3162	2718	2840	277,979
111	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1502	15/16	97.88	3328	2718	3023	295,891
112	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1602	16/16	97.88	2845	2718	2782	272,302
113	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	101	1/16	100.37	2845	2718	2782	279,229
114	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	102	1/16	101.87	2845	2718	2782	283,402
115	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	201	2/16	100.37	2872	2718	2795	280,534
116	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	202	2/16	101.87	2872	2718	2795	284,727
117	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	301	3/16	100.37	2900	2718	2809	281,939
118	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	302	3/16	101.87	2900	2718	2809	286,153
119	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	401	4/16	100.37	2928	2718	2823	283,345
120	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	402	4/16	101.87	2928	2718	2823	287,579
121	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	501	5/16	100.37	2955	2718	2837	284,750
122	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	502	5/16	101.87	2955	2718	2837	289,005
123	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	601	6/16	100.37	2983	2718	2851	286,155
124	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	602	6/16	101.87	2983	2718	2851	290,431
125	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	701	7/16	100.37	3011	2718	2865	287,560
126	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	702	7/16	101.87	3011	2718	2865	291,858
127	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	801	8/16	100.37	3038	2718	2878	288,865
128	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	802	8/16	101.87	3038	2718	2878	293,182
129	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	901	9/16	100.37	3066	2718	2892	290,270
130	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	902	9/16	101.87	3066	2718	2892	294,608
131	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1001	10/16	100.37	3093	2718	2906	291,675
132	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1002	10/16	101.87	3093	2718	2906	296,034
133	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1101	11/16	100.37	3135	2718	2927	293,783

序号	估价对象地址	栋号	单元号	房间号	所在层/总层数	面积(m ²)	假设开发法(元/m ²)	成本法(元/m ²)	最终评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
134	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1102	11/16	101.87	3135	2718	2927	298,173
135	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1201	12/16	100.37	3190	2718	2954	296,493
136	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1202	12/16	101.87	3190	2718	2954	300,924
137	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1401	14/16	100.37	3162	2718	2940	295,088
138	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1402	14/16	101.87	3162	2718	2940	299,498
139	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1501	15/16	100.37	3328	2718	3023	303,419
140	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1502	15/16	101.87	3328	2718	3023	307,953
141	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1601	16/16	100.37	2845	2718	2782	279,229
142	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1602	16/16	101.87	2845	2718	2782	283,402
143	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	201	2/16	97.88	2872	2718	2795	273,575
144	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	301	3/16	97.88	2900	2718	2809	274,945
145	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	302	3/16	122.83	2790	2718	2754	338,274
146	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	401	4/16	97.88	2928	2718	2823	276,315
147	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	402	4/16	122.83	2817	2718	2768	339,993
148	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	501	5/16	97.88	2955	2718	2837	277,686
149	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	502	5/16	122.83	2845	2718	2782	341,713
150	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	601	6/16	97.88	2983	2718	2851	279,056
151	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	602	6/16	122.83	2872	2718	2795	343,310
152	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	701	7/16	97.88	3011	2718	2865	280,426
153	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	801	8/16	97.88	3038	2718	2878	281,699
154	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	902	9/16	122.83	2955	2718	2837	348,469
155	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1001	10/16	97.88	3093	2718	2906	284,439
156	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1002	10/16	122.83	2983	2718	2851	350,188
157	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1101	11/16	97.88	3135	2718	2927	286,495
158	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1102	11/16	122.83	3024	2718	2871	352,645
159	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1201	12/16	97.88	3190	2718	2954	289,138
160	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1202	12/16	122.83	3080	2718	2899	356,084

序号	估价对象地址	栋号	单元号	房间号	所在层/总层数	面积(m ²)	假设开发法(元/m ²)	成本法(元/m ²)	最终评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
161	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1302	13/16	122.83	3024	2718	2871	352,645
162	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1401	14/16	97.88	3162	2718	2940	287,767
163	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1402	14/16	122.83	3052	2718	2885	354,365
164	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1501	15/16	97.88	3328	2718	3023	295,891
165	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1502	15/16	122.83	3218	2718	2968	364,559
166	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1601	16/16	97.88	2845	2718	2782	272,302
167	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1602	16/16	122.83	2734	2718	2726	334,835
合计						18831.60				52,708,314

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值类型	7
六、价值时点	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	17
附件	18
一、《盘锦市大洼区人民法院委托书》【(2019)辽1104执恢215号】复印件	19
二、估价对象位置图	28
三、估价对象部分实地查勘情况和相关照片	29
四、土地使用权的《不动产权证书》复印件	31
五、《建设用地规划许可证》(地字第2111212012020015号)	34
六、《建设工程规划许可证》(建字第2111212015020017号)	35
七、《建筑工程施工许可证》(编号211121201512210301)	37
八、《商品房预售许可证》复印件	38
九、《户室面积信息表》及《房屋分层分户平面图》复印件	41
十、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	63
十一、注册房地产估价师估价资格证书复印件	65

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 本次估价是以估价对象能够按照土地使用权的《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》等复印件载明的用途（住宅）使用为假设前提。

2. 本次估价假设在价值时点时的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上自由转让，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象有必要的专业知识。

3. 本次估价假设估价对象可享有合理占用的公共配套设施和水、电、道路交通、土地使用的权益。

4. 本次估价对象为在建工程，尚未办理《竣工验收备案证》、房屋《不动产权证书》；经现场查勘，本次估价对象所在楼结构主体、外墙基本完成，基础配套工程已部分施工，楼内电梯、门及园区配套工程等未施工；本次估价假设估价对象能够按照既定的建筑标准和施工进度继续施工，达到竣工验收标准并能够正常上市交易。

5. 估价委托人提供了土地使用权的《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《户室面积信息表》及《房屋分层分户平面图》等资料复印件，我公司已对这些资料进行了查验；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

6. 我们已对估价对象进行了实地查勘，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，假设其能够正常安全使用。

二、未定事项假设

在价值时点，估价对象为在建工程，根据《户室面积信息表》复印件记载，本次估价对象总建筑面积为 18831.60 平方米，如与最终房屋产权部门颁发的《不动产权证书》中记载的面积有差别，应调整相应估价结果。

三、背离事实假设

在价值时点，经估价委托人提供的土地使用权的《不动产权证书》复印件记载，本次估价对象有查封、抵押登记。本次估价未考虑上述因素对房地产价值的影响，提请报告使用者关注。

四、不相一致假设

估价委托人提供的《盘锦市大洼区人民法院委托书》【登记号：（2019）辽 1104 执恢 215 号】与《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《商品房预售许可证》等资料记载的地址不一致，本报告依据《商品房预售许可证》记载的地址描述，即辽宁省盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场小区。

五、依据不足假设

1. 本次估价中，估价对象建设年代经估价委托人代表人等相关当事人介绍为 2018 年，本次估价假设估价对象建设年代为 2018 年。

2. 实地查勘时，未见估价对象所对应的蓝牌号、房间号地址等；本次估价中，估价对象具体对应的楼号、单元号、房间号由估价委托人代表人和执行人代表人现场指认为准。

六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅为估价委托人确定估价对象在本次价值时点的市场价值提供参考，不可用作其他目的。

2. 本次估价结果为估价对象的市场价值，该价值包括房屋所有权价值和国有土地使用权价值，未考虑未来国家宏观政策、市场供求关系、市场结构变化和遇有自然力、不可抗力等因素对估价对象价值的影响。估价结果也没考虑未来处置风险。

3. 本估价报告自出具之日 2020 年 4 月 17 日开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

4. 估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5. 当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

6. 本估价报告专为估价委托人使用，未经本公司书面许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：盘锦市大洼区人民法院

承办人：马磊

联系人：郑健

联系电话：18242789691

二、估价机构

名称：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：刘颖

办公地址：沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 2

统一社会信用代码：912101062696412049

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2012]080 号

有效期限：2018 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日

联系电话：024-86851817 86843345

三、估价目的

依据《盘锦市大洼区人民法院委托书》【登记号：（2019）辽 1104 执恢 215 号】，为盘锦市大洼区人民法院执行盘锦辽滨鑫诚建筑新材料有限公司第一分公司与辽宁水备河置业有限公司买卖合同纠纷一案确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为位于辽宁省盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场小区 4 号楼、6 号楼及 7 号楼的 167 套住宅房地产（在建工程），国有土地使用权人和建设单位、房屋预售企业均为辽宁水备河置业有限公司；估价范围包括房屋所有权及其分摊的国有土地使用权及室内装饰装修和配套设施；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

（二）估价对象基本状况

2020 年 1 月 8 日，估价委托人、原告代表人、估价人员共同进行了实地查勘，情

况如下：

1. 估价对象区位状况

估价对象位于辽宁省盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场小区，该小区南临天格东湖湾 F 区，西临嵩山路，东临天格东湖湾 D 区，北临大南线，估价对象周围道路有大南线、双桥街、金源街等，道路通达程度较好，附近有大洼 2 路、大洼 4 路、大洼 42 路等多条公交线路在此经停，另外有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通便捷度较好；周围商业多为住宅底商，商业集聚度一般；周围小区有天格东湖湾、金源小区、七星家园等，人文环境较好；附近学校有大洼区高级中学等、医院多为 1 公里以外、另有银行、餐馆等，生活配套设施较好。周围市政配套设施已达“七通”，即通电、通讯、通路、通上水、通下水、通暖、通煤气，基本生活设施条件完善。区域空气污染和噪音污染处于盘锦市的中等水平。

2. 估价对象实物状况

(1) 估价对象所在土地使用权实物状况

估价对象权利人为辽宁水备河置业有限公司，坐落大洼区向海街道胜利社区，宗地面积 45286 m²；四至：南临天格东湖湾 F 区，西临嵩山路，东临天格东湖湾 D 区，北临大南线。宗地形状较规则、地势平坦，土壤无污染情况，地质良好，适宜生产生活。根据《关于调整大洼区城镇国有土地基准地价标准的通知》（大政办发〔2018〕75 号），估价对象所在宗地级别为大洼区城区二级。在价值时点，宗地外基础设施条件已达“七通”，即通下水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气。

(2) 房屋实物状况

本次估价对象为位于辽宁省盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场小区 4 号楼、6 号楼及 7 号楼的 167 套住宅房地产（在建工程）。在价值时点，本次估价对象所在楼结构主体、外墙基本完成，基础配套工程已部分施工，园区配套工程等未施工，估价对象未办理《不动产登记证书》，根据估价委托人提供的《户室面积信息表》复印件记载，本次估价对象总建筑面积为 18831.60 平方米，建成年代均为 2018 年，用途为住宅。

本次估价对象 4 号楼共 2 个单元，6 号楼、7 号楼均为 3 个单元，均为一梯 2 户，所在楼外墙均刷涂料；一部混凝土楼梯，石材踏面，围栏、扶手未安装；单元门、电梯均未安装。

估价对象入户门均未安装，室内均为塑钢窗；室内地面、墙面、顶棚均为水泥抹面；室内水、电、地热等配套设施管道已铺设。实地查勘时，房屋结构、门、设施部

分维护基本完好，部分窗户玻璃破损，结构构件完好坚固无变形，墙体平直完好，无空鼓、裂缝、剥落，屋面无渗漏等，线路、管道基本完好，新旧程度好。

3. 估价对象权益状况

(1) 土地权利状况

根据估价委托人提供的土地使用权的《不动产权证书》（辽（2016）盘锦市大洼区不动产权第 0000041 号）记载，不动产权证书为辽（2016）盘锦市大洼区不动产权第 0000041 号；权利人为辽宁水备河置业有限公司；共有情况为单独所有；坐落为大洼区向海街道胜利社区；不动产单元号 211121 101 002 GB00002 W00000000；权利类型为国有建设用地使用权；权利性质为出让；用途为商住用地；面积为宗地面积 45286 m²；使用期限为国有建设用地使用权 2012-02-16 至 2082-02-15；附记：有查封，有抵押。

根据估价委托人提供的《建设用地规划许可证》（地字第 2111212012020015 号）记载，用地单位为盘锦天格房地产开发有限公司，用地项目名称为天格东湖湾小区（E 区），用地位置大洼县大洼镇，用地性质商业居住混合用地（R/C），用地面积 45286.00 平方米，建筑规模≤122272.20 平方米。

根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》复印件记载，出让人大洼县国土资源局，受让人盘锦天格房地产开发有限公司，出让宗地编号为 2012-92，出让宗地面积为 45286 平方米，出让宗地坐落于唐家镇胜利村，合同签订时间为 2012 年 2 月 15 日。根据估价委托人提供的《唐家镇人民政府文件关于盘锦市天格房地产开发有限公司土地转让的请示》（唐政发[2014]81 号）及《土地使用权转让合同》复印件记载，转让人盘锦天格房地产开发有限公司，受让人辽宁水备河置业有限公司，该宗土地使用权由辽宁水备河置业有限公司依法取得。

(2) 房屋权利状况

估价对象为“水仙时代广场”4 号楼、6 号楼及 7 号楼部分（共 167 套）住宅房地产。本次估价对象均已取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《商品房预售许可证》等材料，但均未办理《不动产权证书》，详细情况如下：

根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》（建字第 2111212015020017 号）记载，建设单位为辽宁水备河置业有限公司，建设项目名称为水仙时代广场（1#-8#、B 楼、C1、C2、C3 楼），建设位置为大洼县唐家镇，建设规模 124827.94 平方米。

根据估价委托人提供的《建筑工程施工许可证》（编号 211121201512210301）记载，建设单位为辽宁水备河置业有限公司，工程名称为水仙时代广场 1#楼、2#楼、4#-8#楼及住宅地下车库，建设地址为辽宁省盘锦市大洼县唐家镇，勘察单位为辽宁工程勘

察设计院，设计单位为大连建筑技术发展中心设计研究院有限公司，施工单位为盘锦三木建筑安装工程有限公司，监理单位为辽宁水力原建设监理有限公司，勘察单位项目负责人为贾玉馥，设计单位项目负责人为顾萍，施工单位项目负责人为冯建忠，总监理工程师为于会英，合同工期为 589 天。

根据估价委托人提供的《商品房预售许可证》（注房许字第 00259 号）记载，房屋预售企业为辽宁水备河置业有限公司，营业执照注册号 91211121598098224A，项目名称为水仙时代广场 1#-8#、C1#-C3#、B，总建筑面积玖万贰仟贰佰玖拾壹点捌陆平方米，预售房屋座落大洼县唐家镇胜利村，总 850 套，总 12 栋，预售范围水仙时代广场 1#-8#、C1#-C3#、B，用途为住宅、商网，建筑面积为 92291.86 m²，套数 850，具体位置为水仙时代广场 1#-8#、C1#-C3#、B。

