



房地产估价报告

估价项目名称：彰武县东六镇北环路 22 套住宅的房地产市场价格价值估价

估价委托人：沈阳市和平区人民法院

房地产估价机构：沈阳房信房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：赵琳（注册号：2120160015），周平（注册号：2120140019）

估价报告出具日期：2017 年 10 月 9 日

估价报告编号：房信评估（大）字[2017]第 SF044 号



致估价委托人函

估价委托人—沈阳市和平区人民法院：

我们依据《沈阳市和平区人民法院评估委托书》(2017)辽0102执591号，接受贵院的委托，选派估价人员，对用于司法鉴定的房地产进行了市场价值评估。现函告如下：

估价目的：为估价委托人进行司法裁决确定估价对象的市场价值提供参考依据。

估价对象：彰武县东六镇北环路22套住宅，总建筑面积1,914.88平方米。

价值时点：2017年9月18日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：市场价值：总价：人民币324.40万元，人民币大写金额：叁佰贰拾肆万肆仟元整。（详见下表）





估价结果明细表

序号	房产地址	建筑面积 (m ²)	规划用途	层数	房产证号	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	彰武县东六镇北环路88-4#4-3-2	87.11	住宅	3层/共5层	130501717	1809	15.8
2	彰武县东六镇北环路88-4#4-5-2	87.11	住宅	5层/共5层	130501718	1628	14.2
3	彰武县东六镇北环路88-4#4-5-1	88.53	住宅	5层/共5层	130501719	1628	14.4
4	彰武县东六镇北环路88-4#4-2-2	87.11	住宅	2层/共5层	130501720	1809	15.8
5	彰武县东六镇北环路88-4#2-1-1	88.53	住宅	1层/共5层	130501721	1719	15.2
6	彰武县东六镇北环路88-4#1-5-2	86.2	住宅	5层/共5层	130501722	1628	14
7	彰武县东六镇北环路88-4#1-5-1	87.11	住宅	5层/共5层	130501723	1628	14.2
8	彰武县东六镇北环路88-4#4-1-1	88.53	住宅	1层/共5层	130501724	1719	15.2
9	彰武县东六镇北环路88-4#4-1-2	87.11	住宅	1层/共5层	130501725	1719	15
10	彰武县东六镇北环路88-4#3-1-1	88.53	住宅	1层/共5层	130501736	1719	15.2
11	彰武县东六镇北环路88-4#2-5-2	86.2	住宅	5层/共5层	130501742	1628	14
12	彰武县东六镇北环路88-4#3-1-2	86.2	住宅	1层/共5层	130501744	1719	14.8
13	彰武县东六镇北环路88-4#3-5-2	86.2	住宅	5层/共5层	130501747	1628	14
14	彰武县东六镇北环路88-4#2-1-2	86.2	住宅	1层/共5层	130501752	1719	14.8
15	彰武县东六镇北环路88-4#1-1-1	87.11	住宅	1层/共5层	130501756	1719	15
16	彰武县东六镇北环路88-3#2-2-1	86.22	住宅	2层/共6层	130501732	1809	15.6
17	彰武县东六镇北环路88-3#2-5-2	83.87	住宅	5层/共6层	130501741	1628	13.7
18	彰武县东六镇北环路88-3#2-1-1	86.22	住宅	1层/共6层	130501743	1719	14.8
19	彰武县东六镇北环路88-2#4-4-2	87.11	住宅	4层/共5层	130501735	1719	14.8
20	彰武县东六镇北环路88-5#2-5-2	83.87	住宅	5层/共6层	130501739	1628	13.7
21	彰武县东六镇北环路88-5#3-6-1	93.59	住宅	6层/共6层	130501740	1628	15.2
22	彰武县东六镇北环路88-5#2-1-1	86.22	住宅	1层/共6层	130501755	1719	14.8
	合计	1914.88	--	--	--	--	324.4

特别提示：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。估价的详细结果、过程请见附后的《估价结果报告》。

估价机构（盖章）：沈阳房信房地产土地评估有限公司

估价机构法定代表人（盖章或签字）：

二零一七年十月九日

承办法官应及时向各方当事人送达本报告书，当事人如对鉴定结论有异议，请于报告送达之日起十日内申请复议并提交书面材料，经承办法官签字确认后转交我处，否则不予受理。
沈阳市中级人民法院技术处
对外委托登记号：2017年10月13日
12017101380号



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	11
六、价值类型	11
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	15
一、《沈阳市和平区人民法院评估委托书》复印件	15
二、估价对象位置示意图	15
三、估价对象内外部状况、周围环境和景观的照片	15
四、估价对象《房屋所有权证》	15
五、房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件	15
六、《房地产估价机构资质证书》复印件	15
七、《房地产估价师注册证书》复印件	15



估价师声明

我们根据房地产估价专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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，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, 2015年12月1日起实施)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013, 2014年2月1日起实施)进行估价工作，撰写估价报告。

五、经办丛韬法官、申请执行人代表王汉超、房地产估价师周平和赵琳于2017年9月18日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。被告由法院通知，但未到现场。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名	日期
赵琳	2120160015			2017年 10月9日
周平	2120140019			2017年 10月9日



估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、本次估价确定估价对象的市场价值是基于以下假设前提：市场参与者集体的观念和行为习惯，包括：不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；既不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用或持续经营。

2、本次估价确认的估价对象在价值时点的建筑面积等，是以法官提供的《房屋所有权证》的记载为依据，并以此作为假设前提。经过实地目测大体相当，但房地产估价师未进行专业测量。

3、本次估价以估价对象在价值时点及以后，能够按照最高最佳利用原则而维持现状、持续利用为前提，即按实际用途持续使用。

4、本次估价以实地查勘期作为价值时点，假设从价值时点到估价委托人处置估价对象期间房地产市场价格平稳，无明显波动为前提。

5、本次评估的房地产市场价值是估价对象在价值时点的客观市场价格，是假设在价值时点处置估价对象能够成交的最合理价格。

6、本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，本次估价合理假定估价对象是安全的。

7、对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，本次估价合理假定估价委托人提供的估价所需资料是合法、真实、准确和完整的。若估价委托人提供的估价所需资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。

