

# 房地产估价报告

(涉执房地产处置司法评估报告)

估价报告编号：辽四合正大房（估）字〔2022〕009号

估价项目名称：海城市腾鳌镇永安街道办水岸华庭小区住宅、

商业、车库房地产市场价格评估

估价委托人：辽宁省鞍山市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁四合正大房地产土地资产评估有限公司

房地产估价师：王仲伟 注册号 2120110103

汪泽民 注册号 2120150070

报告出具日期：二〇二二年二月二十四日

## 致估价委托人函

辽宁省鞍山市中级人民法院：

受贵院委托（2021）辽 03 执 402 号，我估价机构按照公认的估价原则，遵循严谨的估价程序，采用科学的估价方法，依据有关法规、政策、标准及贵公司所提供的和估价人员现场查勘以及搜集、掌握的相关资料等，对估价对象的市场价格进行估价。

估价目的：为确定涉案房地产的市场价格提供价格参考依据。

估价对象：海城市腾鳌镇永安街道办水岸华庭小区内 436 处房地产，9485.19 平方米住宅房地产、5739.41 平方米商业房地产、5176.52 平方米车库房地产。

价值时点：2021 年 11 月 26 日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法

我估价机构注册房地产估价师对影响估价对象房地产价值或价格的因素进行专业分析、测算和判断，确定上述房地产满足本报告合理假设和限制条件于价值时点的市场价格：

人民币：陆仟肆佰零肆万伍仟捌佰元整

（¥64,045,800.00 元）

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当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. 本次估价结果中包含估价对象所分摊的土地使用权的价格。

### 估价结果一览表

序号	楼号	房号	产权证号	层数/ 总层数	结构	用途	建筑面积	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	1#	2	HC-0058434	1-2/6	框架	门点	163.92	4737	776,489.00
2	1#	4	HC-0058433	1-2/6	框架	门点	127.77	4737	605,246.00
3	1#	6	HC-0058432	1-2/6	框架	门点	134.21	4737	635,753.00
4	1#	7	HC-0058431	1-2/6	框架	门点	134.21	4737	635,753.00
5	1#	8	HC-0058430	1-2/6	框架	门点	124.47	4737	589,614.00
6	1#	9	HC-0058429	1-2/6	框架	门点	124.47	4737	589,614.00
7	1#	10	HC-0058428	1-2/6	框架	门点	134.21	4737	635,753.00
8	1#	11	HC-0058427	1-2/6	框架	门点	134.21	4737	635,753.00
9	1#	12	HC-0058426	1-2/6	框架	门点	126.94	4737	601,315.00
10	1#	13	HC-0058425	1-2/6	框架	门点	126.94	4737	601,315.00

11	1#	14	HC-0058424	1-2/6	框架	门点	134.21	4737	635,753.00
12	1#	15	HC-0058423	1-2/6	框架	门点	134.21	4737	635,753.00
13	1#	16	HC-0058422	1-2/6	框架	门点	124.47	4737	589,614.00
14	1#	17	HC-0058438	1-2/6	框架	门点	124.47	4737	589,614.00
15	1#	18	HC-0058421	1-2/6	框架	门点	134.21	4737	635,753.00
16	1#	19	HC-0058437	1-2/6	框架	门点	134.21	4737	635,753.00
17	1#	20	HC-0058420	1-2/6	框架	门点	124.47	4737	589,614.00
18	1#	21	HC-0058418	1-2/6	框架	门点	127.77	4737	605,246.00
19	19#	2	TA-9010122	1-2/6	框架	门点	268.62	4500	1,208,790.00
20	19#	6	TA-9010121	1-2/6	框架	门点	268.62	4500	1,208,790.00
21	19#	7	TA-9010123	1-2/6	框架	门点	268.62	4500	1,208,790.00
22	19#	12	TA-9010124	1-2/6	框架	门点	252.36	4500	1,135,620.00
23	20#	1	TA-9010125	1-2/6	框架	门点	235.85	4500	1,061,325.00
24	20#	2	TA-9010126	1-2/6	框架	门点	159.8	4737	756,973.00
25	20#	3	TA-9010127	1-2/6	框架	门点	158.09	4737	748,872.00
26	20#	4	TA-9010128	1-2/6	框架	门点	222.32	4500	1,000,440.00
27	20#	5	TA-9010129	1-2/6	框架	门点	222.32	4500	1,000,440.00
28	20#	6	TA-9010130	1-2/6	框架	门点	158.33	4737	750,009.00
29	20#	7	TA-9010131	1-2/6	框架	门点	158.2	4737	749,393.00
30	20#	8	TA-9010132	1-2/6	框架	门点	222.32	4500	1,000,440.00
31	20#	9	TA-9010133	1-2/6	框架	门点	222.32	4500	1,000,440.00
32	20#	10	TA-9010134	1-2/6	框架	门点	158.09	4737	748,872.00

33	20#	11	TA-9010135	1-2/6	框架	门点	158.33	4737	750,009.00
34	20#	14	TA-9010136	1-2/6	框架	门点	235.85	4500	1,061,325.00
35	13#	1012	TA-9009846	1/6	框架	住宅	50.51	2769	139,862.00
36	13#	1013	TA-9009848	1/6	框架	住宅	63.64	2769	176,219.00
37	13#	2011	TA-9009828	1/6	框架	住宅	63.64	2769	176,219.00
38	13#	2012	TA-9009830	1/6	框架	住宅	50.51	2769	139,862.00
39	13#	2013	TA-9009826	1/6	框架	住宅	63.64	2769	176,219.00
40	13#	3011	TA-9009819	1/6	框架	住宅	63.64	2769	176,219.00
41	13#	3012	TA-9009831	1/6	框架	住宅	50.51	2769	139,862.00
42	13#	3013	TA-9009821	1/6	框架	住宅	63.64	2769	176,219.00
43	13#	4011	TA-9009836	1/6	框架	住宅	63.64	2769	176,219.00
44	13#	4012	TA-9009837	1/6	框架	住宅	50.51	2769	139,862.00
45	13#	4013	TA-9009841	1/6	框架	住宅	63.64	2769	176,219.00
46	13#	5011	TA-9009852	1/6	框架	住宅	63.64	2769	176,219.00
47	13#	5013	TA-9009854	1/6	框架	住宅	63.64	2769	176,219.00
48	13#	2022	TA-9009827	2/6	框架	住宅	50.51	2769	139,862.00
49	13#	3022	TA-9009838	2/6	框架	住宅	50.51	2769	139,862.00
50	13#	4022	TA-9009844	2/6	框架	住宅	50.51	2769	139,862.00
51	13#	5022	TA-9009847	2/6	框架	住宅	50.51	2769	139,862.00
52	13#	2032	TA-9009822	3/6	框架	住宅	50.51	2769	139,862.00
53	13#	4032	TA-9009839	3/6	框架	住宅	50.51	2769	139,862.00
54	13#	2042	TA-9009816	4/6	框架	住宅	50.51	2630	132,841.00

