

致估价委托人函

沈阳市和平区人民法院：

接受贵单位的委托，沈阳实诚房产评估事务所（普通合伙）根据国家有关法律、法规和房地产估价规范的规定，对被执行人沈阳日盈置业有限公司名下的、位于丹东市宽甸满族自治县青山沟镇青山沟村 2 组 70 套房产及占用(或分摊)的土地使用权进行了评估，本次估价目的是为人民法院确定房地产处置参考价提供服务。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用成本法对估价对象进行了评估，确定估价对象在价值时点 2019 年 2 月 13 日的评估结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房间号	房权证宽村字第	建筑面积 (m ²)	用途	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	1-203	210624180102758	92.44	住宅	2500	231,100
2	1-204	210624180102759	92.44	住宅	2500	231,100
3	1-205	210624180102760	92.44	住宅	2500	231,100
4	1-206	210624180102761	93.34	住宅	2500	233,350
5	1-303	210624180102764	92.44	住宅	2500	231,100
6	1-304	210624180102765	92.44	住宅	2500	231,100
7	1-305	210624180102766	92.44	住宅	2500	231,100
8	1-306	210624180102767	93.34	住宅	2500	233,350
9	1-403	210624180102770	92.44	住宅	2500	231,100
10	1-404	210624180102771	92.44	住宅	2500	231,100

11	1-405	210624180102772	92.44	住宅	2500	231,100
12	1-406	210624180102773	93.34	住宅	2500	233,350
13	1-503	210624180102776	92.44	住宅	2500	231,100
14	1-504	210624180102777	92.44	住宅	2500	231,100
15	1-505	210624180102778	92.44	住宅	2500	231,100
16	1-506	210624180102779	93.34	住宅	2500	233,350
17	1-603	210624180102782	92.44	住宅	2450	226,478
18	1-604	210624180102783	92.44	住宅	2450	226,478
19	1-605	210624180102784	92.44	住宅	2450	226,478
20	1-606	210624180102785	93.34	住宅	2450	228,683
小计			1853.3			4,614,717
21	1-201	210624180102786	80.53	住宅	2500	201,325
22	1-202	210624180102787	100.25	住宅	2500	250,625
23	2-203	210624180102788	111.54	住宅	2500	278,850
24	2-204	210624180102789	99.39	住宅	2500	248,475
25	3-205	210624180102790	100.25	住宅	2500	250,625
26	3-206	210624180102791	80.53	住宅	2500	201,325
27	1-301	210624180102792	80.53	住宅	2500	201,325
28	1-302	210624180102793	100.25	住宅	3000	300,750
29	2-303	210624180102794	111.54	住宅	2500	278,850
30	2-304	210624180102795	99.39	住宅	2500	248,475
31	3-305	210624180102796	100.25	住宅	2500	250,625
32	3-306	210624180102797	80.53	住宅	2500	201,325
33	1-401	210624180102798	80.53	住宅	2500	201,325
34	1-402	210624180102799	100.25	住宅	2500	250,625
35	2-403	210624180102800	111.54	住宅	2500	278,850
36	2-404	210624180102801	99.39	住宅	2500	248,475
37	3-405	210624180102802	100.25	住宅	2500	250,625
38	3-406	210624180102803	80.53	住宅	2500	201,325
39	1-501	210624180102804	80.53	住宅	2500	201,325
40	1-502	210624180102805	100.25	住宅	2500	250,625
41	2-503	210624180102806	111.54	住宅	2500	278,850

