

房地产估价报告书

估价项目名称：位于海城市腾鳌镇保安村、永安村涉案住宅、

商业及仓库用途不动产司法处置参考价格评估

估价委托单位：辽宁省鞍山市中级人民法院

房地产估价机构：鞍山市宏峰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王 岩（注册号：2120040077）

曹雪峰（注册号：2119980060）

报告出具日期：2022年3月1日

估价报告编号：鞍宏估字【2021】第119号

致委托方函

辽宁省鞍山市中级人民法院：

根据《司法鉴定评估委托书》（2021）辽03执401号，我公司对贵院受理的鞍山银行股份有限公司与鞍山兴华钢铁集团有限公司、鞍山市宏祥房地产开发有限公司、海城市盛亿房地产开发有限公司、李新久、于红，借款合同纠纷一案中所涉及的，位于腾鳌镇保安村（成仕铭居）36套商业网点、208套住宅用途房地产，位于腾鳌镇永安村（水岸华庭三期）274套住宅、186套仓库（其中58套可用于仓库、128套可用于车库）用房地产于价值时点2021年11月29日的市场价值进行评估。

秉着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、 估价目的：为辽宁省鞍山市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、 估价方法：采用比较法、成本法、收益法

三、 估价对象：海城市盛亿房地产开发有限公司开发建设，位于腾鳌镇保安村（成仕铭居）36套商业网点、208套住宅用途房地产；鞍山市宏祥房产开发有限公司开发建设，位于腾鳌镇永安村（水岸华庭三期）274套住宅、186套仓库（其中58套可用于仓库、128套可用于车库）用房地产。

明细如下表：

海城市盛亿房地产开发有限公司委估对象明细表（成仕铭居）

（成仕铭居）208套住宅							
序号	小区名称	房权证号	用途	楼号	房号	所在楼层	建筑面积 (m ²)
1	成仕铭居	房权证字第 9013264	住宅	1	1031	3/10	77.33
2	成仕铭居	房权证字第 9013265	住宅	1	1041	4/10	77.33
3	成仕铭居	房权证字第 9013266	住宅	1	1051	5/10	77.33
4	成仕铭居	房权证字第 9013267	住宅	1	1061	6/10	77.33
5	成仕铭居	房权证字第 9013268	住宅	1	1071	7/10	77.33
6	成仕铭居	房权证字第 9013269	住宅	1	1081	8/10	77.33
7	成仕铭居	房权证字第 9013270	住宅	1	1091	9/10	77.33
8	成仕铭居	房权证字第 9013272	住宅	1	1101	10/10	77.33
9	成仕铭居	房权证字第 9013274	住宅	1	1032	3/10	60.46
10	成仕铭居	房权证字第 9013275	住宅	1	1042	4/10	60.46
11	成仕铭居	房权证字第 9013277	住宅	1	1052	5/10	60.46
12	成仕铭居	房权证字第 9013278	住宅	1	1062	6/10	60.46
13	成仕铭居	房权证字第 9013280	住宅	1	1072	7/10	60.46
14	成仕铭居	房权证字第 9013283	住宅	1	1082	8/10	60.46
15	成仕铭居	房权证字第 9013285	住宅	1	1092	9/10	60.46
16	成仕铭居	房权证字第 9013287	住宅	1	1102	10/10	60.46
17	成仕铭居	房权证字第 9013289	住宅	1	1033	3/10	84.27
18	成仕铭居	房权证字第 9013290	住宅	1	1043	4/10	84.27
19	成仕铭居	房权证字第 9013293	住宅	1	1053	5/10	84.27
20	成仕铭居	房权证字第 9013294	住宅	1	1063	6/10	84.27
21	成仕铭居	房权证字第 9013296	住宅	1	1073	7/10	84.27
22	成仕铭居	房权证字第 9013298	住宅	1	1083	8/10	84.27
23	成仕铭居	房权证字第 9013300	住宅	1	1093	9/10	84.27
24	成仕铭居	房权证字第 9013301	住宅	1	1103	10/10	84.27
25	成仕铭居	房权证字第 9013302	住宅	1	2031	3/10	84.27
26	成仕铭居	房权证字第 9013303	住宅	1	2041	4/10	84.27
27	成仕铭居	房权证字第 9013305	住宅	1	2051	5/10	84.27
28	成仕铭居	房权证字第 9013306	住宅	1	2061	6/10	84.27
29	成仕铭居	房权证字第 9013308	住宅	1	2071	7/10	84.27
30	成仕铭居	房权证字第 9013304	住宅	1	2081	8/10	84.27
31	成仕铭居	房权证字第 9013307	住宅	1	2091	9/10	84.27
32	成仕铭居	房权证字第 9013310	住宅	1	2101	10/10	84.27
33	成仕铭居	房权证字第 9013312	住宅	1	2032	3/10	60.46
34	成仕铭居	房权证字第 9013314	住宅	1	2042	4/10	60.46
35	成仕铭居	房权证字第 9013309	住宅	1	2052	5/10	60.46
36	成仕铭居	房权证字第 9013311	住宅	1	2062	6/10	60.46
37	成仕铭居	房权证字第 9013313	住宅	1	2072	7/10	60.46

38	成仕铭居	房权证字第 9013271	住宅	1	2082	8/10	60.46
39	成仕铭居	房权证字第 9013273	住宅	1	2092	9/10	60.46
40	成仕铭居	房权证字第 9013276	住宅	1	2102	10/10	60.46
41	成仕铭居	房权证字第 9013279	住宅	1	2033	3/10	77.33
42	成仕铭居	房权证字第 9013281	住宅	1	2043	4/10	77.33
43	成仕铭居	房权证字第 9013282	住宅	1	2053	5/10	77.33
44	成仕铭居	房权证字第 9013263	住宅	1	2063	6/10	77.33
45	成仕铭居	房权证字第 9013284	住宅	1	2073	7/10	77.33
46	成仕铭居	房权证字第 9013286	住宅	1	2083	8/10	77.33
47	成仕铭居	房权证字第 9013288	住宅	1	2093	9/10	77.33
48	成仕铭居	房权证字第 9013291	住宅	1	2103	10/10	77.33
49	成仕铭居	房权证字第 9013292	住宅	2	1021	2/11	86.02
50	成仕铭居	房权证字第 9013295	住宅	2	1031	3/11	86.02
51	成仕铭居	房权证字第 9013297	住宅	2	1041	4/11	86.02
52	成仕铭居	房权证字第 9013299	住宅	2	1051	5/11	86.02
53	成仕铭居	房权证字第 9013316	住宅	2	1071	7/11	86.02
54	成仕铭居	房权证字第 9013318	住宅	2	1032	3/11	60.2
55	成仕铭居	房权证字第 9013319	住宅	2	1042	4/11	60.2
56	成仕铭居	房权证字第 9013320	住宅	2	1052	5/11	60.2
57	成仕铭居	房权证字第 9013315	住宅	2	1062	6/11	60.2
58	成仕铭居	房权证字第 9013317	住宅	2	1072	7/11	60.2
59	成仕铭居	房权证字第 9013321	住宅	2	1082	8/11	60.2
60	成仕铭居	房权证字第 9013323	住宅	2	1002	10/11	60.2
61	成仕铭居	房权证字第 9013322	住宅	3	1021	2/11	86.06
62	成仕铭居	房权证字第 9013325	住宅	3	1041	4/11	86.06
63	成仕铭居	房权证字第 9013326	住宅	3	1101	11/11	86.06
64	成仕铭居	房权证字第 9013327	住宅	3	1022	2/11	58.82
65	成仕铭居	房权证字第 9013328	住宅	3	1042	4/11	58.82
66	成仕铭居	房权证字第 9013329	住宅	3	1062	6/11	58.82
67	成仕铭居	房权证字第 9013330	住宅	3	1072	7/11	58.82
68	成仕铭居	房权证字第 9013331	住宅	3	1092	9/11	58.82
69	成仕铭居	房权证字第 9013332	住宅	3	1002	10/11	58.82
70	成仕铭居	房权证字第 9013333	住宅	3	1102	11/11	58.82
71	成仕铭居	房权证字第 9013334	住宅	3	1023	2/11	77.07
72	成仕铭居	房权证字第 9013335	住宅	4	1021	2/11	85.97
73	成仕铭居	房权证字第 9013336	住宅	4	1031	3/11	85.97
74	成仕铭居	房权证字第 9013337	住宅	4	1041	4/11	85.97
75	成仕铭居	房权证字第 9013338	住宅	4	1051	5/11	85.97
76	成仕铭居	房权证字第 9013339	住宅	4	1061	6/11	85.97
77	成仕铭居	房权证字第 9013340	住宅	4	1071	7/11	85.97
78	成仕铭居	房权证字第 9013341	住宅	4	1081	8/11	85.97
79	成仕铭居	房权证字第 9013342	住宅	4	1091	9/11	85.97
80	成仕铭居	房权证字第 9013343	住宅	4	1001	10/11	85.97