55	13#	4042	TA-9009840	4/6	框架	住宅	50.51	2630	132,841.00
56	13#	5042	TA-9009855	4/6	框架	住宅	50.51	2630	132,841.00
57	13#	6042	TA-9009860	4/6	框架	住宅	50.51	2630	132,841.00
58	13#	2052	TA-9009820	5/6	框架	住宅	50.51	2548	128,699.00
59	13#	3052	TA-9009833	5/6	框架	住宅	50.51	2548	128,699.00
60	13#	1052	TA-9009849	5/6	框架	住宅	50.51	2548	128,699.00
61	13#	4052	TA-9009843	5/6	框架	住宅	50.51	2548	128,699.00
62	13#	5052	TA-9009856	5/6	框架	住宅	50.51	2548	128,699.00
63	13#	1061	TA-9009824	6/6	框架	住宅	63.64	2354	149,809.00
64	13#	1062	TA-9009823	6/6	框架	住宅	50.51	2354	118,901.00
65	13#	1063	TA-9009825	6/6	框架	住宅	63.64	2354	149,809.00
66	13#	2061	TA-9009818	6/6	框架	住宅	63.64	2354	149,809.00
67	13#	2062	TA-9009817	6/6	框架	住宅	46.77	2354	110,097.00
68	13#	2063	TA-9009829	6/6	框架	住宅	63.64	2354	149,809.00
69	13#	3061	TA-9009832	6/6	框架	住宅	63.64	2354	149,809.00
70	13#	3062	TA-9009834	6/6	框架	住宅	46.77	2354	110,097.00
71	13#	3063	TA-9009835	6/6	框架	住宅	63.64	2354	149,809.00
72	13#	4061	TA-9009842	6/6	框架	住宅	63.64	2354	149,809.00
73	13#	4062	TA-9009851	6/6	框架	住宅	46.77	2354	110,097.00
74	13#	4063	TA-9009845	6/6	框架	住宅	63.64	2354	149,809.00
75	13#	5061	TA-9009857	6/6	框架	住宅	63.64	2354	149,809.00
76	13#	5062	TA-9009858	6/6	框架	住宅	46.77	2354	110,097.00

77	13#	5063	TA-9009859	6/6	框架	住宅	63.64	2354	149,809.00
78	13#	6061	TA-9009861	6/6	框架	住宅	63.64	2354	149,809.00
79	13#	6062	TA-9009862	6/6	框架	住宅	50.51	2354	118,901.00
80	14#	5041	TA-9009875	4/6	框架	住宅	53.14	2630	139,758.00
81	14#	5051	TA-9009876	5/6	框架	住宅	53.14	2548	135,401.00
82	14#	5061	TA-9009878	6/6	框架	住宅	53.14	2354	125,092.00
83	14#	5062	TA-9009880	6/6	框架	住宅	77.21	2354	181,752.00
84	19#	1032	TA-9009877	3/6	框架	住宅	52.46	2769	145,262.00
85	19#	2042	TA-9009985	4/6	框架	住宅	52.46	2630	137,970.00
86	19#	6042	TA-9009995	4/6	框架	住宅	52.46	2630	137,970.00
87	19#	4042	TA-9009991	4/6	框架	住宅	52.46	2630	137,970.00
88	19#	3042	TA-9009988	4/6	框架	住宅	52.46	2630	137,970.00
89	19#	1042	TA-9009853	4/6	框架	住宅	52.46	2630	137,970.00
90	19#	1052	TA-9009850	5/6	框架	住宅	52.46	2548	133,668.00
91	19#	2052	TA-9009986	5/6	框架	住宅	52.46	2548	133,668.00
92	19#	3052	TA-9009989	5/6	框架	住宅	52.46	2548	133,668.00
93	19#	5052	TA-9009998	5/6	框架	住宅	52.46	2548	133,668.00
94	19#	4052	TA-9009992	5/6	框架	住宅	52.46	2548	133,668.00
95	19#	1062	TA-9009983	6/6	框架	住宅	52.46	2354	123,491.00
96	19#	2062	TA-9009987	6/6	框架	住宅	48.58	2354	114,357.00
97	19#	3062	TA-9009990	6/6	框架	住宅	48.58	2354	114,357.00
98	19#	4062	TA-9009993	6/6	框架	住宅	48.58	2354	114,357.00

99	19#	5062	TA-9010001	6/6	框架	住宅	48.58	2354	114,357.00
100	19#	6062	TA-9010004	6/6	框架	住宅	52.46	2354	123,491.00
101	20#	1032	TA-9010011	3/6	框架	住宅	59.75	2769	165,448.00
102	20#	2031	TA-9010021	3/6	框架	住宅	58.91	2769	163,122.00
103	20#	3042	TA-9010025	4/6	框架	住宅	58.91	2630	154,933.00
104	20#	4041	TA-9010027	4/6	框架	住宅	58.91	2630	154,933.00
105	20#	5042	TA-9010028	4/6	框架	住宅	58.91	2630	154,933.00
106	20#	2041	TA-9010022	4/6	框架	住宅	58.91	2630	154,933.00
107	20#	1042	TA-9010016	4/6	框架	住宅	59.75	2630	157,143.00
108	20#	1052	TA-9010018	5/6	框架	住宅	59.75	2548	152,243.00
109	20#	2051	TA-9010024	5/6	框架	住宅	58.91	2548	150,103.00
110	20#	3052	TA-9010026	5/6	框架	住宅	58.91	2548	150,103.00
111	20#	6051	TA-9010029	5/6	框架	住宅	58.91	2548	150,103.00
112	20#	7051	TA-9010031	5/6	框架	住宅	59.75	2548	152,243.00
113	20#	6061	TA-9010030	6/6	框架	住宅	58.91	2354	138,674.00
114	21#	2041	TA-9010035	4/6	框架	住宅	55.59	2630	146,202.00
115	21#	3042	TA-9010037	4/6	框架	住宅	55.59	2630	146,202.00
116	21#	7041	TA-9010070	4/6	框架	住宅	56.44	2630	148,437.00
117	21#	1042	TA-9010032	5/6	框架	住宅	56.44	2548	143,809.00
118	21#	1052	TA-9010033	5/6	框架	住宅	56.44	2548	143,809.00
119	21#	3052	TA-9010038	5/6	框架	住宅	55.59	2548	141,643.00
120	21#	4051	TA-9010061	5/6	框架	住宅	55.59	2548	141,643.00



121	21#	5052	TA-9010063	5/6	框架	住宅	55.59	2548	141,643.00
122	21#	6051	TA-9010066	5/6	框架	住宅	55.59	2548	141,643.00
123	21#	1062	TA-9010034	6/6	框架	住宅	56.44	2354	132,860.00
124	21#	2061	TA-9010036	6/6	框架	住宅	55.59	2354	130,859.00
125	21#	3062	TA-9010012	6/6	框架	住宅	55.59	2354	130,859.00
126	21#	4061	TA-9010062	6/6	框架	住宅	55.59	2354	130,859.00
127	21#	5062	TA-9010065	6/6	框架	住宅	55.59	2354	130,859.00
128	21#	6061	TA-9010067	6/6	框架	住宅	55.59	2354	130,859.00
129	21#	7061	TA-9010071	6/6	框架	住宅	53.53	2354	126,010.00
130	22#	5012	TA-9010091	1/6	框架	住宅	55.59	2769	153,929.00
131	22#	2011	TA-9010077	1/6	框架	住宅	55.59	2769	153,929.00
132	22#	3012	TA-9010082	1/6	框架	住宅	55.59	2769	153,929.00
133	22#	1012	TA-9010072	1/6	框架	住宅	56.44	2769	156,282.00
134	22#	1042	TA-9010073	4/6	框架	住宅	56.44	2630	148,437.00
135	22#	3042	TA-9010083	4/6	框架	住宅	55.59	2630	146,202.00
136	22#	4041	TA-9010088	4/6	框架	住宅	55.59	2630	146,202.00
137	22#	5042	TA-9010092	4/6	框架	住宅	55.59	2630	146,202.00
138	22#	7041	TA-9010099	4/6	框架	住宅	56.44	2630	148,437.00
139	22#	2041	TA-9010079	4/6	框架	住宅	55.59	2630	146,202.00
140	22#	2051	TA-9010080	5/6	框架	住宅	55.59	2548	141,643.00
141	22#	1052	TA-9010074	5/6	框架	住宅	56.44	2548	143,809.00
142	22#	4051	TA-9010089	5/6	框架	住宅	55.59	2548	141,643.00