42	2-504	210624180102807	99.39	住宅	2500	248,475
43	3-505	210624180102808	100.25	住宅	2500	250,625
44	3-506	210624180102809	80.53	住宅	2500	201,325
45	1-601	210624180102810	80.53	住宅	2450	197,299
46	1-602	210624180102811	100.25	住宅	2450	245,613
47	2-603	210624180102812	111.54	住宅	2450	273,273
48	2-604	210624180102813	99.39	住宅	2450	243,506
49	3-605	210624180102814	100.25	住宅	2450	245,613
50	3-606	210624180102815	80.53	住宅	2450	197,299
小计			2862.45			7,177,628
51	2-01	21062418010152	32.07	公共(车库)	2550	81,779
52	2-02	21062418010153	20.09	公共(车库)	2550	51,230
53	2-03	21062418010154	17.07	公共(车库)	2550	43,529
54	2-04	21062418010155	17.53	公共(车库)	2550	44,702
55	2-05	21062418010156	19.23	公共(车库)	2550	49,037
56	2-06	21062418010157	19.03	公共(车库)	2550	48,527
57	2-07	21062418010158	17.53	公共(车库)	2550	44,702
58	2-08	21062418010159	17.07	公共(车库)	2550	43,529
59	2-09	21062418010160	19.74	公共(车库)	2550	50,337
60	2-10	21062418010161	32.31	公共(车库)	2550	82,391
61	2-11	21062418010162	33.04	公共(车库)	2550	84,252
62	2-12	21062418010163	29.64	公共(车库)	2550	75,582
63	2-13	21062418010164	24.69	公共(车库)	2550	62,960
64	2-14	21062418010165	25.36	公共(车库)	2550	64,668
65	2-15	21062418010166	27.81	公共(车库)	2550	70,916
66	2-16	21062418010167	27.52	公共(车库)	2550	70,176
67	2-17	21062418010168	25.36	公共(车库)	2550	64,668
68	2-18	21062418010169	24.69	公共(车库)	2550	62,960
69	2-19	21062418010170	28.56	公共(车库)	2550	72,828
70	2-20	21062418010171	32.79	公共(车库)	2550	83,615
小计			491.13			1,252,388
合计			5,206.88			13,044,733

评估价值总价(大写): 壹仟叁佰零肆万肆仟柒佰叁拾叁元整。

本项目的当事人(非评估申请方)未到达现场参与查勘,委托方承办人决定不影响本项目评估进行;本报告专为委托人为本报告所列明的估价目的而作。

估价机构: 沈阳实诚房产评估事务所(普通合伙)

法定代表人:



2019年7月22日



目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	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	12
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	18
附件	19
一、司法技术委托书复印件	19
二、估价对象位置图	20
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	21
四、估价对象权属证明复印件	29
五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	111
六、注册房地产估价师估价资格证书复印件	113

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. 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. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作, 撰写估价报告;

5. 本项目的当事人(非评估申请方)未到达现场参与查勘, 委托方承办人决定不影响本项目评估进行; 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘, 有委托方承办人及申请人陪同, 并签字留有影像资料;

6. 本估价报告系我公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价师张晓芬独立撰写, 张溪娟参与了评估工作但未参加现场查勘, 没有人对本报告提供了重要专业帮助;

7. 注册房地产估价师张晓芬、张溪娟郑重承诺: 独立估价, 不从事自己专业能力所不能胜任的业务, 当与估价委托人、估价利害关系人有利害关系或者

与估价对象有利益关系时，主动回避相应的估价业务；保证诚实正直、公正执业，不做任何虚假的估价，勤勉尽责地做好每项估价工作；保守在估价活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不泄露个人隐私，妥善保管委托人提供的资料；

8. 本报告共印制 7 份送委托方使用，技术报告印制 1 份由受托方存档。

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制:

1. 一般假设

- (1) 估价对象产权清晰, 手续齐全, 可以在市场上自由转让;
- (2) 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;
- (3) 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;

(4) 对本估价报告所依据的、委托方承办人提供的《沈阳日盈置业有限公司房屋登记情况》、宽甸满族自治县城建局档案、《土地登记卡》等进行了检查, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下, 假设其合法、真实、准确、完整, 并以此为依据确认估价对象的权属、面积、用途等信息;

(5) 我们对估价对象的房屋安全、质量缺陷、环境污染等估价专业以外的专业问题给予了关注, 经实地查勘了解, 估价对象不存在安全隐患并无专业机构进行鉴定的情况下, 假设估价对象无安全、环境等重大影响房屋价格的因素;

