



房地产估价报告

估价项目名称：彰武县东六镇北环路 24 处房产及彰武县东六镇西环路 4 处房产的房地产市场价格估价

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：周平（注册号：2120140019），赵琳（注册号：2120160015）

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 SF043 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590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24处房产及彰武县东六镇西环路4处房产，总建筑面积4,903.38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1,142.4万元，人民币大写金额：壹仟壹佰肆拾贰万肆仟元整。（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	彰武县东六镇西环路8#网点楼8-7	130.34	商业-营业	1-2层/共2层	130501688	2,721	35.5
2	彰武县东六镇西环路8#网点楼8-3	132.8	商业-营业	1-2层/共2层	130501693	2,721	36.1
3	彰武县东六镇西环路8#楼8-1门	132.8	商业-营业	1-2层/共2层	140202184	2,857	37.9
4	彰武县东六镇西环路8#楼8-2门	132.8	商业-营业	1-2层/共2层	140202185	2,721	36.1
5	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-8	189.00	商业-营业	1-3层/共3层	130501689	2,100	39.7
6	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-9	189.00	商业-营业	1-3层/共3层	130501691	2,100	39.7
7	彰武县东六镇北环路	189.00	商业-营	1-3层/共	130501694	2,100	39.7



	88#网点楼 88-10		业	3层			
8	彰武县东六镇北环路 88#网点楼 88-11	189.00	商业-营 业	1-3层/共 3层	130501695	2,100	39.7
9	彰武县东六镇北环路 88#网点楼 88-15	212.34	商业-营 业	1-3层/共 3层	130501696	2,450	52.0
10	彰武县东六镇北环路 88#网点楼 88-13	212.34	商业-营 业	1-3层/共 3层	130501698	2,100	44.6
11	彰武县东六镇北环路 88#网点楼 88-7	126.00	商业-营 业	1-2层/共 2层	130501699	2,326	29.3
12	彰武县东六镇北环路 88#网点楼 88-25	212.34	商业-营 业	1-3层/共 3层	130501700	2,450	52.0
13	彰武县东六镇北环路 88#网点楼 88-12	212.34	商业-营 业	1-3层/共 3层	130501701	2,100	44.6
14	彰武县东六镇北环路 88#网点楼 88-24	212.34	商业-营 业	1-3层/共 3层	130501702	2,450	52.0
15	彰武县东六镇北环路 88#网点楼 88-23	424.7	商业-营 业	1-3层/共 3层	130501703	2,308	98.0
16	彰武县东六镇北环路 88#网点楼 88-17	212.34	商业-营 业	1-3层/共 3层	130501704	2,450	52.0
17	彰武县东六镇北环路 88#网点楼 88-16	212.34	商业-营 业	1-3层/共 3层	130501705	2,572	54.6
18	彰武县东六镇北环路 88#网点楼 88-1	244.23	商业-营 业	1-3层/共 3层	130501706	2,695	65.8
19	彰武县东六镇北环路 88#网点楼 88-2	244.23	商业-营 业	1-3层/共 3层	130501707	2,695	65.8
20	彰武县东六镇北环路 88-5#楼 8-13	171.4	商业-营 业	1-2层/共 6层	130501690	2,456	42.1
21	彰武县东六镇北环路 88-5#楼 8-14	198.3	商业-营 业	1-2层/共 6层	130501692	2,456	48.7
22	彰武县东六镇北环路 88-3#楼 8-6	198.3	商业-营 业	1-2层/共 6层	130501697	2,456	48.7
23	彰武县东六镇北环路 88-2#楼 2-1-2	86.2	住宅	1/共5层	130501708	1,719	14.8
24	彰武县东六镇北环路 88-2#楼 2-1-1	88.53	住宅	1/共5层	130501709	1,719	15.2
25	彰武县东六镇北环路 88-2#楼 3-5-1	88.53	住宅	5/共5层	130501711	1,628	14.4
26	彰武县东六镇北环路 88-2#楼 3-5-2	86.2	住宅	5/共5层	130501712	1,628	14.0
27	彰武县东六镇北环路 88-2#楼 3-1-1	88.53	住宅	1/共5层	130501713	1,719	15.2
28	彰武县东六镇北环路 88-2#楼 1-5-1	87.11	住宅	5/共5层	130501714	1,628	14.2
	合计	4,903.38	—	—	—	—	1,142.4

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、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,须于报告送达之日起十日内申请复议并提交书和材料,经承办法官签字确认后转交院处,否则不予受理

