

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：沈阳市东陵区观棋路 499-14 号 1 门等 64 套房
产房地产价格评估

估价机构：沈阳锦龙房地产评估有限公司

估价委托人：沈阳市中级人民法院

注册房地产估价师：游 宇（2119970002）

陈 光（2119980081）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 28 日

估价报告编号：沈房估诉字[2021]第 172-1 号



致估价委托人函

沈阳市中级人民法院：

受贵单位的委托，我公司委派估价人员对申请执行人葫芦岛银行股份有限公司沈阳皇姑支行与被执行人沈阳清井环保机械工程有限公司、中新房（辽宁）建设有限公司、沈阳华元佳亿房地产开发有限公司借款合同纠纷一案中涉及的位于沈阳市东陵区观棋路499-14号1门等64套房产进行了价格评估，现将评估结果函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价对象：具体地址为沈阳市东陵区观棋路499-13号、14号、15号、16号、17号、18号、19号、21号、22号、23号，共计64套房产，总建筑面积18,029.93平方米，开发建设单位为沈阳华元佳亿房地产开发有限公司。

价值时点：2021年11月2日

价值类型：市场价格

估价方法：成本法

估价结果：估价人员根据估价目的，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2021年11月2日的估价结果为：

序号	楼房类别	地址	楼号	房间号	销售面积 (m ²)	评估单价	评估总价 (元)	备注
1	联排	东陵区观棋路499-13号	13#	1门	331.59	7162	2,374,848.00	
2		东陵区观棋路499-13号	13#	2门	387.56	7162	2,775,705.00	
3		东陵区观棋路499-13号	13#	3门	331.98	7162	2,377,641.00	
4		东陵区观棋路499-13号	13#	4门	387.56	7162	2,775,705.00	
5		东陵区观棋路499-13号	13#	5门	331.98	7162	2,377,641.00	



6		东陵区观棋路 499-13 号	13#	6 门	387.17	7162	2,772,912.00	
7		东陵区观棋路 499-13 号	13#	7 门	331.98	9862	3,273,987.00	样板间
8		东陵区观棋路 499-13 号	13#	8 门	387.56	7162	2,775,705.00	
9		东陵区观棋路 499-13 号	13#	9 门	331.27	7162	2,372,556.00	
10		东陵区观棋路 499-14 号	14#	1 门	312.39	7162	2,237,337.00	
11		东陵区观棋路 499-14 号	14#	2 门	369.78	7162	2,648,364.00	
12		东陵区观棋路 499-14 号	14#	3 门	312.39	7162	2,237,337.00	
13		东陵区观棋路 499-14 号	14#	4 门	369.37	7162	2,645,428.00	
14		东陵区观棋路 499-14 号	14#	5 门	311.94	7162	2,234,114.00	
15		东陵区观棋路 499-14 号	14#	6 门	369.78	7162	2,648,364.00	
16		东陵区观棋路 499-14 号	14#	7 门	312.39	7162	2,237,337.00	
17		东陵区观棋路 499-14 号	14#	8 门	369.37	9862	3,642,727.00	样板间
18	叠院	东陵区观棋路 499-15 号	15#	121	143.20	5755	824,116.00	
19		东陵区观棋路 499-15 号	15#	221	143.20	5755	824,116.00	
20		东陵区观棋路 499-15 号	15#	222	143.20	5755	824,116.00	
21		东陵区观棋路 499-15 号	15#	232	118.98	5755	684,730.00	
22		东陵区观棋路 499-15 号	15#	331	118.68	5755	683,003.00	
23		东陵区观棋路 499-15 号	15#	322	143.20	5755	824,116.00	
24		东陵区观棋路 499-15 号	15#	411	171.11	5855	1,001,849.00	
25		东陵区观棋路 499-15 号	15#	421	143.04	5755	823,195.00	
26		东陵区观棋路 499-16 号	16#	111	170.09	8555	1,455,120.00	样板间
27		东陵区观棋路 499-16 号	16#	121	142.18	8455	1,202,132.00	样板间



