



# 房地产估价报告

估价报告编号：辽中评通立达

房估字【2019】第 063 号

估价项目名称：沈阳市沈河区大南街华岩寺巷 16 号 1-2-1 号及  
和平区文萃路 7 号 1-6-1 号两处住宅房地产市场价值评估

估价委托人：沈阳市中级人民法院执行局

房地产估价机构：辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 瑜（注册号 2120110037）

张秀红（注册号 2120090065）

估价报告出具日期：2019 年 8 月 29 日

## 致估价委托人函

沈阳市中级人民法院执行局：

根据《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》(2019)辽01评估鉴执912号记载，我公司对贵院执行的中国光大银行股份有限公司沈阳沈河支行与翟红光借款合同纠纷一案中，涉及的位于沈阳市沈河区大南街华岩寺巷16号1-2-1号及和平区文萃路7号1-6-1号两处住宅房地产市场价格价值进行评估。

我公司秉着独立、客观、公正原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下。

### 一、估价目的

为沈阳市中级人民法院执行局司法执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

### 二、估价对象

估价对象1为位于沈阳市沈河区大南街华岩寺巷16号1-2-1号，房屋所有权证号分别为36633号。混合结构，建筑面积为128.54 m<sup>2</sup>，总层数7层，所在层数为2层，设计用途为住宅。

估价对象2位于沈阳市和平区文萃路7号1-6-1号两处住宅，房屋所有权证号N060022243号，钢混结构，建筑面积为120.45 m<sup>2</sup>，总层数32层，所在层数6层，设计用途：住宅。

### 三、价值时点

2019年8月9日。

### 四、价值类型

估价对象的市场价值，即在价值时点房地产的公开市场价值。

### 五、估价方法

本报告采用比较法和收益法进行评估。

### 六、估价结果

经实地勘察和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的单位价值为：

序号	房产证号	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元)	评估总价 (元)
1	36633	沈阳市沈河区大南街华岩寺巷16号1-2-1号	128.54	7,392.00	920,674.00
2	N060022243	沈阳市和平区文萃路7号1-6-1号	120.45	13,009.00	1,620,271.00
合计			248.99		2,540,945

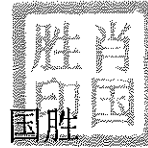
### 七、特别提示

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、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。本次评估不考虑抵押状态对结果的影响。本估价报告应用的有效期自完成估价报告日起为

一年，即 2019 年 8 月 29 日起至 2020 年 8 月 28 日止。

特此函告。

辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司



法定代表人：肖国胜

2019 年 8 月 29 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  
提交书面材料，经承办法官确认后  
转交法院，否则不予受理。  
沈阳市中级人民法院法官 沈 2019 年 8 月 6 日  
涉外委托登记号 沈 [2019] 201 9 28912

## 目录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师：.....	16
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业日期：.....	17

### 附件：

- 一、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- 二、《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件；
- 三、估价对象内外部现场查勘照片打印件；
- 四、估价对象位置示意图；
- 五、估价机构营业执照复印件；
- 六、估价机构资质证书复印件；
- 七、注册房地产估价师注册证复印件。

## 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：

1、我们在本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。

2、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，但受本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是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。

6、注册房地产估价师刘瑜和张秀红已于价值时点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勘察并进行记录，但仅限于其外观与目前维护管理状况。尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触的部分进行检视的责任。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、本机构对应用此结果的价值时点价值负责任，估价结果仅为

沈阳市中级人民法院执行局司法执行提供参考。若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。

9、本估价报告的使用权归估价委托人，未经受托方许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

我们评估的是估价对象的现时市场价格，是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它依据如下假设：

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、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。
- 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、在价值时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法地进行转让。
- 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。
- 6、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- 7、我公司估价人员已对估价委托人提供的《房屋电子登记（簿）查询证》的复印件进行了审慎检查，我们未到相关管理部门对估价对象的权属证明资料及其记载的内容进行核实，且无理由怀疑估价委托人提供资料的真实性和合法性。标的物的权属状况等以委托人提供的资料为准，对于该资料的真实性和准确性由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，本公司不承担任何责任。