2. 未定事项假设

无未定事项假设

3. 背离事实假设

估价对象于现场勘之日有司法查封登记, 因本次为司法委托项目, 估价结果不考虑估价对象上的原有的用益物权的影响;

4. 不相一致假设

由《沈阳日盈置业有限公司房屋登记情况》可知 1#楼(整栋)、2#楼(整栋)总建筑面积分别为 3233.85 m²、3353.58 m²;《土地登记卡》记载 1#楼(整栋)、2#楼(整栋)占用土地面积分别为 993 m²、979 m²,容积率分别为 3.05、3.24。结论:用估价对象房屋登记的建筑面积与土地面积计算出的容积率与《土地登记卡》记载的容积率不一致,本次评估采用估价对象房屋登记的建筑面积与土地面积计算出的容积率为准;

5. 依据不足假设

评估对象各车库的所处位置由委托方承办人、原告方现场陪同指认,但对评估对象各车库所处位置只能指认到栋号、楼层,不能将委托书中评估对象各车库与现场实际所处位置完全一一对应;估价人员已向本案委托方承办人、原告方尽职调查,仍然难以确认各车库的具体位置;经向委托方承办人确认,在现有前提条件下进行本次评估;估价机构及估价人员不承担对其现场所处位置指认不清的责任;

6. 估价报告使用限制

(1)本报告仅供委托方使用。非为法律规定的情况,未经本估价机构许可,不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人,其全部或部分内容未经本机构同意,不得发表于任何文件、公告或公开媒体上;

(2)估价报告使用期限为一年,自估价报告出具之日起计算。

房地产估价结果报告

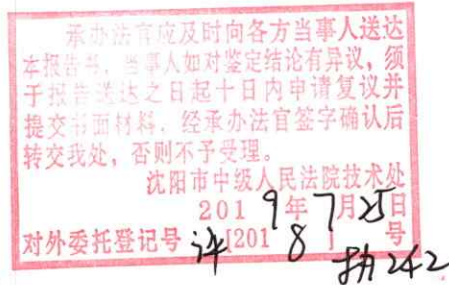
一、估价委托人

估价委托人：沈阳市和平区人民法院

住 所：沈阳市和平区南十马路 1 号

委托方承办人：冯 涛

联系电话：23379063



二、估价机构

估价机构名称：沈阳实诚房产评估事务所(普通合伙)

住 所：沈阳市皇姑区黄河南大街 110 号 1-16-1

法定代表人：张晓芬

备案等级：贰 级

备案证书编号：第 000010147 号

三、估价目的

本次估价目的是为人民法院确定房地产处置参考价提供服务。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象为被告沈阳日盈置业有限公司名下的、位于丹东市宽甸满族自治县青山沟镇青山沟村 2 组 70 套房产及占用(或分摊)的土地使用权。估价范围包

括房屋所有权、占用范围内国有建设用地使用权及不可移动装修。

(二) 估价对象基本状况

估价对象所在小区名称：青山茗阁，坐落：丹东市宽甸满族自治县青山沟镇青山沟村 2 组。现场查勘时均处于司法查封、空置状态。

1 号楼共 36 套房产，其中：1 层为 6 个商铺，2-6 层为 30 套住宅，列入本次评估范围的是其中的 20 套住宅。

2 号楼共 50 套房产，其中：1 层为 20 个公共(车库)，2-6 层为 30 套住宅，2 号楼全部列入评估范围。

估价对象 70 套房产总建筑面积 5206.88 平方米,每个估价对象的单元间号、朝向等信息详见下表。

1 号楼

序号	所有权人	房间号	产权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	用途	朝向	装修
1	沈阳日盈置业有限公司	1-203	210624180102758	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯
2	沈阳日盈置业有限公司	1-204	210624180102759	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯
3	沈阳日盈置业有限公司	1-205	210624180102760	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯
4	沈阳日盈置业有限公司	1-206	210624180102761	青山沟镇青山沟村二组	93.34	住宅	南北	毛坯
5	沈阳日盈置业有限公司	1-303	210624180102764	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯
6	沈阳日盈置业有限公司	1-304	210624180102765	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯
7	沈阳日盈置业有限公司	1-305	210624180102766	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯
8	沈阳日盈置业有限公司	1-306	210624180102767	青山沟镇青山沟村二组	93.34	住宅	南北	毛坯
9	沈阳日盈置业有限公司	1-403	210624180102770	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯
10	沈阳日盈置业有限公司	1-404	210624180102771	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯

11	沈阳日盈置业有限公司	1-405	210624180102772	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯
12	沈阳日盈置业有限公司	1-406	210624180102773	青山沟镇青山沟村二组	93.34	住宅	南北	毛坯
13	沈阳日盈置业有限公司	1-503	210624180102776	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯
14	沈阳日盈置业有限公司	1-504	210624180102777	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯
15	沈阳日盈置业有限公司	1-505	210624180102778	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯
16	沈阳日盈置业有限公司	1-506	210624180102779	青山沟镇青山沟村二组	93.34	住宅	南北	毛坯
17	沈阳日盈置业有限公司	1-603	210624180102782	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯
18	沈阳日盈置业有限公司	1-604	210624180102783	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯
19	沈阳日盈置业有限公司	1-605	210624180102784	青山沟镇青山沟村二组	92.44	住宅	南北	毛坯
20	沈阳日盈置业有限公司	1-606	210624180102785	青山沟镇青山沟村二组	93.34	住宅	南北	毛坯
小计					1853.3			

2 号楼

序号	所有权人	房间号	产权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	用途	朝向	装修
21	沈阳日盈置业有限公司	1-201	210624180102786	青山沟镇青山沟村二组	80.53	住宅	南北	毛坯
22	沈阳日盈置业有限公司	1-202	210624180102787	青山沟镇青山沟村二组	100.25	住宅	南北	毛坯
23	沈阳日盈置业有限公司	2-203	210624180102788	青山沟镇青山沟村二组	111.54	住宅	南北	毛坯
24	沈阳日盈置业有限公司	2-204	210624180102789	青山沟镇青山沟村二组	99.39	住宅	南北	毛坯
25	沈阳日盈置业有限公司	3-205	210624180102790	青山沟镇青山沟村二组	100.25	住宅	南北	毛坯
26	沈阳日盈置业有限公司	3-206	210624180102791	青山沟镇青山沟村二组	80.53	住宅	南北	毛坯
27	沈阳日盈置业有限公司	1-301	210624180102792	青山沟镇青山沟村二组	80.53	住宅	南北	毛坯
28	沈阳日盈置业有限公司	1-302	210624180102793	青山沟镇青山沟村二组	100.25	住宅	南北	简单装修
29	沈阳日盈置业有限公司	2-303	210624180102794	青山沟镇青山沟村二组	111.54	住宅	南北	毛坯