143	22#	5052	TA-9010093	5/6	框架	住宅	55.59	2548	141,643.00
144	22#	6051	TA-9010095	5/6	框架	住宅	55.59	2548	141,643.00
145	22#	7051	TA-9010100	5/6	框架	住宅	56.44	2548	143,809.00
146	22#	3052	TA-9010084	5/6	框架	住宅	55.59	2548	141,643.00
147	22#	3061	TA-9010085	6/6	框架	住宅	72.86	2354	171,512.00
148	22#	1061	TA-9010075	6/6	框架	住宅	82.01	2354	193,052.00
149	22#	2061	TA-9010081	6/6	框架	住宅	55.59	2354	130,859.00
150	22#	1062	TA-9010076	6/6	框架	住宅	56.44	2354	132,860.00
151	22#	3062	TA-9010086	6/6	框架	住宅	55.59	2354	130,859.00
152	22#	7061	TA-9010101	6/6	框架	住宅	53.53	2354	126,010.00
153	22#	4061	TA-9010090	6/6	框架	住宅	55.59	2354	130,859.00
154	22#	5062	TA-9010094	6/6	框架	住宅	55.59	2354	130,859.00
155	22#	6061	TA-9010096	6/6	框架	住宅	55.59	2354	130,859.00
156	22#	6062	TA-9010097	6/6	框架	住宅	72.86	2354	171,512.00
157	23#	1062	TA-9010102	6/6	框架	住宅	79.51	2354	187,167.00
158	23#	2061	TA-9010103	6/6	框架	住宅	79.51	2354	187,167.00
159	23#	3061	TA-9010104	6/6	框架	住宅	79.51	2354	187,167.00
160	23#	3062	TA-9010105	6/6	框架	住宅	79.51	2354	187,167.00
161	23#	4061	TA-9010106	6/6	框架	住宅	79.51	2354	187,167.00
162	23#	5062	TA-9010107	6/6	框架	住宅	79.51	2354	187,167.00
163	23#	6061	TA-9010108	6/6	框架	住宅	79.51	2354	187,167.00
164	23#	6062	TA-9010109	6/6	框架	住宅	79.51	2354	187,167.00

165	24#	1012	TA-9010110	1/6	框架	住宅	54.35	2769	150,495.00
166	24#	2011	TA-9010118	1/6	框架	住宅	63.7	2769	176,385.00
167	24#	2012	TA-9010119	1/6	框架	住宅	50.73	2769	140,471.00
168	24#	1021	TA-9010111	2/6	框架	住宅	79.25	2769	219,443.00
169	24#	1022	TA-9010112	2/6	框架	住宅	54.55	2769	151,049.00
170	24#	2022	TA-9010120	2/6	框架	住宅	50.73	2769	140,471.00
171	24#	3022	TA-9009883	2/6	框架	住宅	50.73	2769	140,471.00
172	24#	1032	TA-9010113	3/6	框架	住宅	54.55	2769	151,049.00
173	24#	3032	TA-9009881	3/6	框架	住宅	50.73	2769	140,471.00
174	24#	1042	TA-9010114	4/6	框架	住宅	54.55	2630	143,467.00
175	24#	2042	TA-9010087	4/6	框架	住宅	50.73	2630	133,420.00
176	24#	3042	TA-9009879	4/6	框架	住宅	50.73	2630	133,420.00
177	24#	1052	TA-9010115	5/6	框架	住宅	54.55	2548	138,993.00
178	24#	2052	TA-9010078	5/6	框架	住宅	50.73	2548	129,260.00
179	24#	3052	TA-9009871	5/6	框架	住宅	50.73	2548	129,260.00
180	24#	2062	TA-9009882	6/6	框架	住宅	46.98	2354	110,591.00
181	24#	2063	TA-9009884	6/6	框架	住宅	63.7	2354	149,950.00
182	24#	4061	TA-9009863	6/6	框架	住宅	63.7	2354	149,950.00
183	24#	4062	TA-9009864	6/6	框架	住宅	46.98	2354	110,591.00
184	24#	4063	TA-9009865	6/6	框架	住宅	63.7	2354	149,950.00
185	24#	5061	TA-9010137	6/6	框架	住宅	63.7	2354	149,950.00
186	24#	2061	TA-9010069	6/6	框架	住宅	63.7	2354	149,950.00

187	24#	5062	TA-9009866	6/6	框架	住宅	46.98	2354	110,591.00
188	24#	3061	TA-9009872	6/6	框架	住宅	63.7	2354	149,950.00
189	24#	3062	TA-9009873	6/6	框架	住宅	46.98	2354	110,591.00
190	24#	3063	TA-9009874	6/6	框架	住宅	63.7	2354	149,950.00
191	24#	1061	TA-9010116	6/6	框架	住宅	79.25	2354	186,555.00
192	24#	1062	TA-9010117	6/6	框架	住宅	54.55	2354	128,411.00
193	24#	2032	TA-9010098	3/6	框架	住宅	50.73	2354	119,418.00
194	25#	2061	TA-9009867	6/6	框架	住宅	87.75	2354	206,564.00
195	25#	2062	TA-9009868	6/6	框架	住宅	87.75	2354	206,564.00
196	25#	3061	TA-9009869	6/6	框架	住宅	87.75	2354	206,564.00
197	25#	3062	TA-9009870	6/6	框架	住宅	87.75	2354	206,564.00
198	13#南仓房 1 (车库)		TA-9010138	1/6	框架	车库	23.9	3035	72,537.00
199	13#南仓房 2 (车库)		TA-9010139	1/6	框架	车库	26.54	3035	80,549.00
200	13#南仓房 3 (车库)		TA-9010140	1/6	框架	车库	21.6	3035	65,556.00
201	13#南仓房 4 (车库)		TA-9010151	1/6	框架	车库	24.33	3035	73,842.00
202	13#南仓房 5 (车库)		TA-9010150	1/6	框架	车库	24.33	3035	73,842.00
203	13#南仓房 6 (车库)		TA-9010152	1/6	框架	车库	26.54	3035	80,549.00
204	13#南仓房 7 (车库)		TA-9010153	1/6	框架	车库	21.6	3035	65,556.00
205	13#南仓房 8 (车库)		TA-9010154	1/6	框架	车库	24.33	3035	73,842.00
206	13#南仓房 9 (车库)		TA-9010155	1/6	框架	车库	24.33	3035	73,842.00
207	13#南仓房 10 (车库)		TA-9010156	1/6	框架	车库	26.54	3035	80,549.00
208	13#南仓房 11 (车库)		TA-9010157	1/6	框架	车库	21.6	3035	65,556.00