### 二、未定事项假设



无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

无背离事实假设。

### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

1. 估价委托人并未出示估价对象的室内附属水、电等设施的不欠费证明，本次估价假设没有拖欠相关费用。

2. 截至价值时点止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费，本次估价假设没有拖欠相关税费。

### 六、本估价报告的限制条件

1、本估价报告的估价结果仅作为沈阳市中级人民法院执行局司法执行提供参考依据，不可用作其他目的，如果改变估价目的或用于其它用途对使用者造成的损失，本估价机构不承担任何责任。

2、本估价报告使用期限为一年，即自完成并提交估价报告日起一年内实现。即 2019 年 8 月 29 日起至 2020 年 8 月 28 日止。超过一年，需重新进行估价。

3、价值时点后，评估报告有效期内估价对象的质量、使用功能、布局、基础设施配套以及价格标准发生变化均会对评估结果产生一定的影响。如果对估价对象的评估价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，应根据原估价方法对评估额进行调整。

4、本报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托

方及报告审查部门以外的单位及个人提供,凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果,本估价机构不承担相应的责任。

5、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上,报告解释权为本评估机构所有。

6、本次估价结论仅为本次估价目的提供专业化估价意见,该意见本身并无强制执行效力。估价师只对结论本身合乎职业规范要求负责,而不对房地产业务定价决策负责。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：沈阳市中级人民法院执行局

## 二、房地产估价机构

估价机构：辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司

住所：沈阳市大东区广宜街 21 号 1312 室

法定代表人：肖国胜

资质等级：贰级

资质证书编号：第 00001040105 号

营业执照统一社会信用代码：912101047618097369

资质证书有效期：2018 年 9 月 27 日至 2021 年 9 月 26 日止

联系电话：024—88768045

## 三、估价目的

为沈阳市中级人民法院执行局司法执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象的财产范围

本次估价对象为位于沈阳市沈河区大南街华岩寺巷 16 号 1-2-1 号及和平区文萃路 7 号 1-6-1 号两处住宅。本次评估的价格为建筑物及其分摊的国有土地使用权的价格，包含室内装修的价值，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财

产和权益价值。

## (二) 估价对象实物状况

### 1、土地状况

(1) 土地形状：不规划多边形。

(2) 地形：平地。

(3) 地势：地势平坦，与周边地块保持水平。

(5) 土壤：土壤未受过污染。

(4) 地基(地质)：该地块地基有足够的承载力，可满足规划范围内的房屋建设，无不良地质现象。

(6) 土地开发程度：估价对象所占地块红线外达到“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖及燃气)及宗地红线内“七通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、燃气及场地平整)。

### 2、房产状况

估价对象 1 坐落：沈阳市沈河区大南街华岩寺巷 16 号，幢号：16，约建成于 2001 年，混合结构，总层数：7 层，所在层数：2 层，建筑面积：128.54 平方米，设计用途：住宅。经实地勘察，估价对象为南北朝向，把东山。水泥地面，塑钢窗。外墙为涂料，加做外墙保温，3 室 2 厅 1 卫 1 厨户型，墙面及顶棚粉刷涂料，厨房及卫生间地面、墙面贴砖。

估价对象 2 坐落：沈阳市和平区文萃路 7 号，幢号：7，约建成于 2006 年，钢混结构，总层数：32 层，所在层数：6 层，建筑面积：120.45 平方米，设计用途：住宅。经实地勘察，估价对象为南北朝

向，塑钢窗，地面铺设地板及地砖。3室2厅2卫1厨户型，墙面刮大白，棚顶做灯带石膏板吊顶。

### （三）估价对象权益状况

#### 1、土地权益状况

估价委托人及当事人未提供《国有土地使用证》，具体情况应以土地相关部门记载为准。

#### 2、建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋电子登记（簿）查询证明》记载如下：

##### 估价对象 1：

所有权人：翟红光；共有情况：单独所有；登记日期：2002年8月10日；房产证号：36633；房屋坐落：沈河区大南街华岩寺巷16号；幢号：16；单元间号：1-2-1；总层数：7，所在层数：2，结构：混合；设计用途：住宅；建筑面积：128.54平方米。

价值时点，估价对象已抵押给中国光大银行股份有限公司沈阳沈河支行，抵押人：翟红光，登记日期：2013-12-19；他项权利号：13108864，主债权数额：1400000元，债务履行期限：2013年12月13日至2018年12月13日。

