

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

估价报告编号：博元评估字（2021）第 A0310 号

估价项目名称：抚顺经济开发区滨河路东段 6-69 号共 35 套住宅涉执

房地产处置司法鉴定价值评估

估价委托人：抚顺市中级人民法院技术处

房地产估价机构：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：曲明本(注册号 2120020044)

杨科伟(注册号 2120120025)

估价报告出具日期：2021 年 6 月 7 日

致估价委托人函

抚顺市中级人民法院技术处：

我辽宁博元房地产土地评估有限责任公司接受贵处的委托，秉着客观、公正、科学、独立的原则，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，认真进行了坐落于抚顺经济开发区滨河路东段6-69号，用途住宅，共35套房地产（建筑总面积3165.83平方米）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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价方法：经过分析，采用比较法。

三、估价对象：

详见《房地产司法鉴定评估明细表》

四、价值时点：根据本次评估目的，以实地查勘之日，即2021年5月27日为价值时点。

五、价值类型：建立在此次评估假设和限制条件下，结合司法强制处置因素的估价对象于价值时点的市场价值。

根据委托人的说明和承诺，评估结果为房地产所有权价格，包含相应所分摊土地的土地使用权价格。

六、估价结果：本报告最终以比较法确定估价对象在价值时点时的司法鉴定价值为人民币大写：壹仟贰佰捌拾肆万零伍佰元，小写：1284.05万元。

详见《房地产司法鉴定评估明细表》

欲了解估价报告详细情况，请仔细阅读报告正文。

辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曲明

二〇二一年六月七日



估价机构：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司
机构地址：抚顺市新抚区西十路2-1号楼5号门市
联系电话：024-52533830（传真）

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构: 辽宁博元房地产土地评估有限责任公司	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价依据	7
八、估价原则	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
十四、评估结果使用特别提示	11
附件	13
一、房地产司法鉴定评估明细表	13
二、估价对象现状照片、位置示意图	13
三、司法鉴定评估收费票据	13
四、鉴定机构(人)承诺书	13
五、司法鉴定评估委托书	13
六、相关权属资料复印件	13
七、估价机构营业执照复印件	13
八、估价机构资格证书复印件	13
九、估价人员资格证书复印件	13

估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明:

- 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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 估价对象的坐落、面积、用途等(复印件)资料由估价委托人提供,本公司估价人员未能见原件,也未向政府有关部门核实,无法确认相关权属资料的真伪。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,对估价对象正常市场价格进行的合理估算。若委托人向我们提供的资料存在差异,本公司保留对报告书的修正权。

(2) 相关人员于2021年5月27日进行现场查勘时,估价对象已被查封,没有环境污染。对超出估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明,现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难于触及到的部分未进行检验,有关这部分事项请向其他专业工程师、律师及相关政府主管部门询及。

(3) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,即满足以下条件:

- ① 交易双方自愿的进行交易;
- ② 交易双方处于利己动机进行交易;
- ③ 交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
- ④ 交易双方有较充裕的时间进行交易。

(4) 对房屋建筑面积未进行测量但予以关注。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量,经现场查勘观察,估价对象房屋建筑面积与房屋权属证明记载面积大体相当。

(5) 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查勘完成之日状况相同。

(6) 本公司估价人员对估价对象在价值时点是否欠缴税费(含税收、物业费、供暖费、水电费等)情况无法明确掌握,本次评估假定评估对象在价值时点不存在欠缴税费情况,也不考虑房地产处置时评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影

响。

2、未定事项假设

由于委托人提供的估价对象相关资料中未记载房屋总层数、建成时间等，本次评估房总层数、建成时间以实际情况为准。

3、背离事实假设

考虑到本次评估为司法鉴定评估，我们未考虑查封等司法强制因素与他项权利对估价对象价值的影响，假设估价对象于价值时点无抵押、典权、查封和无优先受偿款等情况。

4、不相一致假设

没有不相一致假设。

5、依据不足假设

没有依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告书自估价报告完成之日起壹年内有效，即 2021 年 6 月 7 日至 2022 年 6 月 6 日止。在有效期内使用本报告时，应充分考虑房地产市场可能的变化情况及未来发展状况，并随时与本公司保持联系，以达到有效使用之目的。