209	13#南仓房 12 (车库)	TA-9010158	1/6	框架	车库	24.33	3035	73,842.00
210	13#南仓房 13 (车库)	TA-9010144	1/6	框架	车库	24.33	3035	73,842.00
211	13#南仓房 14 (车库)	TA-9010145	1/6	框架	车库	21.6	3035	65,556.00
212	13#南仓房 15 (车库)	TA-9010146	1/6	框架	车库	26.54	3035	80,549.00
213	13#南仓房 16 (车库)	TA-9010143	1/6	框架	车库	24.33	3035	73,842.00
214	13#南仓房 17 (车库)	TA-9010141	1/6	框架	车库	24.33	3035	73,842.00
215	13#南仓房 18 (车库)	TA-9010147	1/6	框架	车库	21.6	3035	65,556.00
216	13#南仓房 19 (车库)	TA-9010148	1/6	框架	车库	26.54	3035	80,549.00
217	13#南仓房 20 (车库)	TA-9010161	1/6	框架	车库	24.33	3035	73,842.00
218	13#南仓房 21 (车库)	TA-9010162	1/6	框架	车库	24.33	3035	73,842.00
219	13#南仓房 22 (车库)	TA-9010163	1/6	框架	车库	21.6	3035	65,556.00
220	13#南仓房 23 (车库)	TA-9010165	1/6	框架	车库	26.54	3035	80,549.00
221	14#南仓房 1 (车库)	TA-9010166	1/6	框架	车库	23.86	3035	72,415.00
222	14#南仓房 2 (车库)	TA-9010168	1/6	框架	车库	31.16	3035	94,571.00
223	14#南仓房 3 (车库)	TA-9010170	1/6	框架	仓库	15.81	1821	28,790.00
224	14#南仓房 4 (车库)	TA-9010171	1/6	框架	仓库	15.81	1821	28,790.00
225	14#南仓房 9 (车库)	TA-9010173	1/6	框架	仓库	15.81	1821	28,790.00
226	14#南仓房 10 (车库)	TA-9010175	1/6	框架	仓库	15.81	1821	28,790.00
227	14#南仓房 13 (车库)	TA-9010176	1/6	框架	车库	24.32	3035	73,811.00
228	14#南仓房 16 (车库)	TA-9010177	1/6	框架	车库	24.32	3035	73,811.00
229	15#南仓房 1 (车库)	TA-9010178	1/6	框架	车库	22.64	3035	68,712.00
230	15#南仓房 2 (车库)	TA-9010179	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00

231	15#南仓房 3 (车库)	TA-9010181	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
232	15#南仓房 4 (车库)	TA-9010159	1/6	框架	车库	23.08	3035	70,048.00
233	15#南仓房 5 (车库)	TA-9010160	1/6	框架	车库	23.08	3035	70,048.00
234	15#南仓房 6 (车库)	TA-9010142	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
235	15#南仓房 10 (车库)	TA-9010149	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
236	15#南仓房 11 (车库)	TA-9010164	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
237	15#南仓房 13 (车库)	TA-9010167	1/6	框架	车库	23.08	3035	70,048.00
238	15#南仓房 14 (车库)	TA-9010169	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
239	15#南仓房 15 (车库)	TA-9010172	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
240	15#南仓房 16 (车库)	TA-9010174	1/6	框架	车库	23.08	3035	70,048.00
241	15#南仓房 17 (车库)	TA-9010180	1/6	框架	车库	23.08	3035	70,048.00
242	15#南仓房 18 (车库)	TA-9010182	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
243	15#南仓房 19 (车库)	TA-9010183	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
244	21#南仓房 2 (车库)	TA-9010185	1/6	框架	车库	19.88	3035	60,336.00
245	21#南仓房 3 (车库)	TA-9010188	1/6	框架	车库	27.31	3035	82,886.00
246	21#南仓房 4 (车库)	TA-9010190	1/6	框架	车库	27.31	3035	82,886.00
247	21#南仓房 5 (车库)	TA-9010191	1/6	框架	车库	22.77	3035	69,107.00
248	21#南仓房 6 (车库)	TA-9010192	1/6	框架	车库	25.04	3035	75,996.00
249	21#南仓房 7 (车库)	TA-9010193	1/6	框架	车库	25.04	3035	75,996.00
250	21#南仓房 8 (车库)	TA-9010195	1/6	框架	车库	22.77	3035	69,107.00
251	21#南仓房 9 (车库)	TA-9010196	1/6	框架	车库	27.31	3035	82,886.00
252	21#南仓房 10 (车库)	TA-9010197	1/6	框架	车库	27.31	3035	82,886.00

253	21#南仓房 11 (车库)	TA-9010198	1/6	框架	车库	22.77	3035	69,107.00
254	21#南仓房 12 (车库)	TA-9010199	1/6	框架	车库	25.04	3035	75,996.00
255	21#南仓房 13 (车库)	TA-9010201	1/6	框架	车库	25.04	3035	75,996.00
256	21#南仓房 14 (车库)	TA-9010202	1/6	框架	车库	22.77	3035	69,107.00
257	21#南仓房 15 (车库)	TA-9010203	1/6	框架	车库	27.31	3035	82,886.00
258	21#南仓房 16 (车库)	TA-9010205	1/6	框架	车库	27.31	3035	82,886.00
259	21#南仓房 17 (车库)	TA-9010207	1/6	框架	车库	22.77	3035	69,107.00
260	21#南仓房 18 (车库)	TA-9010209	1/6	框架	车库	25.04	3035	75,996.00
261	21#南仓房 19 (车库)	TA-9010212	1/6	框架	车库	27.31	3035	82,886.00
262	21#南仓房 20 (车库)	TA-9010214	1/6	框架	车库	19.88	3035	60,336.00
263	21#南仓房 21 (车库)	TA-9010216	1/6	框架	车库	26.86	3035	81,520.00
264	22#南仓房 1 (车库)	TA-9010219	1/6	框架	车库	27.69	3035	84,039.00
265	22#南仓房 2 (车库)	TA-9010221	1/6	框架	车库	19.14	3035	58,090.00
266	22#南仓房 3 (车库)	TA-9010184	1/6	框架	车库	27.31	3035	82,886.00
267	22#南仓房 4 (车库)	TA-9010186	1/6	框架	车库	27.31	3035	82,886.00
268	22#南仓房 5 (车库)	TA-9010187	1/6	框架	车库	22.76	3035	69,077.00
269	22#南仓房 6 (车库)	TA-9010189	1/6	框架	车库	25.03	3035	75,966.00
270	22#南仓房 7 (车库)	TA-9010194	1/6	框架	车库	25.03	3035	75,966.00
271	22#南仓房 8 (车库)	TA-9010200	1/6	框架	车库	22.76	3035	69,077.00
272	22#南仓房 9 (车库)	TA-9010204	1/6	框架	车库	27.31	3035	82,886.00
273	22#南仓房 10 (车库)	TA-9010206	1/6	框架	车库	27.31	3035	82,886.00
274	22#南仓房 11 (车库)	TA-9010208	1/6	框架	车库	22.76	3035	69,077.00

