**房地产估价报告**

**估价报告编号：辽万融房鉴报字（2020）第106号**

**估价项目名称：辽宁省锦州市经济开发区富海街锦绣蓝湾139套涉案住宅房地产市场价值估价**

**估价委托人：辽宁省辽河中级人民法院**

**房地产估价机构：辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司**

**注册房地产估价师：杨敬文（2120080019）、李云波（2120140061）**

**岳英会（2120070115）、魏晓君（2120050065）**

**估价报告出具日期：2020年11月5日**

**致估价委托人函**

辽宁省辽河中级人民法院：

惠承委托，根据估价目的，本机构本着独立、客观、公正的原则，就贵院执行中国银行股份有限公司锦州分行与辽宁东一房地产开发有限公司、辽宁金沣建设工程有限公司、辽宁东一投资集团有限公司、刘继宽、徐玉环借款合同纠纷一案涉及的，辽宁东一房地产开发有限公司开发建设的坐落于辽宁省锦州市经济开发区富海街锦绣蓝湾139套住宅房地产市场价值进行评估，估价范围包括总建筑面积为13251.8平方米的房屋及其占用的国有出让住宅用地土地使用权。

本报告估价目的是为辽宁省辽河中级人民法院确定涉案财产处置参考价提供参考依据。价值时点为2020年9月2日。价值类型为市场价值。

本机构遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，经过实地查勘和市场调查，选用收益法对估价对象的市场价值进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值总计为人民币**叁仟伍佰陆拾壹万元整（￥3561万元）**，详见下表：

