

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房报字（2019）第 146 号

估价项目名称：本溪市明山区文化路致远街山水人家 E 区 26 号西侧房地产市场价值的司法鉴定估价报告

估价委托方：本溪市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

李 帅（注册号：2120180079）

崔 阳（注册号：2120160063）

报告出具日期：2019 年 10 月 30 日

致估价委托人函

本溪市中级人民法院：

受贵单位委托，本估价机构按规定的估价程序对估价对象进行评估工作，特此函告如下：

一、估价对象：位于本溪市明山区文化路致远街山水人家E区26号西侧房地产，根据委托方提供的《面积测绘书》《司法鉴定委托书》记载，权利人为本溪华夏房地产综合开发有限责任公司单独所有，总建筑面积353.48 m²，包含相应相应分摊国有土地使用权、共有及专有部分基本使用的设施、设备（如水、电、暖等）。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2019年10月17日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：市场法

六、估价结果：

估价对象市场价值评估总价人民币大写壹佰零陆万捌仟贰佰壹拾柒元整（¥1,068,217.00），按房屋建筑面积单价为3022元/m²。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十月三十日

目 录

估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
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	
(一) 现场查勘照片	
(二) 《面积测绘书》	
(四) 鉴定委托书复印件	
(五) 房地产估价机构营业执照副本复印件	
(六) 房地产估价机构备案证书复印件	
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件	

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：

一、注册房地产估价师在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。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们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。

四、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。

五、我们已对本估价报告中的估价对象于2019年10月17日进行实地查勘，并与估价委托方协商以实地勘察完成日为本次估价时点。

实地查勘人员：李帅、崔阳

六、没有人对本报告提供了重要专业帮助。

七、本估价报告须经房地产估价师签字、盖章后方能生效。

八、未经我公司允许，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权本估价机构所有。

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设：

1.估价对象尚未进行产权登记，建筑物面积以委托方提供的面积测绘书为依据，本报告不做为产权登记的权属证明。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2.估价人员现场查勘对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但由于查勘也仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，且也无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷，因此本报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

3.本次估价以假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。即满足以下条件：①自愿销售的卖方及自愿购买的买方；②交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在特殊买者的附加出价。

4.本次估价以估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，无法律法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

5.本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。

6.本报告估价结果以税费正常负担为假设前提，并未考虑可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响

7.报告以估价委托人领勘准确性为假设前提

8.假定人民法院拍卖（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勘察完成之日的状况相同。

（二）未定事项假设：

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设：

本次评估假设估价对象无原有抵押担保物权、被查封限制等情况。

（四）不相一致假设：

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设：

据注册房地产估价师调查山水人家小区E区是由本溪华夏房地产综合开发有限责任公司开发建设，但是房屋尚未进行产权登记，有理由假设目前该房地产的产权人为本溪华夏房地产综合开发有限责任公司。

二、估价报告使用限制：

（一）本次估价以价值时点我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，上述因素发生重大变化会导致房地产价值发生变化，本报告结果也应做相应调整。

（二）估价对象的建筑面积是以《房屋所有权证》复印件上记载的为准。估价委托人未能提供土地相关资料。具体的土地使用权面积不详，但住宅房地产市场上均以建筑面积计价，土地面积对价值无影响，因此报告中以“国有出让分摊相应土地使用权”表示。

（二）本报告估价结果仅为本次估价目的“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”之用，不得用于其他估价目的，超出该目的及范围，本报告无效。

（三）本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本机构许可，不

得提供给上述以外的任何单位和个人,其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上本公司不承担以上使用人以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(四)本报告必须完整使用方为有效,仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(五)本报告估价结果的有效期限自报告出具日起为一年(二〇一九年十月三十日至二〇二〇年十月二十九日)若报告使用期限内,房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

三、其他事项

(一)本次评估所采用的市场资料等评估相关资料、参数来源于估价依据所列示文件技术规范、法律法规以及公开市场信息中的调查所得。

(二)估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及估价对象具体状况确定估价原则方法及参数的选取。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：本溪市中级人民法院

住所：本溪市明山区华程路99号

承办法官：李丹

联系电话：18641453562

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

住所：辽宁省本溪市明山区人民路3栋

法定代表人：林雪野

统一社会信用代码：91210504781633280Y

备案等级：贰级

证书编号：第000010505号

有效期限：2018年1月24日至2021年1月23日止

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

(一) 估价对象范围

位于本溪市明山区文化路致远街山水人家E区26号西侧房地产，根据委托方提供的《面积测绘书》《司法鉴定委托书》记载，权利人为本溪华夏房地产综合开发有限责任公司单独所有，总建筑面积353.48 m²，包含相应相应分摊国有土地使用权、共有及专有部分基本使用的设施、设备（如水、电、暖等）。