(3) 他项权利状况

根据估价委托人提供土地使用权的《不动产权证书》复印件记载，估价对象有查封、有抵押，详细权利状况以不动产管理中心档案记载为准。

五、价值类型及其定义

本次估价结果为估价对象的市场价值。

市场价值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。

六、价值时点及其确定理由

2020 年 1 月 8 日，即为实地查勘日期。

本次估价价值时点依据本次估价目的确定，并经估价委托人确认。

七、估价原则

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等原则。

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：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果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。

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. 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。

八、估价依据

(一) 国家和地方的法律法规和政策

1. 《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发布, 2020年1月1日起执行];

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发布, 2020年1月1日起执行];

3. 《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];

4. 《中华人民共和国民事诉讼法》[1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过, 2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议第一次修正, 2012年8月31日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第二次修正)];

5. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)[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];

6. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)(2018年12月10日);

7. 最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定(2007年9月1日);

8. 《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)(2018年9月1日起施行)

9. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(二) 估价标准

1. 《中华人民共和国房地产估价规范》(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)[2014年2月1日实施]。

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《盘锦市大洼区人民法院委托书》【登记号：(2019)辽1104执恢215号】；
2. 土地使用权的《不动产权证书》复印件；
3. 《建设用地规划许可证》（地字第2111212012020015号）复印件；
4. 《建设工程规划许可证》（建字第2111212015020017号）复印件；
5. 《建筑工程施工许可证》（编号211121201512210301）复印件；
6. 《商品房预售许可证》复印件；
7. 《户室面积信息表》及《房屋分层分户平面图》复印件；
8. 估价委托人提供的其他材料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集估价所需资料

1. 辽宁省房屋建筑与装饰工程定额(2017)；
2. 辽宁省建设工程费用标准(2017)；
3. 辽宁省工程造价信息(2019)；
4. 《关于调整盘锦市大洼县城国有土地基准地价标准的通知》(大政办发〔2018〕75号)；
5. 估价机构调查和掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

九、估价方法

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。本次估价采用成本法（房地合估路径）和假设开发法。

1. 成本法

成本法：是求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。

2. 假设开发法

假设开发法：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。

3. 估价结果的确定

本次估价采用了成本法、假设开发法两种方法，两种估价方法分别从不同角度测算房地产市场价值，测算结果相差不大，故取两种方法的算术平均值作为其最终的估价结果。

十、估价结果

估价人员根据评估目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2020 年 1 月 8 日的估价结果为 52,708,314 元，大写金额为人民币伍仟贰佰柒拾万零捌仟叁佰壹拾肆元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见《房地产评估结果汇总表》。

房地产评估结果汇总表

序号	估价对象地址	栋号	单元	房间号	所在层/总层	面积(m ²)	假设开发法(元/)	成本法(元/m ²)	最终评估单价(元/)	评估总价(元)
1	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	101	1/9	160.30	2806	2580	2693	431,688
2	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	102	1/9	140.77	2834	2580	2707	381,064
3	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	201	2/9	160.30	2834	2580	2707	433,932
4	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	202	2/9	140.77	2862	2580	2721	383,035
5	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	301	3/9	160.30	2862	2580	2721	436,176
6	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	302	3/9	140.77	2890	2580	2735	385,006
7	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	401	4/9	160.30	2890	2580	2735	438,421
8	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	402	4/9	140.77	2918	2580	2749	386,977
9	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	501	5/9	160.30	2918	2580	2749	440,665
10	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	502	5/9	140.77	2946	2580	2763	388,948
11	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	601	6/9	160.30	2946	2580	2763	442,909
12	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	602	6/9	140.77	2974	2580	2777	390,918
13	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	701	7/9	160.30	2974	2580	2777	445,153
14	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	702	7/9	140.77	3002	2580	2791	392,889
15	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	801	8/9	160.30	3030	2580	2805	449,642
16	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	802	8/9	140.77	3059	2580	2820	396,971
17	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	901	9/9	160.30	2806	2580	2693	431,688
18	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	1	902	9/9	140.77	2834	2580	2707	381,064
19	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	101	1/9	141.65	2834	2580	2707	383,447
20	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	102	1/9	142.31	2778	2580	2679	381,248

序号	估价对象地址	栋号	单元	房间号	所在层/总层	面积(m ²)	假设开发法(元/)	成本法(元/m ²)	最终评估单价(元/)	评估总价(元)
21	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	201	2/9	141.65	2862	2580	2721	385,430
22	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	202	2/9	142.31	2806	2580	2693	383,241
23	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	301	3/9	141.65	2890	2580	2735	387,413
24	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	302	3/9	142.31	2834	2580	2707	385,233
25	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	401	4/9	141.65	2918	2580	2749	389,396
26	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	402	4/9	142.31	2862	2580	2721	387,226
27	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	501	5/9	141.65	2946	2580	2763	391,379
28	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	502	5/9	142.31	2890	2580	2735	389,218
29	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	601	6/9	141.65	2974	2580	2777	393,362
30	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	602	6/9	142.31	2918	2580	2749	391,210
31	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	701	7/9	141.65	3002	2580	2791	395,345
32	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	702	7/9	142.31	2946	2580	2763	393,203
33	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	801	8/9	141.65	3059	2580	2820	399,453
34	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	802	8/9	142.31	3002	2580	2791	397,187
35	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	901	9/9	141.65	2834	2580	2707	383,447
36	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	4	2	902	9/9	142.31	2778	2580	2679	381,248
37	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	101	1/9	148.26	2806	2580	2693	399,264
38	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	102	1/9	89.22	2890	2580	2735	244,017
39	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	201	2/9	148.26	2834	2580	2707	401,340
40	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	202	2/9	89.22	2918	2580	2749	245,266
41	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	301	3/9	148.26	2862	2580	2721	403,415
42	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	302	3/9	89.22	2946	2580	2763	246,515
43	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	401	4/9	148.26	2890	2580	2735	405,491
44	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	402	4/9	89.22	2974	2580	2777	247,764
45	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	501	5/9	148.26	2918	2580	2749	407,567

序号	估价对象地址	栋号	单元	房间号	所泊层/总层	面积(m ²)	假设开发法(元/)	成本法(元/㎡)	最终评估单价(元/)	评估总价(元)
46	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	502	5/9	89.22	3002	2580	2791	249,013
47	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	601	6/9	148.26	2946	2580	2763	409,642
48	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	602	6/9	89.22	3030	2580	2805	250,262
49	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	701	7/9	148.26	2974	2580	2777	411,718
50	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	702	7/9	89.22	3059	2580	2820	251,600
51	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	801	8/9	148.26	3030	2580	2805	415,869
52	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	802	8/9	89.22	3115	2580	2848	254,099
53	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	901	9/9	148.26	2806	2580	2693	399,264
54	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	1	902	9/9	89.22	2890	2580	2735	244,017
55	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	101	1/9	92.62	2890	2580	2735	253,316
56	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	102	1/9	92.62	2890	2580	2735	253,316
57	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	201	2/9	92.62	2918	2580	2749	254,612
58	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	202	2/9	92.62	2918	2580	2749	254,612
59	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	301	3/9	92.62	2946	2580	2763	255,909
60	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	302	3/9	92.62	2946	2580	2763	255,909
61	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	401	4/9	92.62	2974	2580	2777	257,206
62	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	402	4/9	92.62	2974	2580	2777	257,206
63	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	501	5/9	92.62	3002	2580	2791	258,502
64	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	502	5/9	92.62	3002	2580	2791	258,502
65	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	601	6/9	92.62	3030	2580	2805	259,799
66	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	602	6/9	92.62	3030	2580	2805	259,799
67	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	701	7/9	92.62	3059	2580	2820	261,188
68	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	702	7/9	92.62	3059	2580	2820	261,188
69	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	801	8/9	92.62	3115	2580	2848	263,782
70	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	802	8/9	92.62	3115	2580	2848	263,782

序号	估价对象地址	栋号	单元	房间号	所在层/总层	面积(m ²)	假设开发法(元/)	成本法(元/m ²)	最终评估单价(元/)	评估总价(元)
71	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	901	9/9	92.62	2890	2580	2735	253,316
72	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	2	902	9/9	92.62	2890	2580	2735	253,316
73	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	101	1/9	92.75	2890	2580	2735	253,671
74	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	102	1/9	91.01	2834	2580	2707	246,364
75	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	201	2/9	92.75	2918	2580	2749	254,970
76	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	202	2/9	91.01	2862	2580	2721	247,638
77	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	301	3/9	92.75	2946	2580	2763	256,268
78	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	302	3/9	91.01	2890	2580	2735	248,912
79	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	401	4/9	92.75	2974	2580	2777	257,567
80	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	402	4/9	91.01	2918	2580	2749	250,186
81	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	501	5/9	92.75	3002	2580	2791	258,865
82	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	502	5/9	91.01	2946	2580	2763	251,461
83	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	601	6/9	92.75	3030	2580	2805	260,164
84	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	602	6/9	91.01	2974	2580	2777	252,735
85	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	701	7/9	92.75	3059	2580	2820	261,555
86	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	702	7/9	91.01	3002	2580	2791	254,009
87	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	801	8/9	92.75	3115	2580	2848	264,152
88	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	802	8/9	91.01	3059	2580	2820	256,648
89	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	901	9/9	92.75	2890	2580	2735	253,671
90	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	6	3	902	9/9	91.01	2834	2580	2707	246,364
91	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	101	1/16	122.83	2762	2718	2740	336,554
92	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	102	1/16	97.88	2845	2718	2782	272,302
93	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	202	2/16	97.88	2872	2718	2795	273,575
94	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	302	3/16	97.88	2900	2718	2809	274,945
95	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	402	4/16	97.88	2928	2718	2823	276,315

序号	估价对象地址	栋号	单元	房间号	所在层/总层	面积(m ²)	假设开发法(元/)	成本法(元/m ²)	最终评估单价(元/)	评估总价(元)
96	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	502	5/16	97.88	2955	2718	2837	277,686
97	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	601	6/16	122.83	2900	2718	2809	345,029
98	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	602	6/16	97.88	2955	2718	2837	277,686
99	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	701	7/16	122.83	2928	2718	2823	346,749
100	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	702	7/16	97.88	3011	2718	2865	280,426
101	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	801	8/16	122.83	2955	2718	2837	348,469
102	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	802	8/16	97.88	3038	2718	2878	281,699
103	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	902	9/16	97.88	3066	2718	2892	283,069
104	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1001	10/16	122.83	3011	2718	2865	351,908
105	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1002	10/16	97.88	3093	2718	2906	284,439
106	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1101	11/16	122.83	3052	2718	2885	354,365
107	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1102	11/16	97.88	3135	2718	2927	286,495
108	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1202	12/16	97.88	3190	2718	2954	289,138
109	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1401	14/16	122.83	3080	2718	2799	343,801
110	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1402	14/16	97.88	3162	2718	2840	277,979
111	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1502	15/16	97.88	3328	2718	3023	295,891
112	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	1	1602	16/16	97.88	2845	2718	2782	272,302
113	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	101	1/16	100.37	2845	2718	2782	279,229
114	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	102	1/16	101.87	2845	2718	2782	283,402
115	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	201	2/16	100.37	2872	2718	2795	280,534
116	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	202	2/16	101.87	2872	2718	2795	284,727
117	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	301	3/16	100.37	2900	2718	2809	281,939
118	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	302	3/16	101.87	2900	2718	2809	286,153
119	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	401	4/16	100.37	2928	2718	2823	283,345
120	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	402	4/16	101.87	2928	2718	2823	287,579

序号	估价对象地址	栋号	单元	房号	所在层/总层	面积(m ²)	假设开发法(元/)	成本法(元/m ²)	最终评估单价(元/)	评估总价(元)
121	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	501	5/16	100.37	2955	2718	2837	284,750
122	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	502	5/16	101.87	2955	2718	2837	289,005
123	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	601	6/16	100.37	2983	2718	2851	286,155
124	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	602	6/16	101.87	2983	2718	2851	290,431
125	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	701	7/16	100.37	3011	2718	2865	287,560
126	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	702	7/16	101.87	3011	2718	2865	291,858
127	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	801	8/16	100.37	3038	2718	2878	288,865
128	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	802	8/16	101.87	3038	2718	2878	293,182
129	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	901	9/16	100.37	3066	2718	2892	290,270
130	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	902	9/16	101.87	3066	2718	2892	294,608
131	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1001	10/16	100.37	3093	2718	2906	291,675
132	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1002	10/16	101.87	3093	2718	2906	296,034
133	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1101	11/16	100.37	3135	2718	2927	293,783
134	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1102	11/16	101.87	3135	2718	2927	298,173
135	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1201	12/16	100.37	3190	2718	2954	296,493
136	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1202	12/16	101.87	3190	2718	2954	300,924
137	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1401	14/16	100.37	3162	2718	2940	295,088
138	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1402	14/16	101.87	3162	2718	2940	299,498
139	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1501	15/16	100.37	3328	2718	3023	303,419
140	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1502	15/16	101.87	3328	2718	3023	307,953
141	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1601	16/16	100.37	2845	2718	2782	279,229
142	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	2	1602	16/16	101.87	2845	2718	2782	283,402
143	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	201	2/16	97.88	2872	2718	2795	273,575
144	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	301	3/16	97.88	2900	2718	2809	274,945
145	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	302	3/16	122.83	2790	2718	2754	338,274