沈阳市中级人民法院技术处

2017年10月13日

对外委托登记号 房信[2017]851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	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附 件	16
一、《沈阳市和平区人民法院评估委托书》复印件	16
二、估价对象位置示意图	16
三、估价对象内外部状况、周围环境和景观的照片	16
四、估价对象《房屋所有权证》	16
五、房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件	16
六、《房地产估价机构资质证书》复印件	16
七、《房地产估价师注册证书》复印件	16



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》、《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

五、经办丛法官、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
周平	2120140019			2017年 10月9日
赵琳	2120160015			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，在无合理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，在无合理怀疑其合法性、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 24 处房产及彰武县东六镇西环路 4 处房产，总建筑面积 4,903.38 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	坐落	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	彰武县东六镇西环路8#网点楼8-7	130501688	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇西环路8#网点楼8-7	1-2/2层, 层高约3.3米	130.34	商业-营业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局, 室内1部楼梯, 带夹层。	外墙: 涂料。 进户门外门为钢框玻璃门, 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	彰武县东六镇西环路8#网点楼8-3	130501693	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇西环路8#网点楼8-3	1-2层/共2层, 层高约3.3米	132.8	商业-营业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局, 室内1部楼梯, 带夹层。	外墙: 涂料。 进户门外门为钢框玻璃门, 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	彰武县东六镇西环路8#楼8-1门	140202184	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇西环路8#楼8-1门	1-2层/共2层, 层高约3.3米	132.8	商业-营业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局, 室内1部楼梯, 带夹层。	外墙: 涂料。 进户门外门为钢框玻璃门, 窗户: 塑钢窗。 内部装修: 普通装修。	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	彰武县东六镇西环路8#楼8-2门	140202185	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇西环路8#楼8-2门	1-2层/共2层, 层高约3.3米	132.8	商业-营业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局, 室内1部楼梯, 带夹层。	外墙: 涂料。 进户门外门为钢框玻璃门, 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)