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地 址 | 建筑面积（m2) | 单价 （元/m2) | 总价 （万元) |
| 1 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B15-28号（1-14-2） | 95.07 | 2912 | 27.68 |
| 2 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B15-67号（2-4-2） | 70.11 | 2797 | 19.61 |
| 3 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B16-111号（2-19-1） | 91.24 | 2970 | 27.10 |
| 4 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B16-109号（2-18-2） | 70.11 | 2854 | 20.01 |
| 5 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B17-57号（2-1-1） | 91.43 | 2854 | 26.09 |
| 6 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B17-126号（2-24-1） | 91.43 | 2970 | 27.15 |
| 7 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B17-139号（2-28-2） | 70.25 | 2911 | 20.45 |
| 8 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B18-119号（2-21-3） | 66.09 | 2882 | 19.05 |
| 9 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-3号（1-2-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 10 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-7号（1-4-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 11 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-15号（1-8-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 12 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-35号（1-18-1） | 115.23 | 2912 | 33.55 |
| 13 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-51号（1-26-1） | 115.23 | 2970 | 34.22 |
| 14 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-3号（1-2-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 15 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-5号（1-3-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 16 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-7号（1-4-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 17 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-9号（1-5-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 18 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-11号（1-6-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 19 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-13号（1-7-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 20 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-15号（1-8-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 21 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-17号（1-9-1） | 115.23 | 2912 | 33.55 |
| 22 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-19号（1-10-1） | 115.23 | 2912 | 33.55 |
| 23 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-27号（1-14-1） | 115.23 | 2912 | 33.55 |
| 24 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-31号（1-16-1） | 115.23 | 2912 | 33.55 |
| 25 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-37号（1-19-1） | 115.23 | 2970 | 34.22 |
| 26 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-41号（1-21-1） | 115.23 | 2970 | 34.22 |
| 27 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-49号（1-25-1） | 115.23 | 2970 | 34.22 |
| 28 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-51号（1-26-1） | 115.23 | 2970 | 34.22 |
| 29 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B25-91号（2-13-3） | 74.02 | 2825 | 20.91 |
| 30 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B25-103号（2-17-3） | 74.02 | 2825 | 20.91 |
| 31 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B5-101号（1-26-1） | 72.8 | 2941 | 21.41 |
| 32 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B5-102号（1-26-2） | 99.8 | 2970 | 29.64 |
| 33 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B5-181号（3-20-1） | 89.17 | 2941 | 26.22 |
| 34 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B5-193号（3-23-1） | 89.17 | 2941 | 26.22 |
| 35 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-3号（1-2-1） | 115.86 | 2854 | 33.07 |
| 36 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-35号（1-18-1） | 115.86 | 2912 | 33.74 |
| 37 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-51号（1-26-1） | 115.86 | 2970 | 34.41 |
| 38 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-104号（2-26-2） | 97.31 | 2970 | 28.90 |
| 39 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-155号（3-26-1） | 97.31 | 2970 | 28.90 |
| 40 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-3号（1-2-1） | 93.67 | 2575 | 24.12 |
| 41 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-4号（1-2-2） | 92.61 | 2575 | 23.85 |
| 42 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-5号（1-3-1） | 93.67 | 2575 | 24.12 |
| 43 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-6号（1-3-2） | 92.61 | 2575 | 23.85 |
| 44 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-7号（1-4-1） | 93.67 | 2601 | 24.36 |
| 45 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-8号（1-4-2） | 92.61 | 2601 | 24.09 |
| 46 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-9号（1-5-1） | 93.67 | 2601 | 24.36 |
| 47 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-12号（1-6-2） | 92.61 | 2627 | 24.33 |
| 48 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-13号（1-7-1） | 93.67 | 2627 | 24.61 |
| 49 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-17号（2-1-1） | 92.79 | 2575 | 23.89 |
| 50 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-19号（2-2-1） | 92.79 | 2575 | 23.89 |
| 51 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-20号（2-2-2） | 90.92 | 2575 | 23.41 |
| 52 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-21号（2-3-1） | 92.79 | 2575 | 23.89 |
| 53 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-22号（2-3-2） | 90.92 | 2575 | 23.41 |
| 54 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-23号（2-4-1） | 92.79 | 2601 | 24.13 |
| 55 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-24号（2-4-2） | 90.92 | 2601 | 23.65 |
| 56 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-25号（2-5-1） | 92.79 | 2601 | 24.13 |
| 57 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-26号（2-5-2） | 90.92 | 2601 | 23.65 |
| 58 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-27号（2-6-1） | 92.79 | 2627 | 24.38 |
| 59 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-29号（2-7-1） | 92.79 | 2627 | 24.38 |
| 60 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-35号（3-2-1） | 90.85 | 2575 | 23.39 |
| 61 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-36号（3-2-2） | 93.79 | 2575 | 24.15 |
| 62 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-37号（3-3-1） | 90.85 | 2575 | 23.39 |
| 63 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-38号（3-3-2） | 93.79 | 2575 | 24.15 |
| 64 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-39号（3-4-1） | 90.85 | 2601 | 23.63 |
| 65 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-40号（3-4-2） | 93.79 | 2601 | 24.39 |
| 66 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-42号（3-5-2） | 93.79 | 2601 | 24.39 |
| 67 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-45号（3-7-1） | 90.85 | 2627 | 23.87 |
| 68 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-48号（3-8-2） | 93.79 | 2627 | 24.64 |
| 69 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-1号（1-1-1） | 94.14 | 2575 | 24.24 |
| 70 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-3号（1-2-1） | 94.14 | 2575 | 24.24 |
| 71 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-4号（1-2-2） | 91.19 | 2575 | 23.48 |
| 72 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-5号（1-3-1） | 94.14 | 2575 | 24.24 |
| 73 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-6号（1-3-2） | 91.19 | 2575 | 23.48 |
| 74 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-7号（1-4-1） | 94.14 | 2601 | 24.49 |
| 75 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-8号（1-4-2） | 91.19 | 2601 | 23.72 |
| 76 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-9号（1-5-1） | 94.14 | 2601 | 24.49 |
| 77 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-10号（1-5-2） | 91.19 | 2601 | 23.72 |
| 78 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-11号（1-6-1） | 94.14 | 2627 | 24.73 |
| 79 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-12号（1-6-2） | 91.19 | 2627 | 23.96 |
| 80 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-13号（1-7-1） | 94.14 | 2627 | 24.73 |
| 81 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-14号（1-7-2） | 91.19 | 2627 | 23.96 |
| 82 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-20号（2-2-2） | 91.38 | 2575 | 23.53 |
| 83 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-21号（2-3-1） | 91.38 | 2575 | 23.53 |
| 84 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-22号（2-3-2） | 91.38 | 2575 | 23.53 |
| 85 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-23号（2-4-1） | 91.38 | 2601 | 23.77 |
| 86 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-24号（2-4-2） | 91.38 | 2601 | 23.77 |
| 87 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-25号（2-5-1） | 91.38 | 2601 | 23.77 |
| 88 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-26号（2-5-2） | 91.38 | 2601 | 23.77 |
| 89 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-27号（2-6-1） | 91.38 | 2627 | 24.01 |
| 90 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-32号（2-8-2） | 91.38 | 2627 | 24.01 |
| 91 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-35号（3-2-1） | 91.19 | 2575 | 23.48 |
| 92 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-36号（3-2-2） | 94.14 | 2575 | 24.24 |
| 93 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-37号（3-3-1） | 91.19 | 2575 | 23.48 |
| 94 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-38号（3-3-2） | 94.14 | 2575 | 24.24 |
| 95 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-39号（3-4-1） | 91.19 | 2601 | 23.72 |
| 96 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-40号（3-4-2） | 94.14 | 2601 | 24.49 |
| 97 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-41号（3-5-1） | 91.19 | 2601 | 23.72 |
| 98 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-42号（3-5-2） | 94.14 | 2601 | 24.49 |
| 99 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-43号（3-6-1） | 91.19 | 2627 | 23.96 |
| 100 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-44号（3-6-2） | 94.14 | 2627 | 24.73 |
| 101 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-45号（3-7-1） | 91.19 | 2627 | 23.96 |
| 102 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-46号（3-7-2） | 94.14 | 2627 | 24.73 |
| 103 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-47号（3-8-1） | 91.19 | 2627 | 23.96 |
| 104 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-48号（3-8-2） | 94.14 | 2627 | 24.73 |
| 105 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-3号（1-2-1） | 95.66 | 2575 | 24.63 |
| 106 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-5号（1-3-1） | 95.66 | 2575 | 24.63 |
| 107 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-19号（2-2-1） | 95.78 | 2575 | 24.66 |
| 108 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-20号（2-2-2） | 93.68 | 2575 | 24.12 |
| 109 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-21号（2-3-1） | 95.78 | 2575 | 24.66 |
| 110 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-33号（3-1-1） | 83.26 | 2549 | 21.22 |
| 111 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-26号（2-5-2） | 93.86 | 2601 | 24.41 |
| 112 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-39号（3-4-1） | 83.26 | 2575 | 21.44 |
| 113 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C21-11号（1-6-1） | 95.66 | 2627 | 25.13 |
| 114 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C21-6号（1-3-2） | 95.66 | 2575 | 24.63 |
| 115 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-3号（1-2-1） | 96.14 | 2575 | 24.76 |
| 116 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-4号（1-2-2） | 94.21 | 2575 | 24.26 |
| 117 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-5号（1-3-1） | 96.14 | 2575 | 24.76 |
| 118 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-17号（2-1-1） | 94.33 | 2575 | 24.29 |
| 119 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-19号（2-2-1） | 94.33 | 2575 | 24.29 |
| 120 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-20号（2-2-2） | 94.33 | 2575 | 24.29 |
| 121 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-35号（3-2-1） | 83.57 | 2549 | 21.30 |
| 122 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-47号（3-8-1） | 83.57 | 2601 | 21.74 |
| 123 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-30号（2-7-2） | 94.33 | 2627 | 24.78 |
| 124 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-3号（1-2-1） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 125 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-4号（1-2-2） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 126 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-5号（1-3-1） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 127 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-6号（1-3-2） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 128 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-7号（1-4-1） | 93.18 | 2601 | 24.24 |
| 129 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-8号（1-4-2） | 93.18 | 2601 | 24.24 |
| 130 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-10号（1-5-2） | 93.18 | 2601 | 24.24 |
| 131 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-19号（2-2-1） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 132 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-20号（2-2-2） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 133 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-21号（2-3-1） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 134 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-22号（2-3-2） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 135 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-23号（2-4-1） | 93.18 | 2601 | 24.24 |
| 136 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-24号（2-4-2） | 93.18 | 2601 | 24.24 |
| 137 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-25号（2-5-1） | 93.18 | 2601 | 24.24 |
| 138 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-26号（2-5-2） | 93.18 | 2601 | 24.24 |
| 139 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-29号（2-7-1） | 93.18 | 2627 | 24.48 |
| 合 计 | 13251.8 |  | 3561 |

