

# 房地产司法鉴定估价报告

福昕高级PDF编辑器 估价报告编号：金桥房估字【2021】司法鉴定 061 号

估价项目名称：辽宁省抚顺开发区同城一品和锦绣澜湾 A 区  
131 套房产司法鉴定评估

福昕高级PDF编辑器 估价委托人：抚顺市中级人民法院技术处

房地产估价机构：辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王 进（注册号 2120050017）  
费 跃（注册号 2120180063）

估价报告出具日期：2021 年 6 月 21 日

# 致估价委托人函

抚顺市中级人民法院技术处：

承蒙贵单位的委托，我评估公司选派估价人员，对抚顺开发区同城一品和锦绣澜湾 A 区 131 套房产，进行市场价值评估。

## 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 二、估价对象

估价对象由 131 套房产组成，汇总建筑面积 21,455.46 m<sup>2</sup>。其中 129 套房产坐落在开发区“同城一品”，包含 27 套多层住宅、55 套洋房住宅、1 套小高层住宅、23 套高层住宅和 23 套商业门市。其余 2 套房产为叠加别墅，坐落在开发区“锦绣澜湾 A 区”。估价对象权利人：抚顺卓华置业投资集团有限公司。

## 三、价值时点

2021 年 6 月 18 日。

## 四、价值类型

本报告所确定的价值，是指估价对象在本次估价目的的特定条件下，在公开市场条件下，形成的客观合理价值，即房屋的市场价值。

## 五、估价方法

本估价报告采用比较法和收益法。

## 六、估价结果

估价人员根据估价目的，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》、《房地产估价基本术语标准》

等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则。经实地勘查和市场调查，采用比较法和收益法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的估价结果：

估价对象的市场价值为：人民币 96,631,164 元(大写：人民币玖仟陆佰陆拾叁万壹仟壹佰陆拾肆元整)。

## 七、特别提示

- 1、本报告仅为估价委托人提供价值参考依据，不得用于其他目的。
- 2、此报告只适于抚顺市中级人民法院技术处司法鉴定评估使用，不适用于其他用途使用。
- 3、本次评估价值包含其分摊的土地价值。
- 4、估价对象若发生拍卖或买售行为，可能会由买方承担土地出让金、税费、物业费等相关费用，敬请买受人自行了解。
- 5、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。
- 6、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读。以免使用不当，造成损失。

辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：周云峰

2021年6月21日

# 目 录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
十四、估价报告使用期限	18
附件	
1、评估明细表；	
2、抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书复印件；	
3、鉴定机构承诺书；	
4、银行提供的房产清单复印件；	
5、估价对象内外部现场勘查照片打印件；	
6、估价对象位置图；	
7、估价机构营业执照复印件；	
8、估价机构资质证书复印件；	
9、房地产估价师注册证复印件；	
10、估价对象收费收据复印件；	
11、估价对象收费依据复印件。	

# 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：

1、我们在本次估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

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

4、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。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告中所依据的有关估价对象权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。

8、本报告分析的价值为估价对象在公开市场价值，不考虑产权人债权债务及动产价值等限制，并排除优先受偿权的影响。

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、本次估价假设在价值时点时的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易价值。即假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；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；交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；在价值时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法地进行转让；不考虑特殊买家的附加出价。

2、估价委托人仅提供了估价对象不动产产权情况表、房屋明细表复印件和面积信息，无法提供其他权属证明。我们未到房屋产权管理部门对估价对象的权属证明资料及其记载的内容进行核实，且无理由怀疑估价委托人提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性，本次评估假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整，对于该资料的真实性和准确性由委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，本公司不承担任何责任。

3、估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价人员已于勘察时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于其外观与目前维护管理状况。尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮

盖、未暴露及难于接触的部分进行检视的责任。

5、在双方当事人配合下，物业人员带领下，我方选取不同户型入户勘察。同城一品 32 号楼、34 号楼、35 号楼未竣工验收，物业无钥匙，只能外部勘察。因现场条件限制，并未逐户进入，仅对同类房地产抽选勘察。经勘查，估价对象登记面积与实际面积大体相当，且登记用途与实际用途一致，假设估价对象产权明确，无非法占用。