(二) 估价对象基本状况

1. 位置状况

(1) 坐落：本溪市明山区文化路致远街山水人家E区26号西侧。



(2) 方位

山水人家小区E区，文化路以西。

(3) 楼层、朝向

建筑物楼层为-1-2层，主朝向为朝西。

2. 交通状况描述

(1) 道路状况

文化路为通往本溪市南出口的唯一道路，为人车混合道路，车流量较多。

(2) 出入可利用交通工具

以私家汽车为主，距离文化路公交停靠站点约300m，有17路、26路公交车，车次间隔为5分钟。

(3) 交通管制

无交通管制。

(4) 停车方便度

周边部分道路边有停车位，门前有较大面积场地，停车位充足。

3. 配套设施

(1) 基础设施

该区域属于山水人家小区别墅区，各类基础设施健全，土地提供“七通”条件。

“七通”指通路、通电、通水、排水、通信、通暖、通燃气。

道路：区域内道路网密集

电力：运行稳定。

供水：供水纳入市区水厂供水范围。

排水：污水纳入城市污水管网。

通信：区域程控电话和移动通信、电信、网通等宽带网络提供优质服务。

通暖：由热力公司集中供暖。

通燃气：由燃气公司集中供天然气

(2) 公共服务设施

周边公共服务设施集中在山水人家东区，公共设施距离小区有一定距离。

（三）估价对象土地基本状况

估价委托人提供估价对象《面积测绘书》《司法鉴定委托书》以及注册房地产估价师的收集资料，根据一般规律及估价经验，其土地我们有理由假设为出让土地，用途为住宅。形状矩形，地势为山坡地，宗地开发达到“七通一平”，地上已经建成山水人家小区别墅区。

（四）建筑物基本状况

本溪市明山区文化路致远街山水人家E区26号总楼层为-1-2层，钢筋混凝土结构，进户门为防盗门，断桥铝窗，室内为毛坯状态，水泥墙面，水泥地面。现场勘查时室内保持较差，有渗雨迹象，没有不均匀沉降，保温、隔音、采光保持好，室内灯光水电暖讯设备齐全。目前房地产空置。

五、价值时点

价值时点为2019年10月17日。

我们已对本估价报告中的估价对象于2019年10月17日进行实地查勘，司法鉴定评估一般以实地查勘日为价值时点，估价委托方未提出特殊要求，故本次以实地勘察完成日为本次估价时点。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值

市场价值是指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进行交易的金额。

七、估价原则

本次估价中遵循了合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1.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。

2.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。

3.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。

4.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。

5.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。

八、估价依据

1.法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，自1995年1月1日起施行，2009年8月27日第二次修正）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令256号，自1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正）

(4) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令2007年第62号）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）

(6) 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23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》

2.技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3.委托人提供的相关资料

(1) 《面积测绘书》

(2) 估价委托人提供的《辽宁省本溪市中级人民法院司法鉴定评估委托书》
((2019)本中法司辅委字第0528号)

4.估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价对象照片；

(2) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的房地产市场相关资料；

(3) 其他相关资料。

九、估价方法

根据《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、假设开发法等,应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。

(一) 本次估价选用的方法

比较法定义：在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交实例并与之比较，对实例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

(二) 本次估价选用的方法的计算公式：

比较法公式如下：

$$p = (\sum X_i * a_i * b_i * c_i) / n$$

p-估价对象房地产价格

N-选取可比实例个数

X_i-第 i 个可比实例的价格

a_i-第 i 个可比实例的交易情况

b_i-第 i 个可比实例市场情况

c_i-房地产状况修正系数

(四) 估价技术路线

运用比较法去取估价对象价值：在同一供求圈内搜集交易实例,并调查了解其建筑面积、成交日期、成交价格、付款方式等情况;从搜集的交易实例中选取三个同估价对象最为接近(交易日期、区位相近,用途、结构、权利性质相同,档次、规模相当)的作为可比实例；建立比较基础,对各个可比实例成交价进行标准化处理；对可比实例的标准化成交价格再做进一步的修正和调整,包括进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整；求取单个可比实例比准价格,进行比较分析后,得到最终比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价对象房地产特点及估价目的,本着客观、公正、公平的原则,

按照规定的必要程序,采用合适的估价方法,在认真现场查勘查阅现有资料的基础上,通过对影响房地产价值因素的综合分析,参照本地的房地产市场行情,经过恰当的测算,结合估价师执业经验,最后确定本次评估的位于本溪市明山区文化路致远街山水人家E区26号西侧房地产(建筑面积353.48 m²、相应国有出让分摊土地使用权)在价值时点2019年10月17日的估价结果为:

