

赵国才

松原市天达房地产评估有限责任公司
房地产司法鉴定估价报告



项目名称：长岭县长兴路南长岭街西圣爱家园小区部分住宅楼房地产

司法鉴定估价报告

估价委托人：松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室

房地产估价机构：松原市天达房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：武志鹏 张桂艳

估价作业期：2019年10月23日至2019年11月15日

估价报告编号：（2019）司法鉴定字11-15-01号

目 录

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价对象.....	9
(四) 估价目的.....	13
(五) 价值时点.....	14
(六) 估价依据.....	14
(七) 价值类型.....	14
(八) 实地查勘期.....	15
(九) 估价原则.....	15
(十) 估价方法选用.....	15
(十一) 估价结果.....	16
(十二) 估价人员.....	18
(十三) 作业日期.....	18
(十四) 估价报告应用的有效期.....	18
房地产估价技术报告.....	19
(一) 实物状况描述与分析.....	19
(二) 权益状况描述与分析.....	20
(三) 区位状况描述与分析.....	20
(四) 市场背景描述与分析.....	22
(五) 最高最佳利用分析.....	24
(六) 估价方法适用性分析.....	26
(七) 估价测算过程.....	27
(八) 估价结果确定:.....	37
附件	
(一) 吉林省松原市中级人民法院评估委托书	
(二) 房屋查档证明复印件	
(三) 长岭县人民法院评估委托书和执行(民事)裁定书复印件	
(四) 房地产估价机构企业法人营业执照复印件	
(五) 房地产估价机构资质证书复印件	
(六) 房地产估价师注册证书复印件	
(七) 估价对象内、外部照片	

致估价委托人函

松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室：

受贵方委托，我公司估价人员依据贵方提供的作为估价基础的相关资料，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律、法规规定，本着公开、公正、公平原则，根据为司法机关确定估价对象在价值时点的金额提供参考依据而评估房地产市场价值的估价目的，对长岭县长兴路南长岭街西圣爱家园小区部分住宅楼房地产进行估价。

估价对象位于长岭县长兴路南长岭街西圣爱家园小区内，东侧为长岭南街，西侧为永治南街，南侧为莱薰路，北侧为长兴西路，该房屋所有权人为吉林省鸿创房地产开发有限公司，均为钢混结构，用途为住宅。

我公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，本次评估采用比较法，价值类型为房地产市场价格，经过测算确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 23 日的房地产价值为：

总价：人民币（小写）¥14,483,768 元，

人民币（大写）壹仟肆佰肆拾捌万叁仟柒佰陆拾捌元整。

圣爱家园 1 号楼房屋价格明细表

序号	房屋座落	楼层	单元	房号	单价 (元/平方米)	建筑面积 (平方米)	总值 (元)
1	圣爱家园小区 1 号楼 1 单元 1203 室	12	1	1-12-3	3,947	71.97	284,066
2	圣爱家园小区 1 号楼 1 单元 1503 室	15	1	1-15-3	3,417	71.97	245,921
3	圣爱家园小区 1 号楼 2 单元 1601 室	16	2	2-16-1	4,080	97.58	398,126
4	圣爱家园小区 1 号楼 3 单元 401 室	4	3	3-4-1	3,118	100.25	312,580
5	圣爱家园小区 1 号楼 4 单元 1401 室	14	4	4-14-1	3,417	69.19	236,422
6	圣爱家园小区 1 号楼 4 单元 1403 室	14	4	4-14-3	3,383	90.48	306,094
7	圣爱家园小区 1 号楼 4 单元 1601 室	16	4	4-16-1	3,417	69.19	236,422
8	圣爱家园小区 1 号楼 4 单元 1703 室	17	4	4-17-3	3,383	90.48	306,094
小计						661.11	2,325,725

圣爱家园 3 号楼房屋价格明细表

序号	房屋座落	楼层	单元	房号	单价 (元/平方米)	建筑面积 (平方米)	总值 (元)
1	圣爱家园小区 3 号楼西数 4 单元 1602 室	16	1	1-16-2	3,649	89.93	328,155
2	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1001 室	10	2	2-10-1	3,317	92.66	307,353
3	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1002 室	10	2	2-10-2	3,317	91.75	304,335
4	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1101 室	11	2	2-11-1	3,317	92.66	307,353
5	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1102 室	11	2	2-11-2	3,317	91.75	304,335
6	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1201 室	12	2	2-12-1	3,317	92.66	307,353
7	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1202 室	12	2	2-12-2	3,317	91.75	304,335
8	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1301 室	13	2	2-13-1	3,317	92.66	307,353
9	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1302 室	13	2	2-13-2	3,317	91.75	304,335
10	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1401 室	14	2	2-14-1	3,417	92.66	316,619
11	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1402 室	14	2	2-14-2	3,417	91.75	313,510
12	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 501 室	5	3	3-5-1	2,886	91.89	265,195