6、估价时没有考虑房屋是否拖欠土地出让金、物业、水电、采暖、税款等费用，假设不存在拖欠情况。

7、假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

## 二、未定事项假设

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其它不可抗力等因素对房地产价值的影响。也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2、经核对同城物业提供的入住记录，发现同城一品 16 号楼 1 单元 501 和 16 号楼 1 单元 502 已有入住信息，双方当事人对此均已知晓，申请人同意从拍卖对象中剔除，但仍需按提供的房屋明细进行评估。本次假设其室内清水状态，权利人是抚顺卓华置业投资集团有限公司。

## 三、背离事实假设

1、假设估价对象于价值时点无抵押、担保、涉案、典权、查封、

纠纷和无优先受偿款等情况。

#### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

无依据不足假设。

#### 六、本估价报告的限制条件

1、本估价报告的估价结果仅为估价委托人在司法鉴定下使用，若改变估价目的或用于其他用途对使用者造成损失，本估价机构不承担任何责任。

2、本估价报告使用期限为一年，即自完成并提交估价报告日起一年内实现。超过一年，需重新进行估价。

3、价值时点后，评估报告有效期内估价对象的质量、使用功能、布局、基础设施配套以及价格标准发生变化均会对评估结果产生一定的影响。如果对估价对象的评估价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，应根据原估价方法对评估额进行调整。

4、本报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托方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，本估价机构不承担相应的责任。

5、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，报告解释权为本评估机构所有。

6、本次估价结论仅为本次估价目的提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行效力。估价师只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对房地产业务定价决策负责。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

抚顺市中级人民法院技术处

## 二、房地产估价机构

名称：辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

住所：辽宁省沈抚示范区高顺路西段 25 号

法定代表人：周云峰

资质等级：贰级

资质证书编号：第 00001040101 号

资质证书有效期：至 2022 年 3 月 17 日止

统一社会信用代码：91210400734232468Q

联系电话：024—52622118/52627766

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### 1、估价对象的财产范围

本次估价范围包括估价对象地上建筑物和分摊的土地使用权。

### 2、估价对象实物状况

估价对象由 131 套房产组成，汇总建筑面积 21,455.46 m<sup>2</sup>。其中 129 套房产坐落在开发区“同城一品”，包含 27 套多层住宅、55 套洋房住宅、1 套小高层住宅、23 套高层住宅和 23 套商业门市。

其余 2 套房产为叠加别墅，坐落在开发区“锦绣澜湾 A 区”。

多层住宅楼，钢混结构，外墙单面刷涂料，建筑总层数 6 层，室内清水，地热采暖。户型有三室两厅两卫、两室两厅一卫、顶层住宅带阁楼，格局规整，使用价值良好。

洋房住宅楼，钢混结构，外墙单面刷涂料，建筑总层数 5 层，室内清水，地热采暖。一层洋房赠花园，地下室并非赠送，地下室占建筑面积，房屋面积较大，空间使用灵活。二层洋房赠花园，室内有电梯井，可加装电梯通往地下室，地下室并非赠送，地下室占建筑面积，房屋面积较大，空间使用灵活。三层洋房户型为三室两厅两卫，格局规整，通风采光良好。五层洋房建筑面积适中，顶层赠送阁楼，阁楼整体利用性较强，经物业人员介绍顶层存有渗漏情况，会增加购房人修补成本。

小高层住宅楼，钢混结构，外墙单面刷涂料，建筑总层数 9 层，单元内一部电梯，一部楼梯，防盗门入户，室内清水，地热采暖，同城一品小区 24 号楼 1 单元 301 户型为三室两厅两卫，格局规整。

同城一品小区 32 号、35 号高层住宅楼，建筑总层数 18 层，室内清水，未竣工验收，管线配套设施不完备，暂不具备入住条件。

同城一品小区 3 号、4 号楼门市，层数 1-2/6 层，门面临中兴街，外墙单面为石材和涂料双拼，室内清水，白钢玻璃门，断桥窗，格局规整。

同城一品小区 34 号、35 号门市，层数 1-2/18 层，门面临临湖街，外墙单面为石材和涂料双拼，室内清水，白钢玻璃门，断桥窗。

34号、35号楼未竣工验收，管线配套设施不完备，暂不具备入住条件。

开发区滨河路锦绣澜湾A区9号楼-4-302号为叠加别墅，层数均为3-4/4层，空间使用灵活，上叠别墅赠阁楼、露台和车库，车库可停放一台车辆。经实地勘察，房屋临腾远路，原做宿舍使用。室内简单装修，但饰材维护较差，天棚、地板、墙面等装饰材料已破损脱落，需拆除重装，室内水电暖设施齐全，使用价值良好。