28	东陵区观棋路 499-16 号	16#	131	118.21	5755	680,299.00	
29	东陵区观棋路 499-16 号	16#	221	142.35	5755	819,224.00	
30	东陵区观棋路 499-16 号	16#	311	170.52	5855	998,395.00	
31	东陵区观棋路 499-16 号	16#	312	170.08	5755	978,810.00	
32	东陵区观棋路 499-16 号	16#	322	142.06	5755	817,555.00	
33	东陵区观棋路 499-17 号	17#	111	171.43	5855	1,003,723.00	
34	东陵区观棋路 499-17 号	17#	131	118.92	5755	684,385.00	
35	东陵区观棋路 499-17 号	17#	112	171.43	5855	1,003,723.00	
36	东陵区观棋路 499-17 号	17#	132	118.92	5755	684,385.00	
37	东陵区观棋路 499-17 号	17#	211	171.43	5755	986,580.00	
38	东陵区观棋路 499-17 号	17#	221	143.12	5755	823,656.00	
39	东陵区观棋路 499-17 号	17#	212	171.43	5855	1,003,723.00	
40	东陵区观棋路 499-17 号	17#	222	143.12	5755	823,656.00	
41	东陵区观棋路 499-17 号	17#	311	171.43	5855	1,003,723.00	
42	东陵区观棋路 499-17 号	17#	331	118.62	5755	682,658.00	
43	东陵区观棋路 499-17 号	17#	312	171.43	5755	986,580.00	
44	东陵区观棋路 499-17 号	17#	411	171.43	5855	1,003,723.00	
45	东陵区观棋路 499-17 号	17#	421	143.12	5755	823,656.00	
46	东陵区观棋路 499-17 号	17#	412	170.98	5855	1,001,088.00	
47	东陵区观棋路 499-17 号	17#	432	118.92	5755	684,385.00	
48	东陵区观棋路 499-18 号	18#	221	143.20	5755	824,116.00	
49	东陵区观棋路 499-18 号	18#	321	143.20	5755	824,116.00	



50		东陵区观棋路 499-18 号	18#	411	171.54	5855	1,004,367.00	
51	商业	东陵区观棋路 499-19 号	19#	1 门	470.65	5260	2,475,619.00	
52		东陵区观棋路 499-19 号	19#	2 门	432.86	5260	2,276,844.00	
53		东陵区观棋路 499-19 号	19#	3 门	469.82	5260	2,471,253.00	
54		东陵区观棋路 499-19 号	19#	4 门	446.25	5260	2,347,275.00	
55		东陵区观棋路 499-19 号	19#	5 门	454.01	5260	2,388,093.00	
56		东陵区观棋路 499-19 号	19#	6 门	430.10	5260	2,262,326.00	
57		东陵区观棋路 499-19 号	19#	7 门	525.61	5260	2,764,709.00	
58		东陵区观棋路 499-19 号	19#	8 门	550.18	5260	2,893,947.00	
59		双拼	东陵区观棋路 499-21 号	21#	1 门	566.77	7720	4,375,464.00
60	东陵区观棋路 499-21 号		21#	2 门	566.77	7720	4,375,464.00	
61	东陵区观棋路 499-22 号		22#	1 门	566.77	7720	4,375,464.00	
62	东陵区观棋路 499-22 号		22#	2 门	566.77	7720	4,375,464.00	
63	东陵区观棋路 499-23 号		23#	1 门	566.77	7720	4,375,464.00	
64	东陵区观棋路 499-23 号		23#	2 门	566.77	7720	4,375,464.00	
		合计			18029.93		119,833,577.00	

总价：119,833,577 元

人民币大写：壹亿壹仟玖佰捌拾叁万叁仟伍佰柒拾柒元整。

详细的估价结果请见附后的《房地产估价师声明》、《估价的假设和限制条件》、《估价结果报告》等。

特别提示：

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期



限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（二）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（五）估价对象尚未办理房屋初始登记，尚未办理不动产权证。

