

# 房地产估价报告

估价项目名称：本溪荣筑置业有限公司所有的位于本溪市  
明山区程家街 2-2 栋的 8 套住宅房地产市  
场价值评估

估价委托人：本溪市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：徐学庆（注册号：2120060030）

班文卓（注册号：2120060028）

估价报告出具日期：2019 年 2 月 19 日

估价报告编号：辽瑞房评报字[2019] 第 28 号

## 致估价委托人函

本溪市中级人民法院：

受贵院委托，我对贵院委估的本溪市明山区程家街2-2栋的8套房地产（以下简称估价对象）的市场价值进行了估价。

### 一、估价对象

本次估价对象为本溪荣筑置业有限公司所有的位于本溪市明山区程家街2-2栋的8套住宅房地产价值。

### 二、估价目的

为本溪市中级人民法院司法鉴定提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

### 三、价值时点

2019年1月16日。

### 四、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。

### 五、估价方法

本次估价房地产采用比较法和假设开发法。

### 六、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，经估价测算，得出了估价对象在2019年1月16日的市场价值为人民币4,109,283元整，人民币大写为肆佰壹拾万零玖仟贰佰捌拾叁元整。

详见估价结果一览表

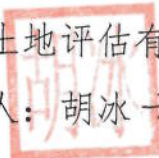
### 七、特别提示

本次估价对象在价值时点已限制，本次估价未考虑该因素影响，提醒本报告使用者注意

本报告出具之日为 2019 年 2 月 19 日，本估价报告有效期自出具之日起壹年。



辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：胡冰 

2019 年 2 月 19 日

## 估价结果一览表

序号	幢号	所在层	单元	室号/部位	建筑面积(m <sup>2</sup> )	规划用途	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	单项评估价值(元)
1	2-2 栋	24	2 单元	2 单元 64 号	98.34	住宅	4,957	487,471
2	2-2 栋	23	2 单元	2 单元 62 号	84.69	住宅	4,947	418,961
3	2-2 栋	22	2 单元	2 单元 59 号	84.69	住宅	4,937	418,115
4	2-2 栋	21	2 单元	2 单元 56 号	84.69	住宅	4,927	417,268
5	2-2 栋	14	2 单元	2 单元 36 号	122.11	住宅	4,857	593,088
6	2-2 栋	13	2 单元	2 单元 33 号	122.11	住宅	4,857	593,088
7	2-2 栋	10	2 单元	2 单元 24 号	122.11	住宅	4,837	590,646
8	2-2 栋	7	2 单元	2 单元 15 号	122.11	住宅	4,837	590,646
合 计					840.85			4,109,283

注：本次房地产评估价值包括房屋价值、附属设施价值及所分摊的土地使用权价值。

# 目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告 .....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价对象.....	9
四、估价目的.....	11
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十一、估价人员.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	16
十四、估价报告使用期限.....	16
十五、特别提示.....	16
附件.....	17
房地产估价技术报告（仅供估价机构存档和有关管理部门查阅）	

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

(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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

(4) 注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013 的规定进行估价工作，撰写本估价报告；

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1. 对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

2. 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，对其安全的合理假定。

3. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

4. 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，不考虑特殊买家的附加出价。

5. 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。

#### (二) 未定事项假设

本次评估未考虑强制处分，要求短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

#### (三) 背离事实假设

1. 本次估价未考虑估价对象可能存在的抵押事宜对估价对象价

格的影响。

2. 估价时没有参考国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构转变、遇有自然力和其他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适宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。但上述条件发生变化时，估价结果亦会发生变化。

3. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

#### （四）不相一致假设

无

#### （五）依据不足假设

无

### 二、估价报告使用限制

1. 本报告的估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为委托方进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件，需要向本估价机构咨询后作必要的修正或重新估价。

2. 除非另有说明，本次房地产司法鉴定估价假设估价对象房地产不存在产权纠纷等限制条件。

3. 本报告应用的有效期为一年。即估价项目在报告完成一年内实现，超过估价报告应用有效期，需重新进行估价。

4. 本估价报告仅为委托方所使用。未经本公司和委托方书面同意，



不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：本溪市中级人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：胡冰

住所：沈阳市沈河区热闹路33号

统一社会信用代码：912101007209236476

备案等级：贰级

证书编号：000010115号

联系电话：024-82903266

### 三、估价对象

本次估价对象本溪荣筑置业有限公司所有的位于本溪市明山区程家街2-2栋的8套住宅房地产价值。

详细情况如下：

#### （一）地理位置

本次估价对象所在区——明山区为辽宁省本溪市下辖区之一，位于本溪市东北部，总面积408.1平方公里。全区辖1镇8街、25个行政村、50个社区居委会，常住人口40万。