30	沈阳日盈置业有限公司	2-304	210624180102795	青山沟镇青山沟村二组	99.39	住宅	南北	毛坯
31	沈阳日盈置业有限公司	3-305	210624180102796	青山沟镇青山沟村二组	100.25	住宅	南北	毛坯
32	沈阳日盈置业有限公司	3-306	210624180102797	青山沟镇青山沟村二组	80.53	住宅	南北	毛坯
33	沈阳日盈置业有限公司	1-401	210624180102798	青山沟镇青山沟村二组	80.53	住宅	南北	毛坯
34	沈阳日盈置业有限公司	1-402	210624180102799	青山沟镇青山沟村二组	100.25	住宅	南北	毛坯
35	沈阳日盈置业有限公司	2-403	210624180102800	青山沟镇青山沟村二组	111.54	住宅	南北	毛坯
36	沈阳日盈置业有限公司	2-404	210624180102801	青山沟镇青山沟村二组	99.39	住宅	南北	毛坯
37	沈阳日盈置业有限公司	3-405	210624180102802	青山沟镇青山沟村二组	100.25	住宅	南北	毛坯
38	沈阳日盈置业有限公司	3-406	210624180102803	青山沟镇青山沟村二组	80.53	住宅	南北	毛坯
39	沈阳日盈置业有限公司	1-501	210624180102804	青山沟镇青山沟村二组	80.53	住宅	南北	毛坯
40	沈阳日盈置业有限公司	1-502	210624180102805	青山沟镇青山沟村二组	100.25	住宅	南北	毛坯
41	沈阳日盈置业有限公司	2-503	210624180102806	青山沟镇青山沟村二组	111.54	住宅	南北	毛坯
42	沈阳日盈置业有限公司	2-504	210624180102807	青山沟镇青山沟村二组	99.39	住宅	南北	毛坯
43	沈阳日盈置业有限公司	3-505	210624180102808	青山沟镇青山沟村二组	100.25	住宅	南北	毛坯
44	沈阳日盈置业有限公司	3-506	210624180102809	青山沟镇青山沟村二组	80.53	住宅	南北	毛坯
45	沈阳日盈置业有限公司	1-601	210624180102810	青山沟镇青山沟村二组	80.53	住宅	南北	毛坯
46	沈阳日盈置业有限公司	1-602	210624180102811	青山沟镇青山沟村二组	100.25	住宅	南北	毛坯
47	沈阳日盈置业有限公司	2-603	210624180102812	青山沟镇青山沟村二组	111.54	住宅	南北	毛坯
48	沈阳日盈置业有限公司	2-604	210624180102813	青山沟镇青山沟村二组	99.39	住宅	南北	毛坯
49	沈阳日盈置业有限公司	3-605	210624180102814	青山沟镇青山沟村二组	100.25	住宅	南北	毛坯
50	沈阳日盈置业有限公司	3-606	210624180102815	青山沟镇青山沟村二组	80.53	住宅	南北	毛坯
小计					2862.45			

51	沈阳日盈置业有限公司	2-01	21062418010152	青山沟镇青山沟村二组	32.07	公共(车库)	南或北	毛坯
52	沈阳日盈置业有限公司	2-02	21062418010153	青山沟镇青山沟村二组	20.09	公共(车库)	南或北	毛坯
53	沈阳日盈置业有限公司	2-03	21062418010154	青山沟镇青山沟村二组	17.07	公共(车库)	南或北	毛坯
54	沈阳日盈置业有限公司	2-04	21062418010155	青山沟镇青山沟村二组	17.53	公共(车库)	南或北	毛坯
55	沈阳日盈置业有限公司	2-05	21062418010156	青山沟镇青山沟村二组	19.23	公共(车库)	南或北	毛坯
56	沈阳日盈置业有限公司	2-06	21062418010157	青山沟镇青山沟村二组	19.03	公共(车库)	南或北	毛坯
57	沈阳日盈置业有限公司	2-07	21062418010158	青山沟镇青山沟村二组	17.53	公共(车库)	南或北	毛坯
58	沈阳日盈置业有限公司	2-08	21062418010159	青山沟镇青山沟村二组	17.07	公共(车库)	南或北	毛坯
59	沈阳日盈置业有限公司	2-09	21062418010160	青山沟镇青山沟村二组	19.74	公共(车库)	南或北	毛坯
60	沈阳日盈置业有限公司	2-10	21062418010161	青山沟镇青山沟村二组	32.31	公共(车库)	南或北	毛坯
61	沈阳日盈置业有限公司	2-11	21062418010162	青山沟镇青山沟村二组	33.04	公共(车库)	南或北	毛坯
62	沈阳日盈置业有限公司	2-12	21062418010163	青山沟镇青山沟村二组	29.64	公共(车库)	南或北	毛坯
63	沈阳日盈置业有限公司	2-13	21062418010164	青山沟镇青山沟村二组	24.69	公共(车库)	南或北	毛坯
64	沈阳日盈置业有限公司	2-14	21062418010165	青山沟镇青山沟村二组	25.36	公共(车库)	南或北	毛坯
65	沈阳日盈置业有限公司	2-15	21062418010166	青山沟镇青山沟村二组	27.81	公共(车库)	南或北	毛坯
66	沈阳日盈置业有限公司	2-16	21062418010167	青山沟镇青山沟村二组	27.52	公共(车库)	南或北	毛坯
67	沈阳日盈置业有限公司	2-17	21062418010168	青山沟镇青山沟村二组	25.36	公共(车库)	南或北	毛坯
68	沈阳日盈置业有限公司	2-18	21062418010169	青山沟镇青山沟村二组	24.69	公共(车库)	南或北	毛坯
69	沈阳日盈置业有限公司	2-19	21062418010170	青山沟镇青山沟村二组	28.56	公共(车库)	南或北	毛坯
70	沈阳日盈置业有限公司	2-20	21062418010171	青山沟镇青山沟村二组	32.79	公共(车库)	南或北	毛坯
小计					491.13			