估价对象市场价值评估总价人民币大写壹佰零陆万捌仟贰佰壹拾柒元整(¥1,068,217.00),按房屋建筑面积单价为3022元/m²。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章、签名	估价报告出具日期
林雪野	2120030058		2019年10月30日
李 帅	2120180079		2019年10月30日
崔 阳	2120160063		2019年10月30日

十二、实地查勘期

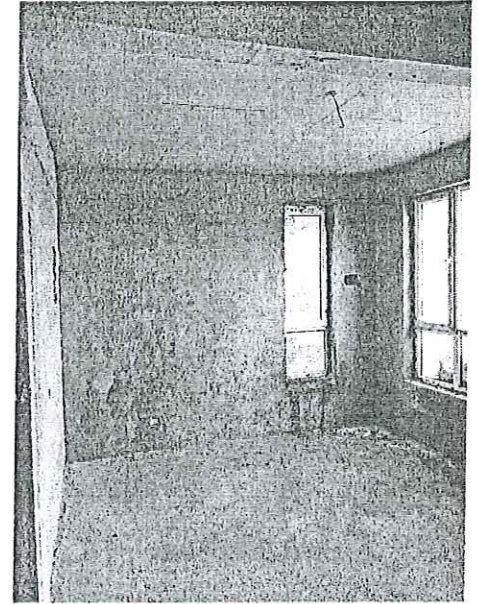