##### 估价对象 2：

所有权人：翟红光；共有情况：单独所有；登记日期：2007年12月24日；房产证号：N060022243；房屋坐落：和平区文萃路7号；幢号：7；单元间号：1-6-1；总层数：32，所在层数：6，结构：钢

混；设计用途：住宅；建筑面积：120.45 平方米。

价值时点，估价对象已抵押给中国光大银行股份有限公司沈阳沈河支行，抵押人：翟红光，登记日期：2013-12-19；他项权利号：13108864，主债权数额：1400000 元，债务履行期限：2013 年 12 月 13 日至 2018 年 12 月 13 日。

现场勘查了解，以上房屋无出租或占用情况，其他特殊情况无。

#### （四）估价对象区位状况

沈河区，隶属于辽宁省沈阳市，是沈阳市的中心城区，地处北纬 41° 10' 至 42° 16' 之间。总面积 58 平方公里，下辖 15 街道，总人口 61.11 万人（2007 年）。沈河区是沈阳市的政治中心、商贸中心、金融中心、文化中心，旅游胜地和开放门户，是全国城区中第一个国家级可持续发展实验区。以沈河为中心，至北京、营口、大连、长春、哈尔滨、抚顺、本溪、丹东等一环四射的高速公路网已基本形成。五条高速公路和沈阳过境高速公路。沈阳到北京、长春、大连、鞍山、锦州、抚顺、本溪等地都开通了高速巴士。

和平区位于沈阳市的中心区域，是全市的政治、经济、科教、文化中心。与和平区周边接壤的有五个区，从北至西、至南、至东分别与皇姑区、铁西区、于洪区、苏家屯区、浑南区、沈河区相邻。和平区户籍人口约 21 万户、64 万人，居住着汉、回、满、蒙、朝鲜、锡伯等 29 个民族。区内坐拥南湖公园和中山公园，均为沈阳市的七大公园之一。和平区商贸集聚功能十分突出。太原街和西塔街等商贸街区的集散能力极强，汇聚了中兴商业大厦、万象城、新世界百货等知

名商贸企业。和平区市场体系完善，拥有汽车配件城、炊具城等 16 个大型专业市场、10 余条特色商业街、50 余个贸易市场及近万个商业网点，构成全市最大的产品交易市场和购物区域。

估价对象 1 位于沈阳市沈河区大南街华岩寺巷 16 号 1-2-1 室，东临住宅，南临华岩寺巷，西临大南街（巷道），北临吉庆社区，在其附近有沈阳市第 27 中学、慈恩寺、沈阳市妇婴医院等，周围有龙凤小区、吉庆小区、慈恩寺小区等住宅区，住宅集聚度较高，周围通 113 路、150 路、251 路等多条公交车。估价对象周边噪音污染程度和空气污染程度处于沈阳市平均水平，生活环境质量一般。估价对象周围市政配套设施已达“七通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖及燃气，基本生活设施条件较好。

估价对象 2 位于沈阳市和平区文萃路 7 号 1-6-1 室，东临青年大街，南临住宅（空中花园），西临五里河街，北临文萃路，在其附近有沈阳市第二十中学（三好分校）、佳兆业广场、科普公园等，周围有万科紫金苑、省委党校-家属区、文萃社区等住宅区，住宅集聚度较高，周围通 126 路；166 路；286 路；浑河雷锋号[北线]等多条公交车。估价对象周边噪音污染程度和空气污染程度处于沈阳市平均水平，生活环境质量较好。估价对象周围市政配套设施已达“七通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖及燃气，基本生活设施条件较好。

## 五、价值时点

2019 年 8 月 9 日，即现场勘察日。

## 六、价值类型

本估价报告采用公开市场价值标准，即在公开市场上最可能形成的价格。

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的专业知识，交易条件公开并具有排它性。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的的对估价对象进行估价。具体估价原则如下：

1、合法原则：要求房地产应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则：所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，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，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获得最多的用途和开发强度来衡量。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，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有



很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效果相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## 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》（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修正）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（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第二次修正）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议）；

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

(5)《中华人民共和国价格法》(1997 年主席令第 92 号公布,自 1998 年 5 月 1 日起施行);