序号	估价对象地址	栋号	单元	房间号	所在层/总层	面积(m ²)	假设开发法(元/)	成本法(元/㎡)	最终评估单价(元/)	评估总价(元)
146	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	401	4/16	97.88	2928	2718	2823	276,315
147	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	402	4/16	122.83	2817	2718	2768	339,993
148	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	501	5/16	97.88	2955	2718	2837	277,686
149	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	502	5/16	122.83	2845	2718	2782	341,713
150	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	601	6/16	97.88	2983	2718	2851	279,056
151	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	602	6/16	122.83	2872	2718	2795	343,310
152	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	701	7/16	97.88	3011	2718	2865	280,426
153	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	801	8/16	97.88	3038	2718	2878	281,699
154	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	902	9/16	122.83	2955	2718	2837	348,469
155	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1001	10/16	97.88	3093	2718	2906	284,439
156	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1002	10/16	122.83	2983	2718	2851	350,188
157	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1101	11/16	97.88	3135	2718	2927	286,495
158	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1102	11/16	122.83	3024	2718	2871	352,645
159	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1201	12/16	97.88	3190	2718	2954	289,138
160	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1202	12/16	122.83	3080	2718	2899	356,084
161	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1302	13/16	122.83	3024	2718	2871	352,645
162	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1401	14/16	97.88	3162	2718	2940	287,767
163	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1402	14/16	122.83	3052	2718	2885	354,365
164	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1501	15/16	97.88	3328	2718	3023	295,891
165	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1502	15/16	122.83	3218	2718	2968	364,559
166	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1601	16/16	97.88	2845	2718	2782	272,302
167	盘锦市大洼县唐家镇胜利村水仙时代广场	7	3	1602	16/16	122.83	2734	2718	2726	334,835
合计						18831.60				52,708,314

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名/日期	盖章
许全丽	2120150014	 2020年4月17日	
郑刘平	2120130019	 2020年4月17日	

十二、实地查勘期

本次实地查勘的日期为二〇二〇年一月八日。

十三、估价作业期

估价工作自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即 2020 年 1 月 8 日至 2020 年 4 月 17 日。

附 件

- 一、《盘锦市大洼区人民法院委托书》【登记号：（2019）辽 1104 执恢 215 号】
复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、土地使用权的《不动产权证书》复印件
- 五、《建设用地规划许可证》（地字第 2111212012020015 号）复印件
- 六、《建设工程规划许可证》（建字第 2111212015020017 号）复印件
- 七、《建筑工程施工许可证》（编号 211121201512210301）复印件
- 八、《商品房预售许可证》复印件
- 九、《户室面积信息表》及《房屋分层分户平面图》复印件
- 十、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 十一、注册房地产估价师估价资格证书复印件

盘锦市大洼区人民法院

委托书

(2019)辽1104执恢215号

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司：

我院在执行盘锦辽滨鑫诚建筑新材料有限公司第一分公司与辽宁水备河置业有限公司 买卖合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 3 单元 102 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 1101 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 202 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 702 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 3 单元 502 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 1 单元 202 室,盘锦市大洼区水仙

时代广场小区 7 号楼 2 单元 1501 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 2 单元 101 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 2 单元 601 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 1 单元 301 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 501 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 2 单元 401 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 1 单元 101 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 1001 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 602 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 1101 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 2 单元 801 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 1 单元 701 室,盘锦大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 1402 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 3 单元 801 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 102 室,盘锦大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 902 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 701 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 2 单元 302 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 2 单元 902 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 1 单元 402 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 1 单元 802 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 1101 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 1 单元 501 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 2 单元 502 室,

盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 1601 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 502 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 402 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 301 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 801 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 502 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 3 单元 402 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 3 单元 302 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 1 单元 502 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 1 单元 602 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 701 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 101 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 2 单元 701 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 302 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 2 单元 302 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 1302 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 601 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 1001 室,盘锦大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 202 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 1 单元 601 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 2 单元 202 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 801 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 1 单元 201 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号

楼1单元702室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼1单元101室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼2单元902室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区6号楼3单元802室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼3单元1001室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼1单元1602室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区6号楼1单元302室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼3单元401室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼2单元1002室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼1单元601室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼2单元901室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区6号楼1单元402室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼2单元202室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼2单元702室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼2单元301室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区6号楼1单元102室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼2单元402室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区6号楼2单元501室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼2单元501室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼2单元801室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区6号楼2单元902室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼3单元1602室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼1单元901室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼3单元1601室,辽宁省盘锦市大洼区

水仙时代广场小区 4 号楼 2 单元 901 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 2 单元 201 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 1 单元 302 室,盘锦大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 502 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 701 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 1 单元 901 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 1 单元 202 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 402 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 3 单元 601 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 1002 室,盘锦大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 1201 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 1502 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 1401 室,盘锦大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 102 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 1 单元 802 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 201 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 1 单元 801 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 1 单元 801 室,盘锦大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 1502 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 201 室,盘锦大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 1102 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 2 单元 401 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 1 单元 902 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 1 单元 501 室,盘锦市大洼区

水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 1502 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 2 单元 602 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 1402 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 3 单元 702 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 601 室,盘锦大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 602 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 2 单元 102 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 1202 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 3 单元 602 室,盘锦大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 402 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 3 单元 902 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 3 单元 701 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 3 单元 201 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 1 单元 102 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 1402 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 601 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 2 单元 701 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 2 单元 702 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 1 单元 401 室,盘锦大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 702 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 3 单元 101 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 1 单元 602 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 1102 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小

区7号楼3单元1201室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼3单元902室,盘锦大洼区水仙时代广场小区7号楼1单元1002室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼1单元701室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼3单元1501室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼2单元802室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区6号楼2单元402室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼2单元1401室,盘锦大洼区水仙时代广场小区7号楼1单元1202室,盘锦大洼区水仙时代广场小区7号楼2单元1602室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼2单元102室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼3单元801室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区6号楼2单元802室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区6号楼2单元901室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼2单元502室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼2单元601室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区7号楼2单元802室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区6号楼3单元301室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区6号楼3单元901室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼2单元602室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼1单元401室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区6号楼1单元201室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区4号楼2单元201室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区6号楼3单元

501 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 2 单元 301 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 1102 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 401 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 1 单元 902 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 101 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 1 单元 301 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 2 单元 101 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 3 单元 401 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 1 单元 702 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 302 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 2 单元 301 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 2 单元 602 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 1401 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 2 单元 501 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 3 单元 1202 室,盘锦大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 302 室,盘锦大洼区水仙时代广场小区 7 号楼 1 单元 802 室,辽宁省盘锦市大洼区水仙时代广场小区 6 号楼 3 单元 202 室,盘锦市大洼区水仙时代广场小区 4 号楼 1 单元 502 室。



2019年4月26日

承 办 人：马磊 联系电话：

联 系 人：郑健 联系电话：18242789691

本院地址：

估价对象实地查勘情况及相关照片

2020年1月8日估价人员许全丽、郑刘平对估价对象进行实地查勘



估价对象4号楼



估价对象4号楼—内部



估价对象4号楼—内部



估价对象4号楼—内部



估价对象6号楼



估价对象6号楼—内部



估价对象6号楼—内部



估价对象6号楼—内部

估价对象实地查勘情况及相关照片

2020年1月8日估价人员许全丽、郑刘平对估价对象进行实地查勘



估价对象7号楼



估价对象7号楼—内部



估价对象7号楼—内部



估价对象7号楼—内部



估价对象7号楼—内部



估价对象7号楼—内部



估价对象所在小区



估价对象园区内

不动产权证书

31000009053



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



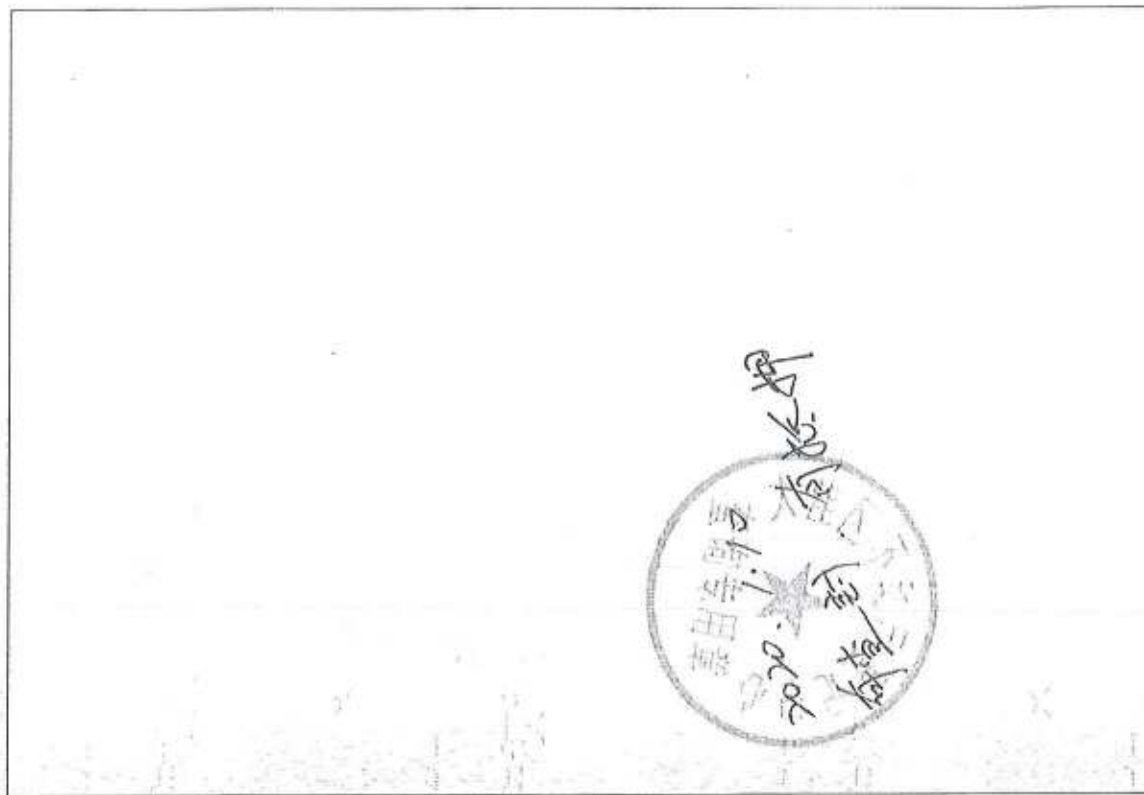
登记机构 (章)

2016 年 7 月 8 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 21000009053

权利人	辽宁水备河置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大洼区向海街道胜利社区
不动产单元号	211121 101 002 GB000002 F000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商住用地
面积	宗地面积 45286m ²
使用期限	国有建设用地使用权:2012-02-16至2082-02-15
权利其他状况	/





宗地图

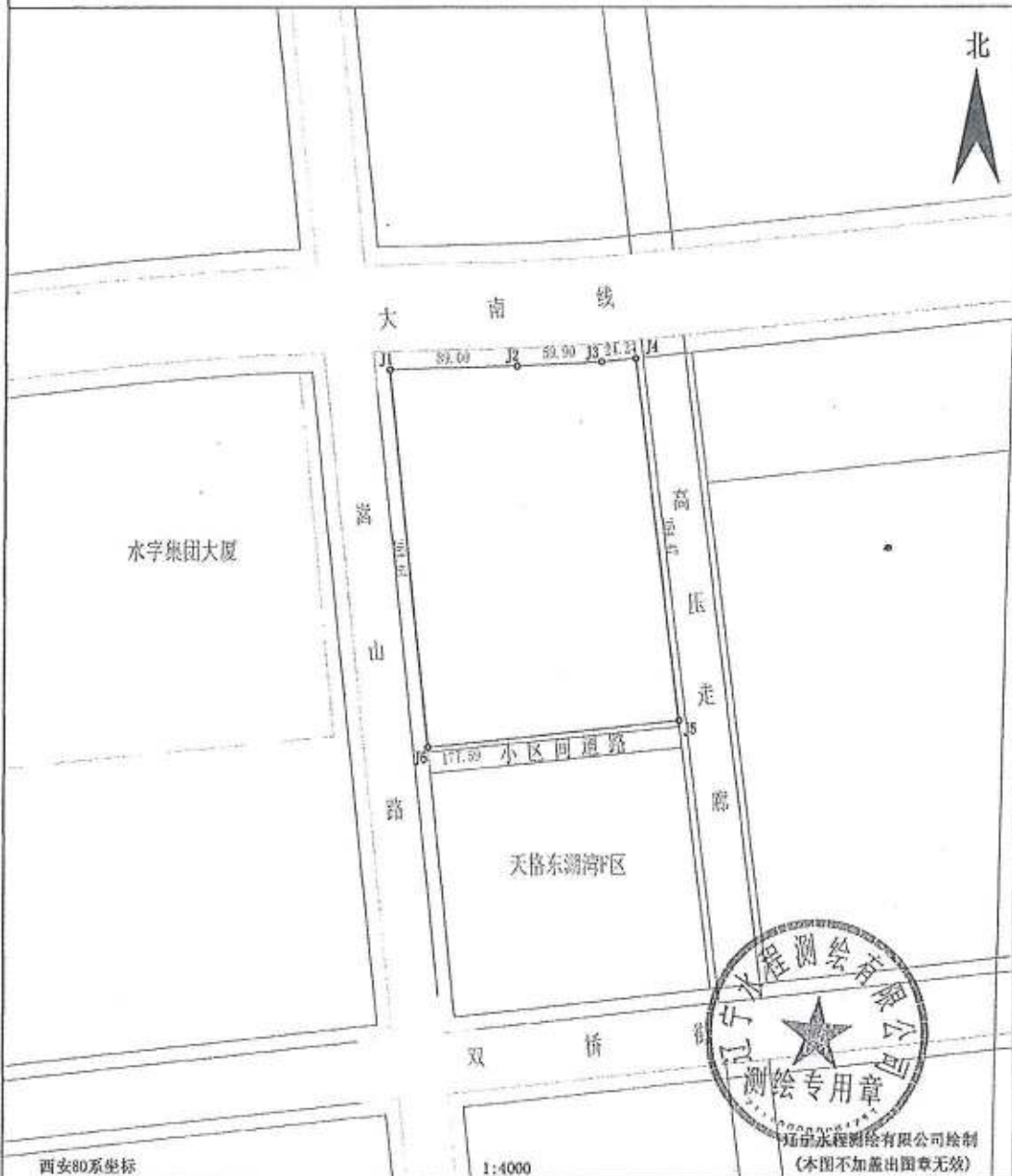
单位: m'

宗地代码: 211121101002GB00002

土地权利人: 辽宁水备河置业有限公司

图幅号: 39.00—22.50

宗地面积: 45286.00



附
图
页

不动
产
登
记
机
构

西安80系坐标

1:4000

辽宁水程测绘有限公司
测绘专用章
(本图不加盖出图章无效)

2016年07月解析法测绘界址点
制图日期: 2016年07月26日
审核日期: 2016年07月26日

测量者: 郭建兴
制图者: 王迪
审核者: 舒光伟

中华人民共和国
建设用地规划许可证

地字第 2111212012020015 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期 2012年05月16日