5	彰武县东六镇北路88#网点楼88-8	130501689	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-8	1-3层/共3层,层高约3.3米	189	商业-营 业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局,室内1部楼梯。	外墙:涂料。 进户门外门为钢框玻璃门,窗户:塑钢窗。 内部装修:毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	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	彰武县东六镇北路88#网点楼88-9	130501691	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-9	1-3层/共3层,层高约3.3米	189	商业-营 业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局,室内1部楼梯。	外墙:涂料。 进户门外门为钢框玻璃门,窗户:塑钢窗。 内部装修:毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	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	彰武县东六镇北路88#网点楼88-10	130501694	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-10	1-3层/共3层,层高约3.3米	189	商业-营 业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局,室内1部楼梯。	外墙:涂料。 进户门外门为钢框玻璃门,窗户:塑钢窗。 内部装修:毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	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	彰武县东六镇北路88#网点楼88-11	130501695	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-11	1-3层/共3层,层高约3.3米	189	商业-营 业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局,室内1部楼梯。	外墙:涂料。 进户门外门为钢框玻璃门,窗户:塑钢窗。 内部装修:毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	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	彰武县东六镇北路88#网点楼88-15	130501696	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-15	1-3层/共3层,层高约3.3米	212.34	商业-营 业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局,室内1部楼梯。	外墙:涂料。 进户门外门为钢框玻璃门,窗户:塑钢窗。 内部装修:毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	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	彰武县东六镇北路88#网点楼88-13	130501698	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-13	1-3层/ 共3层, 层高约 3.3米	212.34	商业-营 业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局, 室内1部楼梯。	外墙: 涂料。 进户门外门为钢框玻璃门, 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。
11	彰武县东六镇北路88#网点楼88-7	130501699	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-7	1-2层/ 共2层, 层高约 3.3米	126	商业-营 业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局, 室内1部楼梯。	外墙: 涂料。 进户门外门为钢框玻璃门, 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。
12	彰武县东六镇北路88#网点楼88-25	130501700	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-25	1-3层/ 共3层, 层高约 3.3米	212.34	商业-营 业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局, 室内1部楼梯。	外墙: 涂料。 进户门外门为钢框玻璃门, 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	彰武县东六镇北路88#网点楼88-12	130501701	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-12	1-3层/ 共3层, 层高约 3.3米	212.34	商业-营 业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局, 室内1部楼梯。	外墙: 涂料。 进户门外门为钢框玻璃门, 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。
14	彰武县东六镇北路88#网点楼88-24	130501702	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-24	1-3层/ 共3层, 层高约 3.3米	212.34	商业-营 业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局, 室内1部楼梯。	外墙: 涂料。 进户门外门为钢框玻璃门, 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	彰武县东六镇北路88#网点楼88-23	130501703	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-23	1-3层/共3层,层高约3.3米	424.7	商业-营业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局,室内1部楼梯。	外墙:涂料。进户门外门为钢框玻璃门,窗户:塑钢窗。内部装修:普通装修。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	估价对象已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	彰武县东六镇北路88#网点楼88-17	130501704	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-17	1-3层/共3层,层高约3.3米	212.34	商业-营业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局,室内1部楼梯。	外墙:涂料。进户门外门为钢框玻璃门,窗户:塑钢窗。