(6)《中华人民共和国资产评估法》(2016 年主席令第 46 号公布,自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(7)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释(2011)21 号,自 2012 年 1 月 1 日起施行)。

## 2、技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) [2015 年 4 月 8 日发布,2015 年 12 月 1 日起执行];

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) [2013 年 6 月 26 日发布,2014 年 2 月 1 日起实施];

(3)中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014) [2014 年 12 月 1 日起实施]。

## 3、委托人提供的相关资料

《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》。

## 4、产权依据

《房屋电子登记(簿)查询证明》。

## 5、估价人员调查收集的相关资料

估价人员实地勘察和估价机构掌握的其他相关资料。

## 九、估价方法:

估价《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。

### 1、比较法

是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。

### 2、收益法

预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化率或报酬率将其折现到价值时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

### 3、成本法

首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和。再结合成新率(综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取)估算估价对象的客观合理价格或价值。

### 4、假设开发法

是在估算开发完成后不动产正常简易价格的基础上, 扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后, 以价格余额来确定估价对象宗地土地价格的一种方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料, 根据《房地产估价规范》结合估价对象的具体特点及估价目的, 选取适当的估价方法对估价对象

进行估价。

### (1) 适用的估价方法

估价对象用途为住宅，周围区域存在较多的类似房地产，在公开市场上容易找到交易实例，适宜采用比较法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法。

### (2) 不适用的估价方法

假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，如在建工程、待开发利用土地等。估价对象不属于该类房地产，不适宜采用假设开发法进行估价。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价，是在求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格基础上，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

故本次评估采用比较法和收益法。

#### 比较法：

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。公式如下：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中三项修正系数分别为交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

#### 收益法：

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

设定房地产在 n 年前出租获取正常净收益，第 n 年转售获取转售收益。基本公式为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{F}{(1+i)^n}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格；

t——年序号；

n——收益年期；

R<sub>t</sub>——未来第 t 年的预期收益；

r——报酬率；

F——转售收益；

i——折现率。

## 十、估价结果

经实地勘察和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的单位价值为：

序号	房产证号	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元)	评估总价 (元)
1	36633	沈阳市沈河区大南街华岩寺巷 16 号 1-2-1 号	128.54	7,392.00	920,674

2	N060022243	沈阳市和平区文萃路7号1-6-1号	120.45	13,009.00	1,620,271.00
合计			248.99		2,540,945

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
刘瑜	2120110037		2019年8月29日
张秀红	2120090065		2019年8月29日

十二、实地查勘期：

2019年8月9日。

十三、估价作业日期：

2019年8月9日至2019年8月29日。

十四、估价报告应用有效期：

本次估价报告的有效期为1年，从报告的完成之日2019年8月29日起计算（即2019年8月29日至2020年8月28日）。

辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司

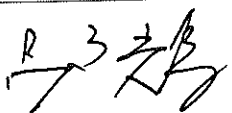
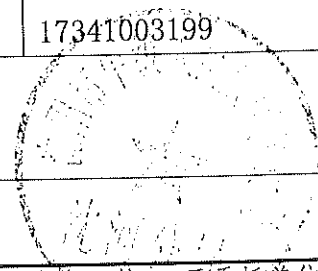
2019年8月29日



# 沈 阳 市 中 级 人 民 法 院 司 法 鉴 定 委 托 书

申深通辽达

登记号: ( 2019 ) 辽 0103 执 2904 号 912.

案由案号	( 2019 ) 辽 0103 执 2904 号 金融借款合同纠纷	委托日期	2019年7月19日
当事人信息	原告: 中国光大银行股份有限公司沈阳沈河支行		
	代理人: 韩露	电话: 13309837206	
当事人信息	被告: 翟红光		
	代理人:	电话: 13940129392	
案件信息	鉴定标的额: 147.645215 万元	办案人确认签字:	张宏颖
鉴定类别	<input type="checkbox"/> 财务审计 <input type="checkbox"/> 资产评估 <input checked="" type="checkbox"/> 房地产评估 <input type="checkbox"/> 土地评估 <input type="checkbox"/> 工程造价 <input type="checkbox"/> 工程质量检测 <input type="checkbox"/> 产品质量检测 <input type="checkbox"/> 文检鉴定 <input type="checkbox"/> 其他类鉴定		
委托鉴定项目	被执行人翟红光名下位于沈阳市沈河区大南街华岩寺巷 16 号 1-2-1 (建筑面积 128.54 m <sup>2</sup> )、沈阳市和平区文萃路 7 号 1-6-1 (建筑面积 120.45 m <sup>2</sup> ) 的两处房产价值。		
委托单位	沈河区人民法院		
委托人	张宏颖	联系电话	024-84119766
		手机	17341003199
领导批示	 <span style="float: right;">单位公章: </span>		
备注			