（二）未定事项假设

1、本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，注册房地产估价师进行实地查勘时，未对建筑物的基础、房屋结构等方面进行专业测量和实

验, 本次估价假设建筑物不存在建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。

2、本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的, 未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果可能产生的影响, 本次估价假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

(三) 背离事实假设

1、本估价报告所确定的估价对象市场价值是在本次估价特定目的及假设条件下形成的, 未考虑未来强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等风险因素的影响。本次估价假定于价值时点尚未发生上述风险因素。

2、本次估价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估价结果可能产生的影响, 也未考虑到估价对象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估价结果产生的影响, 本次估价假定于价值时点尚未发生上述影响因素。

3、估价对象于价值时点存在抵押他项权利登记, 并被沈阳市和平区人民法院依法查封, 鉴于本次估价目的是为估价委托人进行司法裁决确定估价对象的市场价值提供参考依据, 故本次估价未考虑抵押、查封状态对评估价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价未涉及不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价未涉及依据不足假设。

二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告使用期限为一年, 自出具之日起计算, 即自 2017 年 10 月 9 日起至 2018 年 10 月 8 日, 期间若房地产市场有较大波动或超过一年, 需重新估价。

(二) 在价值时点以后, 及估价报告使用期限内, 如果发生影响估价对象价值的事项, 包括: 有关估价对象面积等质量及价格标准发生变化, 相关估价基础数据发生变更, 国家、地方及行业的法规、经济政策发生变化、房地产市场发生巨大波动等, 不能直接使用本估价报告的估价结果, 应重新进行估价。

(三) 本估价报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的, 不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的, 需另行估价。



（四）本估价报告仅供估价委托人使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的任何单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许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发表于公开媒体上。

（五）本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估公司不承担责任。

（六）本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，本估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（七）本估价报告由沈阳房信房地产土地评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：沈阳市和平区人民法院

二、估价机构

估价机构名称：沈阳房信房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市沈河区沈州路 99 号

统一社会信用代码：91210103711143163R

资质证书编号：第 00010514 号

资质等级：贰 级

法定代表人：王东

三、估价目的

为估价委托人进行司法裁决确定估价对象的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

估价对象范围：彰武县东六镇北环路 22 套住宅，总建筑面积 1,914.88 平方米。

本次估价的**市场价值**，包括估价对象建筑物及土地的市场价值，包括估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地内基础配套设施价值，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家俱等动产价值，不包括其他特殊高档装修价值，不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

基本状况表

序号	名称/坐落	房产证号	房屋所有权人	层数/层高	建筑面积(平方米)	用途	建成时间	结构	空间布局	装饰装修	设施设备	使用、维护、完损状况及新旧程度
1	彰武县东六镇北环路88-4#4-3-2	130501717	彰武县天歌房地产开发有限公司	3/5层, 层高约2.8米	87.11	住宅	2012	混合	南北朝向, 不把山。室内2室1厅1厨1卫, 1间南卧室, 1间北卧室, 1个厨房, 1个卫生间。	外墙: 涂料。室内进户门为防盗门, 窗户; 塑钢窗。内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、供暖等设施设备齐全。	估价对象于价值时点已处于查封闲置状态, 成新度及维护保养一般。
2	彰武县东六镇北环路88-4#4-5-2	130501718	彰武县天歌房地产开发有限公司	5层/共5层, 层高约2.8米	87.11	住宅	2012	混合	南北朝向, 不把山。室内2室1厅1厨1卫, 1间南卧室, 1间北卧室, 1个厨房, 1个卫生间。	外墙: 涂料。室内进户门为防盗门, 窗户; 塑钢窗。内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、供暖等设施设备齐全。	估价对象于价值时点已处于查封闲置状态, 成新度及维护保养一般。
3	彰武县东六镇北环路88-4#4-5-1	130501719	彰武县天歌房地产开发有限公司	5层/共5层, 层高约2.8米	88.53	住宅	2012	混合	南北朝向, 不把山。室内2室1厅1厨1卫, 1间南卧室, 1间北卧室, 1个厨房, 1个卫生间。	外墙: 涂料。室内进户门为防盗门, 窗户; 塑钢窗。内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、供暖等设施设备齐全。	估价对象于价值时点已处于查封闲置状态, 成新度及维护保养一般。
4	彰武县东六镇北环路88-4#4-2-2	130501720	彰武县天歌房地产开发有限公司	2层/共5层, 层高约2.8米	87.11	住宅	2012	混合	南北朝向, 不把山。室内2室1厅1厨1卫, 1间南卧室, 1间北卧室, 1个厨房, 1个卫生间。	外墙: 涂料。室内进户门为防盗门, 窗户; 塑钢窗。内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、供暖等设施设备齐全。	估价对象于价值时点已处于查封闲置状态, 成新度及维护保养一般。
5	彰武县东六镇北环路88-4#2-1-1	130501721	彰武县天歌房地产开发有限公司	1层/共5层, 层高约2.8米	88.53	住宅	2012	混合	南北朝向, 不把山。室内2室1厅1厨1卫, 1间南卧室, 1间北卧室, 1个厨房, 1个卫生间。	外墙: 涂料。室内进户门为防盗门, 窗户; 塑钢窗。内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、供暖等设施设备齐全。	估价对象于价值时点已处于查封闲置状态, 成新度及维护保养一般。