(2) 估价结果为房产司法鉴定市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

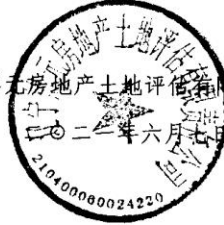
(3) 本估价报告估价结果为司法鉴定市场价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。出于职业责任，我们与委托人进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。

(4) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果”报告提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供。

(5) 本估价报告及相关部分的解释权属辽宁博元房地产土地评估有限责任公司，未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业

管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体，我们将遵守保密原则，除法律、法规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

辽宁博元房地产土地评估有限责任公司



房地产估价结果报告

估价报告编号：博元评估字(2021)第 A0310 号

一、估价委托人

- 1、委托人：抚顺市中级人民法院技术处
- 2、联系人及联系电话：抚顺市中级人民法院技术处 许颖 57719513
抚顺市望花区人民法院 赵刚 18641311215

二、房地产估价机构：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

受托单位：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曲明本

住所：新抚区西十路 2-1 号楼 5 号门市

统一社会信用代码：91210400719615030H

备案等级：贰级

证书编号：00001040102 号 土地备案号：2019210143

有效期限：2019 年 3 月 18 日至 2022 年 3 月 17 日

联系人：曲明本

联系电话：024-52612888

邮政编码：113008

三、估价目的

本报告书将提交估价委托人，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

1、估价对象范围及区位状况

①估价对象范围：

估价对象委托人抚顺市中级人民法院技术处委托书、《楼盘表户信息查询》中记载，本次估价范围及有关基础资料复印件和数据，我们进行了初步的核对，委托人指定的估价

估价机构：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司
机构地址：抚顺市新抚区西十路 2-1 号楼 5 号门市
联系电话：024-52533830

范围为：估价对象坐落于抚顺经济开发区滨河路东段 6-69 号，建筑总面积 3165.83 平方米的共 35 套房地产，用途住宅（分户面积详见《房地产司法鉴定评估明细表》）。

② 估价对象区位状况

估价对象区位状况表

项目		估价对象区位状况
位置状况	坐落位置	抚顺经济开发区滨河路东段 6-69 号
	房屋四至	绿地·剑桥 2 期，详见位置示意图
	方位	位于抚顺经济开发区
	与重要场所距离	距李石寨站 4.2 公里，距大商新玛特七百店 9.5 公里
	临街状况	估价对象小区临街、路
交通状况	出入可利用的交通工具	周围有 108 路等公共汽车通过，出行条件较好
	道路状况	附近有滨河路、春华街等道路，沥青路面，道面质量状况良好，交通流量一般
	交通管制情况	附近道路无特殊交通管制要求
	停车方便程度	估价对象所在小区有停车场
环境状况	自然环境	估价对象所在小区附近环境一般
	人文环境	估价对象所在地为抚顺经济开发区“绿地·剑桥 2 期”，该区域商业气氛一般，繁华程度一般，文化气氛较好，社会治安状况较好，相邻房地产利用较好
	景观	估价对象小区附近有李石河、浑河
外部配套设施状况	外部基础设施	外部基础设施已达到“七通一平”，即宗地外通电、供水、排水、通路、通讯、供热、供气，宗地内场地平整
	外部公共服务设施	该地区区域有银行，学校、医院等公共设施

2、估价对象权益状况

估价对象抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书、《楼盘表户信息查询》复印件登记情况：

详见《房地产司法鉴定评估明细表》。

截止价值时点，估价对象存在查封，我们在估价过程中未考虑查封、他项权利对评估价值的影响。

3、估价对象实体状况

经本机构人员的实地踏勘和委托人提供的资料，可知估价对象实体状况如下：

（1）土地部分

估价对象坐落在国有土地上。

（2）建筑物部分

估价机构：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司
机构地址：抚顺市新抚区西十路 2-1 号楼 5 号门市
联系电话：024-52533830

估价对象坐落于抚顺经济开发区滨河路东段 6-69 号, 建筑总面积 3165.83 平方米的 35 套房地产, 用途住宅; 所在楼层、房屋总层数、分套面积详见《房地产司法鉴定评估明细表》。公用设施配套: 水、电、通讯、疏散通道。