13	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 601 室	6	3	3-6-1	2,786	91.89	256,006
14	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 802 室	8	3	3-8-2	3,217	135.09	434,585
15	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 902 室	9	3	3-9-2	3,217	135.09	434,585
16	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1001 室	10	3	3-10-1	3,317	91.89	304,799
17	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1002 室	10	3	3-10-2	3,317	135.09	448,094
18	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1101 室	11	3	3-11-1	3,317	91.89	304,799
19	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1102 室	11	3	3-11-2	3,317	135.09	448,094
20	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1201 室	12	3	3-12-1	3,317	91.89	304,799
21	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1202 室	12	3	3-12-2	3,317	135.09	448,094
22	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1301 室	13	3	3-13-1	3,317	91.89	304,799
23	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1302 室	13	3	3-13-2	3,317	135.09	448,094
24	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1401 室	14	3	3-14-1	3,417	91.89	313,988
25	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1402 室	14	3	3-14-2	3,417	135.09	461,603
26	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1001 室	10	4	4-10-1	3,317	89.93	298,298
27	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1002 室	10	4	4-10-2	3,284	107.01	351,421
28	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1101 室	11	4	4-11-1	3,317	89.93	298,298
29	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1102 室	11	4	4-11-2	3,284	107.01	351,421
30	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1201 室	12	4	4-12-1	3,317	89.93	298,298
31	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1202 室	12	4	4-12-2	3,284	107.01	351,421
32	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1301 室	13	4	4-13-1	3,317	89.93	298,298
33	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1302 室	13	4	4-13-2	3,284	107.01	351,421
34	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1401 室	14	4	4-14-1	3,417	89.93	307,291
35	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1402 室	14	4	4-14-2	3,383	107.01	362,015
36	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1501 室	15	4	4-15-1	3,417	89.93	307,291
小计						3675.47	12,158,043

本报告一式五份，其中四份交委托方收执，一份由本估价机构存档，估价报告使用期限自 2019 年 11 月 15 日至 2020 年 11 月 14 日。

现将房地产估价报告及相关资料呈送

法定代表人：



松原市天达房地产评估有限责任公司

2019 年 11 月 15 日



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陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见。
- 4、本次估价依据国家《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》以及《吉林省房地产估价规程》的标准撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师王志鹏、张桂艳于 2019 年 10 月 23 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对标的物实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查勘，仅限于标的物的外观和使用状况。除另有协议外，估价人员不承担对估价标的物建筑结构质量进行调查，及其它被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 6、本报告无专家提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告中所依据的有关估价资料由委托方提供，委托方应对估价资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- 8、本估价报告仅对委估房地产价值做出合理估测，不作为其权属方面确认

的依据，有关权属界定以有关部门认定的为准。

9、本次评估对象权属状况由委托方提供，仅为本次估价目的使用。

参加本次估价的注册房地产估价师：

武志鹏（房地产估价师注册号：2220030033） 签名：



张桂艳（房地产估价师注册号：2220150066） 签名：



估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

1、估价对象产权明晰，委托方提供的资料和数据是真实的、有效的、合法的。

2、洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、本估价报告采用市场价值，即在下列交易条件下最可能实现的价格：

- 1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- 2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
- 3) 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
- 4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- 5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 6) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、本次估价假定估价对象房屋按评估设定的结构、性质、用途、正常的设计、施工、使用，未考虑异常建筑设计、施工质量、建筑材料、使用方式及环境污染等因素对其价格的影响。

6、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将

来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦发生变化。

二、估价限制条件

1、本报告所称的估价结果是本次估价目的服务的，受本报告中所述的估价假设条件和价值定义限制，不得挪作他用或肢解使用。

2、本报告所称的估价结果是估价对象在价值时点上的价格，具有时效性，为实现估价目的使用估价结果，应在本报告设定的有效期内使用。在有效期内如遇国家及地方政府政策调整、不可抗力因素造成估价结果失实，应对估价结果进行相应调整。

3、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清或出现校对、打印错误，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