275	22#南仓房 12 (车库)	TA-9010210	1/6	框架	车库	25.03	3035	75,966.00
276	22#南仓房 13 (车库)	TA-9010211	1/6	框架	车库	25.03	3035	75,966.00
277	22#南仓房 14 (车库)	TA-9010213	1/6	框架	车库	22.76	3035	69,077.00
278	22#南仓房 15 (车库)	TA-9010215	1/6	框架	车库	27.31	3035	82,886.00
279	22#南仓房 16 (车库)	TA-9010217	1/6	框架	车库	27.31	3035	82,886.00
280	22#南仓房 17 (车库)	TA-9010218	1/6	框架	车库	22.76	3035	69,077.00
281	22#南仓房 18 (车库)	TA-9010220	1/6	框架	车库	25.03	3035	75,966.00
282	22#南仓房 19 (车库)	TA-9010222	1/6	框架	车库	27.31	3035	82,886.00
283	22#南仓房 20 (车库)	TA-9010223	1/6	框架	车库	19.14	3035	58,090.00
284	22#南仓房 21 (车库)	TA-9010224	1/6	框架	车库	27.69	3035	84,039.00
285	23#南仓房 2 (车库)	TA-9010225	1/6	框架	车库	19.82	3035	60,154.00
286	23#南仓房 3 (车库)	TA-9010226	1/6	框架	车库	19.82	3035	60,154.00
287	23#南仓房 4 (车库)	TA-9010227	1/6	框架	车库	23.98	3035	72,779.00
288	23#南仓房 5 (车库)	TA-9010228	1/6	框架	车库	23.98	3035	72,779.00
289	23#南仓房 6 (车库)	TA-9010229	1/6	框架	车库	19.82	3035	60,154.00
290	23#南仓房 7 (车库)	TA-9010230	1/6	框架	车库	19.82	3035	60,154.00
291	23#南仓房 8 (车库)	TA-9010232	1/6	框架	车库	23.98	3035	72,779.00
292	23#南仓房 9 (车库)	TA-9010234	1/6	框架	车库	23.98	3035	72,779.00
293	23#南仓房 10 (车库)	TA-9010235	1/6	框架	车库	19.82	3035	60,154.00
294	23#南仓房 11 (车库)	TA-9010237	1/6	框架	车库	19.82	3035	60,154.00
295	23#南仓房 12 (车库)	TA-9010238	1/6	框架	车库	23.98	3035	72,779.00
296	23#南仓房 13 (车库)	TA-9010240	1/6	框架	车库	23.98	3035	72,779.00



297	23#南仓房 14 (车库)	TA-9010242	1/6	框架	车库	19.82	3035	60,154.00
298	23#南仓房 15 (车库)	TA-9010244	1/6	框架	车库	19.82	3035	60,154.00
299	23#南仓房 16 (车库)	TA-9010245	1/6	框架	车库	23.98	3035	72,779.00
300	23#南仓房 17 (车库)	TA-9010231	1/6	框架	车库	23.98	3035	72,779.00
301	23#南仓房 18 (车库)	TA-9010233	1/6	框架	车库	19.82	3035	60,154.00
302	23#南仓房 19 (车库)	TA-9010236	1/6	框架	车库	19.82	3035	60,154.00
303	23#南仓房 20 (车库)	TA-9010239	1/6	框架	车库	23.98	3035	72,779.00
304	23#南仓房 21 (车库)	TA-9010241	1/6	框架	车库	23.98	3035	72,779.00
305	23#南仓房 22 (车库)	TA-9010243	1/6	框架	车库	19.82	3035	60,154.00
306	23#南仓房 23 (车库)	TA-9010246	1/6	框架	车库	19.82	3035	60,154.00
307	23#南仓房 24 (车库)	TA-9010247	1/6	框架	车库	23.5	3035	71,323.00
308	24#南仓房 1 (车库)	TA-9010250	1/6	框架	车库	26.92	3035	81,702.00
309	24#南仓房 2 (车库)	TA-9010253	1/6	框架	车库	19.23	3035	58,363.00
310	24#南仓房 3 (车库)	TA-9010256	1/6	框架	车库	26.7	3035	81,035.00
311	24#南仓房 4 (车库)	TA-9010259	1/6	框架	车库	24.48	3035	74,297.00
312	24#南仓房 5 (车库)	TA-9010261	1/6	框架	车库	26.7	3035	81,035.00
313	24#南仓房 6 (车库)	TA-9010264	1/6	框架	车库	21.55	3035	65,404.00
314	24#南仓房 7 (车库)	TA-9010265	1/6	框架	车库	24.48	3035	74,297.00
315	24#南仓房 8 (车库)	TA-9010268	1/6	框架	车库	24.48	3035	74,297.00
316	24#南仓房 9 (车库)	TA-9010270	1/6	框架	车库	26.7	3035	81,035.00
317	24#南仓房 10 (车库)	TA-9010273	1/6	框架	车库	21.55	3035	65,404.00
318	24#南仓房 11 (车库)	TA-9010275	1/6	框架	车库	24.48	3035	74,297.00

319	24#南仓房 12 (车库)	TA-9010277	1/6	框架	车库	24.48	3035	74,297.00
320	24#南仓房 13 (车库)	TA-9010278	1/6	框架	车库	26.7	3035	81,035.00
321	24#南仓房 14 (车库)	TA-9010280	1/6	框架	车库	21.55	3035	65,404.00
322	24#南仓房 15 (车库)	TA-9010282	1/6	框架	车库	24.48	3035	74,297.00
323	24#南仓房 16 (车库)	TA-9010285	1/6	框架	车库	24.48	3035	74,297.00
324	24#南仓房 17 (车库)	TA-9010287	1/6	框架	车库	26.7	3035	81,035.00
325	25#南仓房 1 (车库)	TA-9010289	1/6	框架	车库	22.64	3035	68,712.00
326	25#南仓房 2 (车库)	TA-9010291	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
327	25#南仓房 4 (车库)	TA-9010293	1/6	框架	车库	23.08	3035	70,048.00
328	25#南仓房 5 (车库)	TA-9010298	1/6	框架	车库	23.08	3035	70,048.00
329	25#南仓房 6 (车库)	TA-9010300	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
330	25#南仓房 7 (车库)	TA-9010302	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
331	25#南仓房 8 (车库)	TA-9010303	1/6	框架	车库	23.08	3035	70,048.00
332	25#南仓房 9 (车库)	TA-9010310	1/6	框架	车库	23.08	3035	70,048.00
333	25#南仓房 10 (车库)	TA-9010312	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
334	25#南仓房 11 (车库)	TA-9010248	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
335	25#南仓房 12 (车库)	TA-9010249	1/6	框架	车库	23.08	3035	70,048.00
336	25#南仓房 14 (车库)	TA-9010251	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
337	25#南仓房 15 (车库)	TA-9010252	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00
338	25#南仓房 16 (车库)	TA-9010254	1/6	框架	车库	23.08	3035	70,048.00
339	25#南仓房 17 (车库)	TA-9010255	1/6	框架	车库	23.08	3035	70,048.00
340	25#南仓房 18 (车库)	TA-9010257	1/6	框架	车库	26.07	3035	79,122.00