6	彰武县东六镇北环路88-4#1-5-2	130501722	彰武县天歌房地产有限公司	5层/共5层, 层高约2.8米	86.20	住宅	2012	混合	南北朝向, 不把山。室内2室1厅1厨1卫, 1间南卧室, 1间北卧室, 1个厨房, 1个卫生间。	外墙: 涂料。进户门为防盗门, 窗户: 塑钢窗。内部装修: 墙体刮白, 卫生间有座便。	上下水、供电、采暖等设施设备齐全。	估价对象于价值时点已处于查封闲置状态, 成新度及维护保养一般。
7	彰武县东六镇北环路88-4#1-5-1	130501723	彰武县天歌房地产有限公司	5层/共5层, 层高约2.8米	87.11	住宅	2012	混合	南北朝向, 不把山。室内2室1厅1厨1卫, 1间南卧室, 1间北卧室, 1个厨房, 1个卫生间。	外墙: 涂料。进户门为防盗门, 窗户: 塑钢窗。内部装修: 墙体刮白, 卫生间有座便。	上下水、供电、采暖等设施设备齐全。	估价对象于价值时点已处于查封闲置状态, 成新度及维护保养一般。
8	彰武县东六镇北环路88-4#4-1-1	130501724	彰武县天歌房地产有限公司	1层/共5层, 层高约2.8米	88.53	住宅	2012	混合	南北朝向, 不把山。室内2室1厅1厨1卫, 1间南卧室, 1间北卧室, 1个厨房, 1个卫生间。	外墙: 涂料。进户门为防盗门, 窗户: 塑钢窗。内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、采暖等设施设备齐全。	估价对象于价值时点已处于查封闲置状态, 成新度及维护保养一般。
9	彰武县东六镇北环路88-4#4-1-2	130501725	彰武县天歌房地产有限公司	1层/共5层, 层高约2.8米	87.11	住宅	2012	混合	南北朝向, 把东山。室内2室1厅1厨1卫, 1间南卧室, 1间北卧室, 1个厨房, 1个卫生间。	外墙: 涂料。进户门为防盗门, 窗户: 塑钢窗。内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、采暖等设施设备齐全。	估价对象于价值时点已处于查封闲置状态, 成新度及维护保养一般。
10	彰武县东六镇北环路88-4#3-1-1	130501736	彰武县天歌房地产有限公司	1层/共5层, 层高约2.8米	88.53	住宅	2012	混合	南北朝向, 不把山。室内2室1厅1厨1卫, 1间南卧室, 1间北卧室, 1个厨房, 1个卫生间。	外墙: 涂料。进户门为防盗门, 窗户: 塑钢窗。内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、采暖等设施设备齐全。	估价对象于价值时点已处于查封闲置状态, 成新度及维护保养一般。
11	彰武县东六镇北环路88-4#2-5-2	130501742	彰武县天歌房地产有限公司	5层/共5层, 层高约2.8米	86.20	住宅	2012	混合	南北朝向, 不把山。室内2室1厅1厨1卫, 1间南卧室, 1间北卧室, 1个厨房, 1个卫生间。	外墙: 涂料。进户门为防盗门, 窗户: 塑钢窗。内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、采暖等设施设备齐全。	估价对象于价值时点已处于查封闲置状态, 成新度及维护保养一般。

12	彰武县 东六镇 北环路 88-4#3- 1-2	130501744	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	1层/共 5层,层 高约 2.8米	86.20	住宅	2012	混合	南北朝向,不把山。室 内2室1厅1厨1卫。1间 南卧室,1间北卧室,1 个厨房,1个卫生间。	外墙:涂料。 进户门为防盗门,窗 户:塑钢窗。 内部装修:毛坯房。	上下水、供 电、供暖等 设施设备 齐全。	估价对象于价值时 点已处于查封闲置 状态,成新度及维护 保养一般。
13	彰武县 东六镇 北环路 88-4#3- 5-2	130501747	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	5层/共 5层,层 高约 2.8米	86.20	住宅	2012	混合	南北朝向,不把山。室 内2室1厅1厨1卫。1间 南卧室,1间北卧室,1 个厨房,1个卫生间。	外墙:涂料。 进户门为防盗门,窗 户:塑钢窗。 内部装修:毛坯房。	上下水、供 电、供暖等 设施设备 齐全。	估价对象于价值时 点已处于查封借用 状态,成新度及维护 保养一般。
14	彰武县 东六镇 北环路 88-4#2- 1-2	130501752	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	1层/共 5层,层 高约 2.8米	86.20	住宅	2012	混合	南北朝向,不把山。室 内2室1厅1厨1卫。1间 南卧室,1间北卧室,1 个厨房,1个卫生间。	外墙:涂料。 进户门为防盗门,窗 户:塑钢窗。 内部装修:毛坯房。	上下水、供 电、供暖等 设施设备 齐全。	估价对象于价值时 点已处于查封闲置 状态,成新度及维护 保养一般。
15	彰武县 东六镇 北环路 88-4#1- 1-1	130501756	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	1层/共 5层,层 高约 2.8米	87.11	住宅	2012	混合	南北朝向,不把山。室 内2室1厅1厨1卫。1间 南卧室,1间北卧室,1 个厨房,1个卫生间。	外墙:涂料。 进户门为防盗门,窗 户:塑钢窗。 内部装修:毛坯房。	上下水、供 电、供暖等 设施设备 齐全。	估价对象于价值时 点已处于查封闲置 状态,成新度及维护 保养一般。
16	彰武县 东六镇 北环路 88-3#2- 2-1	130501732	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	2层/共 6层,层 高约 2.8米	86.22	住宅	2012	混合	南北朝向,不把山。室 内2室1厅1厨1卫。1间 南卧室,1间北卧室,1 个厨房,1个卫生间。	外墙:涂料。 进户门为防盗门,窗 户:塑钢窗。 内部装修: 内墙面:客厅、卧室为 刮白,厨房、卫生间为 瓷砖到顶。 顶棚:客厅、卧室为刮 白,厨房、卫生间为 PVC。 室内地面:辅地砖已损	上下水、供 电、供暖等 设施设备 齐全。	估价对象于价值时 点已处于查封闲置 状态,成新度及维护 保养一般。