81	成仕铭居	房权证字第 9013344	住宅	4	1101	11/11	85.97
82	成仕铭居	房权证字第 9013345	住宅	4	1022	2/11	60.17
83	成仕铭居	房权证字第 9013429	住宅	4	1032	3/11	60.17
84	成仕铭居	房权证字第 9013353	住宅	4	1042	4/11	60.17
85	成仕铭居	房权证字第 9013355	住宅	4	1052	5/11	60.17
86	成仕铭居	房权证字第 9013336	住宅	4	1052	6/11	60.17
87	成仕铭居	房权证字第 9013357	住宅	4	402	7/11	60.17
88	成仕铭居	房权证字第 9013347	住宅	4	1082	8/11	60.17
89	成仕铭居	房权证字第 9013348	住宅	4	1092	9/11	60.17
90	成仕铭居	房权证字第 9013349	住宅	4	1002	10/11	60.17
91	成仕铭居	房权证字第 9013350	住宅	4	1102	11/11	60.17
92	成仕铭居	房权证字第 9013351	住宅	4	1023	2/11	76.98
93	成仕铭居	房权证字第 9013352	住宅	4	1033	3/11	76.98
94	成仕铭居	房权证字第 9013354	住宅	4	1043	4/11	76.98
95	成仕铭居	房权证字第 9013358	住宅	4	1053	5/11	76.98
96	成仕铭居	房权证字第 9013359	住宅	4	1063	6/11	76.98
97	成仕铭居	房权证字第 9013360	住宅	4	1073	7/11	76.98
98	成仕铭居	房权证字第 9013363	住宅	4	1083	8/11	76.98
99	成仕铭居	房权证字第 9013364	住宅	4	1093	9/11	76.98
100	成仕铭居	房权证字第 9013361	住宅	4	1003	10/11	76.98
101	成仕铭居	房权证字第 9013362	住宅	4	1103	11/11	76.98
102	成仕铭居	房权证字第 9013365	住宅	5	1021	2/11	85.84
103	成仕铭居	房权证字第 9013366	住宅	5	1031	3/11	85.84
104	成仕铭居	房权证字第 9013368	住宅	5	1041	4/11	85.84
105	成仕铭居	房权证字第 9013369	住宅	5	1051	5/11	85.84
106	成仕铭居	房权证字第 9013371	住宅	5	1061	6/11	85.84
107	成仕铭居	房权证字第 9013373	住宅	5	1071	7/11	85.84
108	成仕铭居	房权证字第 9013374	住宅	5	1081	8/11	85.84
109	成仕铭居	房权证字第 9013377	住宅	5	1091	9/11	85.84
110	成仕铭居	房权证字第 9013379	住宅	5	1001	10/11	85.84
111	成仕铭居	房权证字第 9013381	住宅	5	1101	11/11	85.84
112	成仕铭居	房权证字第 9013382	住宅	5	1022	2/11	60.08
113	成仕铭居	房权证字第 9013384	住宅	5	1032	3/11	60.08
114	成仕铭居	房权证字第 9013385	住宅	5	1042	4/11	60.08
115	成仕铭居	房权证字第 9013441	住宅	5	1052	5/11	60.08
116	成仕铭居	房权证字第 9013387	住宅	5	1062	6/11	60.08
117	成仕铭居	房权证字第 9013389	住宅	5	1072	7/11	60.08
118	成仕铭居	房权证字第 9013391	住宅	5	1082	8/11	60.08
119	成仕铭居	房权证字第 9013393	住宅	5	1092	9/11	60.08
120	成仕铭居	房权证字第 9013367	住宅	5	1002	10/11	60.08
121	成仕铭居	房权证字第 9013370	住宅	5	1102	11/11	60.08
122	成仕铭居	房权证字第 9013372	住宅	5	1023	2/11	76.86
123	成仕铭居	房权证字第 9013375	住宅	5	1033	3/11	76.86

124	成仕铭居	房权证字第 9013376	住宅	5	1043	4/11	76.86
125	成仕铭居	房权证字第 9013378	住宅	5	1053	5/11	76.86
126	成仕铭居	房权证字第 9013380	住宅	5	1063	6/11	76.86
127	成仕铭居	房权证字第 9013383	住宅	5	1073	7/11	76.86
128	成仕铭居	房权证字第 9013386	住宅	5	1083	8/11	76.86
129	成仕铭居	房权证字第 9013388	住宅	5	1093	9/11	76.86
130	成仕铭居	房权证字第 9013390	住宅	5	1093	10/11	76.86
131	成仕铭居	房权证字第 9013392	住宅	5	1103	11/11	76.86
132	成仕铭居	房权证字第 9013394	住宅	6	1021	2/11	80.49
133	成仕铭居	房权证字第 9013395	住宅	6	131	3/11	80.49
134	成仕铭居	房权证字第 9013396	住宅	6	1041	4/11	80.49
135	成仕铭居	房权证字第 9013398	住宅	6	1051	5/11	80.49
136	成仕铭居	房权证字第 9013400	住宅	6	1022	2/11	78.19
137	成仕铭居	房权证字第 9013401	住宅	6	1032	3/11	78.19
138	成仕铭居	房权证字第 9013403	住宅	6	1042	4/11	78.19
139	成仕铭居	房权证字第 9013405	住宅	6	1052	5/11	78.19
140	成仕铭居	房权证字第 9013406	住宅	6	1062	6/11	78.19
141	成仕铭居	房权证字第 9013397	住宅	6	1072	7/11	78.19
142	成仕铭居	房权证字第 9013399	住宅	6	1092	9/11	78.19
143	成仕铭居	房权证字第 9013402	住宅	6	2032	3/11	78.19
144	成仕铭居	房权证字第 9013404	住宅	6	3072	7/11	78.17
145	成仕铭居	房权证字第 9013407	住宅	6	2042	4/11	78.19
146	成仕铭居	房权证字第 9013408	住宅	6	5031	3/11	78.17
147	成仕铭居	房权证字第 9013409	住宅	6	5041	4/11	78.17
148	成仕铭居	房权证字第 9013410	住宅	7	161	6/6	75.91
149	成仕铭居	房权证字第 9013412	住宅	7	162	6/6	79.94
150	成仕铭居	房权证字第 9013442	住宅	7	261	6/6	79.94
151	成仕铭居	房权证字第 9013414	住宅	7	262	6/6	79.94
152	成仕铭居	房权证字第 9013411	多层	7	352	5/6	75.91
153	成仕铭居	房权证字第 9013413	住宅	7	361	6/6	79.94
154	成仕铭居	房权证字第 9013415	住宅	7	362	6/6	75.91
155	成仕铭居	房权证字第 9013416	住宅	8	161	6/6	76.16
156	成仕铭居	房权证字第 9013418	住宅	8	162	6/6	76.24
157	成仕铭居	房权证字第 9013420	住宅	8	262	6/6	76.24
158	成仕铭居	房权证字第 9013422	住宅	8	361	6/6	76.24
159	成仕铭居	房权证字第 9013417	住宅	8	362	6/6	76.24
160	成仕铭居	房权证字第 9013419	住宅	8	461	6/6	76.24
161	成仕铭居	房权证字第 9013421	住宅	8	462	6/6	76.16
162	成仕铭居	房权证字第 9013423	住宅	9	161	6/6	77.34
163	成仕铭居	房权证字第 9013424	住宅	9	162	6/6	77.43
164	成仕铭居	房权证字第 9013425	住宅	9	261	6/6	77.43
165	成仕铭居	房权证字第 9013444	住宅	9	262	6/6	77.43
166	成仕铭居	房权证字第 9013426	住宅	9	361	6/6	64.67

167	成仕铭居	房权证字第 9013427	住宅	9	362	6/6	64.67
168	成仕铭居	房权证字第 9013428	住宅	9	461	6/6	64.67
169	成仕铭居	房权证字第 9013430	住宅	9	462	6/6	64.67
170	成仕铭居	房权证字第 9013432	住宅	9	561	6/6	64.67
171	成仕铭居	房权证字第 9013434	住宅	9	562	6/6	64.67
172	成仕铭居	房权证字第 9013431	住宅	9	658	6/6	77.34
173	成仕铭居	房权证字第 9013403	住宅	9	661	6/6	77.43
174	成仕铭居	房权证字第 9013435	住宅	9	662	6/6	77.34
175	成仕铭居	房权证字第 9013436	住宅	10	111	1/6	71.25
176	成仕铭居	房权证字第 9013437	住宅	10	141	4/6	71.25
177	成仕铭居	房权证字第 9013438	住宅	10	151	5/6	71.25
178	成仕铭居	房权证字第 9013439	住宅	10	161	6/6	71.25
179	成仕铭居	房权证字第 9013440	住宅	10	112	1/6	65.6
180	成仕铭居	房权证字第 9013443	住宅	10	162	6/6	77.53
181	成仕铭居	房权证字第 9013446	住宅	10	211	1/6	64.75
182	成仕铭居	房权证字第 9013447	多层	10	241	4/6	64.75
183	成仕铭居	房权证字第 9013448	多层	10	251	5/6	64.75
184	成仕铭居	房权证字第 9013449	住宅	10	261	6/6	64.75
185	成仕铭居	房权证字第 9013450	住宅	10	242	4/6	64.75
186	成仕铭居	房权证字第 9013451	多层	10	252	5/6	64.75
187	成仕铭居	房权证字第 9013452	住宅	10	262	6/6	64.75
188	成仕铭居	房权证字第 9013453	住宅	10	361	6/6	64.75
189	成仕铭居	房权证字第 9013454	住宅	10	362	6/6	64.75
190	成仕铭居	房权证字第 9013455	住宅	10	461	6/6	64.75
191	成仕铭居	房权证字第 9013456	住宅	10	462	6/6	64.75
192	成仕铭居	房权证字第 9013457	住宅	10	561	6/6	64.75
193	成仕铭居	房权证字第 9013458	住宅	10	562	6/6	64.75
194	成仕铭居	房权证字第 9013459	住宅	10	661	6/6	64.75
195	成仕铭居	房权证字第 9013460	住宅	10	662	6/6	64.75
196	成仕铭居	房权证字第 9013461	住宅	10	761	6/6	64.75
197	成仕铭居	房权证字第 9013462	住宅	10	762	6/6	64.75
198	成仕铭居	房权证字第 9013463	住宅	10	861	6/6	77.53
199	成仕铭居	房权证字第 9013464	住宅	10	862	6/6	71.25
200	成仕铭居	房权证字第 9013465	住宅	11	161	6/6	71.04
201	成仕铭居	房权证字第 9013468	住宅	11	261	6/6	81.12
202	成仕铭居	房权证字第 9013467	住宅	11	262	6/6	81.12
203	成仕铭居	房权证字第 9013466	住宅	11	362	6/6	71.04
204	成仕铭居	房权证字第 9013469	住宅	12	161	6/6	70.99
205	成仕铭居	房权证字第 9013470	住宅	12	211	1/6	53.29
206	成仕铭居	房权证字第 9013346	住宅	12	261	6/6	81.07
207	成仕铭居	房权证字第 9013471	住宅	12	262	6/6	81.07
208	成仕铭居	房权证字第 9013237	住宅	12	362	6/6	77.16
合 计							15226.96