开发区滨河路锦绣澜湾A区6号楼-3-301号为叠加别墅，层数均为3-4/4层，上叠别墅赠阁楼、露台和车库，车库可停放一台车辆。因物业人员打不开房门，难以入户查勘，经申请人介绍房屋原为宿舍，室内简单装修，使用价值良好。

### 3、估价对象权益状况

估价对象权利人：抚顺卓华置业投资集团有限公司，131套房产清单详见明细表，暂未办理不动产权证，估价对象处于查封或抵押状态，本次司法鉴定申请人：抚顺银行股份有限公司望花支行。

### 4、估价对象区位状况

估价对象位于开发区，131套房产分别坐落在中兴街同城一品1-2号楼、中兴街同城一品1-3号楼、中兴街同城一品1-4号楼、中兴街同城一品1-6号楼、中兴街同城一品1-7号楼、中兴街同城一品1-10号楼、中兴街同城一品1-12号楼、中兴街同城一品1-15号楼、中兴街同城一品1-18号楼、中兴街同城一品1-20号楼、中兴街同城一品1-23号楼、中兴街同城一品1-31号楼、中兴街同城一品1-33号楼、中兴街同城一品1-34号楼、中兴街6-6号楼、中兴街6-9号

楼。同城一品小区四至：东临中兴街，西接临湖街，南依腾远路，北靠知行路。锦绣澜湾 A 区四至：东临华茂街，西接中兴街，南依腾远路，北靠知行路。

估价对象周围市政配套设施已达到“七通”，即通上水、下水、通电、通讯、通路、通暖、通燃，基本生活设施较完善。区域内小型超市、银行、饭店、房产中介、五金商店等商铺，周边楼盘有德商国际花园、中立城悦府，周边教育配套有东北育才抚顺学校、抚顺市四方高级中学，周边商业配套有大商新玛特等。小区主出入口临路，自然环境、人文环境良好，道路通达，区域内有 54 路、102 路、109 路等公交线路经过，小区距公交站点约 300 米，另有出租车与自用车等交通工具连接市内各区及附近地区，交通便捷程度一般。小区内道路硬化已完成，园区有临时停车位，无特殊交通管制，综合以上因素分析，估价对象地理区位良好。

## 五、价值时点

根据估价目的，涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为估价对象实地查勘完成之日，即 2021 年 6 月 18 日。

## 六、价值类型

本估价报告采用公开市场价值标准，即在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的专业知识，交易条件公开并具有排它性。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的的对估价对象进行估价。具体估价原则如下：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

### 2、合法原则

要求房地产应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

### 4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效果相同或大致相似时，价格低者吸引需求。即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之

后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

#### 5、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获得最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

### 八、估价依据

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日公布，2019年8月26日修订）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（1996年6月25日颁布，2019年8月26日修订）；

(3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布，2011年1月8日修订）；

(4)《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）；

(5)《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日公布，2007年10月1日施行）；

(6)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)(2015年4月20日公布,2015年12月1日实施);

(7)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)(2013年6月26日公布,2014年2月1日实施);

(8)中国房地产估价师与房地产经纪人学会《房地产估价报告评审标准(试行)》(2011年6月21日试行);

(9)原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准(试行)》(1984年11月8日,1985年1月1日试行);

(10)抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书(2021)抚中法委字第381号;

(11)估价委托人提供的房屋不动产权情况表及房屋明细表;

(12)估价人员实地勘查和估价机构掌握的其他相关资料;

(13)估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

估价《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等。

### 1、比较法

在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的实例并与之比较,对实例价格进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况和权益状况修正。以此估算估价对象客观合理价格或价值。

### 2、收益法

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率或报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

### 3、成本法

首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和。再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算估价对象的客观合理价格或价值。

