

64.

房地产估价报告

估价项目名称：北票市南山管理区 64 处房地产司法鉴定市场价格估价项

目

估价委托人：辽宁省朝阳市中级人民法院

房地产估价机构：朝阳益友房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：李春雷 中国注册房地产估价师 2120170060

李丽红 中国注册房地产估价师 2120140036

估价报告出具日期：2021 年 12 月 28 日

估价报告编号：朝益房司估字[2021]第 132 号



致估价委托人函

辽宁省朝阳市中级人民法院：

根据（2021）辽13委字02707号《司法鉴定评估委托书》，我公司对辽宁省北票市人民法院拟执行的鉴定申请人朝阳银行股份有限公司北票支行与对方当事人北票市盛达建筑工程有限公司、北票市盛达房地产开发有限公司、李立明、李大庆、赵友杰、徐德艳借款合同纠纷一案中，所涉及的是北票市盛达房地产开发有限公司所有的位于北票市南山管理区合兴社区2处、盛达社区7处、二院社区46处，李立明、李大庆所有的位于北票市南山管理区盛达社区的8处房产，赵友杰、徐德艳所有的位于北票市南山管理区宏发社区的1处房地产，共计64处房地产的市场价格进行评估。

秉着独立、客观、公正原则，选派公司注册房地产估价师组成专门小组，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（国家标准GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等法律法规和技术标准，认真进行了房地产的实地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：为辽宁省北票市人民法院确定财产处置价提供参考依据。

二、估价对象：北票市盛达房地产开发有限公司所有的位于北票市南山管理区合兴社区2处、盛达社区7处、二院社区46处，李立明、李大庆所有的位于北票市南山管理区盛达社区的8处房产，赵友杰、徐德艳所有的位于北票市南山管理区宏发社区的1处房地产，共计64处房地产。（含房屋所分摊的土地使用权价值）

三、价值时点：2021年12月10日

四、价值类型：市场价格

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

估价对象于价值时点2021年12月10日的评估总价为人民币42,945,330.00元，大写：肆仟贰佰玖拾肆万伍仟叁佰叁拾元整。（本次估价结果包含委估房产所分摊的土地使用权价值）

（详见后附明细表）

七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示

本报告的附件是本报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。



本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2021年12月28日至2022年12月27日。

本估价结果的成立条件和使用限制条件见“估价假设和限制条件”，详细的估价结果请见《房地产估价结果报告》。

八、致函日期：2021年12月28日。



朝阳益友房地产评估有限责任公司

法定代表人：



二〇二一年十二月二十八日



评估明细表



序号	产权人	房产证号	位置	用途	面积 (m²)	评估单价 (元)	评估值 (元)	备注
1	盛达	北票房产证北票市字第2014001641号	南山管理区合兴社区2#幢01015	商业	191.31	13,300.00	2,544,423.00	洗衣店
2	盛达	北票房产证北票市字第2014001639号	南山管理区合兴社区2#幢01012	商业	191.31	13,300.00	2,544,423.00	米兰花店
3	盛达	北票房产证北票市字第10002868号	南山盛达社区D04幢01012	非住宅	142.49	8,500.00	1,211,165.00	2期北16户1层
4	盛达	北票房产证北票市字第10002870号	南山盛达社区D04幢01022	非住宅	147.20	8,500.00	1,251,200.00	2层
5	盛达	北票房产证北票市字第10002844号	南山盛达社区D02幢01022	非住宅	159.63	5,100.00	814,113.00	2期涂料2楼北6户
6	盛达	北票房产证北票市字第10002793号	南山盛达社区D段01021	商业	56.56	8,280.00	468,317.00	2期硕果
7	盛达	北票房产证北票市字第10002792号	南山盛达社区D段01011	商业	56.56	8,550.00	483,588.00	2期硕果
8	盛达	北票房产证北票市字第10002880号	南山盛达社区D05幢01012	非住宅	142.49	8,650.00	1,232,539.00	2期鑫府棋牌
9	盛达	北票房产证北票市字第10002882号	南山盛达社区D05幢01022	非住宅	147.20	8,180.00	1,204,096.00	2期鑫府棋牌
10	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0000900号	南山管理区二院社区B34#幢02131	住宅	70.46	3,830.00	269,862.00	34号楼
11	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0000961号	南山管理区二院社区B34#幢03053	住宅	72.94	3,660.00	266,960.00	
13	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001059号	南山管理区二院社区B34#幢04103	住宅	61.40	3,770.00	231,478.00	
14	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001064号	南山管理区二院社区B34#幢04114	住宅	84.74	3,790.00	321,165.00	
15	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001106号	南山管理区二院社区B34#幢04252	住宅	97.92	4,142.00	405,585.00	
16	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001103号	南山管理区二院社区B34#幢04242	住宅	97.92	4,142.00	405,585.00	
17	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001085号	南山管理区二院社区B34#幢04182	住宅	97.92	3,880.00	379,930.00	
18	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001950号	南山管理区二院社区B37#幢01084	住宅	58.48	3,730.00	218,130.00	37号楼
54	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001982号	南山管理区二院社区B37#幢01191	住宅	87.44	4,135.00	361,564.00	
19	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001980号	南山管理区二院社区B37#幢01182	住宅	98.45	3,880.00	381,986.00	
20	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001984号	南山管理区二院社区B37#幢01193	住宅	83.45	3,900.00	325,455.00	
21	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001983号	南山管理区二院社区B37#幢01192	住宅	98.45	3,900.00	383,955.00	
22	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0002033号	南山管理区二院社区B37#幢02181	住宅	60.98	3,880.00	236,602.00	
23	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0002036号	南山管理区二院社区B37#幢02191	住宅	60.98	3,900.00	237,822.00	
24	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0002037号	南山管理区二院社区B37#幢02192	住宅	76.84	3,900.00	299,676.00	
25	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0002038号	南山管理区二院社区B37#幢02193	住宅	75.28	3,900.00	293,592.00	
26	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0002267号	南山管理区二院社区B38#幢01112	住宅	53.30	3,790.00	202,007.00	38号楼