明山区自然资源丰富，区内山菜野果多达100余种，中草药材

310 余种，有林地面积 3.1 万公顷，林木蓄积量 106 万立方米，森林植被覆盖率达 72%；耕地面积 3300 公顷，其中蔬菜播种面积 1600 多公顷；初步探明优质烟煤可开采量 500 万吨，高岭土及铝矾土开采量 1000 万吨，铁矿石开采量 1900 万吨，石灰石储量超过 7 亿吨。明山区具有良好的区位优势。区内距沈阳桃仙机场 50 公里、大连港 350 公里、营口港 180 公里、大东港 170 公里。沈丹高速公路、沈本产业大道、本桓公路等交通干道穿区而过，形成了快速便捷的交通网络。

本次估价对象位于本溪市明山区程家街 2-2 栋，金地阳光小区内，金地阳光小区西北临峪明路，东北临程家街，处于峪明路与程家街交汇处，住宅成熟度较好。附近通有 4 路、5 路、20 路、60 路、双层巴士等公交线路，交通便利。委估对象区域内达到“七通一平”，即“通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气、通路和土地平整”。

## （二） 产权状况

根据委托方提供的《查档证明》：

房屋坐落：明山区程家街 2-2 栋；幢号：2-2 栋；共计 8 处（详见估价结果一览表），规划用途：住宅；是否抵押：无；是否限制：已限制；开发企业：本溪荣筑置业有限公司；组织机构代码证：59090611-9；预售许可证：本房预售证第 002026 号；发证时间：2017-06-12。

委托方没有提供土地方面资料。

## （三） 实物状况

估价对象位于本溪市明山区程家街 2-2 栋，金地阳光小区内，其

中2-2栋共28层，用途为住宅。建筑物框架结构，楼体外墙涂料，塑钢窗。防盗对讲进楼门，单元内两部电梯，两部步梯，水泥楼梯，防盗入室门，室内清水状态，顶墙地均为水泥砂浆抹灰，地热、电、上下水、气设施齐全。估价对象单元、户型、面积、楼层各异。详见估价结果一览表。

#### 四、估价目的

为本溪市中级人民法院司法鉴定提供参考依据而评估估价对象房地产市场价格。

#### 五、价值时点

价值时点为2019年1月16日，本次估价以实地查勘日为价值时点。

#### 六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。本报告所确定的价值为估价对象房地产在价值时点完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值。

公开市场价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(6) 不存在特殊买者的附加出价。

## 七、估价原则

本次评估遵循独立、客观、公正原则及合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则,按国家规定的评估程序和评估方法,进行实事求是的评估。

### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地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的原则。

### 2. 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的原则。

### 3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

### 4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

### 5. 最高最佳利用的原则

所谓最高最佳使用,是估价对象的一种最可能的使用,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,并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用的一种具体表现,是以能使估价对象获利最多的用

途和开发强度来衡量的。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。

## 八、估价依据

- 1、《辽宁省本溪市中级人民法院司法评估委托书》评估[2019]第0005号；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》  
(1994年7月5日公布，2007年8月30日修订)；
- 3、《中华人民共和国物权法》  
(2007年3月16日公布，2007年10月1日起施行)；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》  
(2016年7月2日发布，2016年12月1日起施行)；
- 5、《房地产估价规范》  
(中华人民共和国国家标准 GB / T50291—2015)；
- 6、《房地产估价基本术语标准》  
(中华人民共和国国家标准 GB / T50899—2013)；
- 7、委托方及相关当事方提供的有关资料，包括《查档证明》等；
- 8、我公司所掌握的当地房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料；
- 9、其他有关法律、法规及规范等。

## 九、估价方法

### 1. 估价方法确定

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研

究了委托方提供的有关资料，在实地查勘的基础上认为：由于委托方没有提供土地相关资料，本次的估价对象成本法所需资料不易获得，因此不宜采用成本法进行评估；估价对象为清水状态，不能产生收益，因此不能采用收益法进行评估；而改造后的市场价值及改造费用成本容易获得，故采用假设开发法进行估价。在同一区域与估价对象特点相同或相似的交易案例较多，相关资料容易获得，故采用比较法进行估价。

2. 比较法，是将估价对象房地产与发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格通过对交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正、主要实物状况修正，得出估价对象价格的一种估价方法。

比较法公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times \frac{(\dots\dots\dots)}{100} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)}$$