4、估价结论是基于委托方提供的资料真实有效的基础上做出的，委托方应对其真实性、合法性、准确性及有效性承担法律责任，如果提供的资料存在虚假，本估价结论将不成立。

5、委托方提供及当地相关部门出具的关于估价对象的资料，在价值时点估价师认为是真实可靠的。报告中据此对估价对象权属状况进行了披露，并依此做出了相关的估价假设条件，报告本身并不作为有关各方对其权属确认的依据。

6、本报告未经我公司书面同意，报告的全部或部分内容不得向估价报告审查部门之外的单位和个人提供，不得发表在任何公开媒体上。

房地产估价结果报告

(一) 估价委托人:

松原市中级人民法院司法技术辅助工作办公室

地址: 松原市沿江东路 2019 号

负责人: 梁宗平

联系人: 郭忠厚

联系电话: 0438-2290082

(二) 房地产估价机构:

松原市天达房地产评估有限责任公司

法定代表人: 武志鹏

机构地址: 吉林省松原市郭尔罗斯大路 182 号 (市人民医院对过)

资质等级: 贰级

证书编号: JFG-J001

联系电话: 0438-2105429

(三) 估价对象:

1、区位状况:

估价对象位于长岭县长兴路南长岭街西圣爱家园小区内, 东侧为长岭南街, 西侧为永治南街, 南侧为莱薰路, 北侧为长兴西路。

2、权属状况:

根据委托方提供的房屋查档证明和长岭县人民法院评估委托书和执行（民事）裁定书记载，房屋产权权利人为吉林省鸿创房地产开发有限公司，现房屋被长岭县人民法院查封。

3、实物状况：

本次评估圣爱家园小区内 44 套房屋，均为钢混结构，共 4336.58 平方米，现按位置分述如下：

1 号楼 1 单元 1203 室：估价对象所在楼层为 12 层，建筑面积为 71.97 平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆料，内墙面壁纸；塑钢窗，防盗门，大理石门窗口；顶棚为石膏板吊顶，地板砖地面；厨房和卫生间内墙面镶贴面砖，顶棚扣板，安装橱柜，地热供暖；室内套装门、部分灯具等尚待安装完成。

1 号楼 1 单元 1503 室：估价对象所在楼层为 15 层，建筑面积为 71.97 平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆料，内墙面、顶棚、地面为水泥面。塑钢窗，防盗门，楼内水、电、暖管线已经铺设，为毛坯房。

1 号楼 2 单元 1601 室：估价对象所在楼层为 16 层，建筑面积为 97.58 平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆料，内墙面壁纸；塑钢窗，防盗门，大理石门窗口；顶棚为石膏板吊顶，地板砖地面；厨房和卫生间内墙面镶贴面砖，顶棚扣板，安装橱柜，室内套装门，吸顶灯照明，地热供暖。

1 号楼 3 单元 401 室：估价对象所在楼层为 4 层，建筑面积为 100.25 平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆料，内墙面、顶棚、地面为水泥面。塑钢窗，防盗门，楼内水、电、暖管线已经铺设，为毛坯房。

1 号楼 4 单元 1401 室、1601 室：估价对象所在楼层为 14 层、16 层，建筑面积均为 69.19 平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆料，内墙面、顶棚、地面为水泥面。塑钢窗，防盗门，楼内水、电、暖管线已经铺设，为毛坯房。

1 号楼 4 单元 1403 室、1703 室（靠西山）：估价对象所在楼层为 14 层、17 层，建筑面积均为 90.48 平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆料，内墙面、顶棚、地面为水泥面。塑钢窗，防盗门，楼内水、电、暖管线已经铺设，为毛坯房。

3 号楼 1 单元 1602 室：估价对象所在楼层为 16 层（顶层），建筑面积为 89.93 平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆料，内墙面壁纸；塑钢窗，防盗门，大理石门窗口；顶棚为石膏板吊顶，地板砖地面；厨房和卫生间内墙面镶贴面砖，顶棚扣板，安装橱柜，室内套装门，吸顶灯照明，地热供暖。

3 号楼 2 单元 1001 室、1101 室、1201 室、1301 室、1401 室：估价对象所在楼层为 10 层、11 层、12 层、13 层、14 层，建筑面积均为 92.66 平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆

料，内墙面、顶棚、地面为水泥面。塑钢窗，防盗门，楼内水、电、暖管线已经铺设，为毛坯房。

3号楼2单元1002室、1102室、1202室、1302室、1402室：估价对象所在楼层为10层、11层、12层、13层、14层，建筑面积均为91.75平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆料，内墙面、顶棚、地面为水泥面。塑钢窗，防盗门，楼内水、电、暖管线已经铺设，为毛坯房。

3号楼3单元501室：估价对象所在楼层为5层，建筑面积为91.89平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆料，内墙面、顶棚为水泥面，楼地面铺贴地面砖，厨房和卫生间内墙面镶贴面砖，塑钢窗，防盗门，楼内水、电、暖管线已经铺设，房屋装修尚待完成。由于西侧建有宾馆，故室内光线有局部遮挡现象。

3号楼3单元601室：估价对象所在楼层为6层，建筑面积为91.89平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆料，内墙面、顶棚、地面为水泥面。塑钢窗，防盗门，楼内水、电、暖管线已经铺设，为毛坯房。由于西侧建有宾馆，故室内光线有局部遮挡现象。

3号楼3单元1001室、1101室、1201室、1301室、1401室：估价对象所在楼层为10层、11层、12层、13层、14层，建筑面积均为91.89平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆料，内墙面、顶棚、地面为水泥面。塑钢窗，防盗门，楼内水、电、暖管线已

经铺设，为毛坯房。

3号楼3单元802室、902室、1002室、1102室、1202室、1302室、1402室：估价对象所在楼层为8层、9层、10层、11层、12层、13层、14层，建筑面积均为135.09平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆料，内墙面、顶棚、地面为水泥面。塑钢窗，防盗门，楼内水、电、暖管线已经铺设，为毛坯房。

3号楼4单元1001室、1101室、1201室、1301室、1401室、1501室：估价对象所在楼层为10层、11层、12层、13层、14层、15层，建筑面积均为89.93平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆料，内墙面、顶棚、地面为水泥面。塑钢窗，防盗门，楼内水、电、暖管线已经铺设，为毛坯房。

3号楼4单元1002室、1102室、1202室、1302室、1402室（靠西山）：估价对象所在楼层为10层、11层、12层、13层、14层，建筑面积均为107.01平方米；地基基础稳定，主要承重构建完好，现浇混凝土楼板、梁、柱；外墙面粉刷漆料，内墙面、顶棚、地面为水泥面。塑钢窗，防盗门，楼内水、电、暖管线已经铺设，为毛坯房。

上述房屋详细建筑面积等数据详见后面附表1、2。

（四）估价目的：

为司法机关确定估价对象在价值时点的金额提供参考依据而估价房地产市场价值。

(五) 价值时点： 2019 年 10 月 23 日

(六) 估价依据：

1、法律依据

- 1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号）
- 2) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号）
- 3) 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令[2004]第 23 号）
- 4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布）

2、技术标准

- 1) 《房地产估价规范》GB/T 50291—2015
- 2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013

3、信息依据

- 1) 吉林省松原市中级人民法院委托书
- 2) 房屋查档证明
- 3) 长岭县人民法院评估委托书和执行（民事）裁定书
- 4) 估价人员实地查勘和市场调查的资料
- 5) 委托方提供的相关其他资料

(七) 价值类型：

本次估价的内涵是指估价对象于价值时点，在估价假设和限制条件下

的房地产市场价格。

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。

(八) 实地查勘期：2019年10月23日至2019年10月23日

(九) 估价原则：

本次估价遵循依据下列原则进行估价：

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：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的原则。

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的原则。

4、替代原则：评估价值应为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：评估价值应为是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

(十) 估价方法选用：

本次估价根据估价目的，通过实地查勘、周边区域的调查，再结合估价对象的特点，本次估价采用比较法测算房地产价值。

比较法理论依据：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(十一) 估价结果:

本估价机构根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 选取科学合理的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过周密、准确的计算, 并结合估价经验和对影响房地产价值的因素进行分析, 确定估价对象于价值时点的房地产价值为:

总价: 人民币(小写) ¥14,483,768 元,

人民币(大写) 壹仟肆佰肆拾捌万叁仟柒佰陆拾捌元整。

圣爱家园 1 号楼房屋价格明细表

附表 1

序号	房屋座落	楼层	单元	房号	单价 (元/平方米)	建筑面积 (平方米)	总值 (元)
1	圣爱家园小区 1 号楼 1 单元 1203 室	12	1	1-12-3	3,947	71.97	284,066
2	圣爱家园小区 1 号楼 1 单元 1503 室	15	1	1-15-3	3,417	71.97	245,921
3	圣爱家园小区 1 号楼 2 单元 1601 室	16	2	2-16-1	4,080	97.58	398,126
4	圣爱家园小区 1 号楼 3 单元 401 室	4	3	3-4-1	3,118	100.25	312,580
5	圣爱家园小区 1 号楼 4 单元 1401 室	14	4	4-14-1	3,417	69.19	236,422
6	圣爱家园小区 1 号楼 4 单元 1403 室	14	4	4-14-3	3,383	90.48	306,094
7	圣爱家园小区 1 号楼 4 单元 1601 室	16	4	4-16-1	3,417	69.19	236,422
8	圣爱家园小区 1 号楼 4 单元 1703 室	17	4	4-17-3	3,383	90.48	306,094
小计						661.11	2,325,725

圣爱家园 3 号楼房屋价格明细表

附表 2

序号	房屋座落	楼层	单元	房号	单价 (元/平方米)	建筑面积 (平方米)	总值 (元)
1	圣爱家园小区 3 号楼西数 4 单元 1602 室	16	1	1-16-2	3,649	89.93	328,155
2	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1001 室	10	2	2-10-1	3,317	92.66	307,353
3	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1002 室	10	2	2-10-2	3,317	91.75	304,335

4	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1101 室	11	2	2-11-1	3,317	92.66	307,353
5	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1102 室	11	2	2-11-2	3,317	91.75	304,335
6	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1201 室	12	2	2-12-1	3,317	92.66	307,353
7	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1202 室	12	2	2-12-2	3,317	91.75	304,335
8	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1301 室	13	2	2-13-1	3,317	92.66	307,353
9	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1302 室	13	2	2-13-2	3,317	91.75	304,335
10	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1401 室	14	2	2-14-1	3,417	92.66	316,619
11	圣爱家园小区 3 号楼西数 3 单元 1402 室	14	2	2-14-2	3,417	91.75	313,510
12	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 501 室	5	3	3-5-1	2,886	91.89	265,195
13	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 601 室	6	3	3-6-1	2,786	91.89	256,006
14	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 802 室	8	3	3-8-2	3,217	135.09	434,585
15	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 902 室	9	3	3-9-2	3,217	135.09	434,585
16	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1001 室	10	3	3-10-1	3,317	91.89	304,799
17	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1002 室	10	3	3-10-2	3,317	135.09	448,094
18	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1101 室	11	3	3-11-1	3,317	91.89	304,799
19	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1102 室	11	3	3-11-2	3,317	135.09	448,094
20	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1201 室	12	3	3-12-1	3,317	91.89	304,799
21	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1202 室	12	3	3-12-2	3,317	135.09	448,094
22	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1301 室	13	3	3-13-1	3,317	91.89	304,799
23	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1302 室	13	3	3-13-2	3,317	135.09	448,094
24	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1401 室	14	3	3-14-1	3,417	91.89	313,988
25	圣爱家园小区 3 号楼西数 2 单元 1402 室	14	3	3-14-2	3,417	135.09	461,603
26	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1001 室	10	4	4-10-1	3,317	89.93	298,298
27	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1002 室	10	4	4-10-2	3,284	107.01	351,421
28	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1101 室	11	4	4-11-1	3,317	89.93	298,298
29	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1102 室	11	4	4-11-2	3,284	107.01	351,421
30	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1201 室	12	4	4-12-1	3,317	89.93	298,298
31	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1202 室	12	4	4-12-2	3,284	107.01	351,421

32	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1301 室	13	4	4-13-1	3,317	89.93	298,298
33	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1302 室	13	4	4-13-2	3,284	107.01	351,421
34	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1401 室	14	4	4-14-1	3,417	89.93	307,291
35	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1402 室	14	4	4-14-2	3,383	107.01	362,015
36	圣爱家园小区 3 号楼西数 1 单元 1501 室	15	4	4-15-1	3,417	89.93	307,291
小计						3675.47	12,158,043

(十二) 估价人员:

武志鹏 (房地产估价师注册号: 2220030033) 签名:



张桂艳 (房地产估价师注册号: 2220150066) 签名:



(十三) 作业日期: 2019 年 10 月 23 日-2019 年 11 月 15 日

(十四) 估价报告应用的有效期: 自 2019 年 11 月 15 日至 2020 年 11 月 14 日。

松原市天达房地产评估有限责任公司

2019 年 11 月 15 日