评估明细表

27	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0002268号	南山管理区二院社区B38#幢01113	住宅	53.30	3,790.00	202,007.00	
28	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0002315号	南山管理区二院社区B38#幢02062	住宅	53.30	3,690.00	196,677.00	
29	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001645号	南山管理区二院社区B39#幢01181	住宅	152.46	3,930.00	599,168.00	39号楼
30	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001651号	南山管理区二院社区B39#幢01211	住宅	152.46	3,990.00	608,315.00	
31	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001657号	南山管理区二院社区B39#幢01241	住宅	152.46	4,020.00	612,889.00	
32	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001659号	南山管理区二院社区B39#幢01251	住宅	152.46	4,020.00	612,889.00	
33	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001661号	南山管理区二院社区B39#幢01261	住宅	152.46	4,135.00	630,422.00	
38	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0000703号	南山管理区二院社区B40#幢01253	住宅	52.76	3,970.00	209,457.00	40号楼
39	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0000739号	南山管理区二院社区B40#幢02093	住宅	52.76	3,750.00	197,850.00	
40	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001808	南山管理区二院社区B42#幢01181	住宅	112.36	3,930.00	441,575.00	42号楼
41	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001810号	南山管理区二院社区B42#幢01183	住宅	58.78	3,880.00	228,066.00	
42	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001858号	南山管理区二院社区B42#幢02183	住宅	118.76	3,930.00	466,727.00	
43	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001856号	南山管理区二院社区B42#幢02181	住宅	58.78	3,880.00	228,066.00	
44	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001857号	南山管理区二院社区B42#幢02182	住宅	75.98	3,880.00	294,802.00	
45	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001153号	南山管理区二院社区B43#幢01241	住宅	102.07	3,885.00	396,542.00	43号楼
49	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001274号	南山管理区二院社区B43#幢04182	住宅	142.46	3,930.00	559,868.00	
50	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001919号	南山管理区二院社区B44#幢01181	住宅	94.38	3,930.00	370,913.00	44号楼
51	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001920号	南山管理区二院社区B44#幢01182	住宅	93.23	3,930.00	366,394.00	
52	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001921号	南山管理区二院社区B44#幢01183	住宅	93.23	3,930.00	366,394.00	
55	盛达	辽(2019)北票市不动产权第0001922号	南山管理区二院社区B44#幢01184	住宅	98.64	3,930.00	387,655.00	



评估明细表

57	李立明 李 大庆	北票房权证北票市字 第2012001880号	南山管理区盛达社区 A2#东1	商业	186.24	4,150.00	772,896.00	农发行老板 屋
58	李立明 李 大庆	北票房权证北票市字 第2012001874号	南山管理区盛达社区 A2#北户	商业	55.35	4,150.00	229,703.00	农发行老板 屋
59	李立明 李 大庆	北票市房权证北票市 字第1116301号	南山管理区盛达社区 2幢北23-2	商业	478.48	4,150.00	1,985,692.00	
60	李立明 李 大庆	北票市房权证北票市 字第1116212号	南山管理区盛达社区 1幢北18户	商业	308.95	7,850.00	2,425,258.00	
61	李立明 李 大庆	北票市房权证北票市 字第1116224号	南山管理区盛达社区 1幢北30户	商业	134.80	7,850.00	1,058,180.00	
62	李立明 李 大庆	北票市房权证北票市 字第1116303号	南山管理区盛达社区 1幢北1户	商业	31.95	8,010.00	255,920.00	水果店二期
64	赵友杰 徐德艳	北票房权证北票市字 第10035641号	南山管理区宏发社区 南山街10号西1户南 侧	商业	403.16	10,560.00	4,257,370.00	舒雅儿童城
					7,684.71		42,945,330.00	