注: 此表格一式三份, 委托人存卷、市法院技术处备案、鉴定机构留存各一份。无委托单位(法院)公章及市法院对外委托专用章无效。此表不适用法医鉴定及拍卖委托。

# 房屋电子登记（簿）查询证明

房屋基本信息							
房屋坐落	沈河区大南街华岩寺巷16号						
幢(房)号	单元间号	建筑结构	层数	所在层	设计用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	
16	1-2-1	混合	7	2	住宅	128.54	
房屋所有权利信息							
所有权人	翟红光			证件号码	211224740210310		
共有情况							
登记日期	2002-08-10			房产证号	36633		
原档案号	20-2-散-30533			新档案号	6-2-0039928		
简要权利信息							
有所有权登记； 有抵押登记； 无在建工程抵押登记； 无发证预告登记； 无抵押预告登记； 无地役权登记； 无异议登记； 无合同备案； 无司法查封登记； 无预查封登记； 无更正登记；							
房屋他项权利登记信息							
<b>抵押权登记</b>							
抵押权人	抵押人	登记日期	他项权证号	主债权数额	债务履行期限	最高债权额	债权确定期间
中国光大银行股份有限公司 沈阳沈河支行	翟红光	2013-12-19	13108864	1400000	2013-12-13至 2018-12-13	是	--

查询时间：2018年07月30日15时50分02秒

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。

沈阳市不动产登记中心：

沈阳市房产档案馆



D座、高层大厦

## 房屋电子登记（簿）查询证明

房屋基本信息							
房屋坐落	和平区文萃路7号						
幢(房)号	单元间号	建筑结构	层数	所在层	设计用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	
7	1-6-1	钢混	32	6	住宅	120.45	
房屋所有权利信息							
所有权人	翟红光			证件号码	21122419740210312X		
共有情况							
登记日期	2007-12-24			房证号	N060022243		
原档案号				新档案号	6-2-0279564		
简要权利信息							
有所有权登记；有抵押登记；无在建工程抵押登记；无发证预告登记；无抵押预告登记； 无地役权登记；无异议登记；有合同备案；有司法查封登记；无预查封登记；无更正登记；							
房屋他项权利登记信息							
抵押权登记							
抵押权人	抵押人	登记日期	他项权证号	主债权数额	债务履行期限	最高债权额	债权确定期间
中国光大银行股份有限公司 沈阳沈河支行	翟红光	2013-12-19	13108864	1400000	2013-12-13至 2018-12-13	是	--