17	彰武县 东六镇 北环路 88-3#2- 5-2	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	130501741	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	5层/共 6层,层 高约 2.8米	83.87	住宅	2012	混合	南北朝向,不把山。室 内2室1厅1厨1卫,1间 南卧室,1间北卧室,1 个厨房,1个卫生间。 外墙:涂料。 进户门为防盗门,窗 户:塑钢窗。 内部装修:毛坯房。	上下水、供 电、供暖等 设施设备 齐全。	估价对象于价值时 点已处于查封闲置 状态,成新度及维护 保养一般。
18	彰武县 东六镇 北环路 88-3#2- 1-1	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	130501743	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	1层/共 6层,层 高约 2.8米	86.22	住宅	2012	混合	南北朝向,不把山。室 内2室1厅1厨1卫,1间 南卧室,1间北卧室,1 个厨房,1个卫生间。 外墙:涂料。 进户门为防盗门,窗 户:塑钢窗。 内部装修:毛坯房。	上下水、供 电、供暖等 设施设备 齐全。	估价对象于价值时 点已处于查封闲置 状态,成新度及维护 保养一般。
19	彰武县 东六镇 北环路 88-2#4- 4-2	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	130501735	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	4层/共 5层,层 高约 2.8米	87.11	住宅	2012	混合	南北朝向,把山。室内 2室1厅1厨1卫,1间南 卧室,1间北卧室,1 个厨房,1个卫生间。 外墙:涂料。 进户门为防盗门,窗 户:塑钢窗。 内部装修:毛坯房。	上下水、供 电、供暖等 设施设备 齐全。	估价对象于价值时 点已处于查封闲置 状态,成新度及维护 保养一般。
20	彰武县 东六镇 北环路 88-5#2- 5-2	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	130501739	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	5层/共 6层,层 高约 2.8米	83.87	住宅	2012	混合	南北朝向,不把山。室 内2室1厅1厨1卫,1间 南卧室,1间北卧室,1 个厨房,1个卫生间。 外墙:涂料。 进户门为防盗门,窗 户:塑钢窗。 内部装修:毛坯房。	上下水、供 电、供暖等 设施设备 齐全。	估价对象于价值时 点已处于查封闲置 状态,成新度及维护 保养一般。
21	彰武县 东六镇 北环路 88-5#3- 6-1	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	130501740	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	6层/共 6层,层 高约 2.8米	93.59	住宅	2012	混合	南北朝向,把西山。室 内2室1厅1厨1卫,1间 南卧室,1间北卧室,1 个厨房,1个卫生间。 外墙:涂料。 进户门为防盗门,窗 户:塑钢窗。 内部装修:毛坯房。	上下水、供 电、供暖等 设施设备 齐全。	估价对象于价值时 点已处于查封闲置 状态,成新度及维护 保养一般。



房信评估 (024-22959997)

22	彰武县 东六镇 北环路 88-5#2- 1-1	130501755	彰武县天 歌房地产 开发有限 公司	1层/共 6层,层 高约 2.8米	86.22	住宅	2012	混合	南北朝向,不把山。室外墙:涂料。 内2室1厅1厨1卫。1间进户门为防盗门, 南卧室,1间北卧室,1个厨房,1个卫生间。 内部装修:毛坯房。	上下水、供 电、供暖等 设施设备 齐全。	估价对象于价值时 点已处于查封闲置 状态,成新度及维护 保养一般。
四至	估价对象所在小区为“东六花园小区”,估价对象所在楼东临粮库,南临粮库,西临西环路,北临101国道。										

五、价值时点

本次估价是对估价对象现时状况下的房地产市场价值进行估价,进而为司法裁决提供参考依据。因此,价值时点不宜选择过去或未来的某一时间,而应选择现在的时间。

依据估价目的,并经与估价委托人协商,以估价人员实地查勘期作为价值时点,即2017年9月18日。

六、价值类型

本次评估的估价对象房地产价值类型是市场价值。

市场价值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进行交易的金额。

七、估价原则

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(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。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

(1994年4月17日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正,中华人民共和国主席令第72号公布,自公布之日起施行。)

2、《中华人民共和国物权法》

(第十届全国人民代表大会第五次会议通过, 2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布, 自2007年10月1日起施行)

(二) 估价标准、规范

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 2015年12月1日起实施)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013, 2014年2月1日起实施)

(三) 《沈阳市和平区人民法院评估委托书》【(2017)辽0102执591号】
和估价委托人提供的估价所需资料, 如估价对象的面积、用途、权属证明等

(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

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料, 进行了实地查勘, 调查后, 综合估价对象的特点和估价目的, 遵照国家和地方有关法律、法规、估价规范及标准等, 确定估价方法。具体如下:

(一) 估价方法选用理由

估价对象为住宅, 市场价值不能单纯通过建筑成本与土地成本相加来简单反映, 还包含一定的市场影响因素, 不适宜采用成本法进行估价; 估价对象暂时无新的规划变动, 不具备再开发潜力, 不适宜采用假设开发法估价; 估价对象现状用途为住宅, 可以对外出租, 但考虑到估价对象所在区域的房屋租售比明显偏低, 以目前的房屋租金收入求取的估价对象收益价值不能反映其真实的房地产价值, 不适宜选用收益法估价。

在价值时点, 与估价对象类似房地产的可比交易实例较多, 适宜采用比较法进行估价。

(二) 已选估价方法的名称和定义

比较法是指选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 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或价格的方法。

可比实例是指交易实例中交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产等财产或相

关权益。

（三）估价测算简要内容

因为估价对象为住宅，包括估价对象建筑物及土地的市场价值。

根据上述描述与分析，本次估价根据估价对象的实物状况及房地产的市场状况，通过比较法对估价对象进行测算，进而求取估价对象的市场价值。

本次估价采用直接比较修正和调整公式求取比较价值：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整

本次估价依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），采用比较法测算房地产市场价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过实地查勘和周密测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。

（一）估价结果内涵

本次估价是估价对象在价值时点的房地产市场价格。市场价值，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进行交易的金额。市场价值基于以下假设前提：市场参与者集体的观念和行为，包括：不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；既不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用或持续经营。

本次估价的估价对象及可比实例的房地产市场价格，包括估价对象建筑物及土地的市场价值，包括估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地内基础配套设施价值，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家俱等动产价值，不包括其他特殊高档装修价值，不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

（二）估价结果

本次估价根据估价目的，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用



适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过实地查勘和周密测算，并详细考虑了影响房产价值的各项因素，结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。

房地产市场价值：总价：人民币 324.40 万元，人民币大写金额：叁佰贰拾肆万肆仟元整。

本次估价所确定的估价对象在价值时点的房地产市场价值，是在本次估价特定目的及假设条件下形成的，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响。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估价结果可能产生的影响，也未考虑到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估价结果产生的影响。

本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果可能产生的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵琳			2017年10月9日
周平			2017年10月9日

十二、实地查勘期

2017年9月18日。

十三、估价作业期

2017年9月18日至2017年10月9日。



附 件

- 一、《沈阳市和平区人民法院评估委托书》复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象内外部状况、周围环境和景观的照片
- 四、估价对象《房屋所有权证》
- 五、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
- 六、《房地产估价机构资质证书》复印件
- 七、《房地产估价师注册证书》复印件