（六）本估价报告的异议期为五日。

（七）本估价报告是对《涉执房地产处置司法评估报告》（沈房估诉字[2021]第172号）所作出的更正和补充。

报告有效期：自报告出具之日起1年。

提交估价报告份数：共4份。

沈阳锦龙房地产评估有限公司

二〇二二年四月二十八日



目 录

注册房地产估价师声明	8
估价的假设和限制条件	9
房地产估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象概况	11
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价依据	16
八、估价原则	17
九、估价方法	18
十、估价结果	19
十一、估价人员	22
十二、估价作业日期	22
十三、估价报告有效期	22
附 件	23



注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

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. 本估价报告中的分析、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，但受到本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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

签名盖章

游 宇

陈 光



估价的假设和限制条件

本次评估为司法鉴定性评估，我们根据其评估目的及估价对象的具体情况，设定估价的假设和限制条件。

一、估价的假设条件

（一）一般性假设：

5. 此次评估设定价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方、行业的有关法律、法规之规定。
6. 本估价报告以有效期内无重大政策及市场变化为假设前提。
7. 本次评估是以估价对象能够按照目前的使用用途持续使用为假设前提。
8. 本估价报告是以估价委托人及当事人提供的资料为依据，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们假设其合法、真实、准确和完整，不存在刻意误导。
9. 此次评估中对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，我们对其安全性进行合理的假定。
10. 此次评估以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用等情况为假设前提。
11. 此次评估结果对应的交易税费负担方式为全部由买受人负担。

（二）背离事实假设



此次评估我们视估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权等而进行的评估。

(三) 未定事项假设 (无)

(四) 不相一致假设 (无)

(五) 依据不足假设 (无)

二、本估价报告使用的限制条件

- 1、本估价报告仅对估价对象进行强制处置提供参考，它用无效。
- 2、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下的使用，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人有报告审查权的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。
- 3、本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，报告解释权为本估价机构所有。
- 4、本评估报告自出具之日（2021年12月7日）起一年内有效。



房地產估價結果報告

一、估價委托人

估價委托人：沈陽市中级人民法院

二、估價機構

機構名稱：沈陽錦龍房地產評估有限公司

機構地址：沈陽市沈河區沈洲路 181 號

法人代表：游宇

聯繫電話：22916691

資格等級：一級

證書編號：建房估證字[2013]063 號

三、估價目的

為人民法院確定財產處置參考價提供參考依據。

四、估價對象概況

（一）估價對象基本情況

1、名稱：沈陽華元佳億房地產開發有限公司開發建設的中地·北緯 42 度（中地·地中海）房地產

2、坐落：沈陽市東陵區觀棋路 499-13 號、14 號、15 號、16 號、17 號、18 號、19 號、21 號、22 號、23 號。



3、范围：列入本次估价范围内住宅房地产共计 64 套，总建筑面积为 18,029.93 平方米。

（二）估价对象区位状况

估价对象位于沈阳市东陵区观棋路 499 号，中地·北纬 42 度（中地·地中海）楼盘内。

四至：北临观棋路，东临沈阳博超花卉种植研究中心、西临沈阳半山花语别墅、南临林地。

交通状况：附近有观棋路、森林路，路网通达，有 168 路等路公交车，交通便捷。

基础设施状况：估价对象所在区域基础设施已实现“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖），基础设施完善，保障率较高。

周边环境状况：近邻棋盘山风景区，周边有假日蔚蓝、凤荷居、沈阳半山花语、清韵百园等别墅住宅园区，居住环境优雅。

公共服务配套设施状况：周围有棋盘山国际风景旅游开发区管理委员会、沈阳市生态环境局棋盘山分局、辽宁省总商会创新创业基地、沈阳市老干部服务中心老干部党校、辽宁何氏医学院、东北神学院、沈阳森林动物园等，周边超市、餐饮等生活配套设施较为齐全。

（三）估价对象实物状况

估价对象为沈阳市东陵区观棋路 499-14 号 1 门中地·北纬 42 度（中地·地中海）内，共计等 64 套房产，总建筑面积 18,029.93 平方米。其中：