### 4、假设开发法

是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象宗地土地价格的一种方法。

### 5、基准地价修正法

是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

### 6、估价方法选用

#### (1) 住宅

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象房地产进行实地勘察、根据估价对象的特点和实际情况，遵照国家标准《房地产估

价规范》，认为估价对象所在区域房地产市场成熟，同小区和相临类似小区有较多挂牌出售案例可循，可以通过市场调研和网络询价收集相似案例，故选用采用比较法为估价方法。

(2) 商业门市

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象房地产进行实地勘察、根据估价对象的特点和实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，认为估价对象所在地近期同类商业门市交易实例稀缺，无法使用比较法。但经现场查勘和市场走访，可以收集到同区域相类似门市的租金收益，故选用采用收益法为估价方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，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》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则。经实地勘查和市场调查，采用比较法和收益法分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的估价结果：

估价对象的市场价值为：人民币 96,631,164 元(大写：人民币玖仟陆佰陆拾叁万壹仟壹佰陆拾肆元整)。

详见《房地产司法鉴定评估明细表》

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章
----	-----	----

王进	2120050017	
费跃	2120180063	

十二、实地查勘期：2021年6月18日

十三、估价作业期：2021年6月17日至2021年6月21日

十四、估价报告使用期限：本次估价报告的使用期限为1年，从报告的完成之日2021年6月21日起计算（即2021年6月21日至2022年6月20日）。

辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

2021年6月21日

## 卓华置业投资集团有限公司名下131套房产司法鉴定评估明细表

序号	房屋坐落	他项权利证号	区域	楼号	用途	结构	层数	建筑面积	评估单价	评估总价
1	抚顺开发区中兴街同城一品1-3号-1-601	T201610067	B	4	多层住宅	钢混	6/6	87.59	4,448	389,600
2	抚顺开发区中兴街同城一品1-3号-1-602	T201610068	B	4	多层住宅	钢混	6/6	97.61	4,448	434,169
3	抚顺开发区中兴街同城一品1-3号-2-201	T201610069	B	4	多层住宅	钢混	2/6	133.65	4,578	611,850
4	抚顺开发区中兴街同城一品1-3号-2-402	T201610072	B	4	多层住宅	钢混	4/6	133.65	4,395	587,392
5	抚顺开发区中兴街同城一品1-3号-2-501	T201610073	B	4	多层住宅	钢混	5/6	131.18	4,226	554,367
6	抚顺开发区中兴街同城一品1-3号-2-502	T201610075	B	4	多层住宅	钢混	5/6	131.18	4,226	554,367
7	抚顺开发区中兴街同城一品1-3号-2-602	T201610079	B	4	多层住宅	钢混	6/6	127.63	4,448	567,698
8	抚顺开发区中兴街同城一品1-3号-3-601	T201610083	B	4	多层住宅	钢混	6/6	97.61	4,448	434,169
9	抚顺开发区中兴街同城一品1-4号-2-402	T201610087	B	5	多层住宅	钢混	4/6	133.53	4,395	586,864
10	抚顺开发区中兴街同城一品1-4号-2-501	T201610091	B	5	多层住宅	钢混	5/6	131.06	4,226	553,860
11	抚顺开发区中兴街同城一品1-4号-2-601	T201610096	B	5	多层住宅	钢混	6/6	127.51	4,448	567,164
12	抚顺开发区中兴街同城一品1-4号-2-602	T201610099	B	5	多层住宅	钢混	6/6	127.51	4,448	567,164
13	抚顺开发区中兴街同城一品1-4号-3-601	T201610101	B	5	多层住宅	钢混	6/6	97.52	4,448	433,769
14	抚顺开发区中兴街同城一品1-4号-3-602	T201610105	B	5	多层住宅	钢混	6/6	87.51	4,448	389,244