沈阳市和平区人民法院 评估委托书

(2017)辽0102执591号

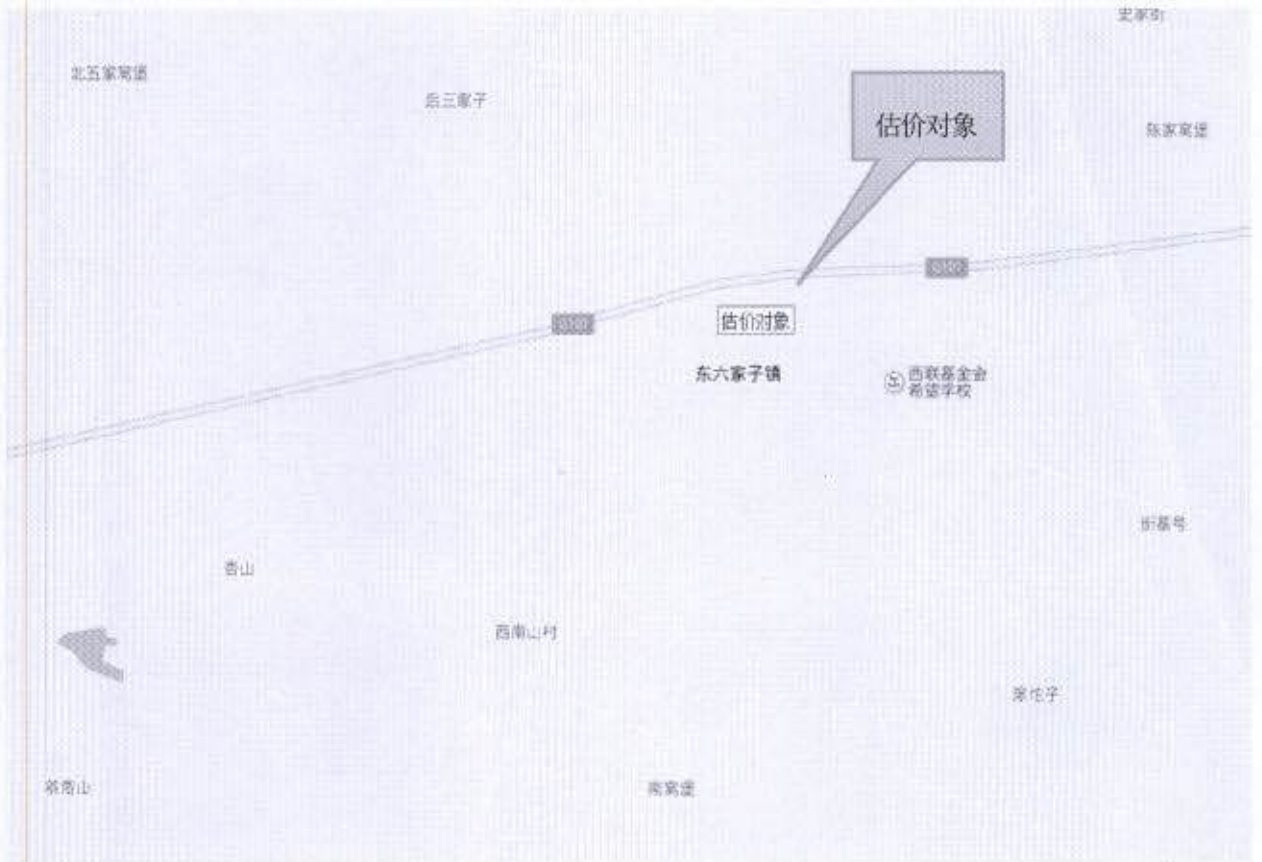
沈阳房信房地产土地评估有限公司：

我院在执行申请执行人兴业银行股份有限公司沈阳分行与被执行人彰武县天歌房地产开发有限公司、辽宁福特肥业有限责任公司、辽宁厚福再生资源有限责任公司金融借款合同纠纷执行一案中，需对被执行人彰武县天歌房地产开发有限公司名下位于彰武县东六镇北环路22处房产进行评估。请于30日内评估完毕，将评估报告书（一式五份）报送我院，并将评估现场照片电子版（JPG格式、像素750*500）发送至我院邮箱（hepingfayuanpaimai@163.com）。