用地单位	盘锦天格房地产开发有限公司
用地项目名称	天格·东湖湾小区(E区)
用地位置	大洼县大洼镇
用地性质	商业居住混合用地(R/C)
用地面积	45286.00平方米
建设规模	≤122272.20平方米
附图及附件名称	用地图

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第111212015020017号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期 2015年11月25日

建设单位(个人)	辽宁水备河置业有限公司
建设项目名称	水仙时代广场(1#-8#楼、B楼、C1、C2、C3楼)
建设位置	大洼县唐家镇
建设规模	124827.94平方米
附图及附件名称	
施工图 总平面图 建设规模详单	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

此材料经核对与图一致
 2015年 月 日

水仙时代广场项目技术经济指标表

建筑项目名称		水仙时代广场			建筑使用功能	设计使用年限		50		
建设地点		设计单位	辽宁水漫建设设计有限公司		防火设计建筑分类	建筑防火等级				
项目名称		建筑层数	建筑高度	建筑结构形式	屋面防水等级		抗震等级			
				建筑面积 (m ²)		住宅建筑面积 (m ²)	长*宽	商网建筑面积 (m ²)	建筑基底面积	
				地上	地下 (不计容)					
1#楼	10F	33.00	框剪	5091.75	17572.16	3606.52	32.2*14.6	1485.23	724.47	
2#楼	10F	33.00	框剪	6203.49		4955.69	42.0*14.6	1247.80	814.27	
4#楼	9F	32.40	框剪	5578.79		5578.79	45.2*13.1		591.74	
5#楼	16F	51.60	框剪	7713.84		7713.84	33.6*14.6		480.56	
6#楼	9F	32.40	框剪	5838.66		5838.66	46.3*13.1		634.68	
7#楼	16F	51.60	框剪	10770.52		10770.52	46.6*14.6		673.19	
3#楼	12F	45.90	框剪	9889.86			7583.64	45.16*18.36	2306.22	768.74
8#楼	25F	90.90	框剪	21454.96	799.05	21247.96	42.06*19.66	207.00	805.45	
B	4F	20.40	框架	6955.50			103.08*14.96	6955.50	1542.07	
C	C1	4F	15.90	框架	4762.14	9455.20		73.62*15.56	4762.14	1537.11
	C2	5F	23.50	框架	6268.82			52.76*22.36	6268.82	1136.52
	C3	4F	15.90	框架	6473.20			95.62*15.16	6473.20	1084.98
合计	总建筑面积		124827.94	97001.53	27826.41	67295.62		29705.91	10793.78	



辽宁水备河置业有限公司

2015年6月18日



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

503809

编号 1111201312100000

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关

发证日期

2013年 12 月 03 日



建设单位	辽宁永合河置业有限公司		
工程名称	永合河住宅楼、1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、14#、15#、16#、17#、18#、19#、20#、21#、22#、23#、24#、25#、26#、27#、28#、29#、30#、31#、32#、33#、34#、35#、36#、37#、38#、39#、40#、41#、42#、43#、44#、45#、46#、47#、48#、49#、50#、51#、52#、53#、54#、55#、56#、57#、58#、59#、60#、61#、62#、63#、64#、65#、66#、67#、68#、69#、70#、71#、72#、73#、74#、75#、76#、77#、78#、79#、80#、81#、82#、83#、84#、85#、86#、87#、88#、89#、90#、91#、92#、93#、94#、95#、96#、97#、98#、99#、100#		
建设地址	辽宁省铁岭市大洼县唐家坨		
建设规模	310000.00平方米	合同价格	10000.00万元
勘察单位	辽宁工程勘察设计院		
设计单位	大连建筑技术发展研究中心设计研究院有限公司		
施工单位	铁岭三木建筑装饰工程有限公司		
监理单位	辽宁永合河建设监理有限公司		
监理单位项目负责人	张志强	设计单位项目负责人	顾海
施工单位项目负责人	高建强	总监理工程师	于会英
合同工期	360天		
备注			

注：本证为建筑工程施工许可证，作为准予施工的凭证。
 一、本证发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
 二、建设单位在建设行政主管部门可以对本证进行查验。
 三、本证自发证之日起一个月内应开工，逾期应办理延期手续，本证逾期或延期次数，不得超过规定的时间，本证自行废止。
 四、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
 五、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当按照规定办理开工报告手续。
 六、发证机关在发证前依法建设，将《中华人民共和国建筑法》的有关规定予以告知。

商品房预售许可证

津房许字第 00259 号

房屋预售企业	辽宁水各河置业有限公司		营业执照注册号	91211121598098224A
项目名称	水仙时代广场1#-8#、C1#-C3#、B		总建筑面积	32294.86平方米
预售房屋座落	大洼县唐家镇胜利村		总 套	总 12 栋
预售范围	水仙时代广场1#-8#、C1#-C3#、B			
用途	建筑面积	套 数	具体位置	
住宅、商网	32294.86㎡	850	水仙时代广场1#-8#、C1#-C3#、B	

禁售范围

经审查，以上房产（不包括禁售房屋）符合商品房预售条件，特发此证。

此证复印无效

批准机关：大洼县住房和城乡建设局

二〇一五年四月 日

商品房预售许可证存根

注房许字第 00259 号

房屋预售企业	辽宁水备河置业有限公司	
预售房屋座落	大连县唐家镇胜利村	
项目名称	水仙时代广场1#-8#、C1#-C3、B	
房屋用途	住宅、商网	
建筑面积	92291.86m ²	总 850 套
预售范围	水仙时代广场1#-8#、C1#-C3#、B	
禁售范围		
备注		



注
房
许
证
号
0
0
2
5
9

2015 年 12 月 29 日

经办人:



董礼奇
12/29

大 南 线



X=4539490.390
Y=41422659.848

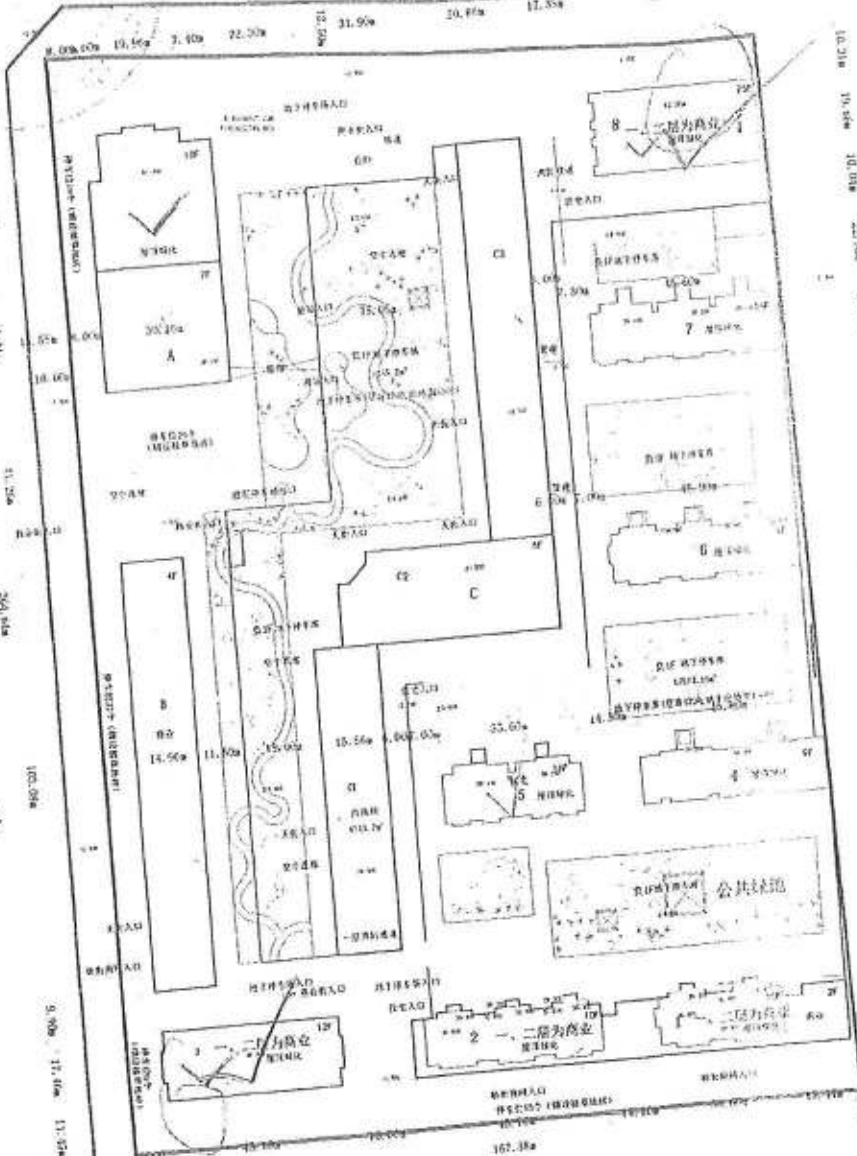
X=4539492.932
Y=41422748.815

X=4539495.741
Y=41422808.648

X=4539498.199
Y=41422832.764

0 5M 10M 20M 50M

高 山 路



X=4539227.204
Y=41422667.603

X=4539245.672
Y=41422664.126

主要经济技术指标

分类	数值	单位	备注
1 用地面积	45288.00	m ²	
2 总建筑面积	148907.34	m ²	
其中	计容建筑面积	121080.93	m ²
	住宅建筑面积	91375.02	m ²
	商业建筑面积	29705.91	m ²
其中	未计容建筑面积	27826.41	m ²
	地下建筑面积	9455.20	m ²
	地上地下建筑面积	18371.21	m ²
3 容积率	2.67		
4 建筑密度	27.9	%	
5 绿地率	30.2	%	
6 户数	860	户	
7 停车位	496	个	

说明: 1. 本项目不单独设置幼儿园, 每天和一期共用, 幼儿园中心距本案中心位置约200m。
2. 社区用房设在1#楼, 建筑面积为502m²。
3. 图中尺寸以米为单位, 1:500为基准比例。



辽宁水漫建设设计有限公司		项目名称	水仙时代广场	
院长	审核	<h2>总平面图</h2>	项目编号	2014-116
总工程师	校对		图别号	
项目负责人	设计		质量等级	
专业负责人	制图		日期	2015.06

户室面积信息表

5265.21

房屋座落: 水仙时代广场4#

丘权号: 05066004

房屋结构: 钢混九层

总建筑面积: 5265.21 m²

层 次	户 室 号	1-101	1-102	2-101	2-102
一	权 支 号				
	套内面积	136.79	120.12	120.12	120.68
	阳台面积	6.94	2.53	2.52	2.52
	分摊面积	23.51	20.65	21.53	21.63
	建筑面积	160.30	140.77	141.65	142.31
二	户 室 号	1-201	1-202	2-201	2-202
	权 支 号				
	套内面积	136.79	120.12	120.12	120.68
	阳台面积	6.94	2.53	2.52	2.52
	分摊面积	23.51	20.65	21.53	21.63
	建筑面积	160.30	140.77	141.65	142.31
三	户 室 号	1-301	1-302	2-301	2-302
	权 支 号				
	套内面积	136.79	120.12	120.12	120.68
	阳台面积	6.94	2.53	2.52	2.52
	分摊面积	23.51	20.65	21.53	21.63
	建筑面积	160.30	140.77	141.65	142.31
四	户 室 号	1-401	1-402	2-401	2-402
	权 支 号				
	套内面积	136.79	120.12	120.12	120.68
	阳台面积	6.94	2.53	2.52	2.52
	分摊面积	23.51	20.65	21.53	21.63
	建筑面积	160.30	140.77	141.65	142.31



辽宁水利测绘有限公司

此成果为设计图纸核算的测算成果
非最终实际测量成果



校对: 滕鹏 复核: 滕鹏
打印日期: 2016年08月23日

户室面积信息表

房屋座落: 水仙时代广场4#

丘权号: 05066004

房屋结构: 钢混九层

总建筑面积: 5265.21 m²

层 次	户 室 号	1-501	1-502	2-501	2-502						
	权 支 号										
五	套内面积	136.79	120.12	120.12	120.68						
	阳台面积	6.94	2.53	2.52	2.52						
	分摊面积	23.51	20.65	21.53	21.63						
	建筑面积	160.30	140.77	141.65	142.31						
层 次	户 室 号	1-601	1-602	2-601	2-602						
	权 支 号										
六	套内面积	136.79	120.12	120.12	120.68						
	阳台面积	6.94	2.53	2.52	2.52						
	分摊面积	23.51	20.65	21.53	21.63						
	建筑面积	160.30	140.77	141.65	142.31						
层 次	户 室 号	1-701	1-702	2-701	2-702						
	权 支 号										
七	套内面积	136.79	120.12	120.12	120.68						
	阳台面积	6.94	2.53	2.52	2.52						
	分摊面积	23.51	20.65	21.53	21.63						
	建筑面积	160.30	140.77	141.65	142.31						
层 次	户 室 号	1-801	1-802	2-801	2-802						
	权 支 号										
八	套内面积	136.79	120.12	120.12	120.68						
	阳台面积	6.94	2.53	2.52	2.52						
	分摊面积	23.51	20.65	21.53	21.63						
	建筑面积	160.30	140.77	141.65	142.31						

辽宁水利测绘有限公司

勘测:  校对:  复核: 
 打印日期: 2016年08月23日

户室面积信息表

房屋座落: 水仙时代广场4#

丘权号: 05066004

房屋结构: 钢筋混凝土

总建筑面积:

5265.21 m²

层次	户室号	1-901	1-902	2-901	2-902				
九	权支号								
	套内面积	136.79	120.12	120.12	120.68				
	阳台面积	6.94	2.52	2.52	2.52				
	分摊面积	21.53	21.53	21.53	21.63				
	建筑面积	160.30	140.77	141.65	142.31				
层次	户室号								
	权支号								
	套内面积								
	阳台面积								
	分摊面积								
	建筑面积								
层次	户室号								
	权支号								
	套内面积								
	阳台面积								
	分摊面积								
	建筑面积								



此成果为设计图经核算后实测成果
并非最终实际测量成果

辽宁水韵测绘有限公司

校对: 复核: 打印日期: 2016年08月23日

户室面积信息表

J(158.32)