(成仕铭居)36套商业网点							
序号	小区名称	房权证号	用途	楼号	房号	所在楼层	建筑面积 (m ²)
1	成仕铭居	房权证字第 9013227	网点	1#	1	1-2/10	2673.14
2	成仕铭居	房权证字第 9013228	网点	2#	1	1/1	68.45
3	成仕铭居	房权证字第 9013234	网点	2#	6	1/1	8.33
4	成仕铭居	房权证字第 9013229	网点	2#	4	1/1	8.33
5	成仕铭居	房权证字第 9013230	网点	2#	5	1/1	68.26
6	成仕铭居	房权证字第 9013231	网点	2#	6	1/1	50.66
7	成仕铭居	房权证字第 9013235	网点	2#	7	1/11	60.19
8	成仕铭居	房权证字第 9013239	网点	2#	8	1/11	140.33
9	成仕铭居	房权证字第 9013232	网点	3#	1	1/1	49.52
10	成仕铭居	房权证字第 9013233	网点	3#	2	1/1	66.52
11	成仕铭居	房权证字第 9013236	网点	3#	3	1/1	66.52
12	成仕铭居	房权证字第 9013240	网点	3#	4	1/1	66.52
13	成仕铭居	房权证字第 9013242	网点	3#	5	1/1	66.52
14	成仕铭居	房权证字第 9013243	网点	3#	6	1/1	66.52
15	成仕铭居	房权证字第 9013245	网点	3#	8	1/1	42.74
16	成仕铭居	房权证字第 9013246	网点	3#	9	1/11	59.62
17	成仕铭居	房权证字第 9013250	网点	3#	10	1/11	137.83
18	成仕铭居	房权证字第 9013248	网点	4#	1	1/1	49.75
19	成仕铭居	房权证字第 9013249	网点	4#	2	1/1	66.83
20	成仕铭居	房权证字第 9013252	网点	4#	3	1/1	66.83
21	成仕铭居	房权证字第 9013255	网点	4#	4	1/1	66.83
22	成仕铭居	房权证字第 9013258	网点	4#	5	1/1	66.83
23	成仕铭居	房权证字第 9013238	网点	4#	6	1/11	66.83
24	成仕铭居	房权证字第 9013241	网点	4#	10	1/11	131.57
25	成仕铭居	房权证字第 9013244	网点	6#	东起 1	1/11	63.6
26	成仕铭居	房权证字第 9013247	网点	6#	东起 2	1/11	76.41
27	成仕铭居	房权证字第 9013251	网点	6#	东起 3	1/11	76.41
28	成仕铭居	房权证字第 9013253	网点	6#	东起 4	1/11	61.64
29	成仕铭居	房权证字第 9013256	网点	6#	东厢 3	1/9	81.71
30	成仕铭居	房权证字第 9013259	网点	6#	东厢 4	1/9	77.97
31	成仕铭居	房权证字第 9013262	网点	6#	东厢 5	1/9	75.24
32	成仕铭居	房权证字第 9013261	网点	6#	东厢 6	1/9	75.24
33	成仕铭居	房权证字第 9013254	网点	12#	1	1/6	81.28
34	成仕铭居	房权证字第 9013257	网点	12#	2	1/6	97.09
35	成仕铭居	房权证字第 9013260	网点	11#	2	1/6	80.97
36	成仕铭居	房权证字第 9013263	网点	11#	5	1/2	8.37
合 计							5071.4

鞍山市宏祥房地产开发有限公司委估对象明细表（水岸华庭三期）

(水岸华庭三期) 274 户住宅							
序号	小区名称	楼号	房号	他权证号	面积	楼层	用途
1	水岸华庭	26#	1061	TA-9019564	88.75	6/6	住宅
2	水岸华庭	26#	1062	TA-9019565	85.03	6/6	住宅
3	水岸华庭	26#	2012	TA-9019567	66.35	1/6	住宅
4	水岸华庭	26#	2061	TA-9019569	66.35	6/6	住宅
5	水岸华庭	26#	2062	TA-9019571	66.35	6/6	住宅
6	水岸华庭	26#	3021	TA-9019573	80.03	2/6	住宅
7	水岸华庭	26#	3022	TA-9019575	80.03	2/6	住宅
8	水岸华庭	26#	3041	TA-9019583	80.03	4/6	住宅
9	水岸华庭	26#	3052	TA-9019586	80.03	5/6	住宅
10	水岸华庭	26#	3061	TA-9019588	80.03	6/6	住宅
11	水岸华庭	26#	3062	TA-9019590	80.03	6/6	住宅
12	水岸华庭	26#	4021	TA-9019593	80.03	2/6	住宅
13	水岸华庭	26#	4022	TA-9019594	80.03	2/6	住宅
14	水岸华庭	26#	4051	TA-9019598	80.03	5/6	住宅
15	水岸华庭	26#	4061	TA-9019604	80.03	6/6	住宅
16	水岸华庭	26#	4062	TA-9019609	80.03	6/6	住宅
17	水岸华庭	26#	5061	TA-9019997	66.35	6/6	住宅
18	水岸华庭	26#	5062	TA-9019618	66.35	6/6	住宅
19	水岸华庭	26#	6012	TA-9019622	88.75	1/6	住宅
20	水岸华庭	26#	6061	TA-9019627	85.03	6/6	住宅
21	水岸华庭	26#	6062	TA-9019631	88.75	6/6	住宅
22	水岸华庭	27#	1061	TA-9019636	79.71	6/6	住宅
23	水岸华庭	27#	1062	TA-9019642	79.71	6/6	住宅
24	水岸华庭	27#	2011	TA-9019648	79.71	1/6	住宅
25	水岸华庭	27#	2012	TA-9019651	79.71	1/6	住宅
26	水岸华庭	27#	2021	TA-9019655	79.71	2/6	住宅
27	水岸华庭	27#	2022	TA-9019657	79.71	2/6	住宅
28	水岸华庭	27#	2041	TA-9019662	79.71	4/6	住宅
29	水岸华庭	27#	2042	TA-9019665	79.71	4/6	住宅
30	水岸华庭	27#	2051	TA-9019668	79.71	5/6	住宅
31	水岸华庭	27#	2052	TA-9019672	79.71	5/6	住宅
32	水岸华庭	27#	2061	TA-9019674	79.71	6/6	住宅
33	水岸华庭	27#	2062	TA-9019681	79.71	6/6	住宅
34	水岸华庭	27#	3011	TA-9019685	79.71	1/6	住宅
35	水岸华庭	27#	3012	TA-9019692	79.71	1/6	住宅
36	水岸华庭	27#	3021	TA-9019700	79.71	2/6	住宅
37	水岸华庭	27#	3022	TA-9019702	79.71	2/6	住宅
38	水岸华庭	27#	3041	TA-9019706	79.71	4/6	住宅
39	水岸华庭	27#	3042	TA-9019465	79.71	4/6	住宅
40	水岸华庭	27#	3051	TA-9019714	79.71	5/6	住宅