**特别提示：**

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

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

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

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

5、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告正文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

**辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司**

**法定代表人：牟桂玲**

 **二〇二〇年十一月五日**

目 录

[估价师声明 1](#_Toc41394267)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc41394268)

[房地产估价结果报告 4](#_Toc41394269)

[一、估价委托人 4](#_Toc41394270)

[二、房地产估价机构 4](#_Toc41394271)

[三、估价目的 4](#_Toc41394272)

[四、估价对象 4](#_Toc41394273)

[五、价值时点 9](#_Toc41394274)

[六、价值类型 9](#_Toc41394275)

[七、估价原则 9](#_Toc41394276)

[八、估价依据 10](#_Toc41394277)

[九、估价方法 11](#_Toc41394278)

[十、估价结果 12](#_Toc41394279)

[十一、注册房地产估价师 15](#_Toc41394280)

[十二、实地查勘期 16](#_Toc41394281)

[十三、估价作业期 16](#_Toc41394282)

[附 件 17](#_Toc41394283)

（一）辽宁省辽河中级人民法院（2020）辽河中法司辅委字第67号《司法鉴定评估委托书》复印件

1. “（2020）辽河中法司辅委字第67号评估标的物明细”复印件
2. 中国银行股份有限公司锦州分行出具的《申请书》复印件

（四）《国有土地使用证》《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》复印件

（五）估价对象实地查勘情况

（六）估价对象位置图及现场照片

（七）专业帮助情况和相关专业意见

（八）房地产估价机构营业执照复印件

（九）房地产估价机构备案证书复印件

（十）注册房地产估价师估价资格证书复印件

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师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。

二、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，但受到本次估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与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。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本次估价报告。

##

## 估价假设和限制条件

1. 本次估价的一般假设

（一）估价师对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，根据现有资料，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。

（二）估价师关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，但并未进行专业鉴定、检测。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、重大环境污染，本次估价分析、测算及判断中假定估价对象建筑结构等是安全的，不存在重大环境污染等隐患。

（三）估价师根据估价委托人提供的“（2020）辽河中法司辅委字第67号评估标的物明细”、中国银行股份有限公司锦州分行出具的《申请书》确定估价对象房屋规模和数量，但并未进行专业测量；本次估价中假定估价对象实际建筑面积与提供资料记载数据无差异。

（四）本次估价中假设估价对象应享有的公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权不受非法限制。

（五）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。

二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的材料，估价对象房地产已抵押且已被查封。依估价目的，经与办案法官沟通，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响，假设估价对象房地产具有完全权利。

四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

（一）本估价报告仅为人民法院确定涉案财产处置参考价提供参考依据，不得用于抵押贷款、政府征收等其他用途，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

（二）估价结果未考虑未来处置风险，未考虑估价对象及其房屋所有权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响，也未考虑估价对象权属发生转移时应向国家交纳的税费以及可能存在欠费等对估价结果的影响。