341	25#南仓房 20 (车库)	TA-9010258	1/6	框架	车库	22.64	3035	68,712.00
342	13#北仓房 1 (车库)	TA-9010260	1/6	框架	仓库	14.01	1821	25,512.00
343	13#北仓房 2 (车库)	TA-9010262	1/6	框架	仓库	14.11	1821	25,694.00
344	13#北仓房 3 (车库)	TA-9010263	1/6	框架	仓库	21.69	1821	39,497.00
345	13#北仓房 4 (车库)	TA-9010266	1/6	框架	仓库	14.32	1821	26,077.00
346	13#北仓房 5 (车库)	TA-9010267	1/6	框架	仓库	14.11	1821	25,694.00
347	13#北仓房 6 (车库)	TA-9010269	1/6	框架	仓库	21.91	1821	39,898.00
348	13#北仓房 7 (车库)	TA-9010271	1/6	框架	仓库	14.32	1821	26,077.00
349	13#北仓房 8 (车库)	TA-9010272	1/6	框架	仓库	14.11	1821	25,694.00
350	13#北仓房 9 (车库)	TA-9010274	1/6	框架	仓库	28.43	1821	51,771.00
351	13#北仓房 10 (车库)	TA-9010276	1/6	框架	仓库	21.45	1821	39,060.00
352	13#北仓房 11 (车库)	TA-9010279	1/6	框架	仓库	14.11	1821	25,694.00
353	13#北仓房 12 (车库)	TA-9010281	1/6	框架	仓库	14.32	1821	26,077.00
354	13#北仓房 13 (车库)	TA-9010283	1/6	框架	仓库	21.45	1821	39,060.00
355	13#北仓房 14 (车库)	TA-9010284	1/6	框架	仓库	14.11	1821	25,694.00
356	13#北仓房 15 (车库)	TA-9010286	1/6	框架	仓库	14.32	1821	26,077.00
357	13#北仓房 16 (车库)	TA-9010288	1/6	框架	仓库	21.47	1821	39,097.00
358	13#北仓房 17 (车库)	TA-9010290	1/6	框架	仓库	14.11	1821	25,694.00
359	14#北仓房 1 (车库)	TA-9010292	1/6	框架	仓库	16.64	1821	30,301.00
360	14#北仓房 2 (车库)	TA-9010294	1/6	框架	仓库	28.15	1821	51,261.00
361	14#北仓房 9 (车库)	TA-9010296	1/6	框架	仓库	26.3	1821	47,892.00
362	14#北仓房 12 (车库)	TA-9010297	1/6	框架	仓库	14.98	1821	27,279.00

363	15#北仓房 1 (车库)	TA-9010299	1/6	框架	仓库	22.01	1821	40,080.00
364	15#北仓房 2 (车库)	TA-9010295	1/6	框架	仓库	13.01	1821	23,691.00
365	15#北仓房 3 (车库)	TA-9010301	1/6	框架	仓库	15.05	1821	27,406.00
366	15#北仓房 4 (车库)	TA-9010304	1/6	框架	仓库	22.32	1821	40,645.00
367	15#北仓房 5 (车库)	TA-9010305	1/6	框架	仓库	13.01	1821	23,691.00
368	15#北仓房 9 (车库)	TA-9010306	1/6	框架	仓库	15.05	1821	27,406.00
369	15#北仓房 10 (车库)	TA-9010307	1/6	框架	仓库	22.32	1821	40,645.00
370	15#北仓房 12 (车库)	TA-9010308	1/6	框架	仓库	15.05	1821	27,406.00
371	15#北仓房 13 (车库)	TA-9010309	1/6	框架	仓库	22.32	1821	40,645.00
372	15#北仓房 14 (车库)	TA-9010311	1/6	框架	仓库	13.01	1821	23,691.00
373	21#北仓房 2 (车库)	TA-9010313	1/6	框架	仓库	15.43	1821	28,098.00
374	21#北仓房 3 (车库)	TA-9010315	1/6	框架	仓库	14.62	1821	26,623.00
375	21#北仓房 4 (车库)	TA-9010316	1/6	框架	仓库	18.03	1821	32,833.00
376	21#北仓房 5 (车库)	TA-9010318	1/6	框架	仓库	18.03	1821	32,833.00
377	21#北仓房 6 (车库)	TA-9010322	1/6	框架	仓库	14.62	1821	26,623.00
378	21#北仓房 7 (车库)	TA-9010324	1/6	框架	仓库	14.62	1821	26,623.00
379	21#北仓房 8 (车库)	TA-9010325	1/6	框架	仓库	18.03	1821	32,833.00
380	21#北仓房 9 (车库)	TA-9010328	1/6	框架	仓库	18.03	1821	32,833.00
381	21#北仓房 10 (车库)	TA-9010330	1/6	框架	仓库	14.62	1821	26,623.00
382	21#北仓房 11 (车库)	TA-9010331	1/6	框架	仓库	14.62	1821	26,623.00
383	21#北仓房 12 (车库)	TA-9010335	1/6	框架	仓库	18.03	1821	32,833.00
384	21#北仓房 13 (车库)	TA-9010336	1/6	框架	仓库	18.85	1821	34,326.00

385	21#北仓房 14 (车库)	TA-9010338	1/6	框架	仓库	20.05	1821	36,511.00
386	22#北仓房 1 (车库)	TA-9010340	1/6	框架	仓库	20.05	1821	36,511.00
387	22#北仓房 2 (车库)	TA-9010341	1/6	框架	仓库	15.43	1821	28,098.00
388	22#北仓房 3 (车库)	TA-9010343	1/6	框架	仓库	14.61	1821	26,605.00
389	22#北仓房 4 (车库)	TA-9010345	1/6	框架	仓库	18.03	1821	32,833.00
390	22#北仓房 5 (车库)	TA-9010347	1/6	框架	仓库	18.03	1821	32,833.00
391	22#北仓房 6 (车库)	TA-9010349	1/6	框架	仓库	14.61	1821	26,605.00
392	22#北仓房 7 (车库)	TA-9010351	1/6	框架	仓库	14.61	1821	26,605.00
393	22#北仓房 8 (车库)	TA-9010353	1/6	框架	仓库	18.03	1821	32,833.00
394	22#北仓房 9 (车库)	TA-9010354	1/6	框架	仓库	18.03	1821	32,833.00
395	22#北仓房 10 (车库)	TA-9010356	1/6	框架	仓库	14.61	1821	26,605.00
396	22#北仓房 11 (车库)	TA-9010358	1/6	框架	仓库	14.61	1821	26,605.00
397	22#北仓房 12 (车库)	TA-9010359	1/6	框架	仓库	18.03	1821	32,833.00
398	22#北仓房 13 (车库)	TA-9010361	1/6	框架	仓库	18.84	1821	34,308.00
399	22#北仓房 14 (车库)	TA-9010363	1/6	框架	仓库	20.05	1821	36,511.00
400	23#北仓房 2 (车库)	TA-9010365	1/6	框架	仓库	25.44	1821	46,326.00
401	23#北仓房 3 (车库)	TA-9010367	1/6	框架	仓库	21.97	1821	40,007.00
402	23#北仓房 4 (车库)	TA-9010314	1/6	框架	仓库	25.44	1821	46,326.00
403	23#北仓房 5 (车库)	TA-9010317	1/6	框架	仓库	25.44	1821	46,326.00
404	23#北仓房 6 (车库)	TA-9010319	1/6	框架	仓库	25.44	1821	46,326.00
405	23#北仓房 7 (车库)	TA-9010320	1/6	框架	仓库	21.97	1821	40,007.00
406	23#北仓房 8 (车库)	TA-9010321	1/6	框架	仓库	25.44	1821	46,326.00