(三) 建筑物基本状况

1. 房屋总层数：6 层。
2. 建筑结构：框架。
3. 朝向：南北。
4. 单元设置：共 3 个单元，一梯两户，1 号楼单元门朝北，2 号楼单元门朝南。
5. 设施设备：室内给排水、供电、供热(地暖)、通讯、有线等配套设施基本齐全，已铺设管路并穿线。
6. 装饰装修：外墙主体刷涂料，楼梯间刮大白，没有安装栏杆、扶手、单元门，每户房间安装金凯德入户门、海螺塑钢窗户。仅有个别车库装库门。
7. 建成年份：2012 年。
8. 维护状况：至价值时点，估价对象房屋各部分使用维护状况较差，屋顶、窗口等多处漏水，局部墙体有沉降裂，个别设施损坏残缺。

(四) 土地实物状况分析

估价对象房产占用的土地在 2 宗土地上，土地使用权人均为沈阳日盈置业有限公司，均座落于青山沟镇青山沟村二组，土地证号、用途等信息详见下表。

信息 \ 楼号	1 号楼(整栋) 占地情况	2 号楼(整栋) 占地情况
土地证号	宽国用(2014)第 052 号	宽国用(2014)第 051 号
地 号	2106241095002009	2106241095002008
地类(用途)	商住	商住
使用权类型	出让	出让
使用权面积 m ²	993 m ²	979 m ²
使用权性质	出让	出让
使用期限	商服：40 年 商住：70 年	商服：40 年 商住：70 年

建筑容积率	土地登记卡记载：3.05 总建筑面积/土地面积=3.26	土地登记卡记载：3.24 总建筑面积/土地面积=3.43
建筑物占地面积	土地登记卡记载：504.24 m ²	土地登记卡记载：602.78 m ²

(五) 区位状况

青山茗阁位于丹东市宽甸满族自治县青山沟镇青山沟村 2 组，由 2 栋多层楼组成，南临小坦线，东、西、北三面临旱地，东距青山沟风景区售票处约 600 米，距青山沟镇政府约 500 米，距青山沟镇医院、青山沟邮政支局约 400 米，距宽甸满族自治县县城约 70 公里。青山沟境内山峦重叠、溪流纵横、林木繁茂、环境清幽、人烟稀少、空气清新，有旅游风景资源优势，周边沿小坦线分布多家农家乐。

宽甸满族自治县隶属于辽宁省丹东市，位于辽宁省东南部，坐落在鸭绿江畔，东与朝鲜民主主义人民共和国隔江相望，南接丹东市区，西与凤城市、本溪满族自治县毗邻，北与桓仁满族自治县、吉林省集安市相连。是辽宁省县级行政区域面积最大的县，也是辽宁省最大的边境县。宽甸满族自治县先后被评为“全国休闲农业与乡村旅游示范县”、“中国最美生态旅游名县”、“辽宁生态旅游实验区”。

五、价值时点

以 2019 年 2 月 13 日第二次现场查勘签字之日为价值时点。

六、价值类型

本估价报告的价值内涵为涉案房屋的市场价格，估价结果的成立以前述的估价假设为限定条件。

七、估价原则

本次估价遵循的主要原则为：独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术原则：

(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)最高最佳使用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格的原则。