（三）本报告使用期限为一年。即估价目的在报告出具之日起的一年内实现，超过一年需要重新进行估价。

（四）本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

（五）本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

## 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：辽宁省辽河中级人民法院

联系人：姜慧青

## 二、房地产估价机构

名称：辽宁万融房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：牟桂玲

住所：大连市中山区友好路211号1单元7层2号

备案等级：国家一级

备案证书编号：第000010207号

## 三、估价目的

本报告估价目的是为辽宁省辽河中级人民法院确定涉案财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为坐落于辽宁省锦州市经济开发区富海街锦绣蓝湾的139套住宅房地产，估价范围包括总建筑面积为13251.8平方米的房屋及占用的国有出让住宅用地土地使用权，不包括房屋内可移动的家具等动产及无形资产、债权债务等。

（二）估价对象基本状况

根据《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》复印件记载，锦绣蓝湾项目的建设单位为辽宁东一房地产开发有限公司，设计单位为沈阳建筑大学建筑设计研究院、沈阳市建筑设计院，施工单位为辽宁金沣建设工程有限公司、天津市宝地建筑工程有限公司，监理单位为北京敬业建设监理有限公司、沈阳市振东建设工程监理股份有限公司。

1、土地使用权基本状况

根据《国有土地使用证》复印件所载，土地使用权人为辽宁东一房地产开发有限公司，坐落：锦州经济技术开发区富海街以东、天山路以南、滨海路以西，地类（用途）其他商服、住宅用地，使用权类型为出让。

2、房屋基本状况

根据“（2020）辽河中法司辅委字第67号评估标的物明细”、中国银行股份有限公司锦州分行出具的《申请书》及《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》复印件所载，房屋所有权人为辽宁东一房地产开发有限公司，房屋坐落：辽宁省锦州市经济开发区富海街锦绣蓝湾小区。