序号	楼房类别	地址	楼号	房间号	销售面积 (m ²)	规划用途
1	联排	东陵区观棋路 499-13 号	13#	1 门	331.59	住宅
2		东陵区观棋路 499-13 号	13#	2 门	387.56	住宅
3		东陵区观棋路 499-13 号	13#	3 门	331.98	住宅
4		东陵区观棋路 499-13 号	13#	4 门	387.56	住宅
5		东陵区观棋路 499-13 号	13#	5 门	331.98	住宅
6		东陵区观棋路 499-13 号	13#	6 门	387.17	住宅
7		东陵区观棋路 499-13 号	13#	7 门	331.98	住宅
8		东陵区观棋路 499-13 号	13#	8 门	387.56	住宅
9		东陵区观棋路 499-13 号	13#	9 门	331.27	住宅
10		东陵区观棋路 499-14 号	14#	1 门	312.39	住宅
11		东陵区观棋路 499-14 号	14#	2 门	369.78	住宅
12		东陵区观棋路 499-14 号	14#	3 门	312.39	住宅
13		东陵区观棋路 499-14 号	14#	4 门	369.37	住宅
14		东陵区观棋路 499-14 号	14#	5 门	311.94	住宅
15		东陵区观棋路 499-14 号	14#	6 门	369.78	住宅
16		东陵区观棋路 499-14 号	14#	7 门	312.39	住宅
17		东陵区观棋路 499-14 号	14#	8 门	369.37	住宅
18		叠院	东陵区观棋路 499-15 号	15#	121	143.20
19	东陵区观棋路 499-15 号		15#	221	143.20	住宅
20	东陵区观棋路 499-15 号		15#	222	143.20	住宅
21	东陵区观棋路 499-15 号		15#	232	118.98	住宅
22	东陵区观棋路 499-15 号		15#	331	118.68	住宅
23	东陵区观棋路 499-15 号		15#	322	143.20	住宅
24	东陵区观棋路 499-15 号		15#	411	171.11	住宅
25	东陵区观棋路 499-15 号		15#	421	143.04	住宅
26	东陵区观棋路 499-16 号		16#	111	170.09	住宅
27	东陵区观棋路 499-16 号		16#	121	142.18	住宅
28	东陵区观棋路 499-16 号		16#	131	118.21	住宅
29	东陵区观棋路 499-16 号		16#	221	142.35	住宅
30	东陵区观棋路 499-16 号		16#	311	170.52	住宅
31	东陵区观棋路 499-16 号		16#	312	170.08	住宅
32	东陵区观棋路 499-16 号		16#	322	142.06	住宅
33	东陵区观棋路 499-17 号		17#	111	171.43	住宅
34	东陵区观棋路 499-17 号		17#	131	118.92	住宅
35	东陵区观棋路 499-17 号		17#	112	171.43	住宅
36	东陵区观棋路 499-17 号		17#	132	118.92	住宅
37	东陵区观棋路 499-17 号		17#	211	171.43	住宅
38	东陵区观棋路 499-17 号		17#	221	143.12	住宅
39	东陵区观棋路 499-17 号		17#	212	171.43	住宅
40	东陵区观棋路 499-17 号		17#	222	143.12	住宅
41	东陵区观棋路 499-17 号		17#	311	171.43	住宅



42		东陵区观棋路 499-17 号	17#	331	118.62	住宅
43		东陵区观棋路 499-17 号	17#	312	171.43	住宅
44		东陵区观棋路 499-17 号	17#	411	171.43	住宅
45		东陵区观棋路 499-17 号	17#	421	143.12	住宅
46		东陵区观棋路 499-17 号	17#	412	170.98	住宅
47		东陵区观棋路 499-17 号	17#	432	118.92	住宅
48		东陵区观棋路 499-18 号	18#	221	143.20	住宅
49		东陵区观棋路 499-18 号	18#	321	143.20	住宅
50		东陵区观棋路 499-18 号	18#	411	171.54	住宅
51	商业	东陵区观棋路 499-19 号	19#	1 门	470.65	住宅
52		东陵区观棋路 499-19 号	19#	2 门	432.86	住宅
53		东陵区观棋路 499-19 号	19#	3 门	469.82	住宅
54		东陵区观棋路 499-19 号	19#	4 门	446.25	住宅
55		东陵区观棋路 499-19 号	19#	5 门	454.01	住宅
56		东陵区观棋路 499-19 号	19#	6 门	430.10	住宅
57		东陵区观棋路 499-19 号	19#	7 门	525.61	住宅
58		东陵区观棋路 499-19 号	19#	8 门	550.18	住宅
59	双拼	东陵区观棋路 499-21 号	21#	1 门	566.77	住宅
60		东陵区观棋路 499-21 号	21#	2 门	566.77	住宅
61		东陵区观棋路 499-22 号	22#	1 门	566.77	住宅
62		东陵区观棋路 499-22 号	22#	2 门	566.77	住宅
63		东陵区观棋路 499-23 号	23#	1 门	566.77	住宅
64		东陵区观棋路 499-23 号	23#	2 门	566.77	住宅
		合计			18029.93	