(四)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。

(五)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。

八、估价依据

(一)有关政策法规和文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日公布,2016年12月1日起施行);

2. 《中华人民共和国房地产管理法》(1994年7月5日公布,2007年8月30日修订);

3. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日颁布,1998年8月29日、2004年8月28日两次修订);

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日发布,2011

年 1 月 8 日修订);

5. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日公布, 2007 年 10 月 1 日施行);

6. 《不动产登记暂行条例》(自 2015 年 3 月 1 日起施行);

7. 《不动产登记暂行条例实施细则》(自 2016 年 1 月 1 日起施行);

8. 其它有关法律、法规等文件。

(二)技术标准

1. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价规范》(2015 年 4 月 20 日公布, 2015 年 12 月 1 日实施);

2. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价基本术语标准》(2013 年 6 月 26 日公布, 2014 年 2 月 1 日实施);

3. 丹东市人民政府办公室关于实施丹东市征地区片综合地价标准的通知《丹东市征地区片综合地价标准》(2018 年 12 月 27 日公布, 2019 年 1 月 1 日实施);

4. 沈阳市中级人民法院司法评估对外委托操作规程(2014 年 3 月 6 日通过);

5. 其它有关规范性文件及行业标准等;

(三)估价委托人提供的相关资料:

1. 司法鉴定委托书 登记号: (2018)辽 01 评估鉴执 242 号;

2. 《沈阳日盈置业有限公司房屋登记情况》复印件;

3. 宽甸满族自治县城建局档案复印件;

4. 《房屋所有权证》复印件;

5. 《国有土地使用证》复印件;

- 6. 《土地登记卡》复印件;
- 7. 估价委托人提供的其他相关资料;
- 8. 估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘查、调查所获取的资料等。

九、估价方法

(一) 估价方法的选用

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。估价对象为已办理房屋所有权登记的房地产，不适宜采用假设开发法评估；其所在区域中与估价对象类似房地产稀有，且搜集不到出租、出售的交易案例，不具备选用的客观条件，故不能采用比较法、收益法进行评估；因此本次估价选用成本法，成本法是以房地产的开发建设成本为导向求取估价对象的价格。

(二) 估价方法的定义

成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格的方法。

(三) 估价方法的公式

待估房地产价格 = 土地的重新取得价格或重新开发成本 + 建筑物的重新购建价格 - 建筑物折旧。

十、估价结果

估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的计算并结合估价经验及对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 2 月 13 日的评估结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房间号	房权证宽村字第	建筑面积 (m ²)	用途	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	1-203	210624180102758	92.44	住宅	2500	231,100
2	1-204	210624180102759	92.44	住宅	2500	231,100
3	1-205	210624180102760	92.44	住宅	2500	231,100
4	1-206	210624180102761	93.34	住宅	2500	233,350
5	1-303	210624180102764	92.44	住宅	2500	231,100
6	1-304	210624180102765	92.44	住宅	2500	231,100
7	1-305	210624180102766	92.44	住宅	2500	231,100
8	1-306	210624180102767	93.34	住宅	2500	233,350
9	1-403	210624180102770	92.44	住宅	2500	231,100
10	1-404	210624180102771	92.44	住宅	2500	231,100
11	1-405	210624180102772	92.44	住宅	2500	231,100
12	1-406	210624180102773	93.34	住宅	2500	233,350
13	1-503	210624180102776	92.44	住宅	2500	231,100
14	1-504	210624180102777	92.44	住宅	2500	231,100
15	1-505	210624180102778	92.44	住宅	2500	231,100
16	1-506	210624180102779	93.34	住宅	2500	233,350
17	1-603	210624180102782	92.44	住宅	2450	226,478
18	1-604	210624180102783	92.44	住宅	2450	226,478
19	1-605	210624180102784	92.44	住宅	2450	226,478
20	1-606	210624180102785	93.34	住宅	2450	228,683
小计			1853.3			4,614,717
21	1-201	210624180102786	80.53	住宅	2500	201,325
22	1-202	210624180102787	100.25	住宅	2500	250,625
23	2-203	210624180102788	111.54	住宅	2500	278,850
24	2-204	210624180102789	99.39	住宅	2500	248,475
25	3-205	210624180102790	100.25	住宅	2500	250,625
26	3-206	210624180102791	80.53	住宅	2500	201,325
27	1-301	210624180102792	80.53	住宅	2500	201,325
28	1-302	210624180102793	100.25	住宅	3000	300,750