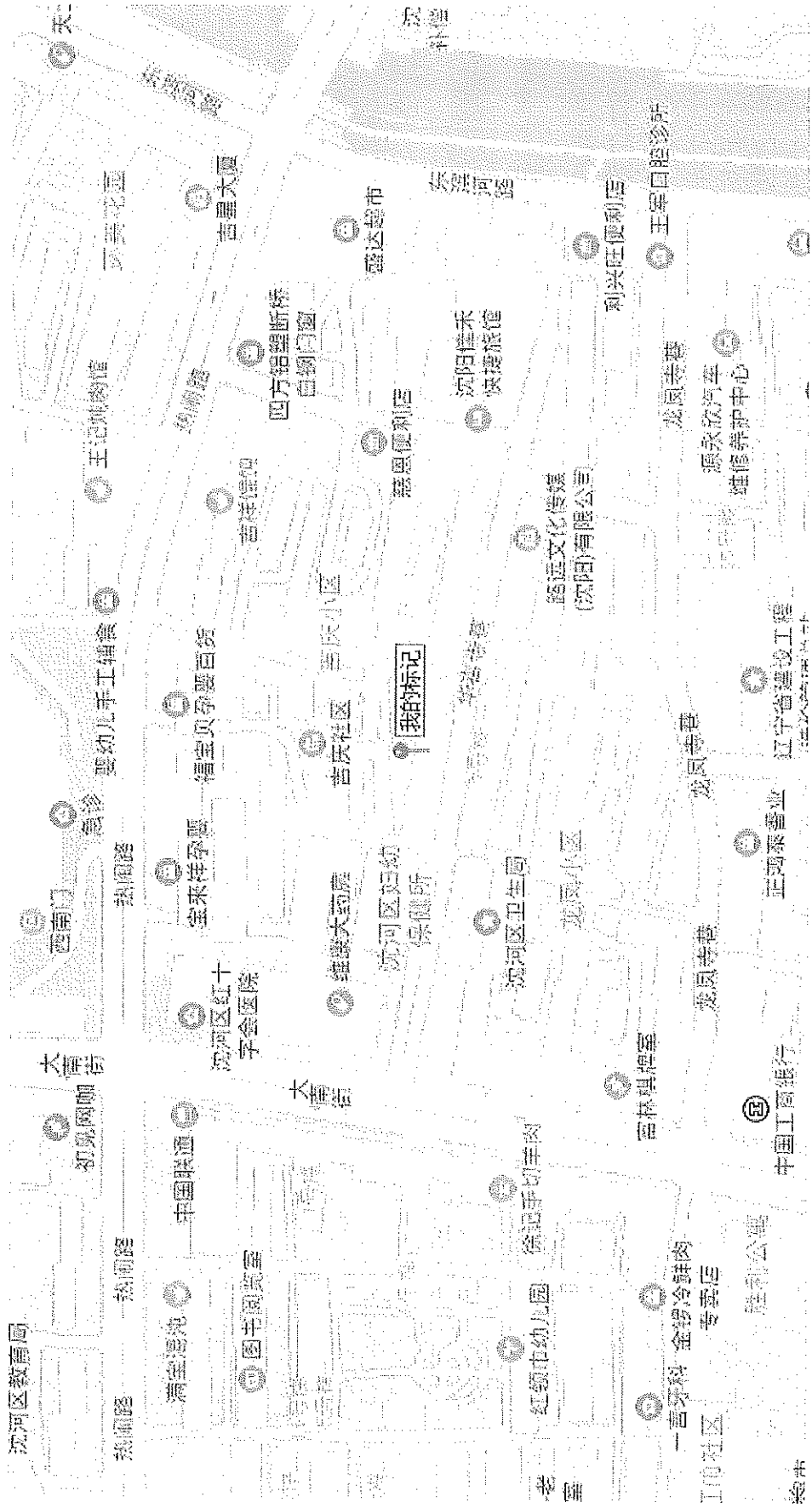
查询时间：2018年07月30日15时48分36秒

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。

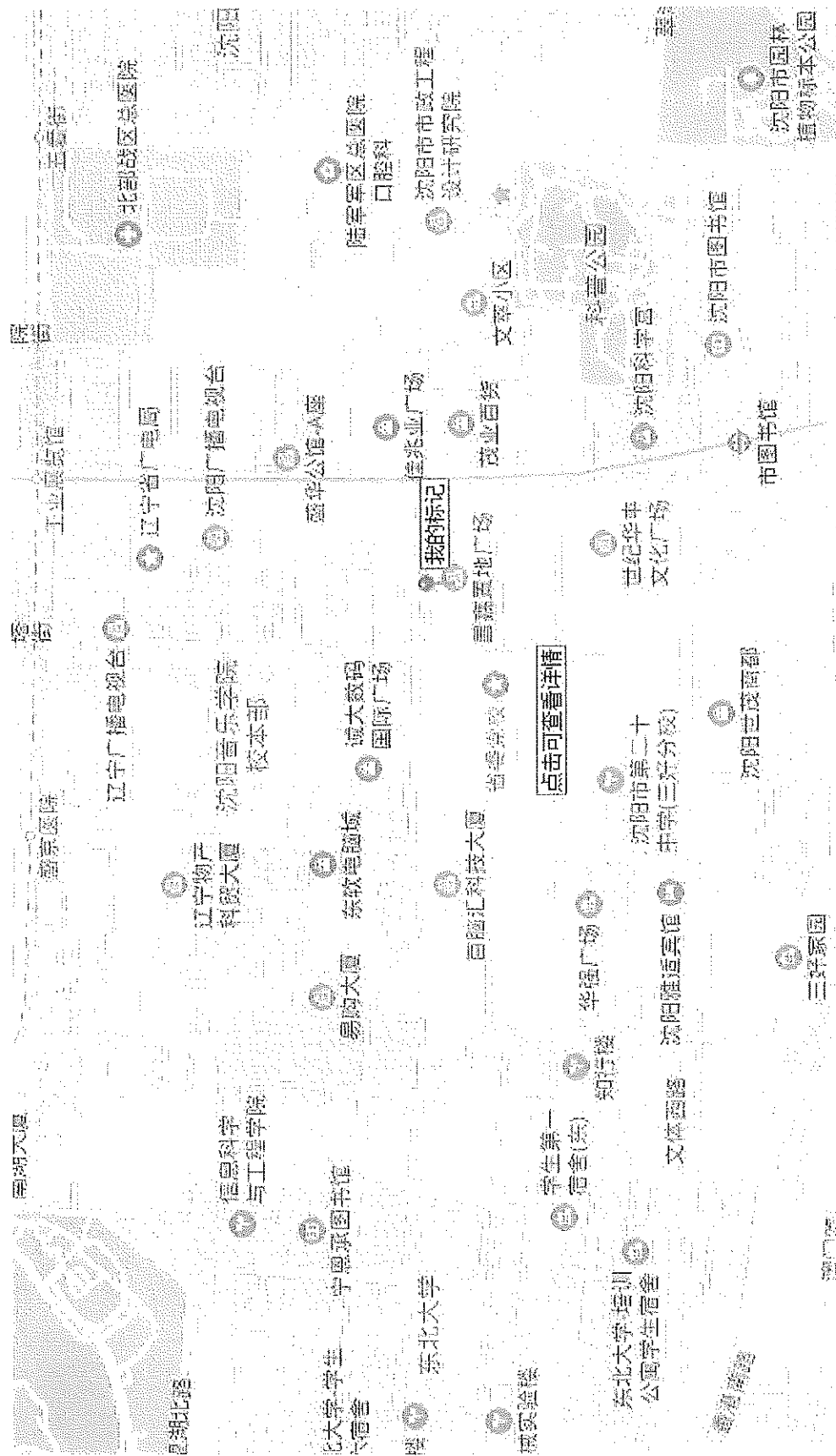
沈阳市不动产登记中心