本次评估139套房屋基本状况详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地 址 | 建筑面积（m2) | 朝向 |
| 1 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B15-28号（1-14-2） | 95.07 | 南北 |
| 2 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B15-67号（2-4-2） | 70.11 | 东南 |
| 3 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B16-111号（2-19-1） | 91.24 | 南北 |
| 4 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B16-109号（2-18-2） | 70.11 | 东南 |
| 5 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B17-57号（2-1-1） | 91.43 | 南北 |
| 6 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B17-126号（2-24-1） | 91.43 | 南北 |
| 7 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B17-139号（2-28-2） | 70.25 | 东南 |
| 8 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B18-119号（2-21-3） | 66.09 | 东北 |
| 9 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-3号（1-2-1） | 115.23 | 南北 |
| 10 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-7号（1-4-1） | 115.23 | 南北 |
| 11 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-15号（1-8-1） | 115.23 | 南北 |
| 12 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-35号（1-18-1） | 115.23 | 南北 |
| 13 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-51号（1-26-1） | 115.23 | 南北 |
| 14 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-3号（1-2-1） | 115.23 | 南北 |
| 15 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-5号（1-3-1） | 115.23 | 南北 |
| 16 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-7号（1-4-1） | 115.23 | 南北 |
| 17 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-9号（1-5-1） | 115.23 | 南北 |
| 18 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-11号（1-6-1） | 115.23 | 南北 |
| 19 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-13号（1-7-1） | 115.23 | 南北 |
| 20 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-15号（1-8-1） | 115.23 | 南北 |
| 21 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-17号（1-9-1） | 115.23 | 南北 |
| 22 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-19号（1-10-1） | 115.23 | 南北 |
| 23 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-27号（1-14-1） | 115.23 | 南北 |
| 24 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-31号（1-16-1） | 115.23 | 南北 |
| 25 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-37号（1-19-1） | 115.23 | 南北 |
| 26 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-41号（1-21-1） | 115.23 | 南北 |
| 27 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-49号（1-25-1） | 115.23 | 南北 |
| 28 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-51号（1-26-1） | 115.23 | 南北 |
| 29 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B25-91号（2-13-3） | 74.02 | 东北 |
| 30 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B25-103号（2-17-3） | 74.02 | 东北 |
| 31 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B5-101号（1-26-1） | 72.8 | 南北 |
| 32 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B5-102号（1-26-2） | 99.8 | 南北 |
| 33 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B5-181号（3-20-1） | 89.17 | 南北 |
| 34 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B5-193号（3-23-1） | 89.17 | 南北 |
| 35 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-3号（1-2-1） | 115.86 | 南北 |
| 36 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-35号（1-18-1） | 115.86 | 南北 |
| 37 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-51号（1-26-1） | 115.86 | 南北 |
| 38 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-104号（2-26-2） | 97.31 | 南北 |
| 39 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-155号（3-26-1） | 97.31 | 南北 |
| 40 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-3号（1-2-1） | 93.67 | 南北 |
| 41 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-4号（1-2-2） | 92.61 | 南北 |
| 42 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-5号（1-3-1） | 93.67 | 南北 |
| 43 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-6号（1-3-2） | 92.61 | 南北 |
| 44 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-7号（1-4-1） | 93.67 | 南北 |
| 45 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-8号（1-4-2） | 92.61 | 南北 |
| 46 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-9号（1-5-1） | 93.67 | 南北 |
| 47 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-12号（1-6-2） | 92.61 | 南北 |
| 48 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-13号（1-7-1） | 93.67 | 南北 |
| 49 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-17号（2-1-1） | 92.79 | 南北 |
| 50 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-19号（2-2-1） | 92.79 | 南北 |
| 51 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-20号（2-2-2） | 90.92 | 南北 |
| 52 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-21号（2-3-1） | 92.79 | 南北 |
| 53 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-22号（2-3-2） | 90.92 | 南北 |
| 54 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-23号（2-4-1） | 92.79 | 南北 |
| 55 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-24号（2-4-2） | 90.92 | 南北 |
| 56 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-25号（2-5-1） | 92.79 | 南北 |
| 57 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-26号（2-5-2） | 90.92 | 南北 |
| 58 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-27号（2-6-1） | 92.79 | 南北 |
| 59 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-29号（2-7-1） | 92.79 | 南北 |
| 60 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-35号（3-2-1） | 90.85 | 南北 |
| 61 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-36号（3-2-2） | 93.79 | 南北 |
| 62 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-37号（3-3-1） | 90.85 | 南北 |
| 63 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-38号（3-3-2） | 93.79 | 南北 |
| 64 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-39号（3-4-1） | 90.85 | 南北 |
| 65 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-40号（3-4-2） | 93.79 | 南北 |
| 66 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-42号（3-5-2） | 93.79 | 南北 |
| 67 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-45号（3-7-1） | 90.85 | 南北 |
| 68 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-48号（3-8-2） | 93.79 | 南北 |
| 69 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-1号（1-1-1） | 94.14 | 南北 |
| 70 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-3号（1-2-1） | 94.14 | 南北 |
| 71 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-4号（1-2-2） | 91.19 | 南北 |
| 72 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-5号（1-3-1） | 94.14 | 南北 |
| 73 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-6号（1-3-2） | 91.19 | 南北 |
| 74 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-7号（1-4-1） | 94.14 | 南北 |
| 75 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-8号（1-4-2） | 91.19 | 南北 |
| 76 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-9号（1-5-1） | 94.14 | 南北 |
| 77 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-10号（1-5-2） | 91.19 | 南北 |
| 78 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-11号（1-6-1） | 94.14 | 南北 |
| 79 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-12号（1-6-2） | 91.19 | 南北 |
| 80 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-13号（1-7-1） | 94.14 | 南北 |
| 81 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-14号（1-7-2） | 91.19 | 南北 |
| 82 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-20号（2-2-2） | 91.38 | 南北 |
| 83 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-21号（2-3-1） | 91.38 | 南北 |
| 84 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-22号（2-3-2） | 91.38 | 南北 |
| 85 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-23号（2-4-1） | 91.38 | 南北 |
| 86 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-24号（2-4-2） | 91.38 | 南北 |
| 87 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-25号（2-5-1） | 91.38 | 南北 |
| 88 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-26号（2-5-2） | 91.38 | 南北 |
| 89 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-27号（2-6-1） | 91.38 | 南北 |
| 90 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-32号（2-8-2） | 91.38 | 南北 |
| 91 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-35号（3-2-1） | 91.19 | 南北 |
| 92 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-36号（3-2-2） | 94.14 | 南北 |
| 93 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-37号（3-3-1） | 91.19 | 南北 |
| 94 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-38号（3-3-2） | 94.14 | 南北 |
| 95 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-39号（3-4-1） | 91.19 | 南北 |
| 96 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-40号（3-4-2） | 94.14 | 南北 |
| 97 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-41号（3-5-1） | 91.19 | 南北 |
| 98 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-42号（3-5-2） | 94.14 | 南北 |
| 99 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-43号（3-6-1） | 91.19 | 南北 |
| 100 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-44号（3-6-2） | 94.14 | 南北 |
| 101 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-45号（3-7-1） | 91.19 | 南北 |
| 102 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-46号（3-7-2） | 94.14 | 南北 |
| 103 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-47号（3-8-1） | 91.19 | 南北 |
| 104 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-48号（3-8-2） | 94.14 | 南北 |
| 105 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-3号（1-2-1） | 95.66 | 南北 |
| 106 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-5号（1-3-1） | 95.66 | 南北 |
| 107 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-19号（2-2-1） | 95.78 | 南北 |
| 108 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-20号（2-2-2） | 93.68 | 南北 |
| 109 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-21号（2-3-1） | 95.78 | 南北 |
| 110 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-33号（3-1-1） | 83.26 | 南北 |
| 111 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-26号（2-5-2） | 93.86 | 南北 |
| 112 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-39号（3-4-1） | 83.26 | 南北 |
| 113 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C21-11号（1-6-1） | 95.66 | 南北 |
| 114 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C21-6号（1-3-2） | 95.66 | 南北 |
| 115 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-3号（1-2-1） | 96.14 | 南北 |
| 116 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-4号（1-2-2） | 94.21 | 南北 |
| 117 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-5号（1-3-1） | 96.14 | 南北 |
| 118 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-17号（2-1-1） | 94.33 | 南北 |
| 119 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-19号（2-2-1） | 94.33 | 南北 |
| 120 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-20号（2-2-2） | 94.33 | 南北 |
| 121 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-35号（3-2-1） | 83.57 | 南北 |
| 122 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-47号（3-8-1） | 83.57 | 南北 |
| 123 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-30号（2-7-2） | 94.33 | 南北 |
| 124 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-3号（1-2-1） | 93.18 | 南北 |
| 125 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-4号（1-2-2） | 93.18 | 南北 |
| 126 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-5号（1-3-1） | 93.18 | 南北 |
| 127 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-6号（1-3-2） | 93.18 | 南北 |
| 128 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-7号（1-4-1） | 93.18 | 南北 |
| 129 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-8号（1-4-2） | 93.18 | 南北 |
| 130 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-10号（1-5-2） | 93.18 | 南北 |
| 131 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-19号（2-2-1） | 93.18 | 南北 |
| 132 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-20号（2-2-2） | 93.18 | 南北 |
| 133 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-21号（2-3-1） | 93.18 | 南北 |
| 134 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-22号（2-3-2） | 93.18 | 南北 |
| 135 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-23号（2-4-1） | 93.18 | 南北 |
| 136 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-24号（2-4-2） | 93.18 | 南北 |
| 137 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-25号（2-5-1） | 93.18 | 南北 |
| 138 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-26号（2-5-2） | 93.18 | 南北 |
| 139 | 辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-29号（2-7-1） | 93.18 | 南北 |
| 合 计 | 13251.8 |  |