内部装修:毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	估价对象已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	彰武县东六镇北路88#网点楼88-16	130501705	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-16	1-3层/共3层,层高约3.3米	212.34	商业-营业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局,室内1部楼梯。	外墙:涂料。进户门外门为钢框玻璃门,窗户:塑钢窗。内部装修:普通装修。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	估价对象已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	彰武县东六镇北路88#网点楼88-1	130501706	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-1	1-3层/共3层,层高约3.3米	244.23	商业-营业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局,室内1部楼梯。	外墙:涂料。进户门外门为钢框玻璃门,窗户:塑钢窗。内部装修:毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	估价对象已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	彰武县东六镇北路88#网点楼88-2	130501707	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88#网点楼88-2	1-3层/共3层,层高约3.3米	244.23	商业-营业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局,室内1部楼梯。	外墙:涂料。进户门外门为钢框玻璃门,窗户:塑钢窗。内部装修:毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	估价对象已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	彰武县东六镇北路88-5#楼8-13	130501690	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88-5#楼8-13	1-2层/共6层,层高约3.3米	171.4	商业-营业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局,室内1部楼梯。	外墙: 涂料。 进户门外门为钢框玻璃门, 窗户: 塑钢窗。 内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	估价对象已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	彰武县东六镇北路88-5#楼8-14	130501692	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88-5#楼8-14	1-2层/共6层,层高约3.3米	198.3	商业-营业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局,室内1部楼梯。	外墙: 涂料。 进户门外门为钢框玻璃门, 窗户: 塑钢窗。 内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	估价对象已于价值时点已处于查封闲置状态,成新度及维护保养一般。
22	彰武县东六镇北路88-3#楼8-6	130501697	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88-3#楼8-6	1-2层/共6层,层高约3.3米	198.3	商业-营业	2012	钢混	估价对象室内敞开式格局,室内1部楼梯。	外墙: 涂料。 进户门外门为钢框玻璃门, 窗户: 塑钢窗。 内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	估价对象已于价值时点已处于查封闲置状态,成新度及维护保养一般。
23	彰武县东六镇北路88-2#楼2-1-2	130501708	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88-2#楼2-1-2	1/共5层,层高约2.8米	86.2	住宅	2012	混合	估价对象室内2室1厅1卫。	外墙: 涂料。 进户门外门为防盗门, 窗户: 塑钢窗。 内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	估价对象已于价值时点已处于查封闲置状态,成新度及维护保养一般。
24	彰武县东六镇北路88-2#楼2-1-1	130501709	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北路88-2#楼2-1-1	1/共5层,层高约2.8米	88.53	住宅	2012	混合	估价对象室内2室1厅1卫。	外墙: 涂料。 进户门外门为防盗门, 窗户: 塑钢窗。 内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	估价对象已于价值时点已处于查封闲置状态,成新度及维护保养一般。



25	彰武县东六镇北环路88-2#楼3-5-1	13050171 1	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北环路88-2#楼3-5-1	5/共5层, 层高约2.8米	88.53	住宅	2012	混合	估价对象室内2室1厅1卫	外墙: 涂料。 进户门外门为防盗门, 窗户: 塑钢窗。 内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	估价对象已于价值时点已处于查封闲置状态, 成新度及维护保养一般。
26	彰武县东六镇北环路88-2#楼3-5-2	13050171 2	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北环路88-2#楼3-5-2	5/共5层, 层高约2.8米	86.2	住宅	2012	混合	估价对象室内2室1厅1卫	外墙: 涂料。 进户门外门为防盗门, 窗户: 塑钢窗。 内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	估价对象已于价值时点已处于查封闲置状态, 成新度及维护保养一般。
27	彰武县东六镇北环路88-2#楼3-1-1	13050171 3	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北环路88-2#楼3-1-1	1/共5层, 层高约2.8米	88.53	住宅	2012	混合	估价对象室内2室1厅1卫	外墙: 涂料。 进户门外门为防盗门, 窗户: 塑钢窗。 内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	估价对象已于价值时点已处于查封闲置状态, 成新度及维护保养一般。
28	彰武县东六镇北环路88-2#楼1-5-1	13050171 4	彰武县天歌房地产开发有限公司	彰武县东六镇北环路88-2#楼1-5-1	5/共5层, 层高约2.8米	87.11	住宅	2012	混合	估价对象室内2室1厅1卫	外墙: 涂料。 进户门外门为防盗门, 窗户: 塑钢窗。 内部装修: 毛坯房。	上下水、供电、供暖等设备齐全。	估价对象已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格进行估价,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590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