41	水岸华庭	27#	3052	TA-9019715	79.71	5/6	住宅
42	水岸华庭	27#	3061	TA-9019467	79.71	6/6	住宅
43	水岸华庭	27#	3062	TA-9019723	79.71	6/6	住宅
44	水岸华庭	27#	4011	TA-9019730	79.71	1/6	住宅
45	水岸华庭	27#	1012	TA-9019734	79.71	1/6	住宅
46	水岸华庭	27#	4021	TA-9019743	79.71	2/6	住宅
47	水岸华庭	27#	4022	TA-9019585	79.71	2/6	住宅
48	水岸华庭	27#	4041	TA-9019591	79.71	4/6	住宅
49	水岸华庭	27#	4042	TA-9019457	79.71	4/6	住宅
50	水岸华庭	27#	4051	TA-9019616	79.71	5/6	住宅
51	水岸华庭	27#	4052	TA-9019624	79.71	5/6	住宅
52	水岸华庭	27#	4061	TA-9019633	79.71	6/6	住宅
53	水岸华庭	27#	4062	TA-9019640	79.71	6/6	住宅
54	水岸华庭	27#	5012	TA-9019645	79.71	1/6	住宅
55	水岸华庭	27#	5021	TA-9019652	79.71	5/6	住宅
56	水岸华庭	27#	5042	TA-9019658	79.71	4/6	住宅
57	水岸华庭	27#	5061	TA-9019462	79.71	6/6	住宅
58	水岸华庭	27#	5062	TA-9019463	79.71	6/6	住宅
59	水岸华庭	27#	6011	TA-9019671	79.71	1/6	住宅
60	水岸华庭	27#	6021	TA-9019678	79.71	2/6	住宅
61	水岸华庭	27#	6061	TA-9019687	79.71	6/6	住宅
62	水岸华庭	27#	6062	TA-9019697	83.79	6/6	住宅
63	水岸华庭	28#	1061	TA-9019708	85.54	6/6	住宅
64	水岸华庭	28#	1062	TA-9019711	85.54	6/6	住宅
65	水岸华庭	28#	2062	TA-9019718	85.54	6/6	住宅
66	水岸华庭	28#	3061	TA-9019727	85.54	6/6	住宅
67	水岸华庭	28#	3062	TA-9019732	85.54	6/6	住宅
68	水岸华庭	28#	4061	TA-9019741	85.54	6/6	住宅
69	水岸华庭	28#	4062	TA-9019757	85.54	6/6	住宅
70	水岸华庭	28#	5061	TA-9019752	85.54	6/6	住宅
71	水岸华庭	28#	5062	TA-9019755	85.54	6/6	住宅
72	水岸华庭	28#	6061	TA-9019763	85.54	6/6	住宅
73	水岸华庭	28#	6062	TA-9019771	85.54	6/6	住宅
74	水岸华庭	29#	1012	TA-9019778	79.72	1/6	住宅
75	水岸华庭	29#	1022	TA-9019788	79.72	2/6	住宅
76	水岸华庭	29#	1032	TA-9019795	79.72	3/6	住宅
77	水岸华庭	29#	1042	TA-9019803	79.72	4/6	住宅
78	水岸华庭	29#	1052	TA-9019804	79.72	5/6	住宅
79	水岸华庭	29#	1061	TA-9019760	83.8	6/6	住宅
80	水岸华庭	29#	1062	TA-9019766	79.72	6/6	住宅
81	水岸华庭	29#	2012	TA-9019773	79.72	1/6	住宅
82	水岸华庭	29#	2031	TA-9019776	79.72	3/6	住宅
83	水岸华庭	29#	2032	TA-9019782	79.72	3/6	住宅

84	水岸华庭	29#	2041	TA-9019784	79.72	4/6	住宅
85	水岸华庭	29#	2042	TA-9019790	79.72	4/6	住宅
86	水岸华庭	29#	2051	TA-9019793	79.72	5/6	住宅
87	水岸华庭	29#	2052	TA-9019786	79.72	5/6	住宅
88	水岸华庭	29#	2061	TA-9019791	79.72	6/6	住宅
89	水岸华庭	29#	2062	TA-9019802	79.72	6/6	住宅
90	水岸华庭	29#	3012	TA-9019577	79.72	1/6	住宅
91	水岸华庭	29#	3022	TA-9019581	79.72	2/6	住宅
92	水岸华庭	29#	3031	TA-9019582	79.72	3/6	住宅
93	水岸华庭	29#	3042	TA-9019584	79.72	4/6	住宅
94	水岸华庭	29#	3051	TA-9019587	79.72	5/6	住宅
95	水岸华庭	29#	3052	TA-9019589	79.72	5/6	住宅
96	水岸华庭	29#	3061	TA-9019592	79.72	6/6	住宅
97	水岸华庭	29#	3062	TA-9019456	79.72	6/6	住宅
98	水岸华庭	29#	4041	TA-9019596	79.72	4/6	住宅
99	水岸华庭	29#	4042	TA-9019600	79.72	4/6	住宅
100	水岸华庭	29#	4051	TA-9019607	79.72	5/6	住宅
101	水岸华庭	29#	4052	TA-9019612	79.72	5/6	住宅
102	水岸华庭	29#	4061	TA-9019614	79.72	6/6	住宅
103	水岸华庭	29#	4062	TA-9019621	79.72	6/6	住宅
104	水岸华庭	29#	5012	TA-9019458	79.72	1/6	住宅
105	水岸华庭	29#	5032	TA-9019629	79.72	3/6	住宅
106	水岸华庭	29#	5051	TA-9019459	79.72	5/6	住宅
107	水岸华庭	29#	5052	TA-9019638	79.72	5/6	住宅
108	水岸华庭	29#	5061	TA-9019644	79.72	6/6	住宅
109	水岸华庭	29#	5062	TA-9019460	79.72	6/6	住宅
110	水岸华庭	29#	6061	TA-9019650	84.7	6/6	住宅
111	水岸华庭	29#	6062	TA-9019461	88.4	6/6	住宅
112	水岸华庭	30#	1051	TA-9019660	89.83	5/6	住宅
113	水岸华庭	30#	1061	TA-9019664	89.83	6/6	住宅
114	水岸华庭	30#	1062	TA-9019670	86.07	6/6	住宅
115	水岸华庭	30#	2022	TA-9019673	67.17	2/6	住宅
116	水岸华庭	30#	2061	TA-9019675	67.17	6/6	住宅
117	水岸华庭	30#	2062	TA-9019683	67.17	6/6	住宅
118	水岸华庭	30#	2012	TA-9019690	67.17	1/6	住宅
119	水岸华庭	30#	3012	TA-9019695	67.17	1/6	住宅
120	水岸华庭	30#	3061	TA-9019701	67.17	6/6	住宅
121	水岸华庭	30#	3062	TA-9019703	67.17	6/6	住宅
122	水岸华庭	30#	4021	TA-9019464	67.17	2/6	住宅
123	水岸华庭	30#	4061	TA-9019712	67.17	6/6	住宅
124	水岸华庭	30#	4062	TA-9019466	67.17	6/6	住宅
125	水岸华庭	30#	5012	TA-9019721	67.17	1/6	住宅
126	水岸华庭	30#	5061	TA-9019725	67.17	6/6	住宅

127	水岸华庭	30#	5062	TA-9019729	67.17	6/6	住宅
128	水岸华庭	30#	6061	TA-9019738	67.17	6/6	住宅
129	水岸华庭	30#	6062	TA-9019748	67.17	6/6	住宅
130	水岸华庭	30#	7061	TA-9019750	86.07	6/6	住宅
131	水岸华庭	30#	7062	TA-9019754	89.83	6/6	住宅
132	水岸华庭	31#	1012	TA-9019758	67.13	1/6	住宅
133	水岸华庭	31#	1021	TA-9019765	67.13	2/6	住宅
134	水岸华庭	31#	1022	TA-9019769	67.13	2/6	住宅
135	水岸华庭	31#	1032	TA-9019774	67.13	3/6	住宅
136	水岸华庭	31#	1042	TA-9019780	67.13	4/6	住宅
137	水岸华庭	31#	1052	TA-9019805	67.13	5/6	住宅
138	水岸华庭	31#	1061	TA-9019468	67.13	6/6	住宅
139	水岸华庭	31#	1062	TA-9019806	67.13	6/6	住宅
140	水岸华庭	31#	2011	TA-9019807	67.13	1/6	住宅
141	水岸华庭	31#	2012	TA-9019808	67.13	1/6	住宅
142	水岸华庭	31#	2021	TA-9019469	67.13	2/6	住宅
143	水岸华庭	31#	2022	TA-9019809	67.13	2/6	住宅
144	水岸华庭	31#	2031	TA-9019470	67.13	3/6	住宅
145	水岸华庭	31#	2032	TA-9019811	67.13	3/6	住宅
146	水岸华庭	31#	2041	TA-9019812	67.13	4/6	住宅
147	水岸华庭	31#	2042	TA-9019813	67.13	4/6	住宅
148	水岸华庭	31#	2051	TA-9019471	67.13	5/6	住宅
149	水岸华庭	31#	2052	TA-9019814	67.13	5/6	住宅
150	水岸华庭	31#	2061	TA-9019472	67.13	6/6	住宅
151	水岸华庭	31#	2062	TA-9019816	67.13	6/6	住宅
152	水岸华庭	31#	3011	TA-9019820	67.13	1/6	住宅
153	水岸华庭	31#	3012	TA-9019822	67.13	1/6	住宅
154	水岸华庭	31#	3021	TA-9019473	67.13	2/6	住宅
155	水岸华庭	31#	3022	TA-9019824	67.13	2/6	住宅
156	水岸华庭	31#	3032	TA-9019827	67.13	3/6	住宅
157	水岸华庭	31#	3041	TA-9019474	67.13	4/6	住宅
158	水岸华庭	31#	3042	TA-9019830	67.13	4/6	住宅
159	水岸华庭	31#	3051	TA-9019475	67.13	5/6	住宅
160	水岸华庭	31#	3052	TA-9019476	67.13	5/6	住宅
161	水岸华庭	31#	3061	TA-9019836	67.13	6/6	住宅
162	水岸华庭	31#	3062	TA-9019838	67.13	6/6	住宅
163	水岸华庭	31#	4011	TA-9019479	67.13	1/6	住宅
164	水岸华庭	31#	4012	TA-9019840	67.13	1/6	住宅
165	水岸华庭	31#	4021	TA-9019480	67.13	2/6	住宅
166	水岸华庭	31#	4022	TA-9019481	67.13	2/6	住宅
167	水岸华庭	31#	4031	TA-9019846	67.13	3/6	住宅
168	水岸华庭	31#	4032	TA-9019848	67.13	3/6	住宅
169	水岸华庭	31#	4041	TA-9019852	67.13	4/6	住宅