估价对象外墙涂料, 室内水泥地面, 客厅及卧室墙面、屋顶大白, 塑钢窗, 防盗入户门, 为清水房。估价对象 1-1001、1-1002、2-1001、2-1002 为地下一层, 地上一层, 估价对象 1-1801、1-1802、2-1801、2-1802 客厅层高较高。

(3) 地理位置及周围环境、景观:

估价对象坐落于抚顺经济开发区滨河路东段 6-69 号, 属于沈抚新区逐渐成熟的商住区。周围有沈阳工学院, 东北育才抚顺分校等学校。附近有周边商服设施一般; 公共配套设施: 周边有银行、超市、学校、医院等配套设施; 估价对象主出入口临路, 自然、人文环境一般, 居住环境一般, 商业环境一般; 公共交通配套: 区域内有 108 路等公交车通过, 便捷程度较好; 可通往客运站、火车站。

五、价值时点

本项目的价值时点确定为 2021 年 5 月 27 日, 本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期, 并经估价委托人同意。

六、价值类型

建立在本次评估假设和限制条件下, 结合司法强制处置等因素的估价对象于价值时点的市场价值。

根据委托人的说明和承诺, 评估结果为房地产所有权价格, 包含相应所分摊土地的土地使用权价格。

七、估价依据

本次估价的主要依据有:

(一) 行为依据

估价委托人提供的《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》。

(二) 法律法规依据

(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 29 号);

- (2) 《中华人民共和国土地管理法》;
 - (3) 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001 《城镇土地估价规程》;
 - (4) 《中华人民共和国物权法》;
 - (5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016年12月1日施行);
 - (6) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》(中华人民共和国住房和城乡建设部公告 第797号 2015年12月1日实施);
 - (7) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》(国家质量监督检验检疫总局、住房和城乡建设部公告第84号);
 - (8) 《司法鉴定程序通则》;
 - (9) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号);
 - (10) 《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》(法释[2018]15号);
 - (11) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);
 - (12) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(2019年12月25日法释[2019]19号);
 - (13) 国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料
- (三) 产权依据
- (1) 《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》(2021)抚中法委字第303号; 估价对象清单,《楼盘表户信息查询》复印件。
- (四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料
- (1) 本公司评估人员所调查得到的市场交易等相关基础资料;
 - (2) 委托人提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘,调查所得的资料;
 - (3) 本公司收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

八、估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则：

独立、客观、公正原则：我们进行估价的最高行为准则。

合法原则：估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法使用为前提；本次评估以委托人提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

最高最佳利用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按现状使用为最高最佳利用。

替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体的估价方法，应根据估价目的并结合委估房产的价值类型、估价对象的具体性质、可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

1、比较法是指将估价对象房地产与在估价时点的近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象房地产价值的方法。

比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地。

2、收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用的估价对象是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆、餐馆、游乐场等。

3、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房。

4、成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

成本法一般适用于正在开发的房地产(即在建工程)或非标准厂房的工业用地上的房地产；以及对于很少发生交易而限制了比较法运用又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、图书馆、体育馆等以公益、公用为目的的房地产

估价对象用途为住宅用房，根据《房地产估价规范》和评估人员实地查勘，以及对估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，在近几年内市场交易价格案例较易于收集，且较真实有效，宜使用比较法进行估价。

所谓比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法(所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产)。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，本报告最终以比较法确定估价对象在估价时点(2021年5月27日)的房产市场价值为人民币大写壹仟贰佰捌拾肆万零伍佰元，小写：1284.05万元。

详见《房地产司法鉴定评估明细表》

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	资格名称	签章	签名日期
曲明本	2120040044	中国注册房地产估价师		2021年6月7日
杨科伟	2120120025	中国注册房地产估价师		2021年6月7日

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为2021年5月27日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为2021年5月27日至2021年6月7日。

十四、评估结果使用特别提示

(一) 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响;

(二) 在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整;

(三) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(四) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(五) 估价对象处置过程中对应交易税费负担按照相关法律法规规定处理。