目前的形象进度为工程已经完工，上水、照明用电尚为施工临时水电，供暖已接通。尚未进行竣工验收。

土地状况：

依据《国有土地使用权证》(证号为棋盘山国用(2012)第 010 号)、《建设用地规划许可证》(地字第 210112201212011 号)、《建设工程规划许可证》(建字第 210112201312013 号),该园区总占地面积 86,277.50 平方米，土地用途为城镇住宅用地，使用权性质为出让，终止日期为 2081 年 10 月 10 日。规划建设 45 栋，总规划建筑面积 87,139.47 平方米，容积率为 1.01，目前已经建成 13#—23#、27#栋。



（四）估价对象权属状况

根据委托人提供的相关资料复印件：

《国有土地使用权证》：证号为棋盘山国用（2012）第 010 号，土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，土地使用期限为 2081 年 10 月 10 日止。

《建设用地规划许可证》（地字第 210112201212011 号）

《建设工程规划许可证》（建字第 210112201312013 号）

《建筑工程施工许可证》（210133201403130201）

《商品房预售许可证》（沈房预售字第 14307 号）

《他项权利证》（沈抚新城他项（2016）第 001 号）

房地产开发建设单位为沈阳华元佳亿房地产开发有限公司。

根据我们的调查了解，该估价对象尚未办理房屋初始登记，尚未办理不动产权证。

五、价值时点

2021 年 11 月 2 日

经委托方认可以勘查现场之日确定为价值时点。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点 2021 年 11 月 2 日现状使用条件下的市场价格。

本次评估中涉及的 64 套已建成房地产评估价值为房地合一价值，



即：包含房屋建筑物价值、装饰装修、附属设施部分价值及所分摊的土地使用权价值，不包含室内可移动的物品、家具及私人物品等。

七、估价依据

(一)有关政策法规和文件

1. 《中华人民共和国民法典》；
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. 《中华人民共和国资产评估法》；
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》；
6. 《人民法院委托评估工作规范》；
7. 国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件；

(二)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. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
4. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

(三)估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 《沈阳市中级人民法院评估委托书》（2021）辽01执1294号；
2. 《房屋所有权证》；



3. 《国有土地使用权证》、《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》;
4. 《他项权利证》(沈抚新城他项(2016)第001号);
5. 《不动产电子登记(簿)查询证明》等资料复印件;

(四)估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 现场查勘、调查资料;
2. 估价对象所在区域状况调查资料;
3. 估价对象位置、基础配套设施调查资料;
4. 估价对象及周边环境照片。

八、估价原则

1. 遵循独立、客观、公正原则: 要求估价机构和估价师站在中立的立场上, 评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2. 遵循合法原则: 要求估价结果是在依法制定的估价对象状况下特别是权益状况下的价值。

3. 遵循价值时点原则: 要求估价结果应是估价对象在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

4. 遵循替代原则: 要求估价结果不得不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格

5. 遵循最高最佳利用原则: 要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行, 经过充分合理的论证, 能使估价对象的价值达到最大的一种使