407	23#北仓房 9 (车库)	TA-9010323	1/6	框架	仓库	21.97	1821	40,007.00
408	23#北仓房 10 (车库)	TA-9010326	1/6	框架	仓库	25.44	1821	46,326.00
409	23#北仓房 11 (车库)	TA-9010327	1/6	框架	仓库	25.44	1821	46,326.00
410	23#北仓房 12 (车库)	TA-9010329	1/6	框架	仓库	25.12	1821	45,744.00
411	24#北仓房 1 (车库)	TA-9010332	1/6	框架	仓库	19.62	1821	35,728.00
412	24#北仓房 2 (车库)	TA-9010333	1/6	框架	仓库	18.44	1821	33,579.00
413	24#北仓房 3 (车库)	TA-9010334	1/6	框架	仓库	14.41	1821	26,241.00
414	24#北仓房 4 (车库)	TA-9010337	1/6	框架	仓库	14.17	1821	25,804.00
415	24#北仓房 5 (车库)	TA-9010339	1/6	框架	仓库	24.87	1821	45,288.00
416	24#北仓房 6 (车库)	TA-9010342	1/6	框架	仓库	14.41	1821	26,241.00
417	24#北仓房 7 (车库)	TA-9010344	1/6	框架	仓库	14.17	1821	25,804.00
418	24#北仓房 8 (车库)	TA-9010346	1/6	框架	仓库	24.87	1821	45,288.00
419	24#北仓房 9 (车库)	TA-9010348	1/6	框架	仓库	14.41	1821	26,241.00
420	24#北仓房 10 (车库)	TA-9010350	1/6	框架	仓库	14.17	1821	25,804.00
421	24#北仓房 11 (车库)	TA-9010352	1/6	框架	仓库	24.87	1821	45,288.00
422	24#北仓房 12 (车库)	TA-9010355	1/6	框架	仓库	14.41	1821	26,241.00
423	24#北仓房 13 (车库)	TA-9010357	1/6	框架	仓库	14.17	1821	25,804.00
424	25#北仓房 1 (车库)	TA-9010360	1/6	框架	仓库	22.01	1821	40,080.00
425	25#北仓房 3 (车库)	TA-9010362	1/6	框架	仓库	15.05	1821	27,406.00
426	25#北仓房 4 (车库)	TA-9010364	1/6	框架	仓库	22.32	1821	40,645.00
427	25#北仓房 5 (车库)	TA-9010366	1/6	框架	仓库	13.01	1821	23,691.00
428	25#北仓房 6 (车库)	TA-9010368	1/6	框架	仓库	15.06	1821	27,424.00

429	25#北仓房 7 (车库)	TA-9010369	1/6	框架	仓库	22.32	1821	40,645.00
430	25#北仓房 8 (车库)	TA-9010371	1/6	框架	仓库	13.01	1821	23,691.00
431	25#北仓房 9 (车库)	TA-9010373	1/6	框架	仓库	15.05	1821	27,406.00
432	25#北仓房 10 (车库)	TA-9010376	1/6	框架	仓库	22.32	1821	40,645.00
433	25#北仓房 11 (车库)	TA-9010370	1/6	框架	仓库	13.01	1821	23,691.00
434	25#北仓房 12 (车库)	TA-9010372	1/6	框架	仓库	15.05	1821	27,406.00
435	25#北仓房 13 (车库)	TA-9010347	1/6	框架	仓库	22.32	1821	40,645.00
436	25#北仓房 15 (车库)	TA-9010375	1/6	框架	仓库	14.74	1821	26,842.00
合计:						20401.12	64,045,800.00	

辽宁四合正大房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年二月二十四日

# 目 录

估 价 师 声 明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件.....	15



## 估 价 师 声 明

我们根据自己的专业知识和职业道德，郑重声明：

1. 我们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。

2. 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说明的假设和限制条件限制。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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、估价委托人没有偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1. 委托方提供了估价对象的权属、面积、用途等资料，我们未向政府等有关部门核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑其存在安全隐患且无响应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《查封清单》复印件记载面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权，或估价对象为一整体物业中的局部，公共配套设施、水、电、气、供热、燃气供应及人流、物流、交通均与整体物业为不可分割的一体，因此，本次估价是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气、供热、燃气供应及道路交通使用的权益为假设前提。

## （二）未定事项假设

《查封清单》中未记载房屋建成年份，经估价人员实地调查及网上查询楼盘相关开盘信息，确定估价对象房屋建成年份约为 2012 年。

## （三）背离事实假设

1. 本次估价中，估价对象的瑕疵将作为影响评估价值的因素考虑，但不考虑估价对象原有的抵押权、担保物权和其他优先受偿权，也不考虑原有的租赁权及其他用益物权对估价对象价值的影响。

2. 本次估价未考虑司法及行政查封、限制使用等人为因素导致的不可持续使用对价值的影响，也未考虑地震、火灾、洪水、飓风等自然灾害及不可抗力因素导致的不可持续使用对价值的影响。

## （四）不相一致假设

1. 估价对象为查封状态，实际有部分商铺及库房对外出租、本次估价不考虑房屋现状存在的租赁权及租赁后改变建筑平面布局、装饰装修所带来的价值减损。

## （五）依据不足假设

估价对象无依据不足假设。

## 二、限制条件

（一）本估价报告及估价结果只限于司法鉴定的估价目的使用，用作其他估价目的的估价报告及估价结果无效。

（二）本估价报告应用有效期自出具之日起应用有效期一年，不得逾期使用。

（三）本估价报告应用有效期内，由于国家宏观经济政策、估价对象所在地区的经济环境、房地产市场或估价对象状况发生等变化对其价值产生明显影响时，不得使用本估价报告，应对估价结果进行必要调整或重新估价。

（四）若估价对象土地使用期限届满不予续期，建筑物剩余经济寿命长于土地使用期限，建筑物以其剩余经济寿命的市场价格不予补偿时，应对估价结果进行必要调整或重新估价。

（五）本估价报告仅对估价对象强制处分、快速变现对其价值的影响做了一般分析。估价委托人及使用部门在强制处分、快速变现时，应充分考虑及重视处置费用、交易税费等因素对其价值的影响。

（六）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构根据有关规定和约定提供。

（七）本估价报告所依据的有关估价对象有关数据资料均由委托人提供，委托人对所提供数据资料的合法性、真实性、有效性、准确性和完整性负责。

（八）本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象市场价格的合理估算，报告中估价对象权属情况的披露不能为其权属确认的依据。