沈阳市房产档案馆

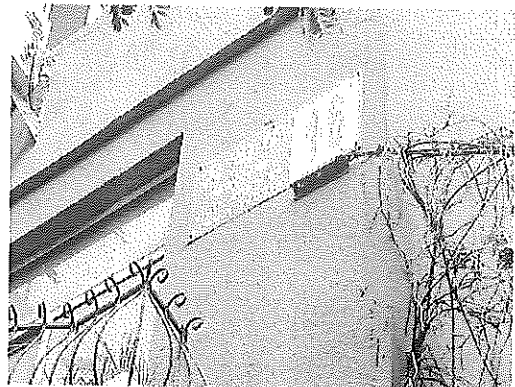
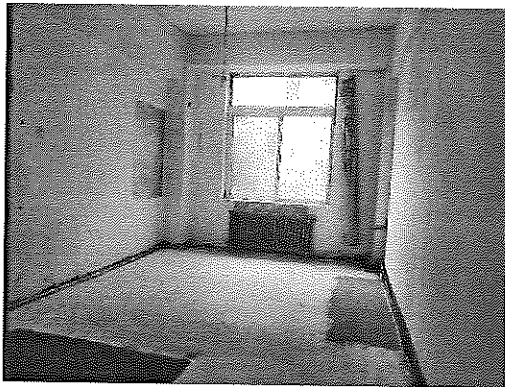
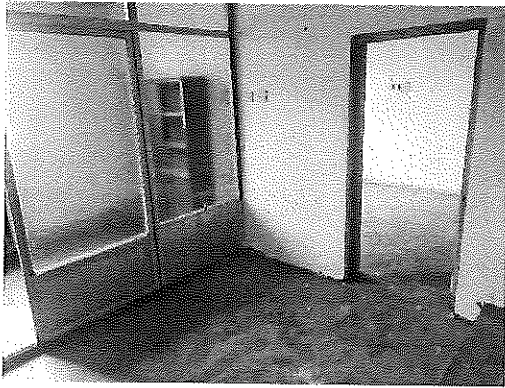
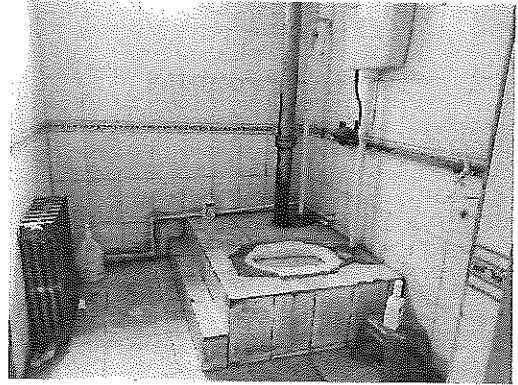
# 估价对象 1