用。

九、估价方法

1、估价技术路线的确定

根据估价对象区位状况、实物状况及权属状况结合本次的估价目的和评估价值类型，确定本次估价的技术路线为：第一，收集市场上与估价对象相似的房地产项目交易信息资料；第二，将收集到的相关信息与估价对象进行比较、分析；第三，根据估价对象具体情况以及价值时点时的房地产市场状况选用合理的评估方法；第四，运用合理估价方法进行房地产价值估算；最后，经测算得出最终房地产估价结果。

2、估价方法的选择

估价人员在对估价对象实地查看及对周边区域房地产市场状况的调查、分析之后，根据估价对象的特点和实际情况结合当时的房地产市场状况，进行评估方法的具体选择。

本次估价中，估价对象设计用途为别墅住宅用房，目前虽然已经完工，但未办理房屋初始登记，尚不具备正常市场交易的条件，同时该项目尚为施工临时水电，当事人亦未提供项目完善尚需办理的手续等情况，因此，本次估价中采用成本法作为估价方法进行房地产价值的估算，其中土地价值部分采用市场比较法和假设开发法进行评估。

成本法是测算估价对象做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。



十、估价结果

估价人员根据估价目的，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 2021 年 11 月 2 日的估价结果为：

序号	楼房类别	地址	楼号	房间号	销售面积 (m ²)	评估单价	评估总价 (元)	备注
1	联排	东陵区观棋路 499-13 号	13#	1 门	331.59	7162	2,374,848.00	
2		东陵区观棋路 499-13 号	13#	2 门	387.56	7162	2,775,705.00	
3		东陵区观棋路 499-13 号	13#	3 门	331.98	7162	2,377,641.00	
4		东陵区观棋路 499-13 号	13#	4 门	387.56	7162	2,775,705.00	
5		东陵区观棋路 499-13 号	13#	5 门	331.98	7162	2,377,641.00	
6		东陵区观棋路 499-13 号	13#	6 门	387.17	7162	2,772,912.00	
7		东陵区观棋路 499-13 号	13#	7 门	331.98	9862	3,273,987.00	样板间
8		东陵区观棋路 499-13 号	13#	8 门	387.56	7162	2,775,705.00	
9		东陵区观棋路 499-13 号	13#	9 门	331.27	7162	2,372,556.00	
10		东陵区观棋路 499-14 号	14#	1 门	312.39	7162	2,237,337.00	
11		东陵区观棋路 499-14 号	14#	2 门	369.78	7162	2,648,364.00	
12		东陵区观棋路 499-14 号	14#	3 门	312.39	7162	2,237,337.00	
13		东陵区观棋路 499-14 号	14#	4 门	369.37	7162	2,645,428.00	
14		东陵区观棋路 499-14 号	14#	5 门	311.94	7162	2,234,114.00	
15		东陵区观棋路 499-14 号	14#	6 门	369.78	7162	2,648,364.00	
16		东陵区观棋路 499-14 号	14#	7 门	312.39	7162	2,237,337.00	



17		东陵区观棋路 499-14 号	14#	8 门	369.37	9862	3,642,727.00	样板间
18	叠院	东陵区观棋路 499-15 号	15#	121	143.20	5755	824,116.00	
19		东陵区观棋路 499-15 号	15#	221	143.20	5755	824,116.00	
20		东陵区观棋路 499-15 号	15#	222	143.20	5755	824,116.00	
21		东陵区观棋路 499-15 号	15#	232	118.98	5755	684,730.00	
22		东陵区观棋路 499-15 号	15#	331	118.68	5755	683,003.00	
23		东陵区观棋路 499-15 号	15#	322	143.20	5755	824,116.00	
24		东陵区观棋路 499-15 号	15#	411	171.11	5855	1,001,849.00	
25		东陵区观棋路 499-15 号	15#	421	143.04	5755	823,195.00	
26		东陵区观棋路 499-16 号	16#	111	170.09	8555	1,455,120.00	样板间
27		东陵区观棋路 499-16 号	16#	121	142.18	8455	1,202,132.00	样板间
28		东陵区观棋路 499-16 号	16#	131	118.21	5755	680,299.00	
29		东陵区观棋路 499-16 号	16#	221	142.35	5755	819,224.00	
30		东陵区观棋路 499-16 号	16#	311	170.52	5855	998,395.00	
31		东陵区观棋路 499-16 号	16#	312	170.08	5755	978,810.00	
32		东陵区观棋路 499-16 号	16#	322	142.06	5755	817,555.00	
33		东陵区观棋路 499-17 号	17#	111	171.43	5855	1,003,723.00	
34		东陵区观棋路 499-17 号	17#	131	118.92	5755	684,385.00	
35		东陵区观棋路 499-17 号	17#	112	171.43	5855	1,003,723.00	
36		东陵区观棋路 499-17 号	17#	132	118.92	5755	684,385.00	
37		东陵区观棋路 499-17 号	17#	211	171.43	5755	986,580.00	
38	东陵区观棋路 499-17 号	17#	221	143.12	5755	823,656.00		