房屋座落: 水仙时代广场6#

丘权号: 05066006

房屋结构: 钢混九层

总建筑面积: 5458.20 m²

层 次	户 室 号	1-101	1-102	2-101	2-102	3-101	3-102
	权 支 号						
一	套内面积	123.72	74.46	74.45	74.46	74.45	73.06
	阳台面积	4.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	分摊面积	24.54	14.76	18.17	18.16	18.30	17.95
	建筑面积	148.26	89.22	92.62	92.62	92.75	91.01
层 次	户 室 号	1-201	1-202	2-201	2-202	3-201	3-202
	权 支 号						
二	套内面积	123.72	74.46	74.45	74.46	74.45	73.06
	阳台面积	4.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	分摊面积	24.54	14.76	18.17	18.16	18.30	17.95
	建筑面积	148.26	89.22	92.62	92.62	92.75	91.01
层 次	户 室 号	1-301	1-302	2-301	2-302	3-301	3-302
	权 支 号						
三	套内面积	123.72	74.46	74.45	74.46	74.45	73.06
	阳台面积	4.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	分摊面积	24.54	14.76	18.17	18.16	18.30	17.95
	建筑面积	148.26	89.22	92.62	92.62	92.75	91.01
层 次	户 室 号	1-401	1-402	2-401	2-402	3-401	3-402
	权 支 号						
四	套内面积	123.72	74.46	74.45	74.46	74.45	73.06
	阳台面积	4.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	分摊面积	24.54	14.76	18.17	18.16	18.30	17.95
	建筑面积	148.26	89.22	92.62	92.62	92.75	91.01



户室面积信息表

房屋座落: 水仙时代广场6#

丘权号: 05066006

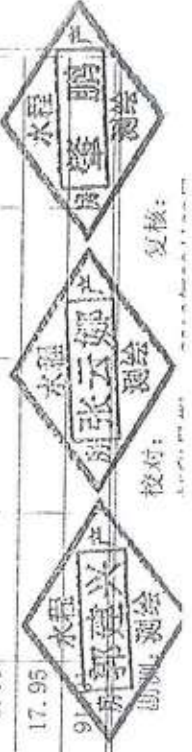
房屋结构: 钢混九层

总建筑面积:

5458.20 m²

层次	户室号	1-501	1-502	2-501	2-502	3-501	3-502
五	户室号	1-501	1-502	2-501	2-502	3-501	3-502
	权支号						
	套内面积	123.72	74.46	74.45	74.46	74.45	73.06
	阳台面积	4.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	分摊面积	24.54	14.76	18.17	18.16	18.30	17.95
	建筑面积	148.26	89.22	92.62	92.62	92.75	91.01
	户室号	1-601	1-602	2-601	2-602	3-601	3-602
	权支号						
七	套内面积	123.72	74.46	74.45	74.46	74.45	73.06
	阳台面积	4.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	分摊面积	24.54	14.76	18.17	18.16	18.30	17.95
	建筑面积	148.26	89.22	92.62	92.62	92.75	91.01
八	户室号	1-701	1-702	2-701	2-702	3-701	3-702
	权支号						
	套内面积	123.72	74.46	74.45	74.46	74.45	73.06
	阳台面积	4.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
九	分摊面积	24.54	14.76	18.17	18.16	18.30	17.95
	建筑面积	148.26	89.22	92.62	92.62	92.75	91.01
	户室号	1-801	1-802	2-801	2-802	3-801	3-802
	权支号						
十	套内面积	123.72	74.46	74.45	74.46	74.45	73.06
	阳台面积	4.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	分摊面积	24.54	14.76	18.17	18.16	18.30	17.95
	建筑面积	148.26	89.22	92.62	92.62	92.75	91.01

此成果为设计图纸核算的结果
 北 葛 纹 审 核 盖 章 成 果



校对: 郭建兴
 审核: 张云娜

户室面积信息表

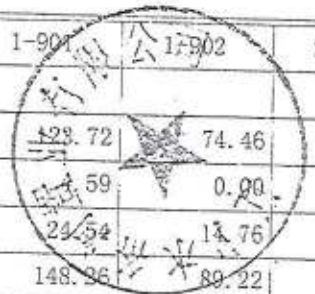
房屋座落: 水仙时代广场6#

丘权号: 05066006

房屋结构: 钢混九层

总建筑面积: 5458.20 m²

层 次	户 室 号	1-901	1-902	2-901	2-902	3-901	3-902
	权 支 号						
九	套内面积	123.72	74.46	74.45	74.46	74.45	73.06
	阳台面积	24.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	分摊面积	24.54	13.76	18.17	18.16	18.30	17.95
	建筑面积	148.86	88.22	92.62	92.62	92.75	91.01
层 次	户 室 号						
	权 支 号						
	套内面积						
	阳台面积						
	分摊面积						
	建筑面积						
层 次	户 室 号						
	权 支 号						
	套内面积						
	阳台面积						
	分摊面积						
	建筑面积						
层 次	户 室 号						
	权 支 号						
	套内面积						
	阳台面积						
	分摊面积						
	建筑面积						



户室面积信息表

房屋座落: 水仙时代广场7#

丘权号: 05066007

房屋结构: 钢筋混凝土

总层数: 十七层

总建筑面积: 10298.44 m²

层次	户室号	1-101	1-102	2-101	2-102	3-101	3-102
一	户室号	1-101	1-102	2-101	2-102	3-101	3-102
	权支号						
	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
二	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83
	户室号	1-201	1-202	2-201	2-202	3-201	3-202
	权支号						
三	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83
四	户室号	1-301	1-302	2-301	2-302	3-301	3-302
	权支号						
	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
五	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83
	户室号	1-401	1-402	2-401	2-402	3-401	3-402
	权支号						
六	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83
七	户室号	1-101	1-102	2-101	2-102	3-101	3-102
	权支号						
	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
八	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83
	户室号	1-201	1-202	2-201	2-202	3-201	3-202
	权支号						
九	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83
十	户室号	1-301	1-302	2-301	2-302	3-301	3-302
	权支号						
	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
十一	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83
	户室号	1-401	1-402	2-401	2-402	3-401	3-402
	权支号						
十二	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83

此表为最终实际测量数据

辽宁永隆测绘有限公司

测绘: 沈永隆
校对: 沈永隆
审核: 沈永隆
打印日期: 2016年08月23日

户室面积信息表

房屋座落: 水仙时代广场

丘权号: 05066007

房屋结构: 钢混十七层

总建筑面积: 10298.44 m²

层 次	户 室 号	1-501	1-502	2-501	2-502	3-501	3-502
五	权 支 号						
	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83
层 次	户 室 号	1-601	1-602	2-601	2-602	3-601	3-602
六	权 支 号						
	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83
层 次	户 室 号	1-701	1-702	2-701	2-702	3-701	3-702
七	权 支 号						
	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83
层 次	户 室 号	1-801	1-802	2-801	2-802	3-801	3-802
八	权 支 号						
	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83

户室面积信息表

房屋座落: 水仙时代广场7#

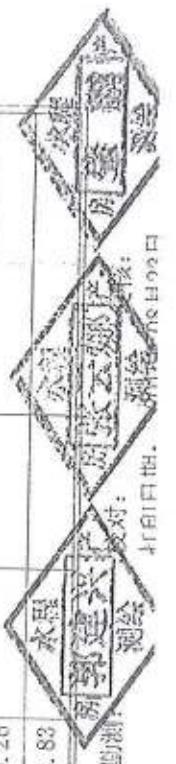
丘权号: 05066007

房屋结构: 钢混十七层

总建筑面积: 10298.44 m²

层次	户室号	1-901	1-902	2-901	2-902	3-901	3-902
九	户室号	1-901	1-902	2-901	2-902	3-901	3-902
	权支号						
	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
九	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83
十	户室号	1-1001	1-1002	2-1001	2-1002	3-1001	3-1002
	权支号						
	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
十	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83
十一	户室号	1-1101	1-1102	2-1101	2-1102	3-1101	3-1102
	权支号						
	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
十一	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83
十二	户室号	1-1201	1-1202	2-1201	2-1202	3-1201	3-1202
	权支号						
	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
十二	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83

此成果为设计图纸核算的实测成果
非最终实际测量成果



辽宁水利测绘有限公司

户室面积信息表

房屋座落: 水仙时代广场7#

丘权号: 05066007

房屋结构: 钢混十七层

总建筑面积: 10298.44 m²

层 次	户 室 号	1-1301	1-1302	2-1301	2-1302	3-1301	3-1302						
	权 支 号												
十三	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57						
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60						
	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26						
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83						
层 次	户 室 号	1-1401	1-1402	2-1401	2-1402	3-1401	3-1402						
十四	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57						
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60						
	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26						
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83						
层 次	户 室 号	1-1501	1-1502	2-1501	2-1502	3-1501	3-1502						
十五	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57						
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60						
	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26						
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83						
层 次	户 室 号	1-1601	1-1602	2-1601	2-1602	3-1601	3-1602						
十六	套内面积	92.57	73.77	73.76	74.86	73.77	92.57						
	阳台面积	2.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60						
	分摊面积	30.26	24.11	26.61	27.01	24.11	30.26						
	建筑面积	122.83	97.88	100.37	101.87	97.88	122.83						

辽宁水利勘测设计研究院

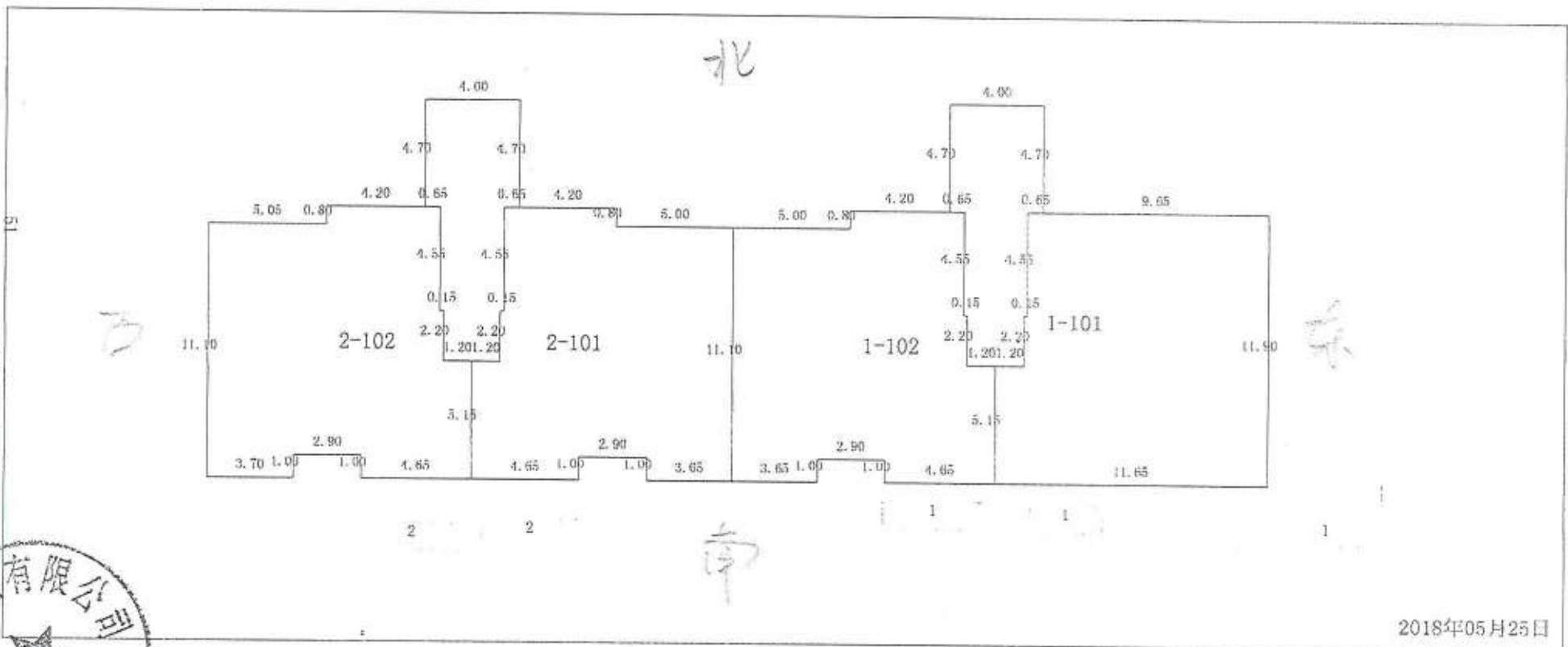
此图仅为设计图用, 非最终实际测量数据

勘测: _____ 校对: _____ 复核: _____
打印日期: 2016年08月23日



房屋分层分户平面图

丘号	0506004	结构	钢混	专有建筑面积(m ²)	
幢号		层数	9	共有分摊面积(m ²)	
户号		层次	1	实测面积(m ²)	606.25
座落	水仙时代广场#			现产权人	