(六) 本次评估结果已考虑房屋不可移动配套设施设备、装饰装修等，不含可移动的家具家电、机器设备等。

辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曲明本

二〇二一年六月廿九日



附 件

- 一、房地产司法鉴定评估明细表
- 二、估价对象现状照片、位置示意图
- 三、司法鉴定评估收费票据
- 四、鉴定机构（人）承诺书
- 五、司法鉴定评估委托书
- 六、相关权属资料复印件
- 七、估价机构营业执照复印件
- 八、估价机构资格证书复印件
- 九、估价人员资格证书复印件

房地产司法鉴定评估明细表

估价报告编号：博元评估字（2021）第A0310号

委托人：抚顺市中级人民法院技术处

价值时点：2021年5月27日

序号	所有权人	不动产单元号	坐落	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120020	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-101	1	住宅	137.50	4005	55.07
2	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120038	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-102	1	住宅	135.80	4005	54.39
3	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120037	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-1801	18	住宅	82.72	4138	34.23
4	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120055	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-1802	18	住宅	82.22	4138	34.02
5	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120021	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-201	2	住宅	85.05	3912	33.27
6	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120039	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-202	2	住宅	84.55	3912	33.08
7	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120022	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-301	3	住宅	85.05	3965	33.72
8	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120040	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-302	3	住宅	84.55	3965	33.52
9	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120023	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-401	4	住宅	85.05	4000	34.02
10	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120041	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-402	4	住宅	84.55	4000	33.82
11	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120024	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-501	5	住宅	85.05	4063	34.56
12	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120042	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-502	5	住宅	84.55	4063	34.35
13	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120025	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-601	6	住宅	85.05	4126	35.09
14	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120043	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-602	6	住宅	84.55	4126	34.89



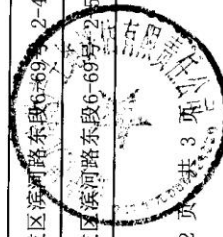
房地产司法鉴定评估明细表

估价报告编号：博元评估字（2021）第A0310号

委托人：抚顺市中级人民法院技术处

价值时点：2021年5月27日

序号	所有权人	不动产单元号	坐落	所在层数	用途	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估价值 (万元)
15	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB0006F00120026	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-701	7	住宅	85.05	4169	35.46
16	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB0006F00120044	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-702	7	住宅	84.55	4169	35.25
17	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB0006F00120045	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-802	8	住宅	84.55	4203	35.54
18	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB0006F00120056	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-101	1	住宅	135.8	4005	54.39
19	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB0006F00120074	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-102	1	住宅	137.5	4005	55.07
20	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB0006F00120073	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-1801	18	住宅	82.22	4138	34.02
21	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB0006F00120091	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-1802	18	住宅	82.72	4138	34.23
22	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB0006F00120057	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-201	2	住宅	84.55	3912	33.08
23	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB0006F00120075	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-202	2	住宅	85.05	3912	33.27
24	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB0006F00120058	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-301	3	住宅	84.55	3965	33.52
25	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB0006F00120076	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-302	3	住宅	85.05	3965	33.72
26	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB0006F00120059	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-401	4	住宅	84.55	4000	33.82
27	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB0006F00120077	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-402	4	住宅	85.05	4000	34.02
28	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB0006F00120060	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-501	5	住宅	84.55	4063	34.35



房地产司法鉴定评估明细表

估价报告编号：博元评估字（2021）第A0310号

委托人：抚顺市中级人民法院技术处

价值时点：2021年5月27日

序号	所有权人	不动产单元号	坐落	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
29	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120078	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-502	5	住宅	85.05	4033	34.30
30	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120061	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-601	6	住宅	84.55	4126	34.89
31	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120079	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-602	6	住宅	85.05	4126	35.09
32	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120062	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-701	7	住宅	84.55	4169	35.25
33	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120080	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-702	7	住宅	85.05	4169	35.46
34	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120063	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-801	8	住宅	84.55	4203	35.54
35	抚顺绿地置业有限公司	210404011001GB00006F00120081	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 2-802	8	住宅	85.05	4203	35.75
合计						3165.83		1284.05