估价对象为住宅和商业网点, 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和商业网点, 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和商业网点，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。

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 1,142.4 万元,人民币大写金额:壹仟壹佰肆拾贰万肆仟元整。

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
周平	中国注册房地产估价师 周平 沈估 1063 沈阳房信房地产土地评估有限公司 注册号 2120140019		2017年10月9日
赵琳	中国注册房地产估价师 赵琳 沈估 1199 沈阳房信房地产土地评估有限公司 注册号 2120160015		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590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24处房产及彰武县东六镇西环路4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）。

沈阳市和平区人民法院

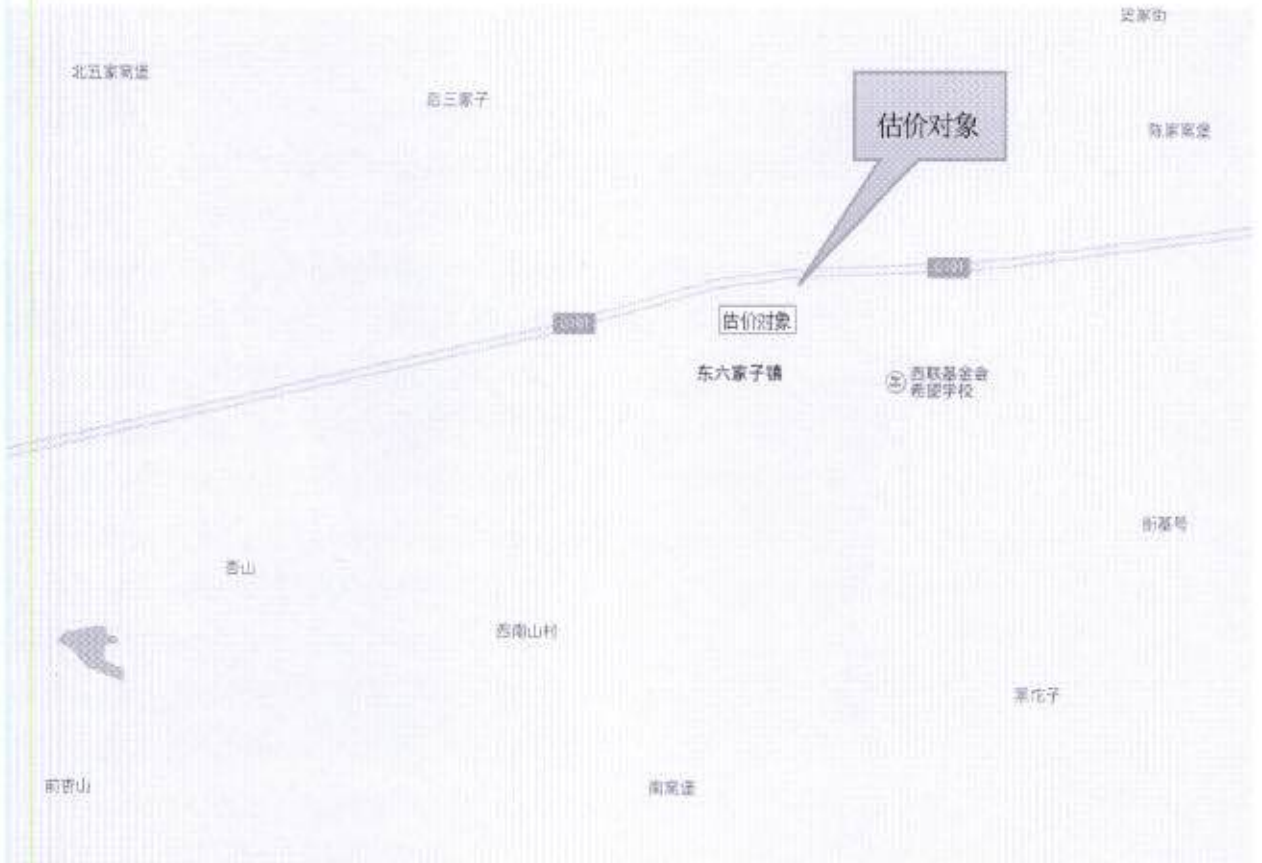
二〇一七年九月十四日

联系人：23379062（丛法官）

(2017)辽0102执590号：需要拍卖28处

序号	房产地址	建筑面积	房产证号	备注
1	彰武县东六镇西环路8#网点楼8-7	130.34	130501688	已经腾空
2	彰武县东六镇西环路8#网点楼8-3	132.8	130501693	已经腾空
3	彰武县东六镇西环路8#楼8-1门	132.8	140202184	已经腾空
4	彰武县东六镇西环路8#楼8-2门	132.8	140202185	已经腾空
5	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-8	189	130501689	已经腾空
6	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-9	189	130501691	已经腾空
7	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-10	189	130501694	已经腾空
8	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-11	189	130501695	已经腾空
9	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-15	212.34	130501696	已经腾空
10	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-13	212.34	130501698	已经腾空
11	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-7	126	130501699	已经腾空
12	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-25	212.34	130501700	已经腾空
13	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-12	212.34	130501701	已经腾空
14	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-24	212.34	130501702	已经腾空
15	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-23	424.7	130501703	为国家电网，已做笔录，配合拍卖工作
16	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-17	212.34	130501704	已经腾空
17	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-16	212.34	130501705	为一个在经营的小贷公司，已做笔录，配合拍卖工作
18	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-1	244.23	130501706	现为正在经营的平安车险，已做笔录，配合拍卖工作
19	彰武县东六镇北环路88#网点楼88-2	244.23	130501707	现为正在经营的平安车险，已做笔录，配合拍卖工作
20	彰武县东六镇北环路88-5#楼8-13	171.4	130501690	已经腾空
21	彰武县东六镇北环路88-5#楼8-14	198.3	130501692	已经腾空
22	彰武县东六镇北环路88-3#楼8-6	198.3	130501697	已经腾空
23	彰武县东六镇北环路88-2#楼2-1-2	86.2	130501708	已经腾空
24	彰武县东六镇北环路88-2#楼2-1-1	88.53	130501709	已经腾空
25	彰武县东六镇北环路88-2#楼3-5-1	88.53	130501711	已经腾空
26	彰武县东六镇北环路88-2#楼3-5-2	86.2	130501712	已经腾空
27	彰武县东六镇北环路88-2#楼3-1-1	88.53	130501713	已经腾空
28	彰武县东六镇北环路88-2#楼1-5-1	87.11	130501714	已经腾空