联系人：23379062（丛法官）

估价对象位置示意图





4#4-5-2



4#4-5-2



4#4-5-1



4#4-5-1



4#4-2-2



4#4-2-2



4#2-1-1



4#2-1-1



3#2-5-2



3#2-5-2



3#2-1-1



3#2-1-1



2#外观



2#外观



2#4-2-2



2#4-2-2

专利权 2013年第 13059171号

北京天吉房地产开发有限公司

北京市朝阳区东四环中路88-4#楼4-3-2

2013-05-22

北京天吉房地产开发有限公司 电话

87.11 74 64

北京天吉房地产开发有限公司

北京天吉房地产开发有限公司



2

产权证 201字第 1305017号

武汉市天房地产开发有限公司

武汉市江岸区江岸路88-4附楼4-5-2

2013-05-22

自用

其他

37.41 74.55

土地使用年限

年 止



附

4

237

原日期 2017年 1305017号

吉林文安农村商业银行

吉林文安农村商业银行

2013-05-22

自定

68-13 75 37

1-2-2017-1

房权证 2013字第 130501720号

权利人 彰武县天福房地产开发有限公司

坐落 彰武县东六街北邻88-4#4-2-2

发证日期 2013-05-22

房屋用途 住宅

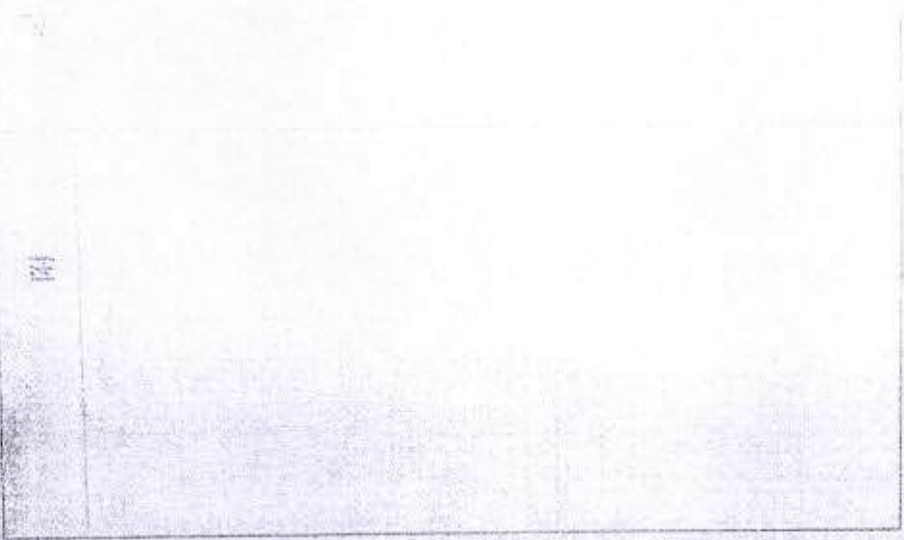
房屋面积 建筑面积 其他

5 87.11 74.65

备注 土地用途为住宅 土地用途为住宅

备注

附



房权证 201第 13050172号

武汉其地房地产开发有限公司

武昌区洪山嘴路88-4#楼2-1-1

2013-05-22

用途

商业用房 住宅 其他

5 38.53 75.87

武汉其地房地产开发有限公司

车 库

附 记

武汉其地

130501722

武汉地产开发有限公司

路08-4#楼1-5-2

2013 05 22

其他

73.87

土地使用者

年 止

附

房权证 201第 130501723号

权利人 重庆天房房地产开发有限公司

坐落 重庆市南岸区海棠溪海棠溪路38-4#楼1-5-1

2013-05-22

房屋用途 住宅

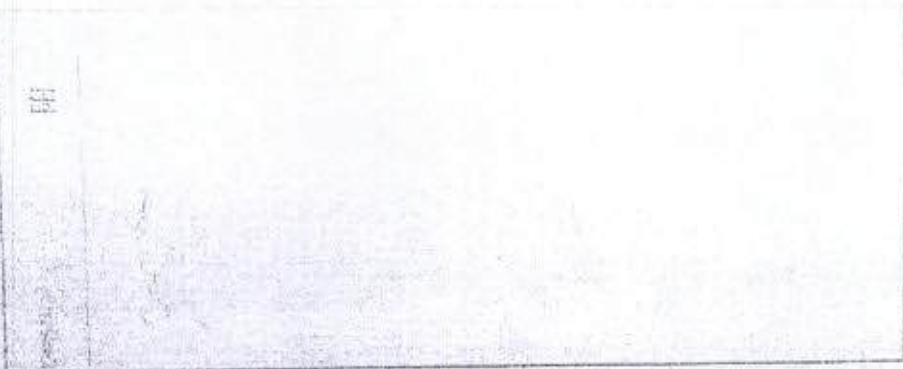
房屋层数 18层 房屋套数 1套

房屋面积 74.65

房屋所有权人 重庆天房房地产开发有限公司

1/18

附



重庆市国土资源和房屋局

房权证 电权证 130501724

武汉三教房地产开发有限公司

武汉市武昌区中南路88-4#楼4-1-1

2013-05-22

房屋所有权人

房屋用途 其他

38.93 75.87

房屋使用期限 自 至

附 记

填发单位 盖章

9

房权证 2013字第 13050172号

上海真如房地产开发有限公司

上海市真如镇曹家浜路38-4#楼4-1-2

2012-05-22

其他

74.65

其他使用年限



附 图

2

12

日期: 2013年 130501742

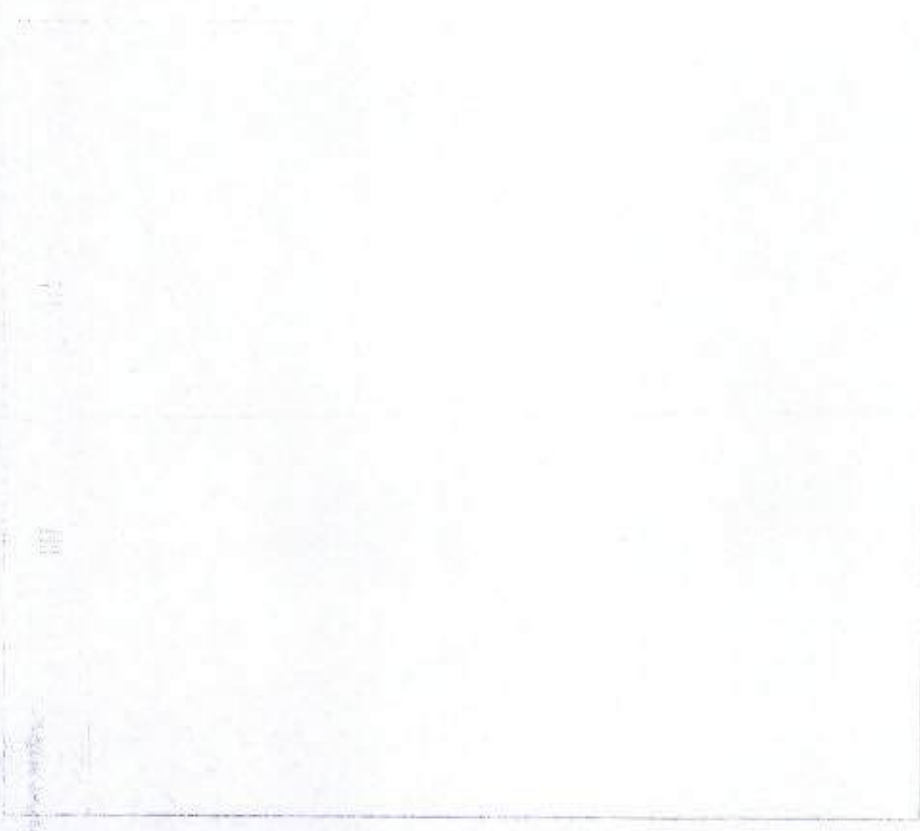
上海天派房屋开发有限公司

地址: 浦东新区川沙路88-4#楼2-5-2

日期: 2013.05.22

5 3.20 73.87

上海天派房屋开发有限公司



房权证 2013字第 170501743号

房屋所有权人 王德成 房屋坐落 长春市朝阳区

房屋用途 住宅 房屋结构 钢筋混凝土结构

房屋层数 地上 房屋面积 85.20 平方米

发证日期 2013-05-22

房屋性质

房屋用途 住宅

房屋结构 钢筋混凝土结构 房屋层数 地上

房屋面积 85.20 平方米

备注

权利人对土地取得方式为 出让

房屋权证 2019年第 1305017号

成都慧人诚居地产开发有限公司

成都市武侯区北环路88-44楼3-5-2

2013-05-22

房屋所有权人

房屋用途 商业办公 其他

房屋面积 73.87

房屋用途

附 记

14

日期 2013-05-22 130501752 号

北京... 开发有限公司

北京市... 88-4#楼2-1-2

2013-05-22

...