辽宁博元房地产土地评估有限责任公司



辽财会帐证49号



收款收据

0016669

收款日期 2001 年 6 月 7 日

第三联 付款单位付款凭证

付款单位 (交款人)	收款单位 (收款人)	收款项目	收款人
辽阳市... 人民币		...	
收款事由	会计主管	经办人	
上述款项照数收讫无误。 收款单位财会专用章： (收款人签章)			

使用范围及规定：1. 本收据只能用于单位内部和单位和单位、单位与个人之间的非经营性的经济往来，不得代替发票、行政事业性收费（基金）等政府非税收入收据和罚没收据。2. 本收据一式三联，第一联由收款单位留存，第二联由付款单位留存，第三联由收款单位留存。3. 作废时，应加盖作废戳记，并向存根一起保存，不得自行销毁。

鉴定机构（人）承诺书

本机构（本人）接受人民法院委托，依据国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、自觉遵守法律法规以及行业管理规定，恪守职业道德和工作纪律，向人民法院提供详实、科学、客观、公正的鉴定意见。

二、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

三、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动。

四、保守鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、遵循科学、客观、独立、公正和诚实信用原则，保证在鉴定活动中不徇私舞弊、弄虚作假、损害社会公共利益和他人合法权益；

六、妥善保管、保存、移交相关案件材料，不因自身原因对涉鉴材料造成污损、遗失；

七、勤勉尽责，认真分析、判断专业问题，配合人民法院收集、提取、勘验相关材料，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，对鉴定意见的真实性、合法性、准确性、及时性负责，保证不出具虚假或误导性意见；

八、自觉履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释以及调解、涉诉信访等工作；

本机构（本人）已知悉违反上述承诺应当承担的民事、刑事责任和行政处罚以及行业部门、人民法院给予的相应处理。

承诺机构（人）：（签字）

2021年5月19日

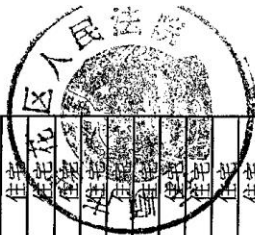


情况说明

2021年5月27日我院工作人员赵刚、潘高峰前往抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号楼参与(2021)辽0404执恢106号申请执行人崔战与被执行人抚顺绿地置业有限公司、沈阳顺天建设集团有限公司建设工程合同纠纷执行一案。现场评估抚顺绿地置业有限公司名下共计54套房屋(详见明细)工作。因该楼-1、-2层没有竣工现场杂乱,没有划线确定房屋房号故无法评估-1、-2层共计19套房屋,特此说明。