170	水岸华庭	31#	4051	TA-9019854	67.13	5/6	住宅
171	水岸华庭	31#	4052	TA-9019483	67.13	5/6	住宅
172	水岸华庭	31#	4061	TA-9019857	67.13	6/6	住宅
173	水岸华庭	31#	4062	TA-9019858	67.13	6/6	住宅
174	水岸华庭	31#	5011	TA-9019861	67.13	1/6	住宅
175	水岸华庭	31#	5012	TA-9019862	67.13	1/6	住宅
176	水岸华庭	31#	5051	TA-9019487	67.13	5/6	住宅
177	水岸华庭	31#	5052	TA-9019867	67.13	5/6	住宅
178	水岸华庭	31#	5061	TA-9019491	67.13	6/6	住宅
179	水岸华庭	31#	5062	TA-9019871	67.13	6/6	住宅
180	水岸华庭	31#	6011	TA-9019888	67.13	1/6	住宅
181	水岸华庭	31#	6012	TA-9019504	67.13	1/6	住宅
182	水岸华庭	31#	6021	TA-9019506	67.13	2/6	住宅
183	水岸华庭	31#	6051	TA-9019892	67.13	5/6	住宅
184	水岸华庭	31#	6061	TA-9019509	67.13	6/6	住宅
185	水岸华庭	31#	6062	TA-9019512	67.13	6/6	住宅
186	水岸华庭	32#	1012	TA-9019900	79.72	1/6	住宅
187	水岸华庭	32#	1022	TA-9019906	79.72	2/6	住宅
188	水岸华庭	32#	1032	TA-9019915	79.72	3/6	住宅
189	水岸华庭	32#	1041	TA-9019916	83.8	4/6	住宅
190	水岸华庭	32#	1042	TA-9019912	79.72	4/6	住宅
191	水岸华庭	32#	1051	TA-9019905	83.8	5/6	住宅
192	水岸华庭	32#	1052	TA-9019895	79.72	5/6	住宅
193	水岸华庭	32#	1061	TA-9019522	83.8	6/6	住宅
194	水岸华庭	32#	1062	TA-9019883	79.72	6/6	住宅
195	水岸华庭	32#	2011	TA-9019881	79.72	1/6	住宅
196	水岸华庭	32#	2012	TA-9019823	79.72	1/6	住宅
197	水岸华庭	32#	2021	TA-9019815	79.72	2/6	住宅
198	水岸华庭	32#	2022	TA-9019799	79.72	2/6	住宅
199	水岸华庭	32#	2031	TA-9019794	79.72	3/6	住宅
200	水岸华庭	32#	2032	TA-9019785	79.72	3/6	住宅
201	水岸华庭	32#	2041	TA-9019777	79.72	4/6	住宅
202	水岸华庭	32#	2042	TA-9019762	79.72	4/6	住宅
203	水岸华庭	32#	2051	TA-9019756	79.72	5/6	住宅
204	水岸华庭	32#	2052	TA-9019751	79.72	5/6	住宅
205	水岸华庭	32#	2061	TA-9019744	79.72	6/6	住宅
206	水岸华庭	32#	2062	TA-9019740	79.72	6/6	住宅
207	水岸华庭	32#	3011	TA-9019736	79.72	1/6	住宅
208	水岸华庭	32#	3012	TA-9019733	79.72	1/6	住宅
209	水岸华庭	32#	3021	TA-9019728	79.72	2/6	住宅
210	水岸华庭	32#	3022	TA-9019722	79.72	2/6	住宅
211	水岸华庭	32#	3031	TA-9019719	79.72	3/6	住宅
212	水岸华庭	32#	3032	TA-9019717	79.72	3/6	住宅

213	水岸华庭	32#	3041	TA-9019716	79.72	4/6	住宅
214	水岸华庭	32#	3042	TA-9019710	79.72	4/6	住宅
215	水岸华庭	32#	3051	TA-9019709	79.72	5/6	住宅
216	水岸华庭	32#	3052	TA-9019707	79.72	5/6	住宅
217	水岸华庭	32#	3061	TA-9019705	79.72	6/6	住宅
218	水岸华庭	32#	3062	TA-9019713	79.72	6/6	住宅
219	水岸华庭	32#	4011	TA-9019530	79.72	1/6	住宅
220	水岸华庭	32#	4012	TA-9019531	79.72	1/6	住宅
221	水岸华庭	32#	4021	TA-9019528	79.72	2/6	住宅
222	水岸华庭	32#	4022	TA-9019839	79.72	2/6	住宅
223	水岸华庭	32#	4031	TA-9019833	79.72	3/6	住宅
224	水岸华庭	32#	4032	TA-9019829	79.72	3/6	住宅
225	水岸华庭	32#	4041	TA-9019821	79.72	4/6	住宅
226	水岸华庭	32#	4042	TA-9019801	79.72	4/6	住宅
227	水岸华庭	32#	4051	TA-9019796	79.72	5/6	住宅
228	水岸华庭	32#	4052	TA-9019787	79.72	5/6	住宅
229	水岸华庭	32#	4061	TA-9019775	79.72	6/6	住宅
230	水岸华庭	32#	4062	TA-9019768	79.72	6/6	住宅
231	水岸华庭	32#	5011	TA-9019767	79.72	1/6	住宅
232	水岸华庭	32#	5012	TA-9019764	79.72	1/6	住宅
233	水岸华庭	32#	5021	TA-9019761	79.72	2/6	住宅
234	水岸华庭	32#	5022	TA-9019753	79.72	2/6	住宅
235	水岸华庭	32#	5031	TA-9019749	79.72	3/6	住宅
236	水岸华庭	32#	5032	TA-9019747	79.72	3/6	住宅
237	水岸华庭	32#	5041	TA-9019746	79.72	4/6	住宅
238	水岸华庭	32#	5042	TA-9019698	79.72	4/6	住宅
239	水岸华庭	32#	5051	TA-9019691	79.72	5/6	住宅
240	水岸华庭	32#	5052	TA-9019554	79.72	5/6	住宅
241	水岸华庭	32#	5061	TA-9019557	79.72	6/6	住宅
242	水岸华庭	32#	5062	TA-9019561	79.72	6/6	住宅
243	水岸华庭	32#	6011	TA-9019562	84.7	1/6	住宅
244	水岸华庭	32#	6052	TA-9019563	88.4	5/6	住宅
245	水岸华庭	32#	6061	TA-9019647	84.7	6/6	住宅
246	水岸华庭	32#	6062	TA-9019634	88.4	6/6	住宅
247	水岸华庭	33#	1012	TA-9019637	54.8	1/6	住宅
248	水岸华庭	33#	1021	TA-9019628	88.19	2/6	住宅
249	水岸华庭	33#	1022	TA-9019961	88.19	2/6	住宅
250	水岸华庭	33#	1031	TA-9019611	88.19	3/6	住宅
251	水岸华庭	33#	1041	TA-9019597	88.19	4/6	住宅
252	水岸华庭	33#	1042	TA-9019574	88.19	4/6	住宅
253	水岸华庭	33#	1051	TA-9019570	88.19	5/6	住宅
254	水岸华庭	33#	1052	TA-9019620	88.19	5/6	住宅
255	水岸华庭	33#	1061	TA-9019615	88.19	6/6	住宅

256	水岸华庭	33#	1062	TA-9019608	88.19	6/6	住宅
257	水岸华庭	33#	2011	TA-9019653	93.43	1/6	住宅
258	水岸华庭	33#	2022	TA-9019646	67.88	2/6	住宅
259	水岸华庭	33#	2032	TA-9019639	67.88	3/6	住宅
260	水岸华庭	33#	2041	TA-9019632	67.88	4/6	住宅
261	水岸华庭	33#	2042	TA-9019605	67.88	4/6	住宅
262	水岸华庭	33#	2051	TA-9019599	67.88	5/6	住宅
263	水岸华庭	33#	2061	TA-9019576	67.88	6/6	住宅
264	水岸华庭	33#	2062	TA-9019601	67.88	6/6	住宅
265	水岸华庭	33#	3011	TA-9019578	71.78	1/6	住宅
266	水岸华庭	33#	3021	TA-9019899	88.19	2/6	住宅
267	水岸华庭	33#	3022	TA-9019893	88.19	2/6	住宅
268	水岸华庭	33#	3032	TA-9019886	88.19	3/6	住宅
269	水岸华庭	33#	3041	TA-9019524	88.19	4/6	住宅
270	水岸华庭	33#	3042	TA-9019885	88.19	4/6	住宅
271	水岸华庭	33#	3051	TA-9019525	88.19	5/6	住宅
272	水岸华庭	33#	3052	TA-9019527	88.19	5/6	住宅
273	水岸华庭	33#	3061	TA-9019879	88.19	6/6	住宅
274		33#	3062	TA-9019877	88.19	6/6	住宅
合计					21167.89		
水岸华庭 186 户仓库（实际可用于仓库、车库）							
序号	小区名称	楼号	仓库房号	他权证号	建筑面积 (m ²)		
1	水岸华庭（三期）	1#	仓库 1	TA-9019818	46.23		
2	水岸华庭（三期）	1#	仓库 2	TA-9019828	10.57		
3	水岸华庭（三期）	1#	仓库 3	TA-9019832	9.7		
4	水岸华庭（三期）	1#	仓库 5	TA-9019834	61.93		
5	水岸华庭（三期）	1#	仓库 6	TA-9019477	17.79		
6	水岸华庭（三期）	1#	仓库 7	TA-9019844	38.91		
7	水岸华庭（三期）	1#	仓库 8	TA-9019484	9.75		
8	水岸华庭（三期）	1#	仓库 9	TA-9019485	9.75		
9	水岸华庭（三期）	1#	仓库 10	TA-9019486	38.91		
10	水岸华庭（三期）	1#	仓库 11	TA-9019863	38.91		
11	水岸华庭（三期）	1#	仓库 12	TA-9019488	9.75		
12	水岸华庭（三期）	1#	仓库 13	TA-9019865	9.75		
13	水岸华庭（三期）	1#	仓库 14	TA-9019489	38.91		
14	水岸华庭（三期）	1#	仓库 15	TA-9019869	17.79		
15	水岸华庭（三期）	1#	仓库 16	TA-9019493	61.93		
16	水岸华庭（三期）	1#	仓库 17	TA-9019495	39.1		
17	水岸华庭（三期）	1#	仓库 18	TA-9019878	9.75		
18	水岸华庭（三期）	1#	仓库 19	TA-9019882	10.63		
19	水岸华庭（三期）	1#	仓库 20	TA-9019884	46.46		