辽宁水程测绘有限公司



2018年05月25日

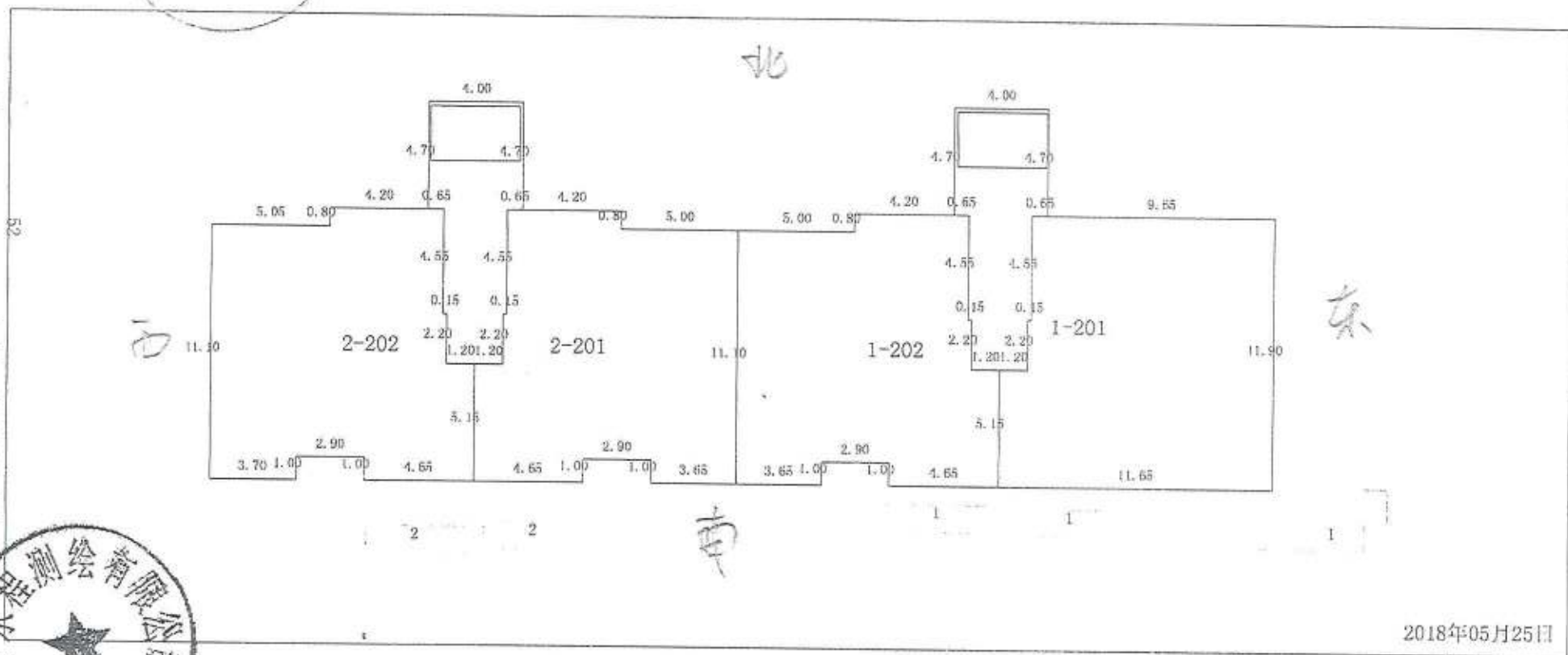
勘测: 水程 郭建兴 产 测绘

校对: 水程 张云娜 产 测绘

审核: 水程 肇鹏 产 测绘

房屋分层分户平面图

丘号	05066004	结构	钢混	专有建筑面积(m ²)	
幢号		层数	9	共有分摊面积(m ²)	
户号		层次	2	实测面积(m ²)	588.09
座落	水仙时代广场4#			现产权人	



辽宁水程测绘有限公司



1 : 250

此成果为设计图纸核算的预测成果
非最终实际测量成果

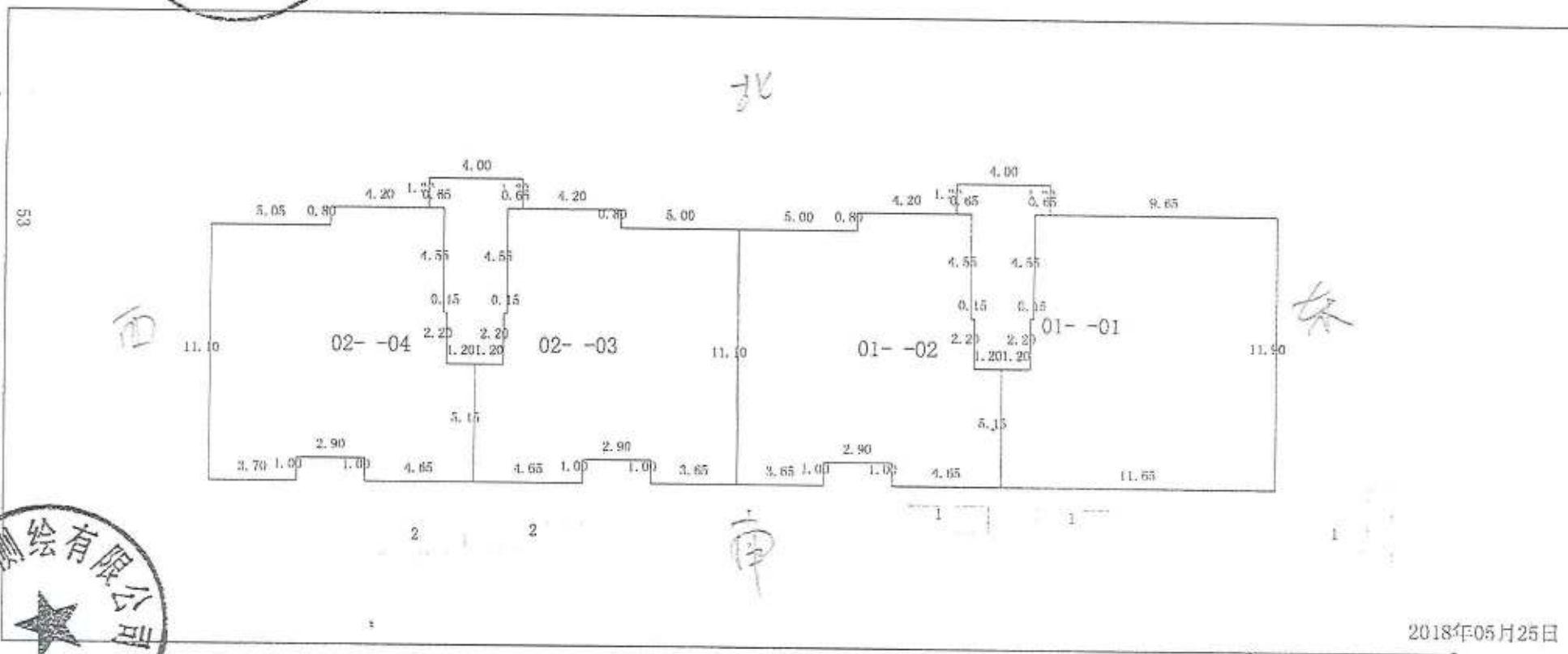
勘测:

校对:

复核:

房屋分层分户平面图

丘号	05066004	结构	钢混	专有建筑面积(m ²)	
幢号	水	层数	9	共有分摊面积(m ²)	
户号	1	层次	3-8	实测面积(m ²)	575.65
座落	水韵时代广场4#			现产权人	



2018年05月25日

1 : 250

勘测:

水

校对:

水

张云娜

肇

测绘

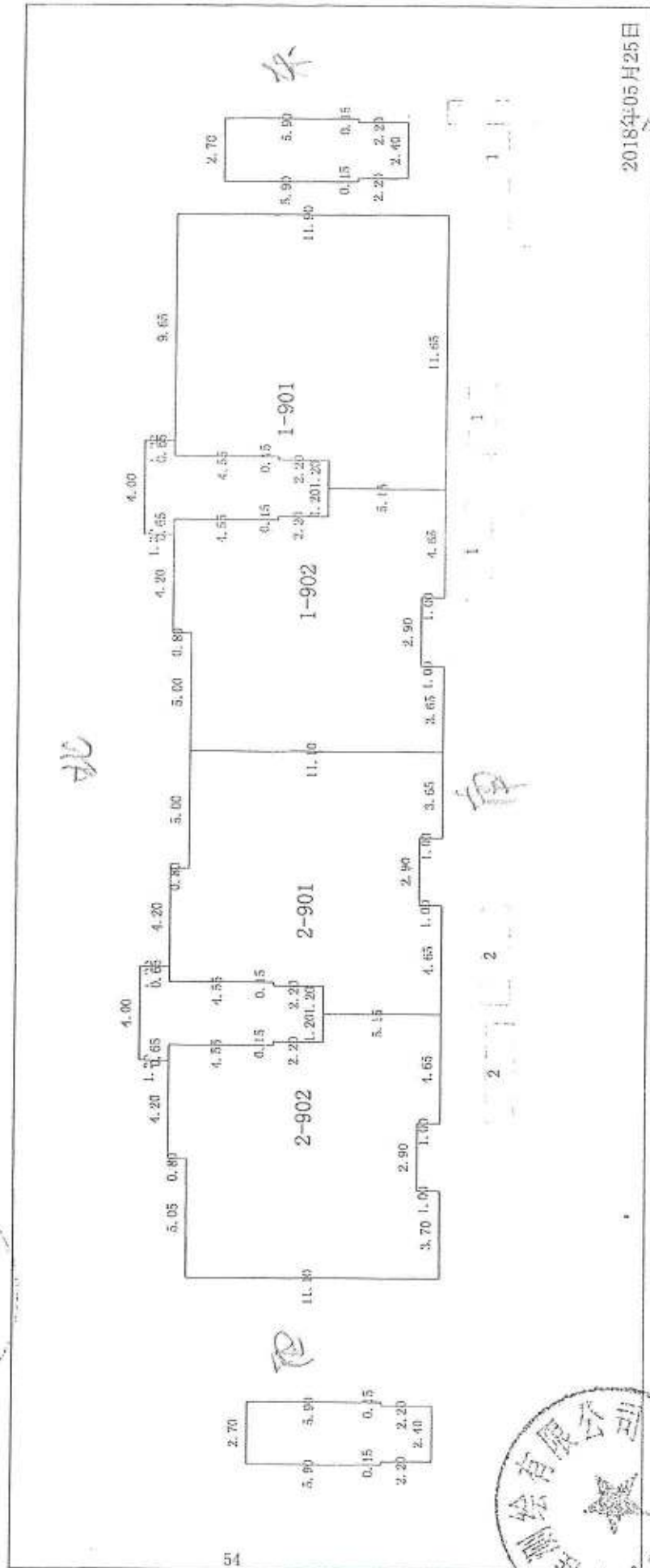
测绘

辽宁水程测绘有限公司



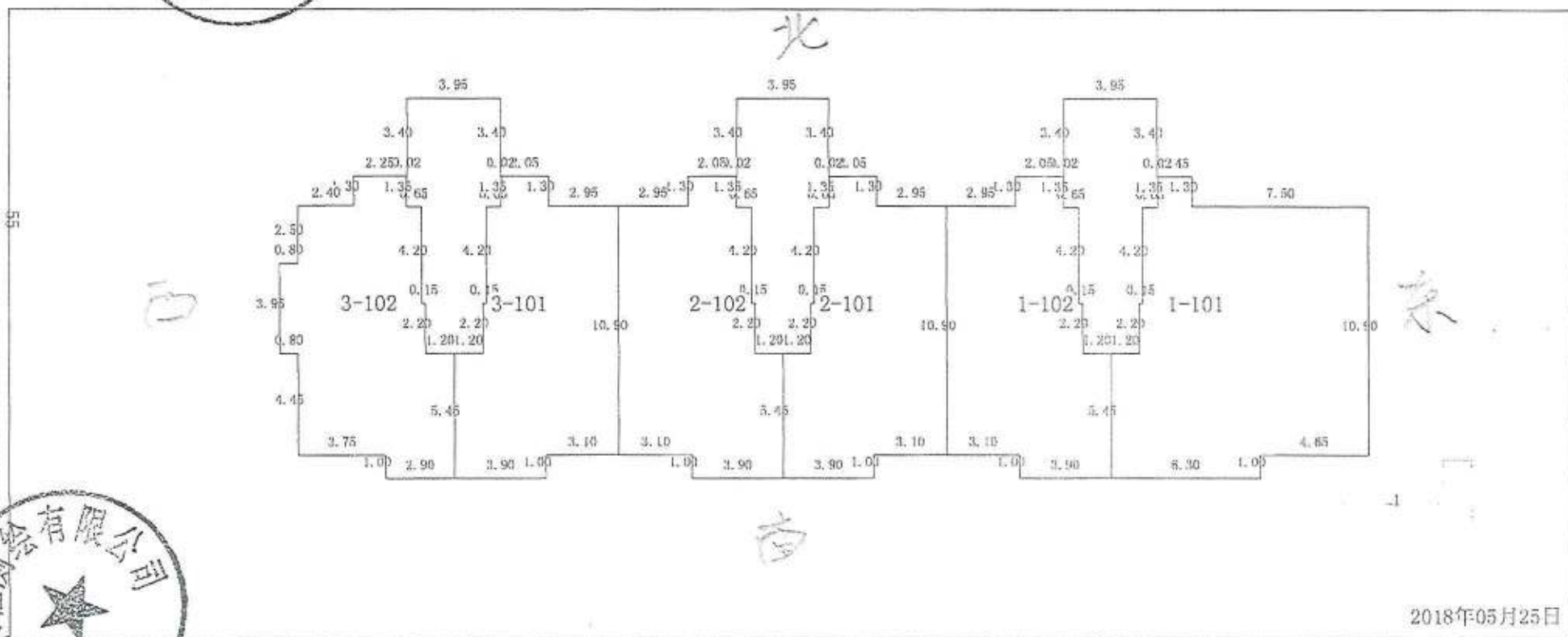
房屋分层分户平面图

丘号	05066004	结构	钢混	专有建筑面积(m ²)	
幢号		层数	9	共有分摊面积(m ²)	
户号		层次	9	实测面积(m ²)	627.82
座落	水仙时代广场4# 现产权人				



房屋分层分户平面图

丘号	05060006	结构	钢混	专有建筑面积(m ²)	
幢号		层数	9	共有分摊面积(m ²)	
户号		层次	1	实测面积(m ²)	639.30
座落	永仙时代广场6#			现产权人	