根据实地查勘，估价对象是位于辽宁省锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾小区的住宅房地产，其中B区房屋均达到交房使用条件，配套的是临时电；C区房屋配套设施未建设完成，还未达到交付条件。

估价对象所在建筑外墙贴砖，安白钢单元门，估价对象房屋室内均为清水房。其中B区为高层建筑配有电梯；C区为多层建筑，配套的电、电梯尚未安装。

## 五、价值时点

遵循估价目的，本次估价价值时点为现场实地查勘日，即为2020年9月2日。

## 六、价值类型

本次估价采用市场价值类型。

市场价值即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

本估价报告按照估价规范的规定，遵循如下房地产估价原则：

（一）独立、客观、公正原则
 要求站在中立的立场上实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则
 要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。
 （三）价值时点原则
　   要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。
　 （四）替代原则
 要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。
 （五）最高最佳利用原则
 要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，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》（1994年7月5日[中华人民共和国主席令](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=6604746&ss_c=ssc.citiao.link" \t "_blank)第二十九号公布，2019年8月26日修正、自2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日修正、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46号，自2016年12月1日起施行）

5、《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，自2018年9月1日起施行）

（二）技术标准、规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

（三）估价委托人提供的材料

1、辽宁省辽河中级人民法院（2020）辽河中法司辅委字第67号《司法鉴定委托书》

2、“（2020）辽河中法司辅委字第67号评估标的物明细”

3、中国银行股份有限公司锦州分行出具的《申请书》

4、《国有土地使用证》《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》复印件

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、现行房地产市场价格信息资料；

2、估价人员实地查勘估价对象取得的有关资料；

3、估价人员市场调查取得的有关资料；

4、本估价机构积累的有关估价资料。

## 九、估价方法

（一）选择估价方法

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，现行的评估方法有收益法、比较法、成本法、假设开发法等。评估方法的选择应按照评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等选择适当的估价方法。

估价师通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合目前掌握资料，决定采用收益法进行评估。

（二）估价方法

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。

## 十、估价结果

估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正的原则，选用收益法对估价对象的市场价值进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值总计为人民币**叁仟伍佰陆拾壹万元整（￥3561万元）**，详见下表：