### 3. 假设开发法概念

假设开发法，指预计估价对象开发改造完成后的价值，扣除预计的正常改造成本、税费和利润等，得出估价对象价格的一种估价方法。

假设开发法公式：

估价对象价值=开发改造完成后的价值-改造费用

改造费用=改造成本+管理费用+投资利息+投资利润

将上述不同估价方法的估算结果分析综合后，得出估价对象的综合市场价值。

### 十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，经估价测算，得出了估价对象在2019年1月16日的市场价值为人民币4,109,283元整，人民币大写为肆佰壹拾万零玖仟贰佰捌拾叁元整。

详见估价结果一览表

### 十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师

注册号

签字

徐学庆

2120060030

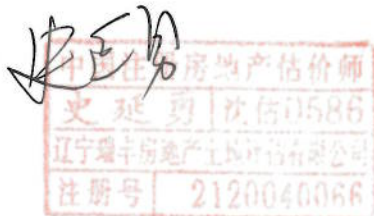


班文卓

2120060028



报告审核人：



### 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为2019年1月16日。



### 十三、估价作业期

2019年1月16日——2019年2月19日

### 十四、估价报告使用期限

本报告出具之日为2019年2月19日,本估价报告有效期自出具之日起壹年。

### 十五、特别提示

本次估价对象在价值时点已限制,本次估价未考虑该因素影响,提醒本报告使用者注意

辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司

2019年2月19日



## 附 件

1. 司法鉴定委托书复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象照片；
4. 《查档证明》等复印件
5. 《房地产估价机构资质证书》复印件；
6. 房地产估价机构企业法人营业执照复印件；
7. 注册房地产估价师资格证书复印件。

辽宁省本溪市中级人民法院  
司法评估委托书

评估【2019】第0005号

案号	(2018)辽0504执1379号	承办法官	张洪涛
所属法院	明山区法院	联系电话	18641467551
当事人信息	申请人: 林成宝	联系电话	13050236888
	被申请人: 王喜斌	联系电话	15941465666
委托鉴定评估项目	房地产评估		
委托要求	评估坐落于明山区程家街2-2栋房屋8处		
受委托机构	辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司		
委托机构联系方式			
技术处承办人	宋士东	联系电话	
领导批示	2019年1月9日 公章		
备注:	鉴定时限、工作纪律及要求见背面。 附: 鉴定评估材料( )份。		

注: 此表格一式两份, 市法院司法技术处备案、鉴定机构留存各一份。  
无市法院对外委托专用公章无效。

# 明细表

明山区程家街2-2栋（2号楼）

序号	房号	面积
1	2-24-64	98.34m <sup>2</sup>
2	2-23-62	84.69m <sup>2</sup>
3	2-22-59	84.69m <sup>2</sup>
4	2-21-56	84.69m <sup>2</sup>
5	2-14-36	122.11m <sup>2</sup>
6	2-13-33	122.11m <sup>2</sup>
7	2-10-24	122.11m <sup>2</sup>
8	2-7-15	122.11m <sup>2</sup>

# 估价对象位置示意图

估价对象  
本溪市明山区金地阳光小区





估价对象照片

# 查档证明

收件编号	676710	产权来源		产 别			
业务大类	预售许可新建		业务细类	预售许可(开发企业)			
房屋自然状况							
房屋坐落	明山区程家街2-2栋						
幢号	所在层	单元	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
2-2栋	1	无	10号	26.74m <sup>2</sup>	车库	无	已限制
2-2栋	1	无	2号	121.96m <sup>2</sup>	商业用房	无	已限制
2-2栋	1	无	6号	23.62m <sup>2</sup>	车库	无	已限制
2-2栋	1	无	7号	32.32m <sup>2</sup>	车库	无	无
2-2栋	1	无	8号	34.82m <sup>2</sup>	车库	无	已限制
2-2栋	1	无	9号	26.74m <sup>2</sup>	车库	无	已限制
2-2栋	1-2	无	1号	380.86m <sup>2</sup>	商业用房	无	已限制
2-2栋	1-2	无	3号	545.53m <sup>2</sup>	商业用房	无	无
2-2栋	1-2	无	4号	360.77m <sup>2</sup>	商业用房	无	无
2-2栋	10	1单元	1单元22号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	10	1单元	1单元23号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	10	1单元	1单元24号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	10	2单元	2单元22号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	10	2单元	2单元23号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	10	2单元	2单元24号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	11	1单元	1单元25号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	11	1单元	1单元26号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	11	1单元	1单元27号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	11	2单元	2单元25号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	11	2单元	2单元26号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	11	2单元	2单元27号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	12	1单元	1单元28号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	12	1单元	1单元29号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	12	1单元	1单元30号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	12	2单元	2单元28号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	12	2单元	2单元29号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	12	2单元	2单元30号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	13	1单元	1单元31号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	13	1单元	1单元32号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	13	1单元	1单元33号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无