1 : 250

此成果为设计图纸核算的预测成果
非最终实际测量成果

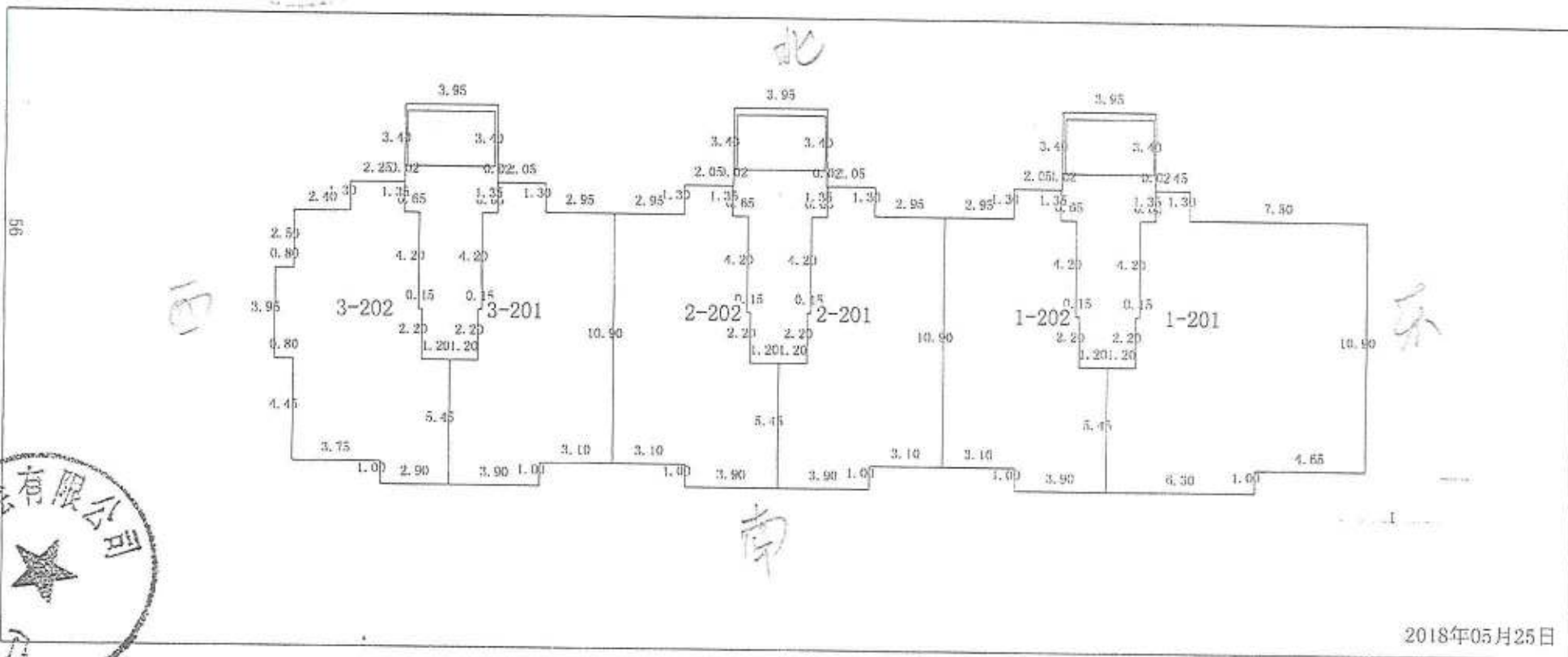
水程 郭建兴 测绘	水程 张云娜 测绘	水程 肇鹏 测绘
-----------------	-----------------	----------------

辽宁水程测绘有限公司



房屋分层分户平面图

丘号	05066006	结构	钢混	专有建筑面积(m ²)	
幢号		层数	9	共有分摊面积(m ²)	
户号		层次	2	实测面积(m ²)	612.41
座落	水仙时代广场6#			现产权人	



辽宁水程测



2018年05月25日

1 : 250

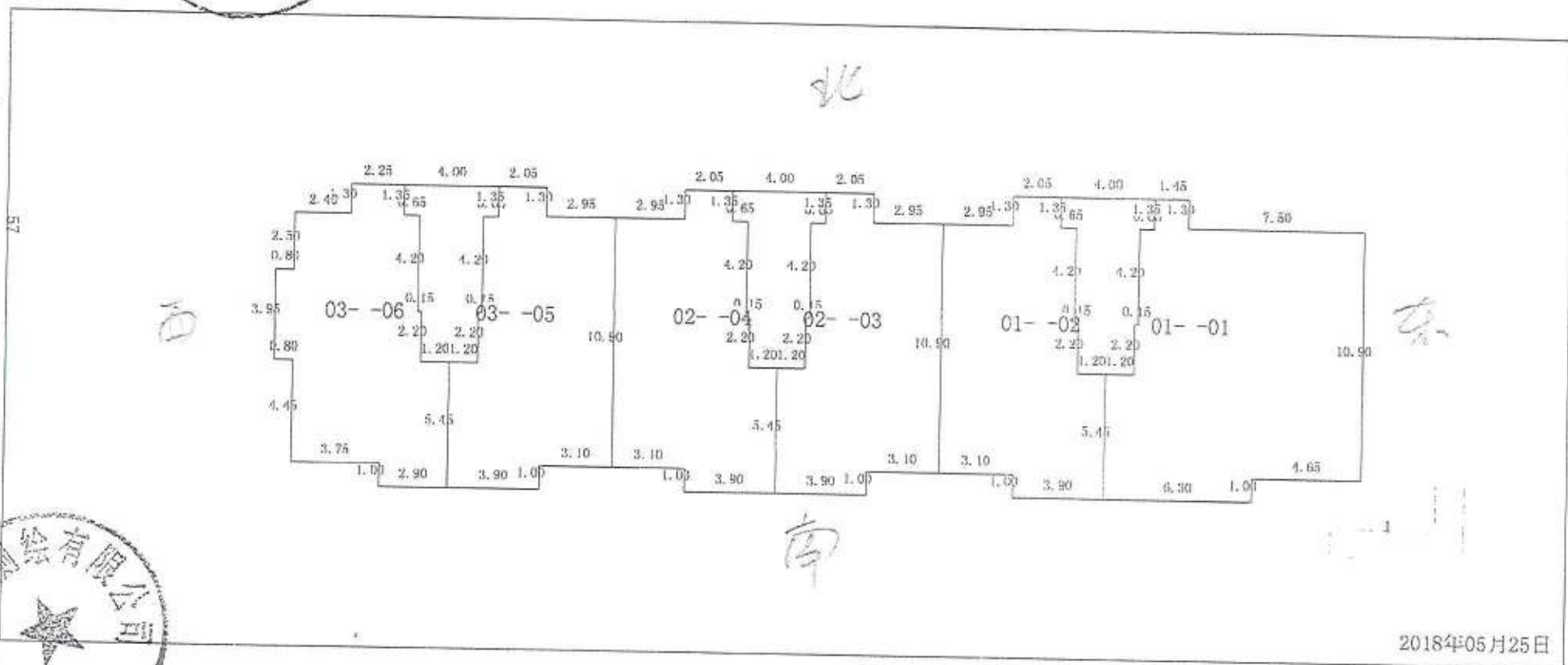
勘测:

校对:

复核:

房屋分层分户平面图

丘号	Q5066006	结构	钢混	专有建筑面积(m ²)	
幢号		层数	9	共有分摊面积(m ²)	
户号		层次	3-8	实测面积(m ²)	592.71
座落	水仙时代广场6#			现产权人	



辽宁水程测绘有限公司



2018年05月25日

1 : 250

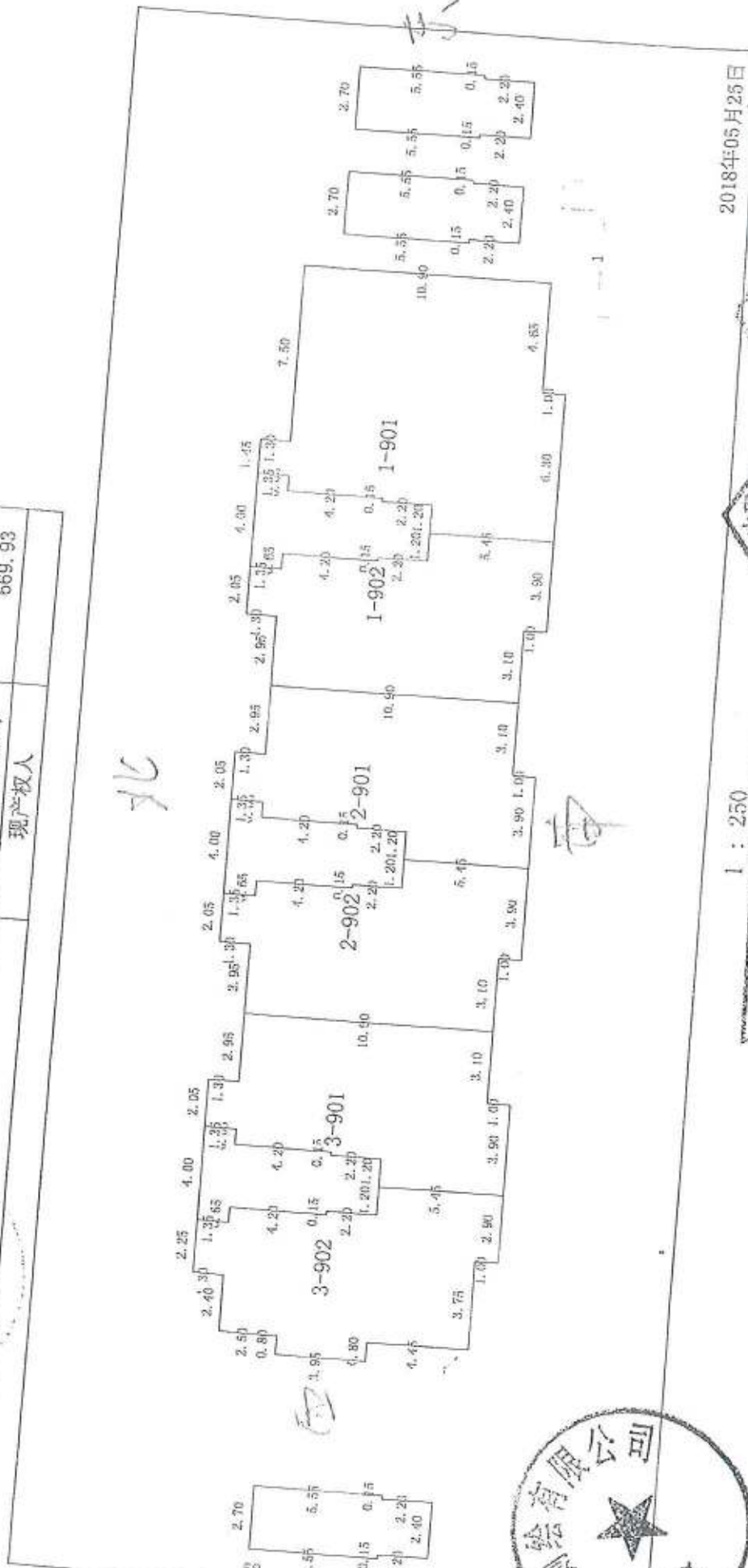
勘测:

校对:

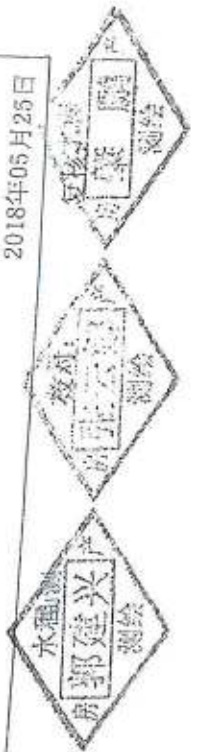
复核:

房屋分层分户平面图

丘号	05086306	结构	钢混	专有建筑面积(m ²)	
幢号		层数	9	共有分摊面积(m ²)	
户号		层数	9	实测面积(m ²)	669.93
座落	水仙时代广场6#				
			现产权人		



2018年05月25日



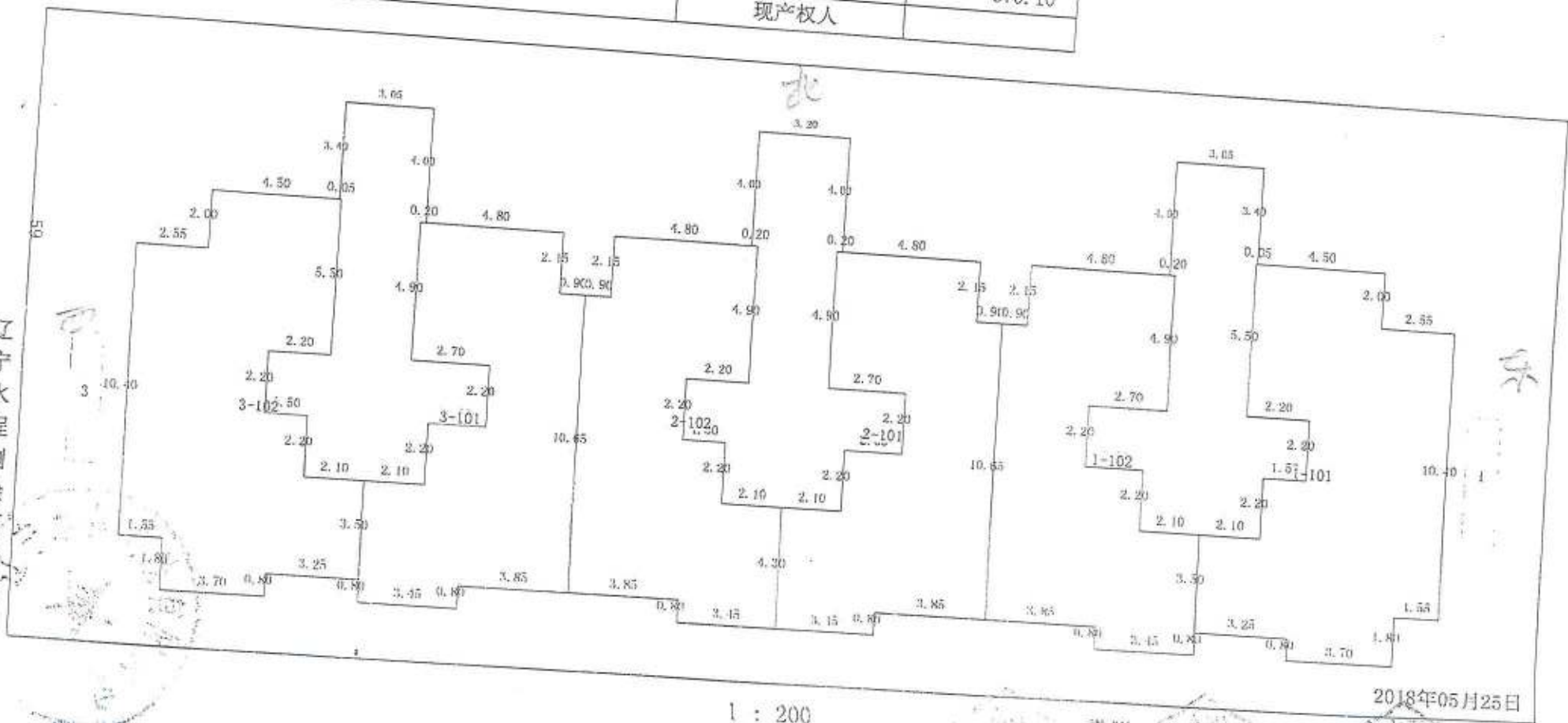
此成果为设计图纸核算的预测成果
非最终实际测量成果





房屋分层分户平面图

丘号	05086007	结构	钢混	专有建筑面积(m ²)	
幢号		层数	16	共有分摊面积(m ²)	
户号		层次	1	实测面积(m ²)	670.10
座落	水仙时代广场7#				
				现产权人	