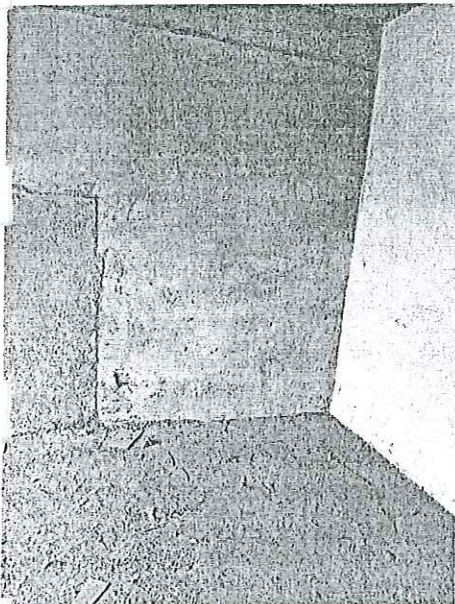
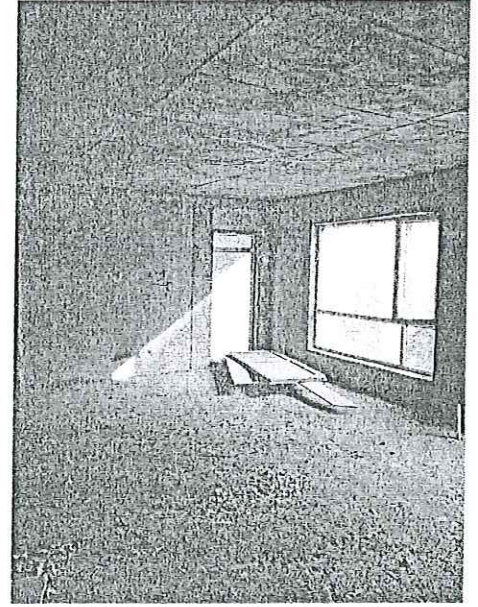
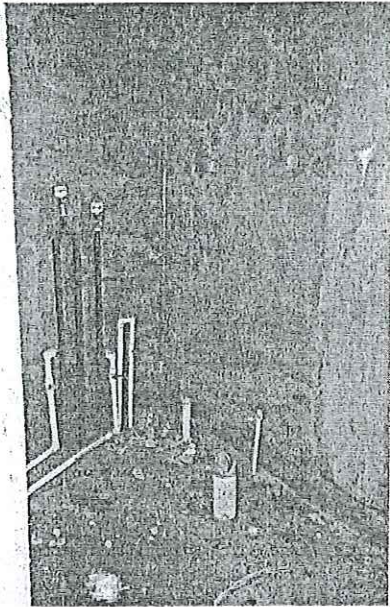
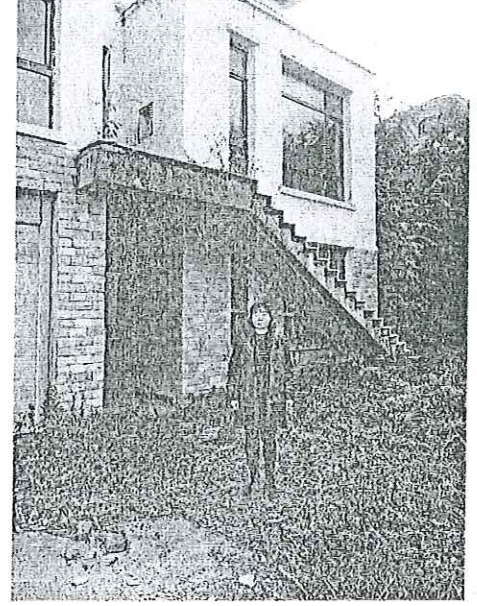
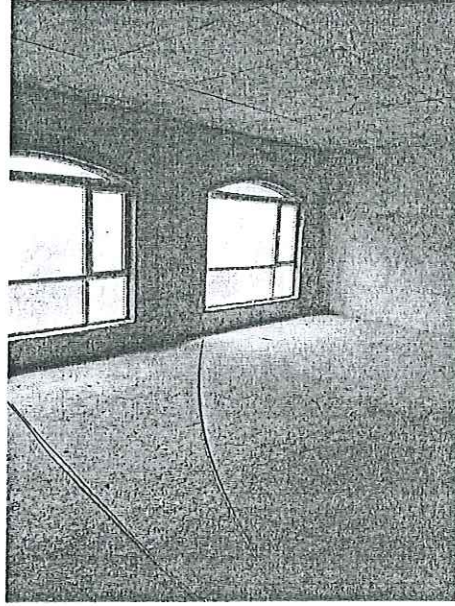
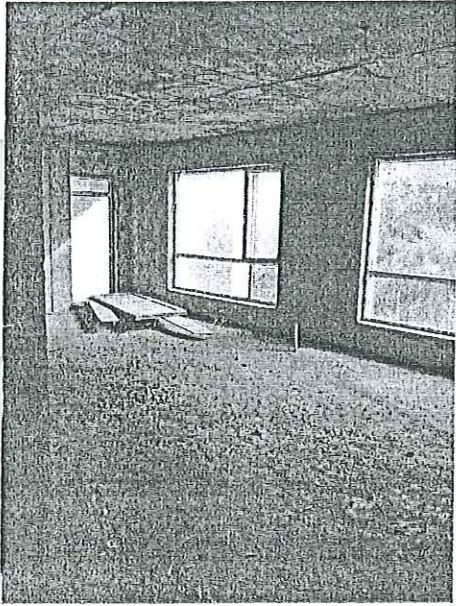
注册房地产估价师于2019年10月17日进入估价对象现场,并完成实地查勘。