2-2栋	13	2单元	2单元31号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	13	2单元	2单元32号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	13	2单元	2单元33号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	14	1单元	1单元34号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	14	1单元	1单元35号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	14	1单元	1单元36号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	14	2单元	2单元34号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	14	2单元	2单元35号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	14	2单元	2单元36号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	15	1单元	1单元37号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	15	1单元	1单元38号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	15	1单元	1单元39号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	15	2单元	2单元37号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	15	2单元	2单元38号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	15	2单元	2单元39号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	16	1单元	1单元40号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	16	1单元	1单元41号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	16	1单元	1单元42号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	16	2单元	2单元40号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	16	2单元	2单元41号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	16	2单元	2单元42号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	17	1单元	1单元43号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	17	1单元	1单元44号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	17	1单元	1单元45号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	17	2单元	2单元43号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	17	2单元	2单元44号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	17	2单元	2单元45号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	18	1单元	1单元46号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	18	1单元	1单元47号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	18	1单元	1单元48号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	18	2单元	2单元46号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	18	2单元	2单元47号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	18	2单元	2单元48号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	19	1单元	1单元49号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	19	1单元	1单元50号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	19	1单元	1单元51号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	19	2单元	2单元49号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无



2-2栋	19	2单元	2单元50号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	19	2单元	2单元51号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	20	1单元	1单元52号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	20	1单元	1单元53号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	20	1单元	1单元54号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	20	2单元	2单元52号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	20	2单元	2单元53号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	20	2单元	2单元54号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	21	1单元	1单元55号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	21	1单元	1单元56号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	21	1单元	1单元57号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	21	2单元	2单元55号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	21	2单元	2单元56号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	21	2单元	2单元57号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	22	1单元	1单元58号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	22	1单元	1单元59号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	22	1单元	1单元60号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	22	2单元	2单元58号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	22	2单元	2单元59号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	22	2单元	2单元60号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	23	1单元	1单元61号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	23	1单元	1单元62号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	23	1单元	1单元63号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	23	2单元	2单元61号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	23	2单元	2单元62号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	23	2单元	2单元63号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	24	1单元	1单元64号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	24	1单元	1单元65号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	24	1单元	1单元66号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	24	2单元	2单元64号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	24	2单元	2单元65号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	24	2单元	2单元66号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	25	1单元	1单元67号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	25	1单元	1单元68号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	25	1单元	1单元69号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	25	2单元	2单元67号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	25	2单元	2单元68号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制

2-2栋	25	2单元	2单元69号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	26	1单元	1单元70号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	26	1单元	1单元71号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	26	1单元	1单元72号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	26	2单元	2单元70号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	26	2单元	2单元71号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	26	2单元	2单元72号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	27	1单元	1单元73号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	27	1单元	1单元74号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	27	1单元	1单元75号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	27	2单元	2单元73号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	27	2单元	2单元74号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	27	2单元	2单元75号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	28	1单元	1单元76号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	28	1单元	1单元77号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	28	1单元	1单元78号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	28	2单元	2单元76号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	28	2单元	2单元77号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	28	2单元	2单元78号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	3	1单元	1单元1号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	3	1单元	1单元2号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	3	1单元	1单元3号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	3	2单元	2单元1号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	3	2单元	2单元2号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	3	2单元	2单元3号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	4	1单元	1单元4号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	4	1单元	1单元5号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	4	1单元	1单元6号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	4	2单元	2单元4号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	4	2单元	2单元5号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	4	2单元	2单元6号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	5	1单元	1单元7号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	5	1单元	1单元8号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	5	1单元	1单元9号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	5	2单元	2单元7号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	5	2单元	2单元8号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	5	2单元	2单元9号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制

产别	6	1单元	1单元10号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	6	1单元	1单元11号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	6	1单元	1单元12号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	6	2单元	2单元10号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	6	2单元	2单元11号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	6	2单元	2单元12号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	7	1单元	1单元13号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	7	1单元	1单元14号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	7	1单元	1单元15号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	7	2单元	2单元13号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	7	2单元	2单元14号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	7	2单元	2单元15号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	8	1单元	1单元16号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	8	1单元	1单元17号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	8	1单元	1单元18号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	8	2单元	2单元16号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	8	2单元	2单元17号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	8	2单元	2单元18号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	9	1单元	1单元19号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	9	1单元	1单元20号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	9	1单元	1单元21号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无
2-2栋	9	2单元	2单元19号	98.34m <sup>2</sup>	住宅	无	无
2-2栋	9	2单元	2单元20号	84.69m <sup>2</sup>	住宅	无	已限制
2-2栋	9	2单元	2单元21号	122.11m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	无