估价对象位置示意图





88#网点楼 88-9



88#网点楼 88-9



88#网点楼 88-10



88#网点楼 88-10



88#网点楼 88-11



88#网点楼 88-11



88#网点楼 88-15



88#网点楼 88-15



2#2-1-2



2#2-1-2



2#2-1-1



2#2-1-1



2#3-5-1



2#3-5-1



2#3-5-2



2#3-5-2

130501688

有限公司

接B-7

124 152

152

所有权证 2013字第 130501693

权利人 彰武县天歌房地产开发有限公司

共有情况

坐落地址 彰武县东六镇西环路8#网点楼8-3

取得日期 2013-05-22

房屋用途

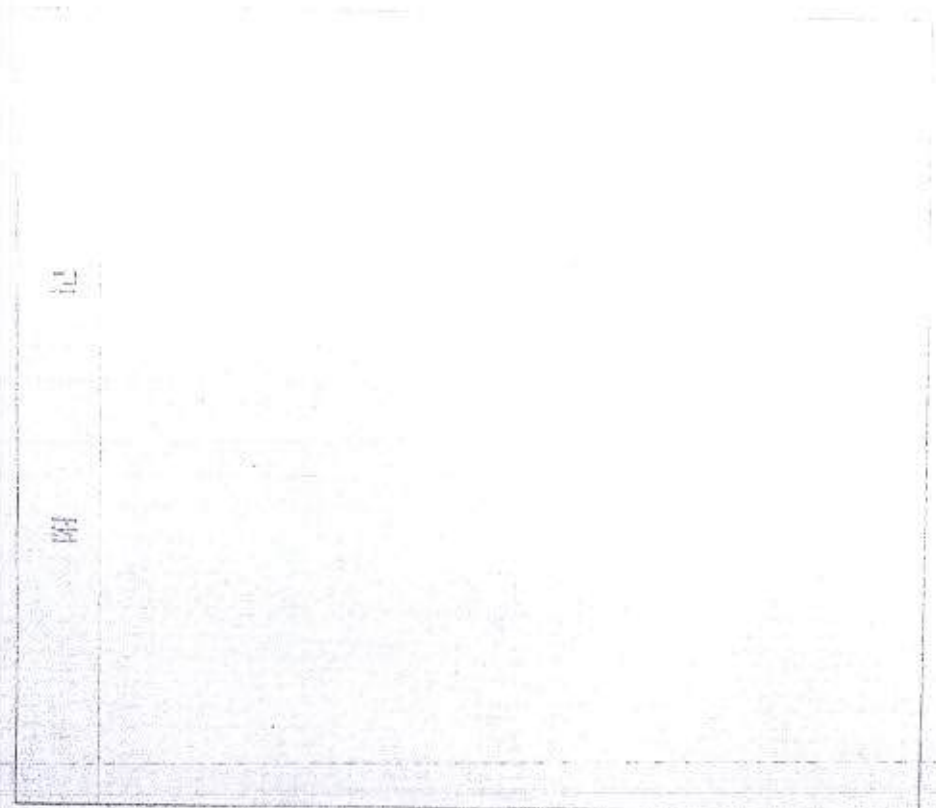
权利种类 商业经营业

房屋座落 建筑面积 套内建筑面积 其他

2 132.80 125.56

权利期限 土地用途及取得方式 土地使用年限

至 止



颁发单位 盖章

房权证 字第 100202184

房屋所有权人

房屋坐落

房屋用途

房屋层数

房屋面积

房屋性质

房屋来源

房屋状况

房屋用途

房屋用途

房屋用途

房屋用途

房屋用途

房屋用途

房屋用途

8栋8-12

房屋用途 其他

房屋用途 其他

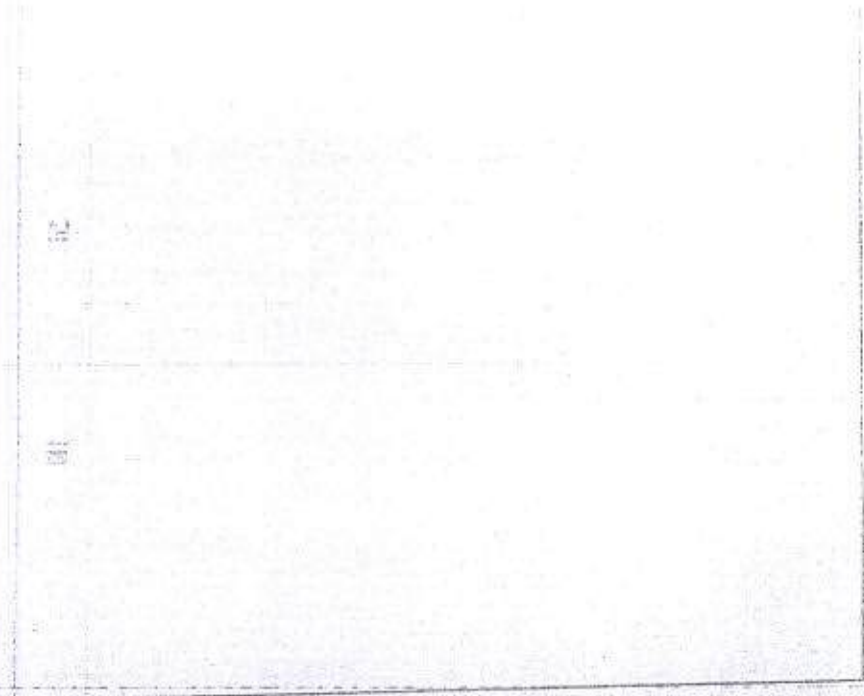
备注

其他

房权证 2014字第

40401845

房屋所有权人	中国最大歌房地产开发有限公司			
共有情况				
房屋坐落	武汉市东西湖区环湖路138号就在21			
登记时间	2014-02-27			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	132.80	125.56	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			年 止	



房权证

2013字第 13050168号

权利人 彰武县天歌房地产开发有限公司

共有情况

权利来源

彰武县泰六镇北环路88#网点楼88-8

权利期限

2013-05-22

权利性质

房屋用途

商业营业

房屋层数

地上面积

其他

3

139.00

180.24

土地取得方式

土地取得方式

土地使用年限

年

止



图发单位: 天歌

房权证 2013字第 13050169号

权利人 武汉烽火地产开发有限公司

坐落地址

武汉市东西湖区金银湖路88号网景楼88-9

取得日期 2013-05-22

房屋用途

商业用房

房屋结构 钢筋混凝土结构

层数 3

139.00

130.24

房屋使用期限 土地使用年限

至 止

附 图

填发单位 武汉市房管局

产权证 201字第 13050169号

彩盛房地产开发有限公司

成都市北环路88#网点88-10

2013-05-22

附属设备

其他

180.24

附具



附具

務印

2013年 130501695

大歌房地产开发有限公司

...

...

2013-05-22

...

...

...

130.24

...

...

...

...

...