序号	房屋坐落	他项权利证号	区域	楼号	用途	结构	层数	建筑面积	评估单价	评估总价
15	抚顺开发区中兴街同城一品1-4号-2-502	T201610093	B	5	多层住宅	钢混	5/6	131.06	4,226	553,860
16	抚顺开发区中兴街同城一品1-6号-1-602	T201610114	B	7	多层住宅	钢混	6/6	95.72	4,448	425,763
17	抚顺开发区中兴街同城一品1-6号-2-402	T201610119	B	7	多层住宅	钢混	4/6	133.42	4,395	586,381
18	抚顺开发区中兴街同城一品1-6号-2-502	T201610122	B	7	多层住宅	钢混	5/6	130.98	4,226	553,521
19	抚顺开发区中兴街同城一品1-6号-2-601	T201610124	B	7	多层住宅	钢混	6/6	127.36	4,448	566,497
20	抚顺开发区中兴街同城一品1-6号-2-602	T201610265	B	7	多层住宅	钢混	6/6	127.36	4,448	566,497
21	抚顺开发区中兴街同城一品1-7号-1-501	T201610266	B	8	多层住宅	钢混	5/6	90.96	4,226	384,397
22	抚顺开发区中兴街同城一品1-7号-2-501	T201610288	B	8	多层住宅	钢混	5/6	130.98	4,226	553,521
23	抚顺开发区中兴街同城一品1-7号-2-502	T201610289	B	8	多层住宅	钢混	5/6	130.98	4,226	553,521
24	抚顺开发区中兴街同城一品1-7号-2-601	T201610290	B	8	多层住宅	钢混	6/6	127.36	4,448	566,497
25	抚顺开发区中兴街同城一品1-7号-2-602	T201610291	B	8	多层住宅	钢混	6/6	127.36	4,448	566,497
26	抚顺开发区中兴街同城一品1-7号-3-501	T201610292	B	8	多层住宅	钢混	5/6	98.13	4,226	414,697
27	抚顺开发区中兴街同城一品1-7号-3-602	T201610293	B	8	多层住宅	钢混	6/6	88.58	4,448	394,004
28	抚顺开发区中兴街同城一品1-10号-1-301	T201610294	B	11	洋房住宅	钢混	3/5	178.70	4,344	776,273
29	抚顺开发区中兴街同城一品1-10号-2-102	T201610295	B	11	洋房住宅	钢混	1/5	233.79	4,344	1,015,584

序号	房屋坐落	他项权利证号	区域	楼号	用途	结构	层数	建筑面积	评估单价	评估总价
30	抚顺开发区中兴街同城一品1-10号-3-101	T201610297	B	11	洋房住宅	钢混	1/5	233.79	4,344	1,015,584
31	抚顺开发区中兴街同城一品1-10号-3-201	T201610298	B	11	洋房住宅	钢混	2/5	218.82	4,344	950,554
32	抚顺开发区中兴街同城一品1-10号-3-302	T201610299	B	11	洋房住宅	钢混	3/5	164.38	4,344	714,067
33	抚顺开发区中兴街同城一品1-10号-3-501	T201610267	B	11	洋房住宅	钢混	5/5	122.01	4,827	588,942
34	抚顺开发区中兴街同城一品1-12号-1-101	T201610268	B	13	洋房住宅	钢混	1/5	231.35	4,344	1,004,984
35	抚顺开发区中兴街同城一品1-12号-1-102	T201610269	B	13	洋房住宅	钢混	1/5	230.70	4,344	1,002,161
36	抚顺开发区中兴街同城一品1-12号-1-201	T201610270	B	13	洋房住宅	钢混	2/5	216.97	4,344	942,518
37	抚顺开发区中兴街同城一品1-12号-1-202	T201610271	B	13	洋房住宅	钢混	2/5	215.52	4,344	936,219
38	抚顺开发区中兴街同城一品1-12号-1-501	T201610272	B	13	洋房住宅	钢混	5/5	121.70	4,827	587,446
39	抚顺开发区中兴街同城一品1-15号-1-101	T201610273	B	16	洋房住宅	钢混	1/5	231.35	4,344	1,004,984
40	抚顺开发区中兴街同城一品1-15号-1-102	T201610274	B	16	洋房住宅	钢混	1/5	230.70	4,344	1,002,161
41	抚顺开发区中兴街同城一品1-15号-1-201	T201610275	B	16	洋房住宅	钢混	2/5	216.97	4,344	942,518
42	抚顺开发区中兴街同城一品1-15号-1-202	T201610276	B	16	洋房住宅	钢混	2/5	215.52	4,344	936,219
43	抚顺开发区中兴街同城一品1-15号-1-301	T201610277	B	16	洋房住宅	钢混	3/5	160.45	4,344	696,995
44	抚顺开发区中兴街同城一品1-15号-1-302	T201610278	B	16	洋房住宅	钢混	3/5	159.54	4,344	693,042