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地 址 | 建筑面积（m2) | 单价 （元/m2) | 总价 （万元) |
| 1 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B15-28号（1-14-2） | 95.07 | 2912 | 27.68 |
| 2 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B15-67号（2-4-2） | 70.11 | 2797 | 19.61 |
| 3 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B16-111号（2-19-1） | 91.24 | 2970 | 27.10 |
| 4 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B16-109号（2-18-2） | 70.11 | 2854 | 20.01 |
| 5 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B17-57号（2-1-1） | 91.43 | 2854 | 26.09 |
| 6 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B17-126号（2-24-1） | 91.43 | 2970 | 27.15 |
| 7 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B17-139号（2-28-2） | 70.25 | 2911 | 20.45 |
| 8 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B18-119号（2-21-3） | 66.09 | 2882 | 19.05 |
| 9 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-3号（1-2-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 10 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-7号（1-4-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 11 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-15号（1-8-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 12 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-35号（1-18-1） | 115.23 | 2912 | 33.55 |
| 13 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B23-51号（1-26-1） | 115.23 | 2970 | 34.22 |
| 14 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-3号（1-2-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 15 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-5号（1-3-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 16 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-7号（1-4-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 17 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-9号（1-5-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 18 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-11号（1-6-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 19 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-13号（1-7-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 20 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-15号（1-8-1） | 115.23 | 2854 | 32.89 |
| 21 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-17号（1-9-1） | 115.23 | 2912 | 33.55 |
| 22 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-19号（1-10-1） | 115.23 | 2912 | 33.55 |
| 23 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-27号（1-14-1） | 115.23 | 2912 | 33.55 |
| 24 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-31号（1-16-1） | 115.23 | 2912 | 33.55 |
| 25 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-37号（1-19-1） | 115.23 | 2970 | 34.22 |
| 26 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-41号（1-21-1） | 115.23 | 2970 | 34.22 |
| 27 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-49号（1-25-1） | 115.23 | 2970 | 34.22 |
| 28 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B24-51号（1-26-1） | 115.23 | 2970 | 34.22 |
| 29 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B25-91号（2-13-3） | 74.02 | 2825 | 20.91 |
| 30 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B25-103号（2-17-3） | 74.02 | 2825 | 20.91 |
| 31 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B5-101号（1-26-1） | 72.8 | 2941 | 21.41 |
| 32 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B5-102号（1-26-2） | 99.8 | 2970 | 29.64 |
| 33 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B5-181号（3-20-1） | 89.17 | 2941 | 26.22 |
| 34 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B5-193号（3-23-1） | 89.17 | 2941 | 26.22 |
| 35 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-3号（1-2-1） | 115.86 | 2854 | 33.07 |
| 36 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-35号（1-18-1） | 115.86 | 2912 | 33.74 |
| 37 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-51号（1-26-1） | 115.86 | 2970 | 34.41 |
| 38 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-104号（2-26-2） | 97.31 | 2970 | 28.90 |
| 39 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾B6-155号（3-26-1） | 97.31 | 2970 | 28.90 |
| 40 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-3号（1-2-1） | 93.67 | 2575 | 24.12 |
| 41 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-4号（1-2-2） | 92.61 | 2575 | 23.85 |
| 42 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-5号（1-3-1） | 93.67 | 2575 | 24.12 |
| 43 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-6号（1-3-2） | 92.61 | 2575 | 23.85 |
| 44 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-7号（1-4-1） | 93.67 | 2601 | 24.36 |
| 45 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-8号（1-4-2） | 92.61 | 2601 | 24.09 |
| 46 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-9号（1-5-1） | 93.67 | 2601 | 24.36 |
| 47 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-12号（1-6-2） | 92.61 | 2627 | 24.33 |
| 48 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-13号（1-7-1） | 93.67 | 2627 | 24.61 |
| 49 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-17号（2-1-1） | 92.79 | 2575 | 23.89 |
| 50 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-19号（2-2-1） | 92.79 | 2575 | 23.89 |
| 51 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-20号（2-2-2） | 90.92 | 2575 | 23.41 |
| 52 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-21号（2-3-1） | 92.79 | 2575 | 23.89 |
| 53 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-22号（2-3-2） | 90.92 | 2575 | 23.41 |
| 54 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-23号（2-4-1） | 92.79 | 2601 | 24.13 |
| 55 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-24号（2-4-2） | 90.92 | 2601 | 23.65 |
| 56 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-25号（2-5-1） | 92.79 | 2601 | 24.13 |
| 57 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-26号（2-5-2） | 90.92 | 2601 | 23.65 |
| 58 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-27号（2-6-1） | 92.79 | 2627 | 24.38 |
| 59 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-29号（2-7-1） | 92.79 | 2627 | 24.38 |
| 60 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-35号（3-2-1） | 90.85 | 2575 | 23.39 |
| 61 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-36号（3-2-2） | 93.79 | 2575 | 24.15 |
| 62 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-37号（3-3-1） | 90.85 | 2575 | 23.39 |
| 63 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-38号（3-3-2） | 93.79 | 2575 | 24.15 |
| 64 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-39号（3-4-1） | 90.85 | 2601 | 23.63 |
| 65 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-40号（3-4-2） | 93.79 | 2601 | 24.39 |
| 66 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-42号（3-5-2） | 93.79 | 2601 | 24.39 |
| 67 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-45号（3-7-1） | 90.85 | 2627 | 23.87 |
| 68 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C18-48号（3-8-2） | 93.79 | 2627 | 24.64 |
| 69 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-1号（1-1-1） | 94.14 | 2575 | 24.24 |
| 70 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-3号（1-2-1） | 94.14 | 2575 | 24.24 |
| 71 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-4号（1-2-2） | 91.19 | 2575 | 23.48 |
| 72 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-5号（1-3-1） | 94.14 | 2575 | 24.24 |