房权证 2013字第 13050165号

武汉市天歌房地产开发有限公司

武汉市东六镇北环路88#网点楼88-15

2013-05-22

商业-营业

建筑面积 套内建筑面积 其他

3 212.34 202.50

房屋使用面积 土地用途年限

年 止

附 图

颁发单位 盖章

产权证 201字第 13050165号

权利人 日照市天歌房地产开发有限公司

坐落地址 日照市东港区烟台路88#网点楼88-13

取得日期 2013-05-22

用途性质 商业/营业

土地用途 其他

面积 3 212.34 202.50

备注 土地用途为商业

附 记

日照市天歌房地产开发有限公司

房权证 2013 字第 130501699 号

权利人 重庆真天地产开发有限公司

坐落 重庆南岸区海棠溪正街38#网点楼88-7

发证日期 2013-05-22

房屋用途 商业营业

建筑面积 126.00 平方米

分摊面积 120.16 平方米

备注 房屋用途为商业

附 记

100% 抵押

房权证 2012第 130501700

房屋所有人 彭武县天歌房地产开发有限公司

房屋用途

房屋坐落 彭武县东六镇北环路88#网点楼88-25

权证时间 2013-05-22

房屋性质

房屋用途 商业-营业

房屋面积 建筑面积 占地面积 其他

3 212.34 202.50

房屋状况

土地用途 商业用地

土地面积 4

填发单位 彭武县

探仪证 2013字第 130501701号

委托人 彰武县天歌房地产开发有限公司

受托人

标的物 彰武县北环路88#网点楼88-12

委托日期 2013-05-22

委托事项

委托事项 房屋买卖

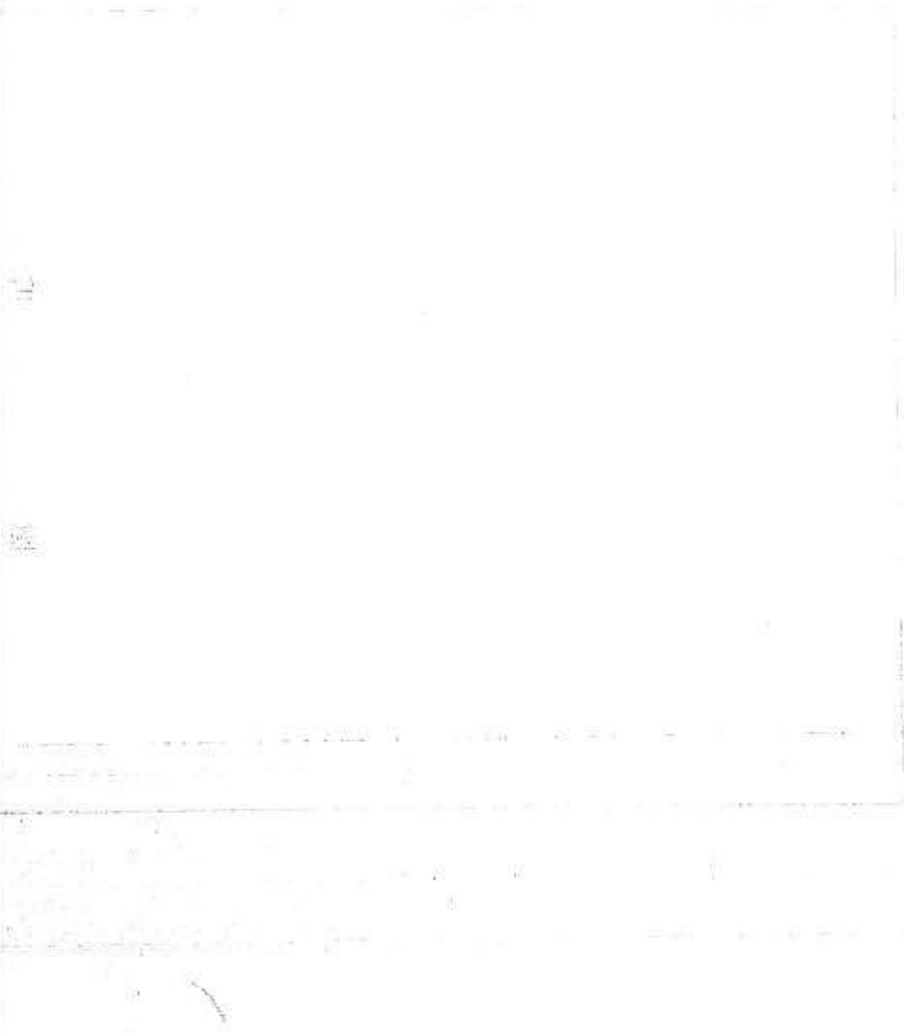
委托期限 自 2013年 5月 22日 起

委托费用 212,334 202,500

受托人 彰武县天歌房地产开发有限公司

受托人 王明华

受托人 王明华



彰武县天歌房地产开发有限公司



房权证 2013字第 130501702号

房屋所有权人 彰武县天歌房地产开发有限公司

共有情况

房屋坐落

彰武县东六镇北环路88#M4点楼88-24

房屋日期

2013-05-22

房屋用途

商业-营业

房屋结构

砖混结构

其他

层数

3

212.34

202.5

房屋面积

土地用途

工业用地

土地使用年限

备注

无

无

附 记

拍卖单位 305号

票据日期 2013年 130501703号

江苏大源房地产开发有限公司

地址：东大街北环路88#网点楼88-23

日期 2013-05-22

用途 工业用途

用途 工业用途 其他

424.70 405.00

土地使用年限

年

月

房权证 2013字第 13050170号

彰武县天歌房地产开发有限公司

彰武县东六镇北环路88#网点楼88-17

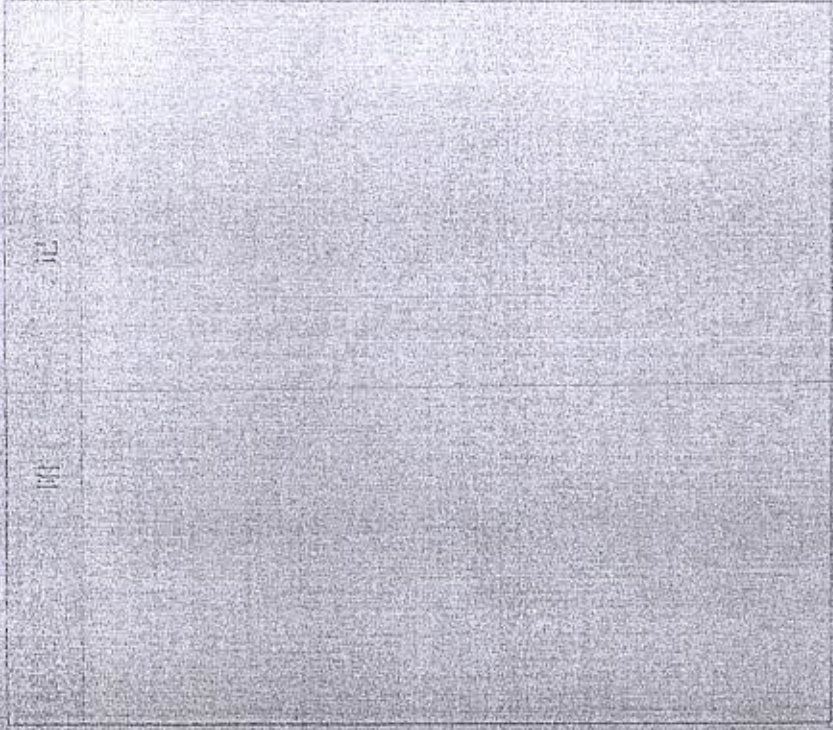
2013-05-22

商业-营业

建筑面积 套内建筑面积 其他

3 212.34 202.50

土地取得方式 土地使用年限



765