序号	房屋坐落	他项权利证号	区域	楼号	用途	结构	层数	建筑面积	评估单价	评估总价
45	抚顺开发区中兴街同城一品1-15号-1-501	T201610279	B	16	洋房住宅	钢混	5/5	121.70	4,827	587,446
46	抚顺开发区中兴街同城一品1-15号-1-502	T201610280	B	16	洋房住宅	钢混	5/5	121.22	4,827	585,129
47	抚顺开发区中兴街同城一品1-15号-2-101	T201610281	B	16	洋房住宅	钢混	1/5	230.71	4,344	1,002,204
48	抚顺开发区中兴街同城一品1-15号-2-102	T201610282	B	16	洋房住宅	钢混	1/5	231.35	4,344	1,004,984
49	抚顺开发区中兴街同城一品1-15号-2-201	T201610283	B	16	洋房住宅	钢混	2/5	215.53	4,344	936,262
50	抚顺开发区中兴街同城一品1-15号-2-202	T201610284	B	16	洋房住宅	钢混	2/5	216.97	4,344	942,518
51	抚顺开发区中兴街同城一品1-15号-2-301	T201610084	B	16	洋房住宅	钢混	3/5	159.55	4,344	693,085
52	抚顺开发区中兴街同城一品1-15号-2-302	T201610086	B	16	洋房住宅	钢混	3/5	160.45	4,344	696,995
53	抚顺开发区中兴街同城一品1-18号-1-201	T201610095	B	19	洋房住宅	钢混	2/5	234.00	4,344	1,016,496
54	抚顺开发区中兴街同城一品1-18号-1-301	T201610098	B	19	洋房住宅	钢混	3/5	178.70	4,344	776,273
55	抚顺开发区中兴街同城一品1-18号-1-501	T201610102	B	19	洋房住宅	钢混	5/5	130.90	4,827	631,854
56	抚顺开发区中兴街同城一品1-18号-2-102	T201610104	B	19	洋房住宅	钢混	1/5	233.79	4,344	1,015,584
57	抚顺开发区中兴街同城一品1-18号-2-201	T201610107	B	19	洋房住宅	钢混	2/5	218.98	4,344	951,249
58	抚顺开发区中兴街同城一品1-18号-2-202	T201610109	B	19	洋房住宅	钢混	2/5	218.82	4,344	950,554
59	抚顺开发区中兴街同城一品1-18号-2-501	T201610113	B	19	洋房住宅	钢混	5/5	122.01	4,827	588,942

序号	房屋坐落	他项权利证号	区域	楼号	用途	结构	层数	建筑面积	评估单价	评估总价
60	抚顺开发区中兴街同城一品1-18号-2-502	T201610116	B	19	洋房住宅	钢混	5/5	122.01	4,827	588,942
61	抚顺开发区中兴街同城一品1-18号-3-102	T201610123	B	19	洋房住宅	钢混	1/5	234.44	4,344	1,018,407
62	抚顺开发区中兴街同城一品1-18号-3-201	T201610126	B	19	洋房住宅	钢混	2/5	218.82	4,344	950,554
63	抚顺开发区中兴街同城一品1-18号-3-202	T201610128	B	19	洋房住宅	钢混	2/5	220.19	4,344	956,505
64	抚顺开发区中兴街同城一品1-18号-3-502	T201610130	B	19	洋房住宅	钢混	5/5	122.50	4,827	591,308
65	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-1-101	T201610132	B	21	洋房住宅	钢混	1/5	231.34	4,344	1,004,941
66	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-1-102	T201610134	B	21	洋房住宅	钢混	1/5	230.74	4,344	1,002,335
67	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-1-201	T201610136	B	21	洋房住宅	钢混	2/5	212.32	4,344	922,318
68	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-1-202	T201610138	B	21	洋房住宅	钢混	2/5	211.13	4,344	917,149
69	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-1-301	T201610140	B	21	洋房住宅	钢混	3/5	161.67	4,344	702,294
70	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-1-302	T201610148	B	21	洋房住宅	钢混	3/5	160.99	4,344	699,341
71	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-1-501	T201610152	B	21	洋房住宅	钢混	5/5	121.54	4,827	586,674
72	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-1-502	T201610150	B	21	洋房住宅	钢混	5/5	121.05	4,827	584,308
73	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-2-101	T201610154	B	21	洋房住宅	钢混	1/5	230.74	4,344	1,002,335
74	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-2-102	T201610156	B	21	洋房住宅	钢混	1/5	230.71	4,344	1,002,204

