



# 房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称：本溪市桓仁镇顺城街 15 组 10 幢 1 单元 7-1  
号住宅房地产市场价格评估

估 价 委 托 人：本溪市明山区人民法院

房 地 产 估 价 机 构：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

注 册 房 地 产 估 价 师：孙 斌 杰（注册号：2120070059）

赵 春 媚（注册号：2120040069）

估 价 报 告 出 具 日 期：2019 年 10 月 11 日

估 价 报 告 编 号：辽世信房评字[2019]第 288 号

## 致估价委托人函

本溪市明山区人民法院：

根据《辽宁省本溪市中级人民法院司法鉴定评估委托书》（2019）本中法司辅委字第 0483 号，我公司对贵院受理的申请人本溪禾丰村镇银行股份有限公司与被申请人姜明、李瑛楠一案中，涉及的姜明、李瑛楠共同共有的位于本溪市桓仁镇顺城街 15 组 10 幢 1 单元 7-1 号的住宅房地产的市场价值进行评估。

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：为本溪市明山区人民法院司法执行提供参考依据而评估房地产的市场价值。

二、估价对象：位于本溪市桓仁镇顺城街 15 组 10 幢 1 单元 7-1 号，建筑面积为 109.24 平方米的住宅用房及其合理分摊的土地使用权。

三、价值时点：2019 年 9 月 26 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：采用比较法、收益法。

六、估价结果：

评估单价：4112 元/平方米

评估总价：44.92 万元（人民币大写：肆拾肆万玖仟贰佰元整）

七、使用估价报告、估价结果特别提示：本估价报告有效期为壹年，即自 2019 年 10 月 11 日起至 2020 年 10 月 10 日止。

特此函告。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十月十一日



# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	3
估价的假设和限制条件 .....	4
房地产估价结果报告 .....	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.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
附    件.....	13



# 注册房地产估价师声明

## 我们郑重声明：

（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》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）我机构估价人员赵春媚、马金喆已于2019年9月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，孙试杰对本次估价进行了审核工作。

（六）本机构对应用此结果的价值时点价值负责任。该结果仅供本溪市明山区人民法院司法执行提供价格参考，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。

（七）本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给除执行程序中指定的单位和个人之外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于除执行程序中指定的媒体之外的任何文件、公告或公开媒体上。

二〇一九年十月十一日

# 估价的假设和限制条件

## （一）一般假设

1. 我公司估价人员已对估价委托人提供的《房屋所有权证》等资料进行了审慎检查，但未向有关管理部门核实，故本估价报告以其提供的房地产权属资料全面、真实、准确、合法有效为估价前提。

2. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任，并假设其基础、结构无重大质量问题。

3. 本次估价未对估价对象做水源、大气、日照、噪声及灾害性地质因素等环境安全方面的专业检测，本次估价假设其均达到国家相关安全标准。

4. 本次估价假设估价对象所在建筑附属设备均是安全可靠的，均能正常使用。

5. 本次估价假设估价对象产权清晰，权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、租赁等处分。

6. 本次估价假设估价对象在交易完成并达到合理价格的一个谈判周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

7. 本次估价假设交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

## （二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

## （三）背离事实假设



本次估价对象已设定抵押权，本次估价未考虑该抵押权对评估结果的影响，假设估价对象没有法定优先受偿款。

#### **（四）不相一致假设**

本次估价无不相一致假设。

#### **（五）依据不足假设**

1. 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。

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

#### **（六）估价报告使用限制**

1. 本估价报告仅为本溪市明山区人民法院司法执行提供参考，不用作其他目的。

2. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响委估房地产价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接用于本估价报告的评估结论。

3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4. 本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给除执行程序中指定的单位和个人之外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于除执行程序中指定的媒体之外的任何文件、公告或公开媒体上。

5. 估价报告使用有效期限为壹年，即自 2019 年 10 月 11 日起至 2020 年 10 月 10 日止。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

# 房地产估价结果报告

辽世信房评字[2019]第 288 号

## （一）估价委托人

估价委托人：本溪市明山区人民法院

办案人：姜延光

## （二）房地产估价机构

机构名称：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

机构地址：沈阳市和平区北三经街 10 号三层

备案等级：贰级

法定代表人：赵春媚

证书编号：第 000010145 号

联系电话：024-82703909

联系传真：024-22821589

## （三）估价目的

为本溪市明山区人民法院司法执行提供参考依据而评估房地产的市场价值。

## （四）估价对象

### 1. 评估范围

本次估价对象为位于本溪市桓仁镇顺城街 15 组 10 幢 1 单元 7-1 号，建筑面积为 109.24 平方米的住宅用房及其合理分摊的土地使用权。我公司估价人员于 2019 年 9 月 26 日对估价对象进行了现场查勘。