十三、估价作业期

2019年10月17日--2019年10月30日

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司



二〇一九年十月三十日



辽宁省本溪市中级人民法院

司法鉴定评估委托书

(2019)本中法司辅委字第0528号

案号	(2019)辽0504执1285号	承办法官	李丹
所属法院	明山区法院	联系电话	18641485705
当事人信息	申请人: 孙孝东	联系电话	18641453562
	被申请人: 本溪绿地实业(集团)物业管理有限公司、本溪绿地实业景观园林有限公司、本溪华夏房地产综合开发有限责任公司	联系电话	15241411888
委托鉴定评估项目	房地产评估		
委托要求	评估本溪市明山区文化路致远街山水人家小区E区26号(西侧)房屋		
受委托机构	辽宁汇丰房地产土地评估有限公司 13942450171		
委托机构联系方式			
技术处承办人		联系电话	
领导批示	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  2019年 9月 4 日 </div> <div style="text-align: center;">  公 章 </div> </div>		
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。

住宅房地产现场勘查记录表

房屋坐落	山松苑 2#楼		房屋所有权人		房屋所有权证号		
土地证号		使用权类型		土地面积	m ²	土地使用权终止日期	
土地形状		房屋登记用途		建筑面积	m ²	建筑结构: 砖混	
标的所在楼层/总楼层: ___ / ___ 层		使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租		层高(米): 3m	成新率:	
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	户型结构	___房 ___厅 ___厨 ___卫 ___阳		建成时间:	朝向: 南北	
使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 危房					评估目的:	
维修保养	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	通风采光	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		物管类型: <input checked="" type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放		
四至: 东: _____ 西: _____ 南: _____ 北: _____							
公交线路	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 共 ___ 条线路步行 ___ 分钟		地铁站	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 步行至该地铁站口约 ___ 分钟 步行至汽车站 ___ 分钟			
景观	<input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无				小区配套:		
物业设施及管理	电梯	<input type="checkbox"/> 部客梯 <input type="checkbox"/> 货梯 每层 ___ 户 <input checked="" type="checkbox"/> 无		房屋间距		车位比重	
		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		临街状况		使用状况	
	水电	<input type="checkbox"/> 明敷 <input type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无		通讯	<input type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 完好		
		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		管道煤气	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		
消防	<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input checked="" type="checkbox"/> 无		物业管理	<input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input type="checkbox"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无保安			
	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			物业收费: 每平方 ___ 元			
周边配套	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 娱乐休闲						
物业外墙		装修档次	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 精装				
楼梯间、门厅、大堂	地面:	墙面:	顶棚:	其他:			
公共通道	地面:	墙面:	顶棚:	其他:			
内部装修	基本状况				使用现状		
客餐厅	地面					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	墙面					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	顶棚	毛坯				<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	门					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	窗					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	柜体					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
房间	地面					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	墙面					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	顶棚	毛坯				<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	门					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	窗					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
厨房	地面					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	墙面	毛坯				<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	顶棚					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	其他					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
卫生间	地面					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	墙面					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	顶棚					<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
其他	<input type="checkbox"/> 外阳台 ___ 个 <input type="checkbox"/> 内阳台 ___ 个		附属物:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
法定优先受偿款	<input type="checkbox"/> 拖欠建设工程款 ___ 元 <input type="checkbox"/> 拖欠土地出让金 ___ 元 <input type="checkbox"/> 拖欠报建费 ___ 元		<input type="checkbox"/> 拖欠税费 ___ 元 <input type="checkbox"/> 已抵押担保的债权数额 ___ 元 <input type="checkbox"/> 其它法定优先受偿款 ___ 元				
备注							

在查看表背面绘制现场平面草图及记载市场案例调查情况, 表内未涉及到的内容可在表的背面加以详细记录。此表必须归入报告档案内。

产权人(签字):

领看人(签字):

第三方证人(签字):

查看人(签字):

估价师(签字):

查看日期:

产权人地址及联系方式:

13841408191

辽宁增值税普通发票

021001800105

No 27507343

021001800105
27507343

此联不作报税、扣税凭证使用

开票日期: 2018年11月05日

名称: 办公用品 纳税人识别号: 210101100010001 地址、电话: 沈阳市和平区... 开户行及账号: 中国工商银行...		规格型号: 办公用品 单位: 个		数量	单价	金额	税率	税额	合计
货物或应税劳务、服务名称 *办公用品						10.00	17%	1.70	11.70
价税合计(大写)		壹拾壹元柒角							
名称: 办公用品 纳税人识别号: 210101100010001 地址、电话: 沈阳市和平区... 开户行及账号: 中国工商银行...		收款人: 销售员 复核: 销售员 开票人: 销售员 销售方: (章)							

税控码 [2018] 340号长春市东方票据印务有限责任公司



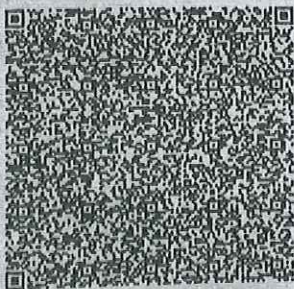
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210504781633280Y

(副本号: 1-1)

名称	辽宁汇丰房地产土地评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	辽宁省本溪市明山区人民路3栋
法定代表人	林雪野
注册资本	人民币贰佰万元整
成立日期	2005年12月21日
营业期限	自2005年12月21日至2025年12月21日
经营范围	房地产估价及咨询服务; 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及商场所需的其他资产评估或者项目评估; 财务咨询; 企业信息评价; 信用信息征集、评定; 土地整理复垦开发规划设计; 宗地价格评估及地价咨询; 税务代理; 土地复垦方案编制生产建设类; 工程招标投标代理; 工程造价咨询; 工程项目咨询; 建设项目建议书、项目可行性研究报告、工程预(决)算编制; 工程监理、勘察、设计。(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：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 林雪野

住所：本溪市明山区人民路3栋

统一社会信用代码：91210504781633280Y

备案等级：贰级

证书编号：第000010505号

有效期限：2018年1月24日至2021年1月23日止



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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 proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00161348



姓名 / Full name

李帅

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

21050419890731A074

注册号 / Registration No.

2120180079

执业机构 / Employer

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-15

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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 proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00177039

姓名 / Full name

林雪野

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210504197007100038

注册号 / Registration No.

2120030058

执业机构 / Employer

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-23

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发

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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00202408

姓名 / Full name

崔阳

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

210502198409202122

注册号 / Registration No.

2120160063

执业机构 / Employer

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-16

持证人签名 / Holder's signature