| 73 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-6号（1-3-2） | 91.19 | 2575 | 23.48 |
| 74 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-7号（1-4-1） | 94.14 | 2601 | 24.49 |
| 75 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-8号（1-4-2） | 91.19 | 2601 | 23.72 |
| 76 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-9号（1-5-1） | 94.14 | 2601 | 24.49 |
| 77 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-10号（1-5-2） | 91.19 | 2601 | 23.72 |
| 78 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-11号（1-6-1） | 94.14 | 2627 | 24.73 |
| 79 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-12号（1-6-2） | 91.19 | 2627 | 23.96 |
| 80 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-13号（1-7-1） | 94.14 | 2627 | 24.73 |
| 81 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-14号（1-7-2） | 91.19 | 2627 | 23.96 |
| 82 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-20号（2-2-2） | 91.38 | 2575 | 23.53 |
| 83 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-21号（2-3-1） | 91.38 | 2575 | 23.53 |
| 84 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-22号（2-3-2） | 91.38 | 2575 | 23.53 |
| 85 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-23号（2-4-1） | 91.38 | 2601 | 23.77 |
| 86 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-24号（2-4-2） | 91.38 | 2601 | 23.77 |
| 87 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-25号（2-5-1） | 91.38 | 2601 | 23.77 |
| 88 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-26号（2-5-2） | 91.38 | 2601 | 23.77 |
| 89 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-27号（2-6-1） | 91.38 | 2627 | 24.01 |
| 90 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-32号（2-8-2） | 91.38 | 2627 | 24.01 |
| 91 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-35号（3-2-1） | 91.19 | 2575 | 23.48 |
| 92 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-36号（3-2-2） | 94.14 | 2575 | 24.24 |
| 93 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-37号（3-3-1） | 91.19 | 2575 | 23.48 |
| 94 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-38号（3-3-2） | 94.14 | 2575 | 24.24 |
| 95 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-39号（3-4-1） | 91.19 | 2601 | 23.72 |
| 96 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-40号（3-4-2） | 94.14 | 2601 | 24.49 |
| 97 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-41号（3-5-1） | 91.19 | 2601 | 23.72 |
| 98 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-42号（3-5-2） | 94.14 | 2601 | 24.49 |
| 99 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-43号（3-6-1） | 91.19 | 2627 | 23.96 |
| 100 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-44号（3-6-2） | 94.14 | 2627 | 24.73 |
| 101 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-45号（3-7-1） | 91.19 | 2627 | 23.96 |
| 102 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-46号（3-7-2） | 94.14 | 2627 | 24.73 |
| 103 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-47号（3-8-1） | 91.19 | 2627 | 23.96 |
| 104 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C19-48号（3-8-2） | 94.14 | 2627 | 24.73 |
| 105 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-3号（1-2-1） | 95.66 | 2575 | 24.63 |
| 106 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-5号（1-3-1） | 95.66 | 2575 | 24.63 |
| 107 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-19号（2-2-1） | 95.78 | 2575 | 24.66 |
| 108 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-20号（2-2-2） | 93.68 | 2575 | 24.12 |
| 109 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-21号（2-3-1） | 95.78 | 2575 | 24.66 |
| 110 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-33号（3-1-1） | 83.26 | 2549 | 21.22 |
| 111 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-26号（2-5-2） | 93.86 | 2601 | 24.41 |
| 112 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C20-39号（3-4-1） | 83.26 | 2575 | 21.44 |
| 113 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C21-11号（1-6-1） | 95.66 | 2627 | 25.13 |
| 114 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C21-6号（1-3-2） | 95.66 | 2575 | 24.63 |
| 115 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-3号（1-2-1） | 96.14 | 2575 | 24.76 |
| 116 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-4号（1-2-2） | 94.21 | 2575 | 24.26 |
| 117 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-5号（1-3-1） | 96.14 | 2575 | 24.76 |
| 118 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-17号（2-1-1） | 94.33 | 2575 | 24.29 |
| 119 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-19号（2-2-1） | 94.33 | 2575 | 24.29 |
| 120 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-20号（2-2-2） | 94.33 | 2575 | 24.29 |
| 121 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-35号（3-2-1） | 83.57 | 2549 | 21.30 |
| 122 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-47号（3-8-1） | 83.57 | 2601 | 21.74 |
| 123 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C22-30号（2-7-2） | 94.33 | 2627 | 24.78 |
| 124 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-3号（1-2-1） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 125 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-4号（1-2-2） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 126 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-5号（1-3-1） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 127 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-6号（1-3-2） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 128 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-7号（1-4-1） | 93.18 | 2601 | 24.24 |
| 129 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-8号（1-4-2） | 93.18 | 2601 | 24.24 |
| 130 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-10号（1-5-2） | 93.18 | 2601 | 24.24 |
| 131 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-19号（2-2-1） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 132 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-20号（2-2-2） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 133 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-21号（2-3-1） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 134 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-22号（2-3-2） | 93.18 | 2575 | 23.99 |
| 135 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-23号（2-4-1） | 93.18 | 2601 | 24.24 |
| 136 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-24号（2-4-2） | 93.18 | 2601 | 24.24 |
| 137 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-25号（2-5-1） | 93.18 | 2601 | 24.24 |
| 138 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-26号（2-5-2） | 93.18 | 2601 | 24.24 |
| 139 | 锦州市经济技术开发区富海街锦绣蓝湾C23-29号（2-7-1） | 93.18 | 2627 | 24.48 |
| 合 计 | 13251.8 |  | 3561 |

## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的中国注册房地产估价师签名、盖章

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 杨敬文 | 2120080019 |  | 2020年11月5日 |
| 李云波 | 2120140061 |  | 2020年11月5日 |
| 岳英会 | 2120070115 |  | 2020年11月5日 |
| 魏晓君 | 2120050065 |  | 2020年11月5日 |

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师岳英会、魏晓君等于2020年9月2日对估价对象内外部状况和区域状况进行了实地查勘，并于当日完成了实地查勘。

## 十三、估价作业期

2020年8月21日至 2020年11月5日

## 附 件

（一）辽宁省辽河中级人民法院（2020）辽河中法司辅委字第67号《司法鉴定委托书》复印件

（二）“（2020）辽河中法司辅委字第67号评估标的物明细”复印件

（三）中国银行股份有限公司锦州分行出具的《申请书》

（四）《国有土地使用证》《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》复印件

（五）估价对象实地查勘情况

（六）估价对象位置图及现场照片

（七）专业帮助情况和相关专业意见

（八）房地产估价机构营业执照复印件

（九）房地产估价机构备案证书复印件

（十）注册房地产估价师估价资格证书复印件