20	水岸华庭(三期)	1#	仓库 21	TA-9019499	24.7
21	水岸华庭(三期)	1#	仓库 22	TA-9019500	29.61
22	水岸华庭(三期)	1#	仓库 23	TA-9019503	41.81
23	水岸华庭(三期)	1#	仓库 24	TA-9019508	25.09
24	水岸华庭(三期)	1#	仓库 25	TA-9019894	25.09
25	水岸华庭(三期)	1#	仓库 26	TA-9019898	25.09
26	水岸华庭(三期)	1#	仓库 27	TA-9019513	25.09
27	水岸华庭(三期)	1#	仓库 28	TA-9019514	41.81
28	水岸华庭(三期)	1#	仓库 29	TA-9019515	29.76
29	水岸华庭(三期)	1#	仓库 30	TA-9019908	24.83
30	水岸华庭(三期)	2#	仓库 4	TA-9019516	46.09
31	水岸华庭(三期)	2#	仓库 5	TA-9019918	9.22
32	水岸华庭(三期)	2#	仓库 6	TA-9019518	39.48
33	水岸华庭(三期)	2#	仓库 7	TA-9019519	39.26
34	水岸华庭(三期)	2#	仓库 8	TA-9019521	9.34
35	水岸华庭(三期)	2#	仓库 9	TA-9019520	9.34
36	水岸华庭(三期)	2#	仓库 10	TA-9019907	39.26
37	水岸华庭(三期)	2#	仓库 11	TA-9019901	39.26
38	水岸华庭(三期)	2#	仓库 12	TA-9019897	9.34
39	水岸华庭(三期)	2#	仓库 13	TA-9019890	9.34
40	水岸华庭(三期)	2#	仓库 14	TA-9019889	39.26
41	水岸华庭(三期)	2#	仓库 15	TA-9019523	46.02
42	水岸华庭(三期)	2#	仓库 16	TA-9019526	9.34
43	水岸华庭(三期)	2#	仓库 17	TA-9019478	39.29
44	水岸华庭(三期)	2#	仓库 18	TA-9019842	39.38
45	水岸华庭(三期)	2#	仓库 19	TA-9019482	9.33
46	水岸华庭(三期)	2#	仓库 20	TA-9019850	9.3
47	水岸华庭(三期)	2#	仓库 21	TA-9019855	43.32
48	水岸华庭(三期)	2#	仓库 23	TA-9019856	25.51
49	水岸华庭(三期)	2#	仓库 24	TA-9019859	25.46
50	水岸华庭(三期)	2#	仓库 25	TA-9019860	25.51
51	水岸华庭(三期)	2#	仓库 26	TA-9019864	25.51
52	水岸华庭(三期)	2#	仓库 27	TA-9019866	25.51
53	水岸华庭(三期)	2#	仓库 28	TA-9019868	25.51
54	水岸华庭(三期)	2#	仓库 29	TA-9019490	25.58
55	水岸华庭(三期)	2#	仓库 30	TA-9019870	25.53
56	水岸华庭(三期)	2#	仓库 31	TA-9019492	25.33
57	水岸华庭(三期)	2#	仓库 32	TA-9019872	25.26
58	水岸华庭(三期)	3#	仓库 1	TA-9019494	41.29
59	水岸华庭(三期)	3#	仓库 4	TA-9019663	41.29
60	水岸华庭(三期)	3#	仓库 5	TA-9019873	41.31
61	水岸华庭(三期)	3#	仓库 6	TA-9019874	10.2
62	水岸华庭(三期)	3#	仓库 7	TA-9019496	48.85

63	水岸华庭(三期)	3#	仓库 8	TA-9019880	41.29
64	水岸华庭(三期)	3#	仓库 9	TA-9019498	10.2
65	水岸华庭(三期)	3#	仓库 10	TA-9019497	10.2
66	水岸华庭(三期)	3#	仓库 11	TA-9019887	41.29
67	水岸华庭(三期)	3#	仓库 12	TA-9019891	41.29
68	水岸华庭(三期)	3#	仓库 13	TA-9019510	10.2
69	水岸华庭(三期)	3#	仓库 14	TA-9019501	10.2
70	水岸华庭(三期)	3#	仓库 15	TA-9019502	41.29
71	水岸华庭(三期)	3#	仓库 16	TA-9019505	48.85
72	水岸华庭(三期)	3#	仓库 17	TA-9019507	10.2
73	水岸华庭(三期)	3#	仓库 18	TA-9019896	41.31
74	水岸华庭(三期)	3#	仓库 19	TA-9019511	39.42
75	水岸华庭(三期)	3#	仓库 20	TA-9019902	9.73
76	水岸华庭(三期)	3#	仓库 21	TA-9019904	10.6
77	水岸华庭(三期)	3#	仓库 25	TA-9019910	27.61
78	水岸华庭(三期)	3#	仓库 26	TA-9019517	27.66
79	水岸华庭(三期)	3#	仓库 27	TA-9019917	27.6
80	水岸华庭(三期)	3#	仓库 28	TA-9019914	27.6
81	水岸华庭(三期)	3#	仓库 29	TA-9019913	27.6
82	水岸华庭(三期)	3#	仓库 30	TA-9019911	27.6
83	水岸华庭(三期)	3#	仓库 31	TA-9019909	27.66
84	水岸华庭(三期)	3#	仓库 32	TA-9019903	27.61
85	水岸华庭(三期)	3#	仓库 33	TA-9019853	29.31
86	水岸华庭(三期)	3#	仓库 34	TA-9019851	24.78
87	水岸华庭(三期)	4#	仓库 1	TA-9019849	43.96
88	水岸华庭(三期)	4#	仓库 2	TA-9019845	9.18
89	水岸华庭(三期)	4#	仓库 3	TA-9019843	9.21
90	水岸华庭(三期)	4#	仓库 4	TA-9019841	40.02
91	水岸华庭(三期)	4#	仓库 5	TA-9019837	46.69
92	水岸华庭(三期)	4#	仓库 6	TA-9019831	9.22
93	水岸华庭(三期)	4#	仓库 7	TA-9019826	40.09
94	水岸华庭(三期)	4#	仓库 8	TA-9019819	40.07
95	水岸华庭(三期)	4#	仓库 9	TA-9019810	9.22
96	水岸华庭(三期)	4#	仓库 10	TA-9019798	9.22
97	水岸华庭(三期)	4#	仓库 11	TA-9019789	40.07
98	水岸华庭(三期)	4#	仓库 12	TA-9019783	40.07
99	水岸华庭(三期)	4#	仓库 13	TA-9019779	9.22
100	水岸华庭(三期)	4#	仓库 14	TA-9019770	9.22
101	水岸华庭(三期)	4#	仓库 15	TA-9019759	40.07
102	水岸华庭(三期)	4#	仓库 16	TA-9019532	46.69
103	水岸华庭(三期)	4#	仓库 17	TA-9019548	9.22
104	水岸华庭(三期)	4#	仓库 18	TA-9019547	40.09
105	水岸华庭(三期)	4#	仓库 19	TA-9019535	39.49

106	水岸华庭(三期)	4#	仓库 20	TA-9019699	9.75
107	水岸华庭(三期)	4#	仓库 23	TA-9019541	24.74
108	水岸华庭(三期)	4#	仓库 24	TA-9019696	24.81
109	水岸华庭(三期)	4#	仓库 25	TA-9019550	24.91
110	水岸华庭(三期)	4#	仓库 26	TA-9019689	24.86
111	水岸华庭(三期)	4#	仓库 27	TA-9019688	24.84
112	水岸华庭(三期)	4#	仓库 28	TA-9019553	24.84
113	水岸华庭(三期)	4#	仓库 29	TA-9019682	24.84
114	水岸华庭(三期)	4#	仓库 30	TA-9019677	24.84
115	水岸华庭(三期)	4#	仓库 31	TA-9019676	24.91
116	水岸华庭(三期)	4#	仓库 32	TA-9019669	24.86
117	水岸华庭(三期)	4#	仓库 33	TA-9019558	29.36
118	水岸华庭(三期)	5#	仓库 1	TA-9019666	46.45
119	水岸华庭(三期)	5#	仓库 2	TA-9019663	10.54
120	水岸华庭(三期)	5#	仓库 3	TA-9019659	9.68
121	水岸华庭(三期)	5#	仓库 4	TA-9019626	39.09
122	水岸华庭(三期)	5#	仓库 5	TA-9019960	17.47
123	水岸华庭(三期)	5#	仓库 6	TA-9019613	61.83
124	水岸华庭(三期)	5#	仓库 7	TA-9019603	61.63
125	水岸华庭(三期)	5#	仓库 8	TA-9019580	61.63
126	水岸华庭(三期)	5#	仓库 9	TA-9019572	17.47
127	水岸华庭(三期)	5#	仓库 10	TA-9019875	61.83
128	水岸华庭(三期)	5#	仓库 11	TA-9019704	61.63
129	水岸华庭(三期)	5#	仓库 12	TA-9019533	61.72
130	水岸华庭(三期)	5#	仓库 13	TA-9019536	17.55
131	水岸华庭(三期)	5#	仓库 14	TA-9019537	61.83
132	水岸华庭(三期)	5#	仓库 15	TA-9019534	39.06
133	水岸华庭(三期)	5#	仓库 16	TA-9019549	9.74
134	水岸华庭(三期)	5#	仓库 17	TA-9019546	10.54
135	水岸华庭(三期)	5#	仓库 18	TA-9019538	46.45
136	水岸华庭(三期)	5#	仓库 19	TA-9019544	24.82
137	水岸华庭(三期)	5#	仓库 20	TA-9019543	29.75
138	水岸华庭(三期)	5#	仓库 21	TA-9019539	41.77
139	水岸华庭(三期)	5#	仓库 22	TA-9019542	41.77
140	水岸华庭(三期)	5#	仓库 23	TA-9019540	41.77
141	水岸华庭(三期)	5#	仓库 24	TA-9019545	29.73
142	水岸华庭(三期)	5#	仓库 25	TA-9019694	24.82
143	水岸华庭(三期)	6#	仓库 1	TA-9019693	61.44
144	水岸华庭(三期)	6#	仓库 2	TA-9019552	61.44
145	水岸华庭(三期)	6#	仓库 3	TA-9019686	17.42
146	水岸华庭(三期)	6#	仓库 4	TA-9019684	41.66
147	水岸华庭(三期)	6#	仓库 5	TA-9019680	61.63
148	水岸华庭(三期)	6#	仓库 6	TA-9019679	61.44