日期 2013 年第 130501705 号

湖南美康房地产开发有限公司

长沙市雨花区湘江路88#网点楼88-16

2013-05-22

南

11 30

202.50

湖南美康房地产开发有限公司

130501703

有限公司

点88-2

013

0 0

232.82

ring

00

2006年 100501892

上海... 开发有限公司

100501892-14

100501892

100501892

100501892

房权证 2013第 130501697

武汉市天歌房地产开发有限公司

房屋坐落	武汉市东六环北平路88-3#楼8-6		
房屋时间	2011-05-22		
房屋用途	商业营业		
房屋结构	非承重	有固定基础	其他
房屋面积	198.30	153.74	
土地用途	商业用地	工业用地	其他用途

附 记

开发单位 盖章

97 10 10 204 1708 130501708

上海百通电子有限公司

2001年12月12日

2001年12月

2001年12月

2001年12月

2001年12月

第 20 号第 130501705

西安房地产开发有限公司

13-03-02

13-03-02

13-03-02

013 1305017-14

有限公司

1305017-14

1305017-14

1305017-14

1305017-14

1305017-14

1305017-14

1305017-14

2013年 130501712

北京时代九鼎房地产开发有限公司

2013-05-22

2013-05-22

其他

190 20 73.87

其他费用

元

130501713

有限公司

3-1-1

2013-22

1000

1000

1000

用 記

196

2013年度 130501714

上海浦东新区房地产交易中心

2013年5月11日 房地局第2013-05-22

2013-05-22

3月11日 24.05

上海浦东新区

房地局

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:沈阳海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:20061200000514

证书编号:第00010514号

有效期至:2015年6月29日至2018年6月28日止

行政许可机关(公章)



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）。



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。

企业信用信息公示系统网址：
<http://gsxt.jlgs.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





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. 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