辽宁水程测绘有限公司

2018年05月25日

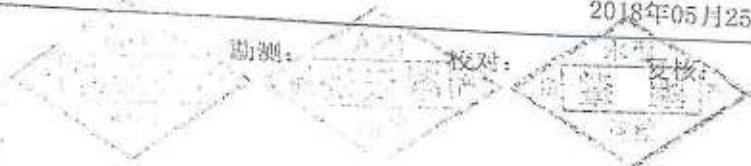
1:200

南

勘测:

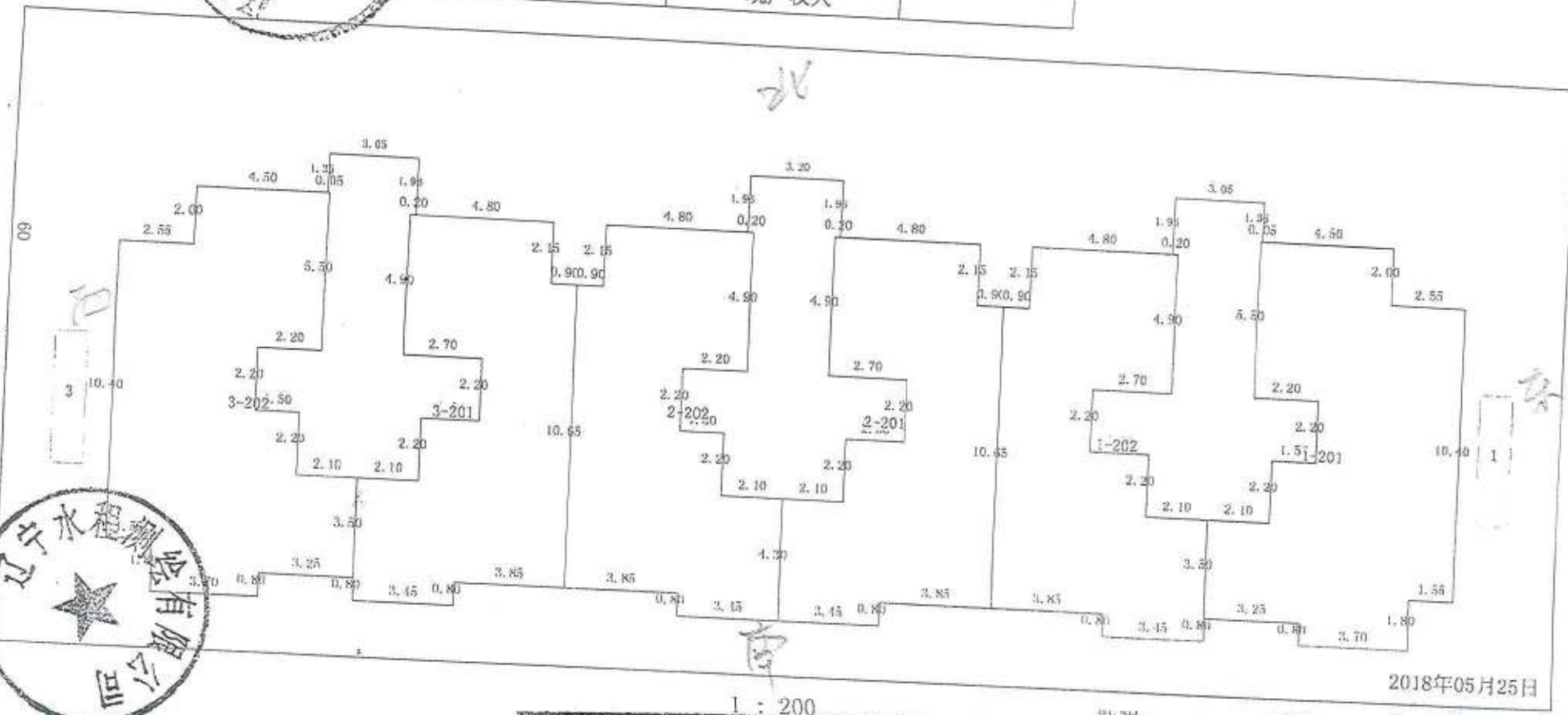
校对:

复核:



房屋分层分户平面图

丘号	05068007	结构	钢混	专有建筑面积(m ²)	
幢号		层数	16	共有分摊面积(m ²)	
户号		层次	2	实测面积(m ²)	647.80
座落	水仙时代广场7#			现产权人	



辽宁水程测绘有限公司



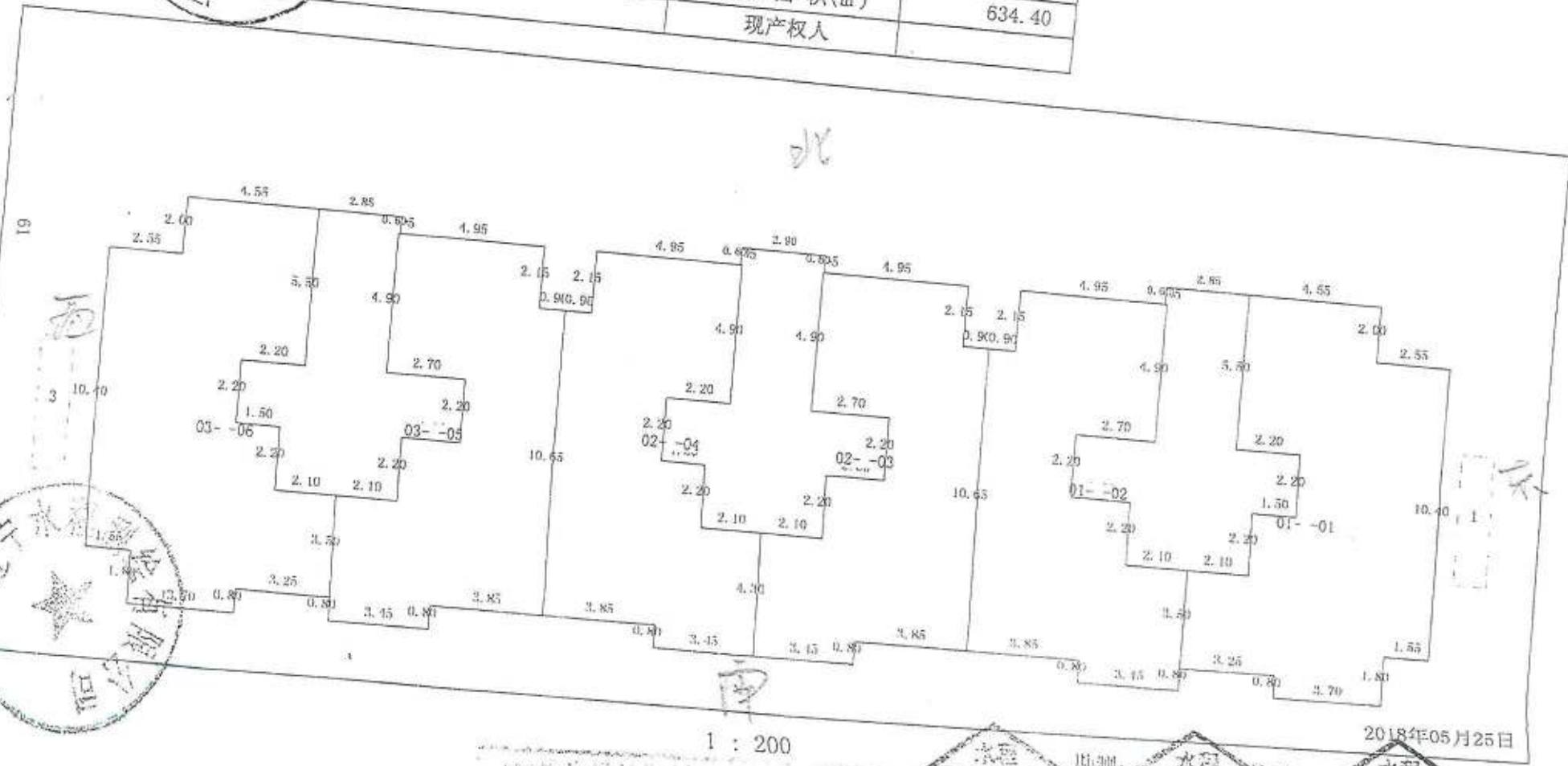
2018年05月25日

此成果为设计图纸核算的预测成果
非最终实际测量成果

勘测: 校对: 复核:

房屋分层分户平面图

丘号	05066007	结构	钢混	专有建筑面积(m ²)	
幢号	7#	层数	16	共有分摊面积(m ²)	
户号	301	层次	3-15	实测面积(m ²)	634.40
座落	水仙时代广场7#	现产权人			



1 : 200

2018年05月25日

辽宁水程测绘有限公司

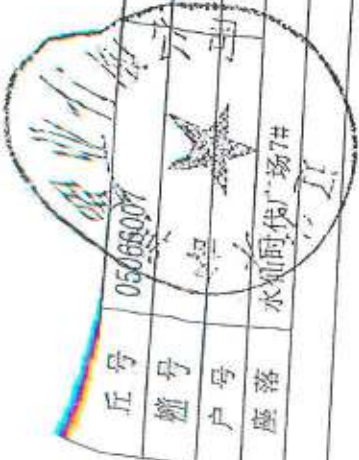


勘测: 水程 测绘

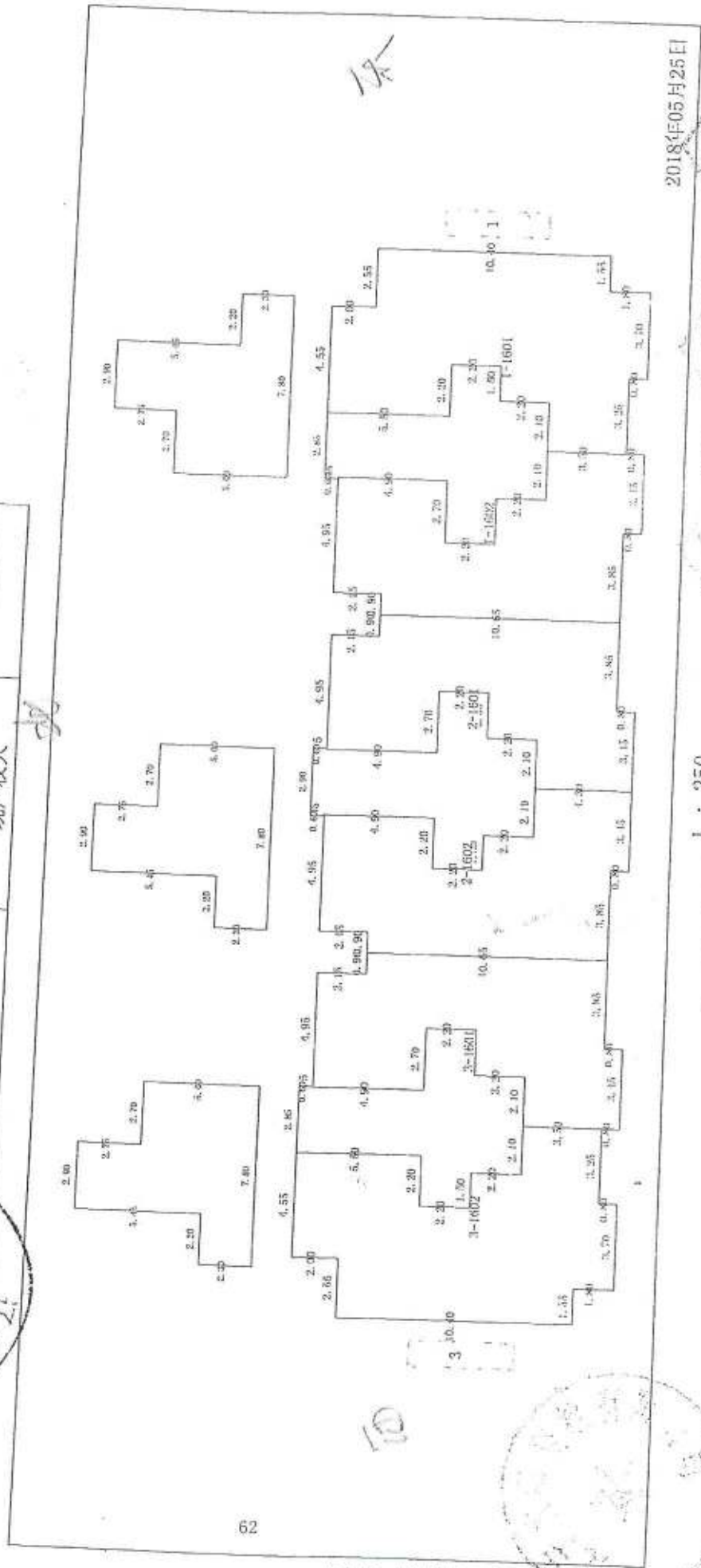
校对: 水程 测绘

绘图: 水程 测绘

房屋分层分户平面图



丘号	05066007	结构	钢混
幢号	4号	层数	16
户号	4号	层次	16
座落	水如阿伐广场7#	实测面积(m ²)	772.25
		现产权人	



2018年05月25日



勘测: 校对:

1 : 250

12



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912101057196412049

(副本号: 1-1)

名称 辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 沈阳市皇姑区北陵大街26甲2
法定代表人 刘颖
注册资本 人民币贰佰万元整
成立日期 2000年04月09日
营业期限 自2000年04月09日至长期
经营范围 房地产价格评估及信息咨询服务, 资产评估及咨询服务, 土地评估及咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关



2017年 02月 20日

提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。⁶³

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 刘颖

住 所：沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 2

统一社会信用代码：912101057196412049

备案等级：一级

证书编号：建房估证字(2012)080号

有效期限：2018年7月13日至2021年7月12日止

发证机关(公章)



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

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

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



No. 00160608

姓名 / Full name

许全琛

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

21122419E708177548

注册号 / Registration No.

2120150014

执业机构 / Employer

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-4-19

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

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

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



No. 00172159

姓名 / Full name

郑刘平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360423198709293758

注册号 / Registration No.

2120130019

执业机构 / Employer

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-4

持证人签名 / Bearer's signature