（九）本估价报告须经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体使用时有效，复印件无效。

（十）估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是估价对象处置成交价的保证。

（十一）当事人如对本估价报告有异议应在十日内书面向案件承办法院提出书面异议。

### **三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理**

1. 国家宏观政策经济及估价对象所在地区的经济环境、房地产市场、估价对象状况未来变化对其价值的影响。

2. 或然因素和其他不可抗力、自然灾害、等因素对其价值的影响。

3. 特殊交易方式、短期强制处分（快速变现）、清偿对其价值的影响。

4. 估价对象建筑面积来源于估价委托人提供《查封清单》。

5. 估价运算过程以元为单位，不保留小数，进位四舍五入；估价结果（单价）个位取整；总价以万元为单位，保留两位小数，四舍五入。

6. 估价基础数据及估价参数保留 2~4 位小数，进位四舍五入。

7. 估价结果以计算机连续运算得出，计算等式可能出现不完全相等情况，其对估价结果影响甚微，忽略不计。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：辽宁省鞍山市中级人民法院

承办人：王鑫

联系电话：0412-2698788

### 二、房地产估价机构

名称：辽宁四合正大房地产土地资产评估有限公司

住所：鞍山市铁东区南胜利路1号

法定代表人：王仲伟

公司类型：有限责任公司

备案等级：贰级

证书编号：第000010307号

联系电话：0412-2525100

### 三、估价目的

为确定涉案房地产的市场价格提供价格参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）基本状况

海城市腾鳌镇永安街道办水岸华庭小区内436处房地产，163处住宅房地产，总建筑面积：9485.19平方米、34处商业房地产，总建

筑面积：5739.41 平方米、239 处库房房地产，总建筑面积：5176.52 平方米。估价对象包括房屋及与其使用功能不可分割的土地使用权、不包含装饰装修价值，附属设施价值，不含其他财产的价值。

## （二）区位状况

### 1. 位置

（1）坐落：估价对象坐落海城市腾鳌镇永安街道办水岸华庭小区。

（2）方位：估价对象位于福安街北、杨柳河东。

（3）与相关场所距离：估价对象直线距离腾鳌镇中心约 1 千米。

（4）临路状况：估价对象门前主干路福安街。

### 2. 交通条件

（1）道路状况：估价对象门前为主干路福安街，直线距离距福安街 10 米。

（2）出入可利用的交通工具：小汽车、公交车辆及其他机动、电动车辆。

（3）交通管制情况：估价对象所在区域交通无管制。

（4）停车方便程度：估价对象小区内车库可停车，停车较方便。

3. 外部配套设施：估价对象所在区域宗地外“七通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气，宗地内场地平整。基础设施、外部配套设施较齐全。

4. 周围环境：估价对象周边多为商业，住宅小区，大气质量一般，有一定噪声污染，无水、视觉等污染。区域内大多为当地居民住宅及商业门市。未见明显环境污染，绿化状况、景观一般。

## （二）实物状况

### 1. 土地

估价对象用地形状规则，地势较高，自然排水状况较好；抗水灾、防洪能力 50 年一遇；地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象；土壤无污染；开发程度达到红线外“通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、燃气”、红线内“场地平整”。

### 2. 建筑物：

估价对象为住宅、商网、车库及库房总建筑面积 20401.12 m<sup>2</sup>。房屋总层数 6 层，住宅所在层 1-6 层、网点所在层 1-2 层、仓库及车库所在层 1 层，住宅房屋室内毛坯，无装修，1 层住宅有南侧阳台赠送，6 层住宅有阁楼赠送，步梯；网点为 1-2 层，部分房屋现已出租，室内有装修；库房分为南库房与北库房，南朝向库房可停汽车，电动卷帘门；北朝向库房需经楼宇门进入，可做仓库使用，室内无装修，个别库房有燃气管及下水管线通过。小区内供电、采暖、燃气、上下水等管道齐全，防水、保温性一般。

## （四）权益状况

委托方未提供房屋产权登记信息，提供“鞍山市宏祥房地产开发有限公司查封清单”。



## 五、价值时点

2021年11月26日（估价对象实地查勘之日）。

## 六、价值类型

估价的价值类型为估价对象在价值时点的市场价格。市场价格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交易的金额。

## 七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则：“独立”要求估价机构和注册房地产在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”要求估价机构和注册房地产应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“独立、客观、公正”原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

（二）合法原则：房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用，合法处分为前提估价。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。

（三）价值时点原则：房地产估价要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值或价格。价值时点原则要求估价结果是根据估价目的确定的某个特定日期的价值或价格。

（四）替代原则：同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格或价格。房地产估价要求估价结果与类似房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内。

（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的原则。指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规和政策

1. 《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。中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议2019年8月26日通过，自2020年1月1日施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议2019年8月26日通过，自2020年1月1日施行）；

4. 《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。中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

5. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知；

6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16）号；

7. 《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）；

8. 《人民法院委托评估规范》（法释〔2018〕273号）。

#### （二）有关估价标准/技术规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），（2015年4月168日中华人民共和国住房和城乡建设部发布，2015年12月1日实施）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013），（2013年6月26日中华人民共和国住房和城乡建设部发布，2014年2月1日实施）；

#### （三）估价委托人提供的估价所需资料；

1. 《司法鉴定评估委托书》（2021）辽03执402号；

2. 《查封清单》。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象状况实地查勘资料；
2. 估价对象区位、实物和权益状况的资料；
3. 估价对象及同类房地产的交易等资料；
4. 估价对象所在地区对房地产价值和价格有影响的资料；
5. 对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

## 九、估价方法

常用的估价方法主要有：比较法、收益法、假设开发法、收益法等。

1. 比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象比较，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和价格的方法。比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产，并在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。

2. 收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法适用的估价对象是收益性房地产。

3. 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的

价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求得的房地产。

4. 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用的估价对象是很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。

5. 估价方法的选择应按照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）之规定。估价对象类似房地产交易实例较多，可比实例选择较多。因此适宜采用比较法进行估价。估价对象为住宅房地产具有收益性，相似住宅、商业、车库房地产出租案例较少，难以收集市场租金状况，因此不适宜采用收益法进行估价。估价对象为建成使用的房地产，无改建或扩建必要，不具备开发或再开发潜力，因此不适宜采用假设开发法进行估价。根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）当估价对象住宅房地产交易实例较多，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时，应优先选用市场法。根据估价目的、估价对象及其当地房地产市场状况等客观条件的分析选择，本次估价适宜选用市场比较法求取估价对象的市场价格。

## 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象比较，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和价格的方法。

## 十、估价结果

人民币：陆仟肆佰零肆万伍仟捌佰元整

(¥64,045,800.00 元)

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	盖章日期
王仲伟	2120110103		2022年2月24日
汪泽民	2120150070		2022年2月24日

## 十二、实地查勘期

2021年11月26日至2021年11月26日

## 十三、估价作业期

2021年11月26日至2022年2月24日

## 附件

1. 《司法鉴定评估委托书》（2021）辽03执402号 复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象实地查勘照片；
4. 估价对象实地查勘记录 复印件 ；
5. 《查封清单》复印件；
6. 估价机构《企业法人营业执照》 复印件；
7. 估价机构《房地产估价机构备案证书》 复印件；
8. 房地产估价师《注册证书》 复印件。