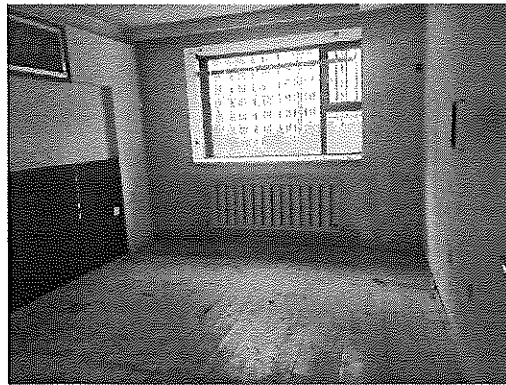
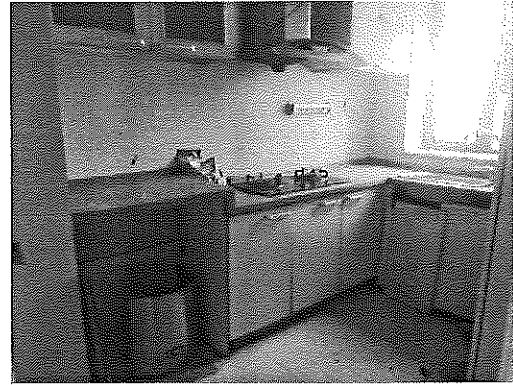
## 估价对象 2

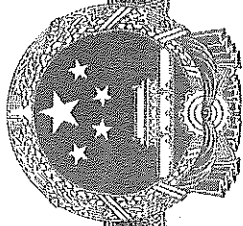


# 估价对象 1



## 估价对象 2





# 营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码  
912101047618097369

扫描二维码登录  
“国家企业信用信  
息公示系统”,了解  
更多登记、备案、  
许可、监管信息。

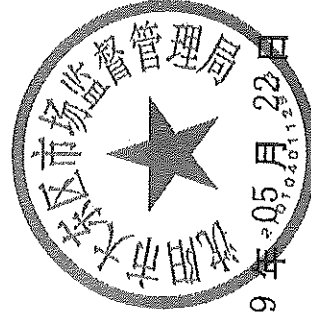


名称 辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司 注册资本 人民币伍佰万元整

类型 有限责任公司 成立日期 2004年05月17日

法定代表人 肖国胜 营业期限 自2004年05月17日至长期

经营范围 房地产价格评估、咨询; 土地评估、地价咨询; 商务信息咨询; 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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) 住所 沈阳市大东区广直街21号1312室



登记机关

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关（公章）

机构名称	辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	肖国胜
住所	沈阳市大东区广宜街21号1312室
邮政编码	110042
联系电话	88768045
统一社会信用代码	912101047618097369
组织形式	有限责任
成立日期	2004年5月
注册资本 (出资数额)	人民币500万元
备案等级	贰级
证书编号	第00001040105号
有效期限	2018年9月27日至2021年9月26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.



No. 00168342

姓名 / Full name

张秀红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210403197401112145

注册号 / Registration No.

2120090065

执业机构 / Employer

辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-12-5

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. 00160612

姓名 / Full name

刘颖

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210402198106140524

注册号 / Registration No.

2120110037

执业机构 / Employer

辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-19

持证人签名 / Bearer's signature