...

36.20 73.87

...

...

房权证 2013字第 130501756

房屋所有人 彰武县天敬房地产开发有限公司

共有情况

房屋坐落 彰武县东六镇北环88-4#楼1-1-1

登记时间 2013-05-22

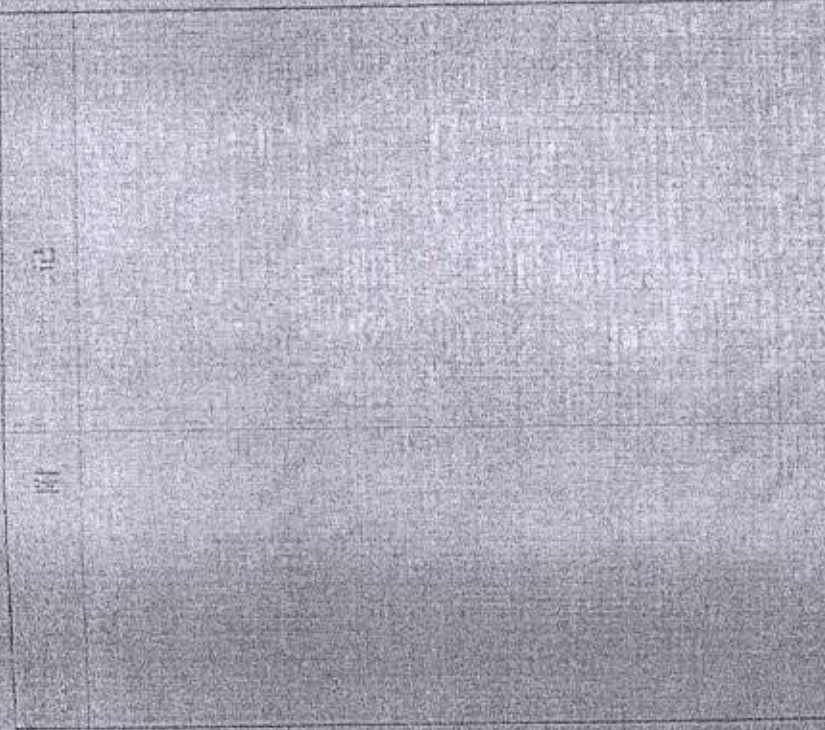
房屋性质

规划用途 住宅

总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
5	87.11	74.65	

房屋状况

土地状况 土地取得方式 土地用途



801

第 130501747 号 2013 年 第 130501747 号

武汉市天腾房地产开发有限公司

武汉市北环路88-3#楼2-5-2

2013-05-22

房屋所有权

其他

6 83.87 71.37

其他使用年限

年 止



武汉市天腾房地产开发有限公司

18

房权证 2014字第 2050174号

权利人 长春市长安房地产开发有限公司

坐落

长春市人民大街北段88-3#楼2-1-1

发证日期 2013-05-22

层数

用途 住宅

层数	建筑面积	套内建筑面积	其他
6	86.22	73.37	

土地 土地使用权取得方式 土地使用年限

20

武汉城市圈地产开发有限公司 130501735

武汉城市圈地产开发有限公司

武汉城市圈地产开发有限公司 88-2#楼4-4-2

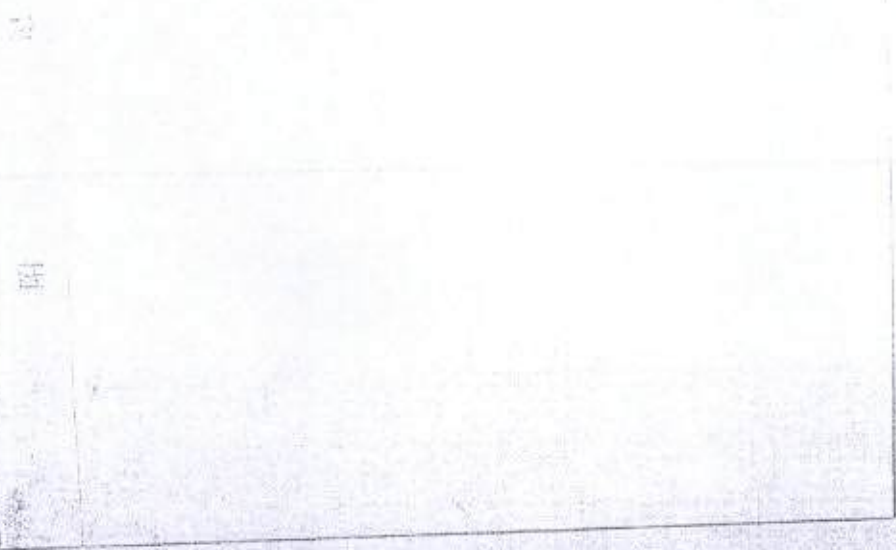
2013-05-22

其他

74.65

自2013年5月22日起

年止



图例 2013年第 130501739号

北京中地华通房地产开发有限公司

4441130501739-5#2-5-2

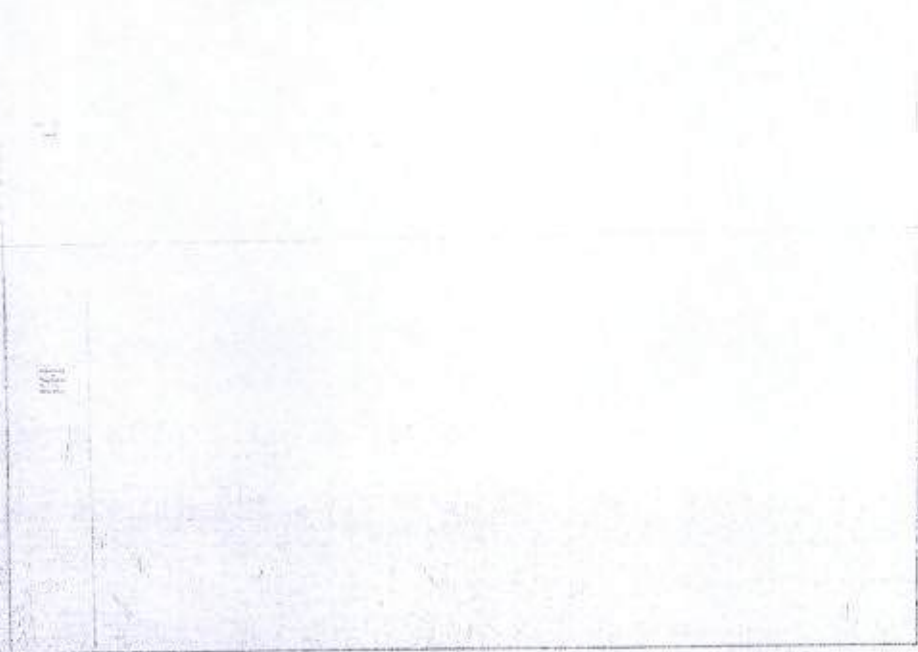
4013 05-22

4. 附注

1. 本图系根据北京中地华通房地产开发有限公司提供的资料编制

2. 本图比例尺为 1:1000

3. 本图仅供参考，不作为法律依据



北京中地华通房地产开发有限公司

72

247

茂茂性 2013年 1305017.05

茂茂性 2013年 1305017.05

茂茂性 2013年 1305017.05

茂茂性 2013年 1305017.05

茂茂性 2013年 1305017.05

茂茂性 2013年 1305017.05

茂茂性 2013年 1305017.05

茂茂性 2013年 1305017.05



23

231

产权证 2013字第 130501755

彰武县天歌房地产开发有限公司

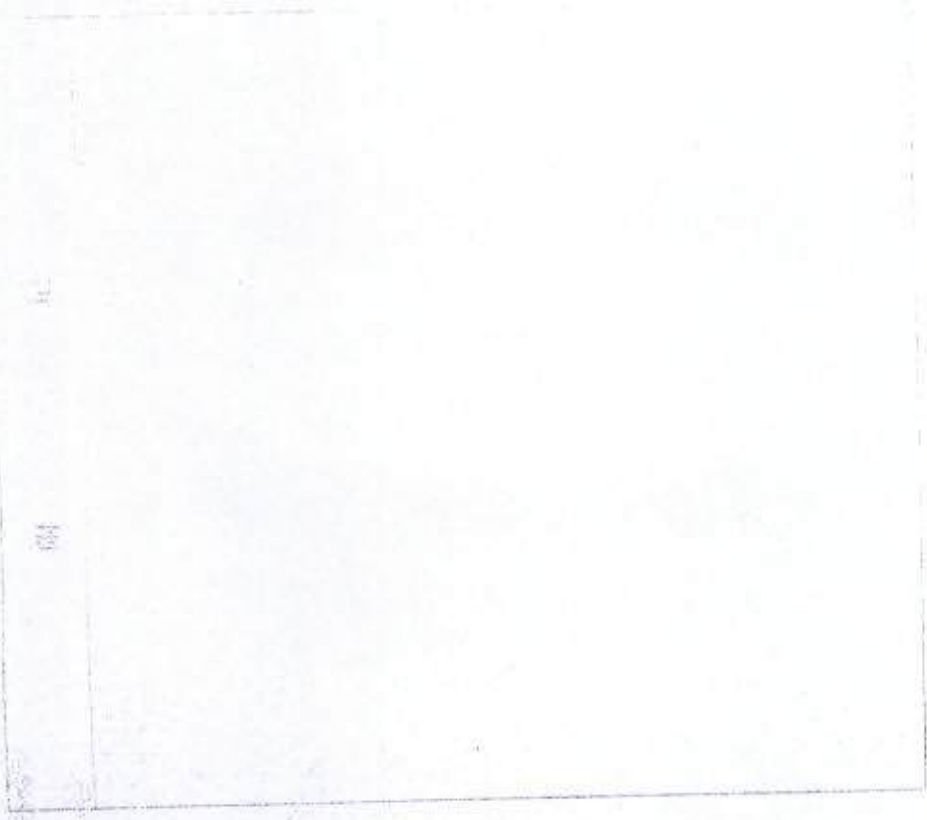
彰武县彰武镇北环路88-5#2-1-1

2013-08-22

其他

73.37

土地使用年限



彰武县天歌房地产开发有限公司



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210103711143163R