房屋权利状况

开发企业	本溪荣筑置业有限公司			组织机构代码证	59090611-9		
预售许可证	本房预售证第002026号			发证时间	2017-06-12	注销日期	
共有人							
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
中恒信担保有 限责任公司	臧韶赫	本房预明山区字第 2017003122号				100000	
本溪市住房公 积金管理中心	马旭超	本房预明山区字第 2017004181号				370000	
本溪市住房公 积金管理中心	胡晓楠	本房预明山区字第 2017005535号	2017-11-24			250000	
本溪市住房公 积金管理中心	朱伟	本房预明山区字第 2017003727号				290000	
中恒信担保有 限责任公司	王国成	本房预明山区字第 2017003870号				290000	
中恒信担保有 限责任公司	赵健	本房预明山区字第 2017003146号				260000	



备注					
以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。					

查阅人：

操作员： 韩萌

查阅日期： 2019-01-07 13:57:04

单位盖章：



# 营业执照

(副本)

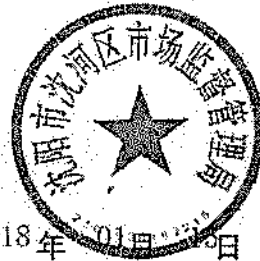
统一社会信用代码 912101007209236476

(副本号: 1-1)

名称 辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 沈阳市沈河区热闹路33号  
法定代表人 胡冰  
注册资本 人民币壹佰壹拾捌万元整  
成立日期 2000年06月08日  
营业期限 自2000年06月08日至2025年06月07日  
经营范围 房地产评估, 土地评估, 资产评估, 咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关



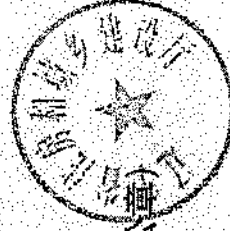
提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司  
法定代表人：胡冰  
(执行事务合伙人)

住所：沈阳市沈河区热闹路33号  
统一社会信用代码：912101007209236476  
备案等级：贰级  
证书编号：第000010115号  
有效期限：2017年12月4日至2020年12月3日止



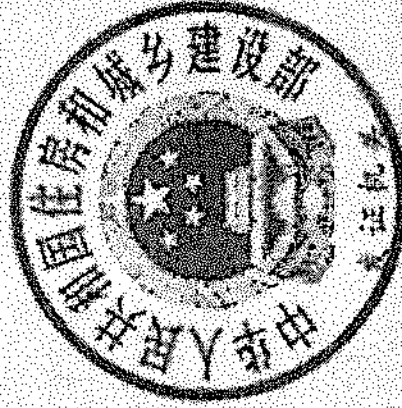
发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部  
建设部批准颁发

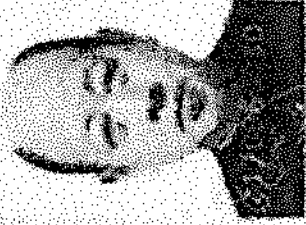
本证书合法持有人有权使用注册  
房地产估价师名称, 执行房地产估价业  
务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by  
the Ministry of Housing and Urban-Rural  
Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to  
use the designation of "Registered Real Estate  
Appraiser" to provide real estate appraisal services  
and to sign on the estate appraisal reports.



No. 07150792



姓名

徐学发

性别

男

身份证号

210104196601112313

执业机构

2120060030

执业机构

辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司

有效期至

2021-9-29

持证人姓名



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部  
备案登记批准颁发。

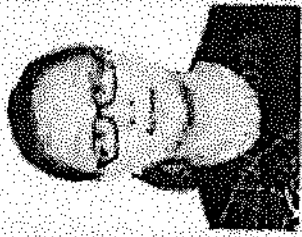
本证书合法持有人有权使用注册  
房地产估价师名称,执行房地产估价业  
务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is conferred and issued by  
the Ministry of Housing and Urban-Rural  
Development of the People's Republic of China.

The holder of this certificate is entitled to  
use the designation of "Registered Real Estate  
Appraiser" in approved real estate appraisal jobs and  
and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00100711



姓名

蒋文娟

性别

女

身份证号码

21010319780202182x

执业机构

2120050028

执业机构

辽宁臻宇房地产土地评估有限公司

注册地址

2021-0-29

注册机关