149	水岸华庭（三期）	6#	仓库 7	TA-9019555	61.44
150	水岸华庭（三期）	6#	仓库 8	TA-9019556	61.44
151	水岸华庭（三期）	6#	仓库 9	TA-9019559	61.44
152	水岸华庭（三期）	6#	仓库 10	TA-9019667	17.42
153	水岸华庭（三期）	6#	仓库 11	TA-9019560	41.66
154	水岸华庭（三期）	6#	仓库 12	TA-9019661	61.63
155	水岸华庭（三期）	6#	仓库 13	TA-9019656	61.44
156	水岸华庭（三期）	6#	仓库 14	TA-9019654	61.44
157	水岸华庭（三期）	7#	仓库 4	TA-9019649	20.21
158	水岸华庭（三期）	7#	仓库 5	TA-9019641	10.11
159	水岸华庭（三期）	7#	仓库 6	TA-9019635	12.97
160	水岸华庭（三期）	7#	仓库 7	TA-9019630	12.96
161	水岸华庭（三期）	7#	仓库 8	TA-9019623	10.1
162	水岸华庭（三期）	7#	仓库 9	TA-9019617	10.1
163	水岸华庭（三期）	7#	仓库 10	TA-9019610	12.96
164	水岸华庭（三期）	7#	仓库 11	TA-9019606	12.96
165	水岸华庭（三期）	7#	仓库 12	TA-9019602	10.1
166	水岸华庭（三期）	7#	仓库 13	TA-9019595	10.1
167	水岸华庭（三期）	7#	仓库 14	TA-9019568	12.96
168	水岸华庭（三期）	7#	仓库 15	TA-9019566	20.21
169	水岸华庭（三期）	7#	仓库 16	TA-9019847	10.11
170	水岸华庭（三期）	7#	仓库 17	TA-9019835	12.97
171	水岸华庭（三期）	7#	仓库 23	TA-9019825	23.92
172	水岸华庭（三期）	7#	仓库 24	TA-9019817	27.4
173	水岸华庭（三期）	7#	仓库 25	TA-9019800	27.25
174	水岸华庭（三期）	7#	仓库 26	TA-9019797	23.78
175	水岸华庭（三期）	7#	仓库 27	TA-9019792	23.77
176	水岸华庭（三期）	7#	仓库 28	TA-9019781	27.23
177	水岸华庭（三期）	7#	仓库 29	TA-9019772	27.23
178	水岸华庭（三期）	7#	仓库 30	TA-9019742	23.77
179	水岸华庭（三期）	7#	仓库 31	TA-9019739	23.77
180	水岸华庭（三期）	7#	仓库 32	TA-9019737	27.23
181	水岸华庭（三期）	7#	仓库 33	TA-9019529	27.23
182	水岸华庭（三期）	7#	仓库 34	TA-9019735	23.77
183	水岸华庭（三期）	7#	仓库 35	TA-9019731	23.92
184	水岸华庭（三期）	7#	仓库 36	TA-9019726	27.4
185	水岸华庭（三期）	7#	仓库 37	TA-9019724	27.25
186	水岸华庭（三期）	7#	仓库 38	TA-9019720	23.78
合计					5452.93

四、 价值时点：以现场勘查日期 2021 年 11 月 29 日为价值时点。

五、 价值类型：房地产市场价格。

市场价格，是一般价格（平均价格），而不是个别价格，某种某宗房地产在某一时间的市场价格，简要地说：是该种房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格。

注：委估对象标的物用于拍卖，市场心理预期、强制处理、快速变现及过户的额外费用均对房地产市场价值实现产生影响；

估价结果：

(2021) 辽 03 执 401 号委估对象评估结果汇总表						
序号	开发公司名称	小区名称	用途	数量 (套)	面积 (m ²)	评估价值 (万元)
1	鞍山市宏祥房地产开发有限公司	水岸华庭	住宅	274	21167.89	5856.85
2	鞍山市宏祥房地产开发有限公司	水岸华庭	仓库 1 (北侧楼内入户)	58	661.42	129.64
3	鞍山市宏祥房地产开发有限公司	水岸华庭	仓库 2 (南北进深长, 可用于车库)	63	3006.29	937.96
4	鞍山市宏祥房地产开发有限公司	水岸华庭	仓库 3 (南向, 可用于车库)	65	1785.22	584.84
5	海城市盛亿房地产开发有限公司	成仕铭居	住宅	208	15226.96	3669.45
6	海城市盛亿房地产开发有限公司	成仕铭居	网点	36	5071.4	2320.04
合 计						13498.78

(评估明细见后页附表)

注：评估价值为不动产综合价值，包括房地产所应分摊国有土地的土地使用权价值。

本次评估总价为：人民币 13498.78 万元，人民币大写：壹亿叁

仟肆佰玖拾捌万柒仟捌佰元整。（评估结果保留两位小数，单位为万元）

评估机构法定代表人：_____

鞍山市宏峰房地产评估有限公司

地址：辽宁省鞍山市铁东区前进路 26-S12
号

中国 辽宁 鞍山

电话：0412-2246999

传真：0412-2225573

二〇二二年三月一日

邮编：114001

目 录

注册房地产估价师声明	22
估价的假设和限制条件	23
估价结果报告	26
(一) 估价委托人	26
(二) 房地产估价机构	26
(三) 估价对象	26
(四) 估价目的	28
(五) 价值日期	28
(六) 价值类型	28
(七) 估价原则	29
(八) 估价依据	30
(九) 估价方法	30
(十) 估价结果	32
(十一) 注册房地产估价师	33
(十二) 实地勘查日期	33
(十三) 估价作业期	23
附 件	
(一) 司法鉴定委托书复印件	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 估价对象状况照片	
(四) 估价对象相关资料复印件	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构资质证书复印件	
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的。

（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，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）我公司估价人员于2021年11月29日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人及相关当事方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1. 我公司估价人员已对委托方提供的不动产相关资料进行了审慎检查，但未向有关管理部门核实，故本估价报告以委托方提供的房产资料全面、真实、准确、合法有效为估价前提。

2. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任。

3. 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，应有一个合理的谈判周期；委估对象为涉案房地产，由于法院处理案件过程中，可能将委估对象标的物用于拍卖、变卖等，市场心理预期、强制处理及快速变均对房地产市场价格实现产生影响，但此次评估不考虑此项影响。

4. 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，本次评估是在合法前提下，按现状房地产用途可持续使用为假设前提。

5. 本次估价未考虑估价对象存在的抵押等其他限制性权利事宜对估价对象价格的影响，即本报告是在估价对象无任何权利限制的假设前提条件下进行的。

（二）不确定事项假设

1. 估价对象的产籍号、建筑面积是以估价委托人提供的委托书及“委托对象明细表”记载为计算标准，估价委托人对这些资料的真实性、合法性负责，委估对象最终的建筑面积以不动产登记备案为准，如与不动产登记备案有差异，经核实后评估价格随之做相应调整。

2. 估价对象的权属是以委托估价方及当事人提供的相关资料上记载为准，本次委估对象资料为“不动产他项权利登记证明”、“国有土地使用权证”“建筑工程规划许可证”“建设用地规划许可证”

“施工许可证”“商品房预售许可证”等复印件，本机构对估价对象权属进行了充分关注，但仅对估价对象完全产权下的市场价值进行评估，对估价对象的权属不作任何的保证，提醒报告使用者注意。

（三）背离事实假设

1. 根据委托方提供的相关资料及估价目的，本次估价结果是为委托方办理案件确定房地产市场价值提供参考依据，未考虑抵押等优先受偿权对估价结果的影响。法定优先受偿款还包括：（1）发包人拖欠承包人工程款；（2）已设定抵押担保的债务数额；（3）其他法定优先受偿权（欠缴的地价及政府各种行政事业性、资源性收费、企业所欠职工工资、劳动保险费用及企业所欠税款）；（4）其它法定优先受偿权。