29	2-303	210624180102794	111.54	住宅	2500	278,850
30	2-304	210624180102795	99.39	住宅	2500	248,475
31	3-305	210624180102796	100.25	住宅	2500	250,625
32	3-306	210624180102797	80.53	住宅	2500	201,325
33	1-401	210624180102798	80.53	住宅	2500	201,325
34	1-402	210624180102799	100.25	住宅	2500	250,625
35	2-403	210624180102800	111.54	住宅	2500	278,850
36	2-404	210624180102801	99.39	住宅	2500	248,475
37	3-405	210624180102802	100.25	住宅	2500	250,625
38	3-406	210624180102803	80.53	住宅	2500	201,325
39	1-501	210624180102804	80.53	住宅	2500	201,325
40	1-502	210624180102805	100.25	住宅	2500	250,625
41	2-503	210624180102806	111.54	住宅	2500	278,850
42	2-504	210624180102807	99.39	住宅	2500	248,475
43	3-505	210624180102808	100.25	住宅	2500	250,625
44	3-506	210624180102809	80.53	住宅	2500	201,325
45	1-601	210624180102810	80.53	住宅	2450	197,299
46	1-602	210624180102811	100.25	住宅	2450	245,613
47	2-603	210624180102812	111.54	住宅	2450	273,273
48	2-604	210624180102813	99.39	住宅	2450	243,506
49	3-605	210624180102814	100.25	住宅	2450	245,613
50	3-606	210624180102815	80.53	住宅	2450	197,299
小计			2862.45			7,177,628
51	2-01	21062418010152	32.07	公共(车库)	2550	81,779
52	2-02	21062418010153	20.09	公共(车库)	2550	51,230
53	2-03	21062418010154	17.07	公共(车库)	2550	43,529
54	2-04	21062418010155	17.53	公共(车库)	2550	44,702
55	2-05	21062418010156	19.23	公共(车库)	2550	49,037
56	2-06	21062418010157	19.03	公共(车库)	2550	48,527
57	2-07	21062418010158	17.53	公共(车库)	2550	44,702
58	2-08	21062418010159	17.07	公共(车库)	2550	43,529
59	2-09	21062418010160	19.74	公共(车库)	2550	50,337

60	2-10	21062418010161	32.31	公共(车库)	2550	82,391
61	2-11	21062418010162	33.04	公共(车库)	2550	84,252
62	2-12	21062418010163	29.64	公共(车库)	2550	75,582
63	2-13	21062418010164	24.69	公共(车库)	2550	62,960
64	2-14	21062418010165	25.36	公共(车库)	2550	64,668
65	2-15	21062418010166	27.81	公共(车库)	2550	70,916
66	2-16	21062418010167	27.52	公共(车库)	2550	70,176
67	2-17	21062418010168	25.36	公共(车库)	2550	64,668
68	2-18	21062418010169	24.69	公共(车库)	2550	62,960
69	2-19	21062418010170	28.56	公共(车库)	2550	72,828
70	2-20	21062418010171	32.79	公共(车库)	2550	83,615
小计			491.13			1,252,388
合计			5,206.88			13,044,733

评估价值总价(大写): 壹仟叁佰零肆万肆仟柒佰叁拾叁元整。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

张晓芬	2120040022		2019年7月22日
张溪娟	2120080059		2019年7月22日

十二、实地查勘期

分别于2019年1月16日、2019年2月13日两次进入估价对象现场,并于2019年2月13日完成实地查勘工作。

十三、估价作业期

2019年1月16日至2019年7月22日

沈阳实诚房产评估事务所(普通合伙)

2019年7月22日