序号	房屋坐落	他项权利证号	区域	楼号	用途	结构	层数	建筑面积	评估单价	评估总价
75	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-2-201	T201610158	B	21	洋房住宅	钢混	2/5	211.13	4,344	917,149
76	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-2-202	T201610161	B	21	洋房住宅	钢混	2/5	211.00	4,344	916,584
77	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-2-301	T201610319	B	21	洋房住宅	钢混	3/5	160.99	4,344	699,341
78	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-2-302	T201610164	B	21	洋房住宅	钢混	3/5	160.89	4,344	698,906
79	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-2-501	T201610167	B	21	洋房住宅	钢混	5/5	121.05	4,827	584,308
80	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-2-502	T201610169	B	21	洋房住宅	钢混	5/5	121.06	4,827	584,357
81	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-3-201	T201610172	B	21	洋房住宅	钢混	2/5	211.00	4,344	916,584
82	抚顺开发区中兴街同城一品1-20号-3-202	T201610173	B	21	洋房住宅	钢混	2/5	212.32	4,344	922,318
83	抚顺开发区中兴街同城一品1-23号-1-301	T201610367	B	24	小高住宅	钢混	3/9	132.22	4,226	558,762
84	抚顺开发区中兴街同城一品1-31号-2-302	T201610147	B	32	高层住宅	钢混	3/18	90.34	3,281	296,406
85	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-901	T201609732	B	35	高层住宅	钢混	9/18	98.76	3,281	324,032
86	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-801	T201609735	B	35	高层住宅	钢混	8/18	98.76	3,281	324,032
87	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-701	T201609739	B	35	高层住宅	钢混	7/18	98.76	3,281	324,032
88	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-601	T201609742	B	35	高层住宅	钢混	6/18	98.76	3,281	324,032
89	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-501	T201609745	B	35	高层住宅	钢混	5/18	98.76	3,281	324,032

序号	房屋坐落	他项权利证号	区域	楼号	用途	结构	层数	建筑面积	评估单价	评估总价
90	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-401	T201609747	B	35	高层住宅	钢混	4/18	98.76	3,281	324,032
91	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-301	T201609750	B	35	高层住宅	钢混	3/18	98.76	3,281	324,032
92	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-1301	T201609763	B	35	高层住宅	钢混	13/18	98.76	3,281	324,032
93	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-1201	T201609765	B	35	高层住宅	钢混	12/18	98.76	3,281	324,032
94	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-1101	T201609768	B	35	高层住宅	钢混	11/18	98.76	3,281	324,032
95	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-1001	T201609770	B	35	高层住宅	钢混	10/18	98.76	3,281	324,032
96	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-902	T201609803	B	35	高层住宅	钢混	9/18	98.38	3,281	322,785
97	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-802	T201609805	B	35	高层住宅	钢混	8/18	98.38	3,281	322,785
98	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-702	T201609809	B	35	高层住宅	钢混	7/18	98.38	3,281	322,785
99	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-602	T201609810	B	35	高层住宅	钢混	6/18	98.38	3,281	322,785
100	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-502	T201609812	B	35	高层住宅	钢混	5/18	98.38	3,281	322,785
101	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-402	T201609815	B	35	高层住宅	钢混	4/18	98.38	3,281	322,785
102	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-302	T201609817	B	35	高层住宅	钢混	3/18	98.38	3,281	322,785
103	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-1302	T201609828	B	35	高层住宅	钢混	13/18	98.38	3,281	322,785
104	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-1202	T201609830	B	35	高层住宅	钢混	12/18	98.38	3,281	322,785