2. 截至价值时点止，尚未调查确认是否存在有关估价对象的应缴、未缴的物业费、取暖费、相关税费、水、电等其他应缴、未缴费用，最终由法院调查确认为准，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（四）不相一致假设

本次评估的估价对象底层商网、车库有部分出租、借用，本次估价以无租约限制为假设条件，室内统一以毛坯状态为标准。本次评估水岸华庭 186 套仓库用房，根据委托方提供的明细表及测绘报告上记载为仓库用途房地产，根据现场勘查实际情况及最高最佳使用分析，以其中 58 户用于仓库用途，128 户用于车库用途为假设依据。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象未办理不动产权证书，本次评估以估价对象开发小区工程的备案资料为依据，本次评估假设委估对象不动产开发项目已完工，为完全产权权利下的价格，出售后可正常办理不动产相关登记。库房、住宅大部分未能进入，以室内毛坯房，配套设施接点

到户，可正常毛坯房交付为假设依据，

二、估价报告使用限制

（一）本报告的估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，于价值时点时的公允市场价值，该结果仅为估价委托方执行案件提供价值参考依据，不得用于其他目的和用途。若由于时间发生变化或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担责任。

（二）在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响委估房地产价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接用于本估价报告的评估结论。

（三）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（四）未经本估价机构和估价人员同意，估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（五）本报告使用有效期限自提交报告之日起为壹年。即自 2022 年 3 月 1 日起至 2023 年 3 月 1 日之内实现。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

估价结果报告

（一）委托方

全称：辽宁省鞍山市中级人民法院

（二）估价方

全称：鞍山市宏峰房地产评估有限公司

法定代表人：王 岩

住所：鞍山市立山区前进路 26-S12 号

资质等级：二级 资格证书号：000010303

（三）估价对象

1、区域状况：腾鳌镇隶属于辽宁省鞍山市海城市，地处海城市北部，东与千山区为邻，东南与千山区甘泉镇相接，南毗邻南台镇，西南与耿庄镇相连，西与温香、高坨两镇隔河相望，北邻辽阳市辽阳县穆家镇，东北和千山区宁远镇接壤，行政区域面积 126.7 平方千米。腾鳌镇户籍人口约有 7 万多人，下辖 22 个行政村，地处千山山脉，地势东高西低，地形主要为平原，东部有部分山地。腾鳌镇西有高速公路鞍山南出口，东有腾鳌机场，对外交通运输较通达。

委估对象成仕铭居小区位于腾鳌镇保安村北大桥三角地，沈营线东 50 米，位于腾鳌镇北东入口，居住小区环境及居住位置较好，主要交通道路有沈阳线、鞍腾路、新城路等，交通较便利，周围有万福家园、安居华府、世纪嘉园、祥和人家等小区；水岸华庭三期位于腾鳌镇永安村、永安街北侧，委估对象周围居住环境较好，周围有万福园中园、新城花园、嘉景花园等小区，居住密度适中，周边有滨河公园，鞍山腾鳌经济开发区实验学校，主要交通道路有永

安街、福安街等，交通较便利；9路公交线路通鞍山；周围基础设施已达到“七通”（即：通电、通上、下水、通路、通讯、通暖、通燃气）。

2、实物状况：

委估对象不动产根据开发商及小区位置分为两部分。

第一部分为海城市盛亿房地产开发有限公司开发建设的成仕铭居小区，周围36套底层商业网点，结构为钢筋砼混合结构，1#楼1号网点楼层为1-2层，其余均为1层，现大部分闲置，部分出租、借用；装修使用情况根据现使用方自行装修维护，基本状况良好，均可达到正常使用要求。市政配套设施完善，上、下水、电、供暖、通讯、消防等配套设施齐全，可保证正常可持续使用。住宅共计208套，分布于1-12号楼，1#楼位于小区外部，其余为小区内，1-6#楼为高层住宅楼，有电梯，结构为钢筋砼框架结构；7-12#楼为多层住宅楼，步梯，楼梯间地砖地面，白钢楼梯扶手，结构为钢筋砼混合结构。1#、4#、5#整幢楼未入住，委估对象均未入住，室内毛坯状态，楼寓防盗门，防盗门入户，塑钢窗，室内上、下水供暖、通讯、消防等设施完善到户，未通燃气。

第二部分为鞍山市宏祥房产开发有限公司开发建设的水岸华庭三期，274套住宅，186套仓库（其中58套可用于仓库、128套可用于车库）。结构为钢筋砼混合结构，住宅为总层数为6层的多层，委估对象均为未入住毛坯房，楼寓防盗门，防盗门入户，塑钢窗，室内上、下水、电、供暖、通讯、消防等设施均完善到户。186套仓

库用房位于小区住宅底层，南面入口为地坪以上，北侧入口为地下负一，根据现场勘查及最高最佳利用分析，其中 58 套为北入口，用于仓库用房，防火铁门入户，室内清水房；128 套为南入口可用于车库用途，室内清水房，水泥内墙面，水泥地面，卷帘车库门，车库内可接水、电。

3、权利状况：根据委托人提供资料“司法鉴定评估委托书”、“土地使用权证”、“建设工程规划许可证”“建设用地规划许可证”“施工许可证”“预售许可证”“测绘报告”复印件可知，委估对象不动产为开发单位海城市盛亿房地产开发有限公司、鞍山市宏祥房地产开发有限公司所有的未售商品房，用途根据备案用途分别为住宅、商业、仓库；委估对象权利性质：商品房；土地使用权分别为国有出让住宅用地、国有出让商住用地；宗地为全地业主共同分摊；于价值时点有抵押他项权利设定，本次评估为估价对象完全产权权利下的价值，未考虑他项权利设定及其它优先受偿权的影响。

（四）估价目的

为辽宁省鞍山市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）价值时点

以实地勘查日期为价值时点，即 2021 年 11 月 29 日。

（六）价值定义

房地产市场价格：市场价格，是一般价格（平均价格），而不是个别价格，某种某宗房地产在某一时间的市场价格，简要地说：是该

种房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格。

注：委估对象标的物用于拍卖，市场心理预期、强制处理、快速变现及过户的额外费用均对房地产市场价格实现产生影响；

（七）估价原则

1、 合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提。遵循合法原则，第一，要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二，要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三，要求估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易处分方式必须是合法的。

2、 最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，体现在房地产的使用过程中。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

3、 替代原则

遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程，房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。

4、 价值时点原则

遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

5、 独立、客观、公正原则

遵循独立客观公正原则要求站在中立的立场实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值、价格。

(八) 估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB / T 50291-2015《房地产估价规范》（2015年12月1日实施）；
- 5、中华人民共和国国家标准 GB / T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》（2014年2月1日实施）；
- 6、委托人提供的“委估对象明细表”、“土地使用权证”“建筑工程规划许可证”“建筑用地规划许可证”“施工许可证”“商品房预售许可证”“房屋测绘结果表”等相关资料复印件；
- 7、（2021）辽03执401号《司法鉴定评估委托书》
- 8、估价人员市场调查与询证的有关信息资料

(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。

本次估价对象为居住小区住宅、车库及底层商网的价值评估，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到类似可比实例，适合选用比较法。其中商业网点可出租，有潜在的租金收入，可使用收益法进行评估，另外由于委估对象房地产为住宅小区开发房地产，可

采用成本法评估。委估对象为建成投入使用的住宅小区，不适于选用假设开发法评估。

综上所述，本次估价选用比较法、成本法、收益法。

● 比较法

1. 比较法概念：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。

2. 计算公式： $P=(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i)/n$

其中：P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正或调整系数。

● 成本法：

1、成本法是求取估价对象房屋建筑物在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、计算公式：房地产成本价值=房地产重置成-折旧

房地产重置成本=土地取得成本+建设成本+管理费+利息+销售费用+利润+销售税费

● 收益法

1、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率，将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理

价格或价值的方法。

2、采用计算公式：

$$V=A/Y \times [1-1/(1+Y)^n]$$

式中：V：房地产收益价格

A：房地产年纯收益

Y：资本化率

n：收益年数

（十）估价结果

鞍山市宏峰房地产评估有限公司惠承委托，根据估价目的，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照估价程序，选用比较法、成本法、收益法的估价方法，并在综合分析影响不动产价格因素的基础上，评估委估对象不动产司法鉴定拍卖用途的市场参考价值为人民币 13498.78 万元，人民币大写：壹亿叁仟肆佰玖拾捌万柒仟捌佰元整。（评估结果保留两位小数，单位为万元）

(2021) 辽 03 执 401 号委估对象评估结果汇总表						
序号	开发公司名称	小区名称	用途	数量 (套)	面积 (m ²)	评估价值 (万元)
1	鞍山市宏祥房地产开发有限公司	水岸华庭	住宅	274	21167.89	5856.85
2	鞍山市宏祥房地产开发有限公司	水岸华庭	仓库 1 (北侧楼内入户)	58	661.42	129.64
3	鞍山市宏祥房地产开发有限公司	水岸华庭	仓库 2 (南北进深长, 可用于车库)	63	3006.29	937.96
4	鞍山市宏祥房地产开发有限公司	水岸华庭	仓库 3 (南向, 可用于车库)	65	1785.22	584.84

5	海城市盛亿房地产开发有限公司	成仕铭居	住宅	208	15226.96	3669.45
6	海城市盛亿房地产开发有限公司	成仕铭居	网点	36	5071.4	2320.04
合 计						13498.78

(评估明细表见附件)

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期
王岩	2120040077		年 月 日
曹雪峰	2119980060		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2021年11月29日

(十三) 估价作业期

2021年11月29日-2022年3月1日