39		东陵区观棋路 499-17 号	17#	212	171.43	5855	1,003,723.00	
40		东陵区观棋路 499-17 号	17#	222	143.12	5755	823,656.00	
41		东陵区观棋路 499-17 号	17#	311	171.43	5855	1,003,723.00	
42		东陵区观棋路 499-17 号	17#	331	118.62	5755	682,658.00	
43		东陵区观棋路 499-17 号	17#	312	171.43	5755	986,580.00	
44		东陵区观棋路 499-17 号	17#	411	171.43	5855	1,003,723.00	
45		东陵区观棋路 499-17 号	17#	421	143.12	5755	823,656.00	
46		东陵区观棋路 499-17 号	17#	412	170.98	5855	1,001,088.00	
47		东陵区观棋路 499-17 号	17#	432	118.92	5755	684,385.00	
48		东陵区观棋路 499-18 号	18#	221	143.20	5755	824,116.00	
49		东陵区观棋路 499-18 号	18#	321	143.20	5755	824,116.00	
50		东陵区观棋路 499-18 号	18#	411	171.54	5855	1,004,367.00	
51	商业	东陵区观棋路 499-19 号	19#	1 门	470.65	5260	2,475,619.00	
52		东陵区观棋路 499-19 号	19#	2 门	432.86	5260	2,276,844.00	
53		东陵区观棋路 499-19 号	19#	3 门	469.82	5260	2,471,253.00	
54		东陵区观棋路 499-19 号	19#	4 门	446.25	5260	2,347,275.00	
55		东陵区观棋路 499-19 号	19#	5 门	454.01	5260	2,388,093.00	
56		东陵区观棋路 499-19 号	19#	6 门	430.10	5260	2,262,326.00	
57		东陵区观棋路 499-19 号	19#	7 门	525.61	5260	2,764,709.00	
58		东陵区观棋路 499-19 号	19#	8 门	550.18	5260	2,893,947.00	
59	双拼	东陵区观棋路 499-21 号	21#	1 门	566.77	7720	4,375,464.00	
60		东陵区观棋路 499-21 号	21#	2 门	566.77	7720	4,375,464.00	



61	东陵区观棋路 499-22 号	22#	1 门	566.77	7720	4,375,464.00	
62	东陵区观棋路 499-22 号	22#	2 门	566.77	7720	4,375,464.00	
63	东陵区观棋路 499-23 号	23#	1 门	566.77	7720	4,375,464.00	
64	东陵区观棋路 499-23 号	23#	2 门	566.77	7720	4,375,464.00	
	合计			18029.93		119,833,577.00	

总价：119,833,577 元

人民币大写：壹亿壹仟玖佰捌拾叁万叁仟伍佰柒拾柒元整。

十一、估价人员

国家注册房地产估价师：游 宇（2119970002）

国家注册房地产估价师：陈 光（2119980081）

十二、实地查勘期

2021 年 11 月 2 日

十三、估价作业期

2021 年 11 月 2 日~2021 年 12 月 7 日。



附 件

- 一、 估价对象现场查勘照片
- 二、 估价对象位置图
- 三、 《司法鉴定委托书》
- 四、 《不动产电子登记（簿）查询证明》等复印件
- 五、 房地产估价师注册证书复印件
- 六、 估价机构资格证复印件
- 七、 估价机构营业执照副本复印件