潘高峰



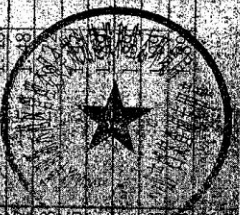
1	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-101	有	无	210404011001GB00006F00120020	137.50	6.88	住宅
2	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-102	有	无	210404011001GB00006F00120038	135.80	6.79	住宅
3	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-1801	有	无	210404011001GB00006F00120037	82.72	4.14	住宅
4	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-1802	有	无	210404011001GB00006F00120055	82.22	4.11	住宅
5	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-201	有	无	210404011001GB00006F00120021	85.05	4.25	住宅
6	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-202	有	无	210404011001GB00006F00120039	84.55	4.23	住宅
7	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-301	有	无	210404011001GB00006F00120022	85.05	4.25	住宅
8	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-302	有	无	210404011001GB00006F00120040	84.55	4.23	住宅
9	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-401	有	无	210404011001GB00006F00120023	85.05	4.25	住宅
10	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-402	有	无	210404011001GB00006F00120041	84.55	4.23	住宅
11	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-501	有	无	210404011001GB00006F00120024	85.05	4.25	住宅
12	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-502	有	无	210404011001GB00006F00120042	84.55	4.23	住宅
13	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-601	有	无	210404011001GB00006F00120025	85.05	4.25	住宅
14	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-602	有	无	210404011001GB00006F00120043	84.55	4.23	住宅
15	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-701	有	无	210404011001GB00006F00120026	85.05	4.25	住宅
16	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-702	有	无	210404011001GB00006F00120044	84.55	4.23	住宅
17	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 1-802	有	无	210404011001GB00006F00120045	84.55	4.23	住宅
18	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-101	有	无	210404011001GB00006F00120056	135.80	6.79	住宅
19	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-102	有	无	210404011001GB00006F00120074	137.50	6.88	住宅
20	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-1801	有	无	210404011001GB00006F00120073	82.22	4.11	住宅
21	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-1802	有	无	210404011001GB00006F00120091	82.72	4.14	住宅
22	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-201	有	无	210404011001GB00006F00120057	84.55	4.23	住宅
23	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-202	有	无	210404011001GB00006F00120075	85.05	4.25	住宅
24	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-301	有	无	210404011001GB00006F00120058	84.55	4.23	住宅
25	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-302	有	无	210404011001GB00006F00120076	85.05	4.25	住宅
26	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-401	有	无	210404011001GB00006F00120059	84.55	4.23	住宅
27	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-402	有	无	210404011001GB00006F00120077	85.05	4.25	住宅
28	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-501	有	无	210404011001GB00006F00120060	84.55	4.23	住宅
29	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-502	有	无	210404011001GB00006F00120078	85.05	4.25	住宅
30	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-601	有	无	210404011001GB00006F00120061	84.55	4.23	住宅
31	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-602	有	无	210404011001GB00006F00120079	85.05	4.25	住宅
32	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-701	有	无	210404011001GB00006F00120062	84.55	4.23	住宅
33	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-702	有	无	210404011001GB00006F00120080	85.05	4.25	住宅
34	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-801	有	无	210404011001GB00006F00120063	84.55	4.23	住宅
35	抚顺市经济开发区滨河路东段6-69号 2-802	有	无	210404011001GB00006F00120081	85.05	4.25	住宅

楼盘表产信信息查询

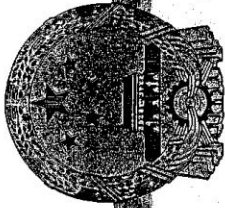
注意：点击蓝色内容可查看详细信信息（点击）

序号	坐落	查封	抵押	不动产单元号	建筑面积	分摊土地面积	规划用途
1	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-1001	有	无	210404011001GB00006F00120029	85.05	4.25	住宅
2	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-1002	有	无	210404011001GB00006F00120030	85.05	4.23	住宅
3	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-101	有	无	210404011001GB00006F00120031	85.05	4.23	住宅
4	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-102	有	无	210404011001GB00006F00120032	85.05	4.23	住宅
5	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-103	有	无	210404011001GB00006F00120033	85.05	4.23	住宅
6	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-104	有	无	210404011001GB00006F00120034	85.05	4.23	住宅
7	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-105	有	无	210404011001GB00006F00120035	85.05	4.23	住宅
8	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-106	有	无	210404011001GB00006F00120036	85.05	4.23	住宅
9	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-107	有	无	210404011001GB00006F00120037	85.05	4.23	住宅
10	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-108	有	无	210404011001GB00006F00120038	85.05	4.23	住宅
11	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-109	有	无	210404011001GB00006F00120039	85.05	4.23	住宅
12	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-110	有	无	210404011001GB00006F00120040	85.05	4.23	住宅
13	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-111	有	无	210404011001GB00006F00120041	85.05	4.23	住宅
14	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-112	有	无	210404011001GB00006F00120042	85.05	4.23	住宅
15	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-113	有	无	210404011001GB00006F00120043	85.05	4.23	住宅
16	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-114	有	无	210404011001GB00006F00120044	85.05	4.23	住宅
17	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-115	有	无	210404011001GB00006F00120045	85.05	4.23	住宅
18	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-116	有	无	210404011001GB00006F00120046	85.05	4.23	住宅
19	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-117	有	无	210404011001GB00006F00120047	85.05	4.23	住宅
20	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-118	有	无	210404011001GB00006F00120048	85.05	4.23	住宅
21	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-119	有	无	210404011001GB00006F00120049	85.05	4.23	住宅
22	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-120	有	无	210404011001GB00006F00120050	85.05	4.23	住宅
23	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-121	有	无	210404011001GB00006F00120051	85.05	4.23	住宅
24	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-122	有	无	210404011001GB00006F00120052	85.05	4.23	住宅
25	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-123	有	无	210404011001GB00006F00120053	85.05	4.23	住宅
26	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-124	有	无	210404011001GB00006F00120054	85.05	4.23	住宅
27	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-125	有	无	210404011001GB00006F00120055	85.05	4.23	住宅
28	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-126	有	无	210404011001GB00006F00120056	85.05	4.23	住宅
29	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-127	有	无	210404011001GB00006F00120057	85.05	4.23	住宅
30	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-128	有	无	210404011001GB00006F00120058	85.05	4.23	住宅
31	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-129	有	无	210404011001GB00006F00120059	85.05	4.23	住宅
32	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-130	有	无	210404011001GB00006F00120060	85.05	4.23	住宅
33	抚顺经济开发区滨河路东段6-69号 1-131	有	无	210404011001GB00006F00120061	85.05	4.23	住宅