(副本号: 1-1)

名称	沈阳房信房地产土地评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	沈阳市沈河区沈州路99号
法定代表人	王东
注册资本	人民币壹佰万元整
成立日期	1998年10月28日
营业期限	自1998年10月28日至长期
经营范围	房地产价格评估、土地评估；房地产咨询服务。（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）。



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。

登记机关



2017年07月04日

企业信用信息公示系统网址：<http://gsxt.lnsg.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

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

机构名称:沈阳房信房地产土地评估有限公司

法定代表人:王东
(执行合伙人)

住 所:沈阳市沈河区沈州路99号

营业执照注册号:210103000001822

资 质 等 级:贰级

行政许可决定书号:2006120000514

证 书 编 号:第00010514号

有 效 期 限:2015年6月29日至2018年6月28日止

行政许可机关(公章)



中华人民共和国
 房地产估价师注册证书
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser
 People's Republic of China

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. 00108573

姓名 / Full name

赵琳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230722197807271225

注册号 / Registration No.

2120160015

执业机构 / Employer

沈阳房信房地产土地评估有限公司
 有效期至 / Date of expiry

2019-4-26

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00133129

姓名 / Full name

周平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

21010419830124521X

注册号 / Registration No.

2120140019

执业机构 / Employer

沈阳房信房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-18

持证人签名 / Bearer's signature