序号	房屋坐落	他项权利证号	区域	楼号	用途	结构	层数	建筑面积	评估单价	评估总价
105	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-1102	T201609832	B	35	高层住宅	钢混	11/18	98.38	3,281	322,785
106	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-2-1002	T201609833	B	35	高层住宅	钢混	10/18	98.38	3,281	322,785
107	抚顺开发区中兴街同城一品1-2号-M2	T201609726	B	3	商业门市	钢混	1-2/6	197.76	5,700	1,127,232
108	抚顺开发区中兴街同城一品1-2号-M1	T201609728	B	3	商业门市	钢混	1-2/6	247.41	5,700	1,410,237
109	抚顺开发区中兴街同城一品1-3号-M3	T201610177	B	4	商业门市	钢混	1-2/6	240.27	5,700	1,369,539
110	抚顺开发区中兴街同城一品1-3号-M4	T201610178	B	4	商业门市	钢混	1-2/6	202.60	5,700	1,154,820
111	抚顺开发区中兴街同城一品1-3号-M5	T201610179	B	4	商业门市	钢混	1-2/6	202.60	5,700	1,154,820
112	抚顺开发区中兴街同城一品1-3号-M6	T201610180	B	4	商业门市	钢混	1-2/6	205.77	5,700	1,172,889
113	抚顺开发区中兴街同城一品1-33号-M1	T201610188	B	34	商业门市	钢混	1-2/18	203.74	5,200	1,059,448
114	抚顺开发区中兴街同城一品1-33号-M10	T201610189	B	34	商业门市	钢混	1-2/18	231.93	5,200	1,206,036
115	抚顺开发区中兴街同城一品1-33号-M2	T201610190	B	34	商业门市	钢混	1-2/18	224.85	5,200	1,169,220
116	抚顺开发区中兴街同城一品1-33号-M3	T201610191	B	34	商业门市	钢混	1-2/18	176.32	5,200	916,864
117	抚顺开发区中兴街同城一品1-33号-M4	T201610194	B	34	商业门市	钢混	1-2/18	197.84	5,200	1,028,768
118	抚顺开发区中兴街同城一品1-33号-M5	T201610195	B	34	商业门市	钢混	1-2/18	193.34	5,200	1,005,368
119	抚顺开发区中兴街同城一品1-33号-M6	T201610192	B	34	商业门市	钢混	1-2/18	224.45	5,200	1,167,140

序号	房屋坐落	他项权利证号	区域	楼号	用途	结构	层数	建筑面积	评估单价	评估总价
120	抚顺开发区中兴街同城一品1-33号-M7	T201610197	B	34	商业门市	钢混	1-2/18	224.45	5,200	1,167,140
121	抚顺开发区中兴街同城一品1-33号-M8	T201610198	B	34	商业门市	钢混	1-2/18	224.45	5,200	1,167,140
122	抚顺开发区中兴街同城一品1-33号-M9	T201610199	B	34	商业门市	钢混	1-2/18	224.45	5,200	1,167,140
123	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-M2	T201610203	B	35	商业门市	钢混	1-2/18	205.44	5,200	1,068,288
124	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-M3	T201610205	B	35	商业门市	钢混	1-2/18	222.24	5,200	1,155,648
125	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-M4	T201610207	B	35	商业门市	钢混	1-2/18	224.59	5,200	1,167,868
126	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-M5	T201610208	B	35	商业门市	钢混	1-2/18	276.07	5,200	1,435,564
127	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-M6	T201610210	B	35	商业门市	钢混	1-2/18	276.07	5,200	1,435,564
128	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-M7	T201610217	B	35	商业门市	钢混	1-2/18	228.34	5,200	1,187,368
129	抚顺开发区中兴街同城一品1-34号-M1	T201610202	B	35	商业门市	钢混	1-2/18	185.17	5,200	962,884
130	抚顺开发区滨河路锦绣澜湾A地块6#楼-3-301	—	A	6	叠加别墅(含车库)	钢混	3-4/4	211.07	4,561	962,690
131	抚顺开发区滨河路北侧A地块9#楼-4-302	—	A	9	叠加别墅(含车库)	钢混	3-4/4	211.58	4,561	965,016
合 计								21,455.46		96,631,164

辽宁金桥房地产价格评估咨询有限公司

2021年6月21日