75	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C1	有	无	210404011001GB00006F00120062	84.46	4.23	住宅
76	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C2	有	无	210404011001GB00006F00120080	84.46	4.25	住宅
77	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C1	有	无	210404011001GB00006F00120065	84.46	4.23	住宅
78	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C2	有	无	210404011001GB00006F00120061	84.46	4.23	住宅
79	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C1	有	无	210404011001GB00006F00120067	84.46	4.23	住宅
80	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C2	有	无	210404011001GB00006F00120063	84.46	4.23	住宅
81	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C1	有	无	210404011001GB00006F00120069	87.47	1.89	商业服务
82	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C1	有	无	210404011001GB00006F00120068	87.47	1.89	商业服务
83	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C1	有	无	210404011001GB00006F00120064	87.47	1.89	商业服务
84	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C2	有	无	210404011001GB00006F00120070	87.47	1.48	商业服务
85	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C3	有	无	210404011001GB00006F00120071	29.43	1.48	商业服务
86	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C4	有	无	210404011001GB00006F00120072	14.43	1.89	商业服务
87	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C5	有	无	210404011001GB00006F00120073	29.43	1.89	商业服务
88	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C6	有	无	210404011001GB00006F00120074	37.47	1.89	商业服务
89	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C7	有	无	210404011001GB00006F00120075	37.47	1.89	商业服务
90	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C8	有	无	210404011001GB00006F00120076	37.47	1.89	商业服务
91	抚顺经济开发区滨水路东段6-69号 2层C9	有	无	210404011001GB00006F00120077	37.47	1.89	商业服务



制表日



营业执照

统一社会信用代码
91210400719615030H

扫描二维码，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	辽宁博元房地产土地评估有限责任公司	注册资本	人民币叁佰万元整
类型	有限责任公司	成立日期	2001年10月23日
法定代表人	曲明本	营业期限	自2001年10月23日至2041年10月19日
经营范围	房地产价格评估、土地评估、房地产信息咨询。（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	新抚区西十路2-1号楼5号门市



登记机关
2019年10月25日

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：辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 曲明本

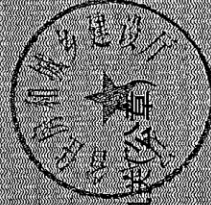
住所：沈阳市新城区西十路2-1号楼5号门市

统一社会信用代码：
91210400719615030H

备案等级：
贰级

证书编号：第00001040102号

有效期限：2019年3月18日至2022年3月17日止



发证机关

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. 00242275

姓名 / Full name

曲明本

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

210604197105300819

注册号 / Registration No.

2120020044

执业机构 / Employer

辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

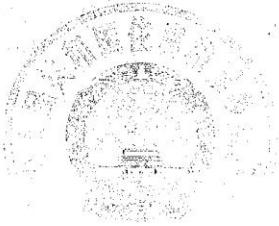
持证人签名 / Bearer's signature

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.



发证机关

No. 1102120025

姓名 / Full name

杨科伟

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

210402197506180519

注册号 / Registration No.

2120120025

执业机构 / Employer

辽宁博元房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Bearer's signature