### 2. 物质实体状况

#### （1）建筑物实体状况

①名称：住宅；

②坐落：桓仁镇顺城街 15 组 10 幢 1 单元 7-1 号；

③面积：109.24M<sup>2</sup>；

④层数：总层数为7层，估价对象所在层数为7层；

⑤建筑结构：混合；

⑥装修格局：估价对象南北朝向（把东山），设计用途为住宅，建成于2009年。估价对象为二室二厅一厨一卫格局，西向入户，进户后为南明客厅，客厅北侧为餐厅、厨房，客厅东侧两间南卧室和卫生间，餐厅、厨房的西侧为北屋顶露台。建筑物外墙面刷涂料，塑钢窗，单元门为对讲防盗门，走廊地面铺大理石，内墙及天棚刮大白，进户门为防盗门。室内装饰：室内客厅地面铺地板，内墙及天棚刷乳胶漆；卧室地面铺地板，内墙及天棚刷乳胶漆；厨房、餐厅地面铺地砖，内墙贴瓷砖，天棚铝塑板吊顶；卫生间地面铺地砖，内墙贴瓷砖，天棚铝塑板吊顶。估价对象所在单元为一梯二户，设有一部步行楼梯，楼梯为理石踏步，白钢栏杆、扶手。

⑦设施设备：室内水、电、供暖设施齐全。

⑧建筑物其他状况：估价对象所在建筑物地处鹏鸣山庄小区一期，维护保养状况一般，门窗情况一般，各项配套设施使用状况一般。

## （2）土地实体状况

四至：估价对象所在小区北临东山中学，南临黄河大街，西临桓仁县中医院分院，东临东城花园小区。

周围环境：估价对象所在小区附近有桓仁贸易市场、桓仁县公证处、东山中学、鹏翔购物广场等。

基础设施完备程度：宗地内外达到“六通一平”，即通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路及场地平整。

土地平整程度：场地平面平整。

地形、地势、地质：地形较规则、地势有坡度、地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象。

规划限制条件、利用状况：本次评估对象所在地上建筑物设计用途为住宅。



### 3. 权益状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象所有权人为姜明、李瑛楠，共同共有，所有权证号为桓房权证桓仁县字第 20130800073 号。

截至价值时点，估价对象已设定抵押权。

### 4. 区位状况描述

#### (1) 位置状况

估价对象位于本溪市桓仁镇顺城街 15 组 10 幢 1 单元 7-1 号，地处本溪市桓仁县中医院分院附近，所在小区北临东山中学，南临黄河大街，西临桓仁县中医院分院，东临东城花园小区。

#### (2) 道路和交通状况

估价对象所在小区周边有黄河大街、中心大街在区域内通过，道路通达状况较好。周围有出租车等交通工具连接，内外交通便利程度较好。

#### (3) 基础设施条件环境质量

估价对象周围市政配套设施已达“六通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖，基本生活设施条件较好。

#### (4) 环境质量

估价对象位于桓仁县，周边多为住宅、商业，空气污染和噪音污染较小，绿化覆盖率较高，环境质量较好。

#### (5) 外部配套设施状况

估价对象所在小区地处本溪县中医院分院附近，估价对象周围有桓仁贸易市场、桓仁县公证处、东山中学、鹏翔购物广场等，公共文体配套设施齐全。

#### (五) 价值时点

2019 年 9 月 26 日，即现场勘察之日。

#### (六) 价值类型

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的

时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

### **（七）估价原则**

1. 独立、客观、公正原则。在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2. 合法原则。估价对象具有合法产权，用途合法，市场交易合法。

3. 最高最佳使用原则。保持现状继续使用最为有利，以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4. 替代原则。估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5. 价值时点原则。估价结论具有很强的时间相关性和时效性，是在价值时点的客观合理价格或价值。

### **（八）估价依据**

#### **1. 国家法律、法规**

(1) 《中华人民共和国物权法》（2007 年主席令第 62 号公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于 2009 年 8 月 27 日通过，自公布之日起施行）；

(3) 《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）；

(4) 《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过，自 2017 年 7 月 1 日起施行）；

(5) 《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）。

#### **2. 部门规章**

(1) 《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)《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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行)。

### 3. 技术标准

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2)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)《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]。

### 4. 估价委托人提供的委托书

《辽宁省本溪市中级人民法院司法鉴定评估委托书》(2019)本中法司辅委字第0483号。

### 5. 产权依据

《房屋所有权证》。

### 6. 评估人员现场勘察及收集的有关资料

### 7. 其他有关法律、法规及规范等

#### (九) 估价方法

房地产估价中常用的估价方法主要有：比较法、收益法、假设开发法、成本法。

估价对象规划用途为住宅，实际使用用途为住宅。估价对象类似的房地产市场交易量较多，在公开市场上容易找到交易实例，适宜采用比较法。根据估价对象的用途，而其周边区域同类用房较多，占有一定的比例，出租市场也比较活跃，租金的成交情况容易掌握，因此适宜采用收益法。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。

故本次估价对象采用比较法、收益法。

### 1. 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。

### 2. 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

$R_t$ ——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

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2019 年 9 月 26 日的评估结果为：

评估单价：4112 元/平方米

评估总价：44.92 万元（人民币大写：肆拾肆万玖仟贰佰元整）

**（十一）注册房地产估价师**

姓名	注册号	签名	签名日期
孙试杰	2120070059	 	2019年10月11日
赵春媚	2120040069	 	2019年10月11日

**（十二）实地查勘期**

本次估价的查勘日期为 2019 年 9 月 26 日。

**（十三）估价作业期**

从 2019 年 9 月 26 日到 2019 年 10 月 11 日。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

二〇一九年十月十一日



## 附 件



- (一) 《辽宁省本溪市中级人民法院司法鉴定评估委托书》复印件
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象内外观状况照片
- (四) 《房屋所有权证》复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件



辽宁省本溪市中级人民法院

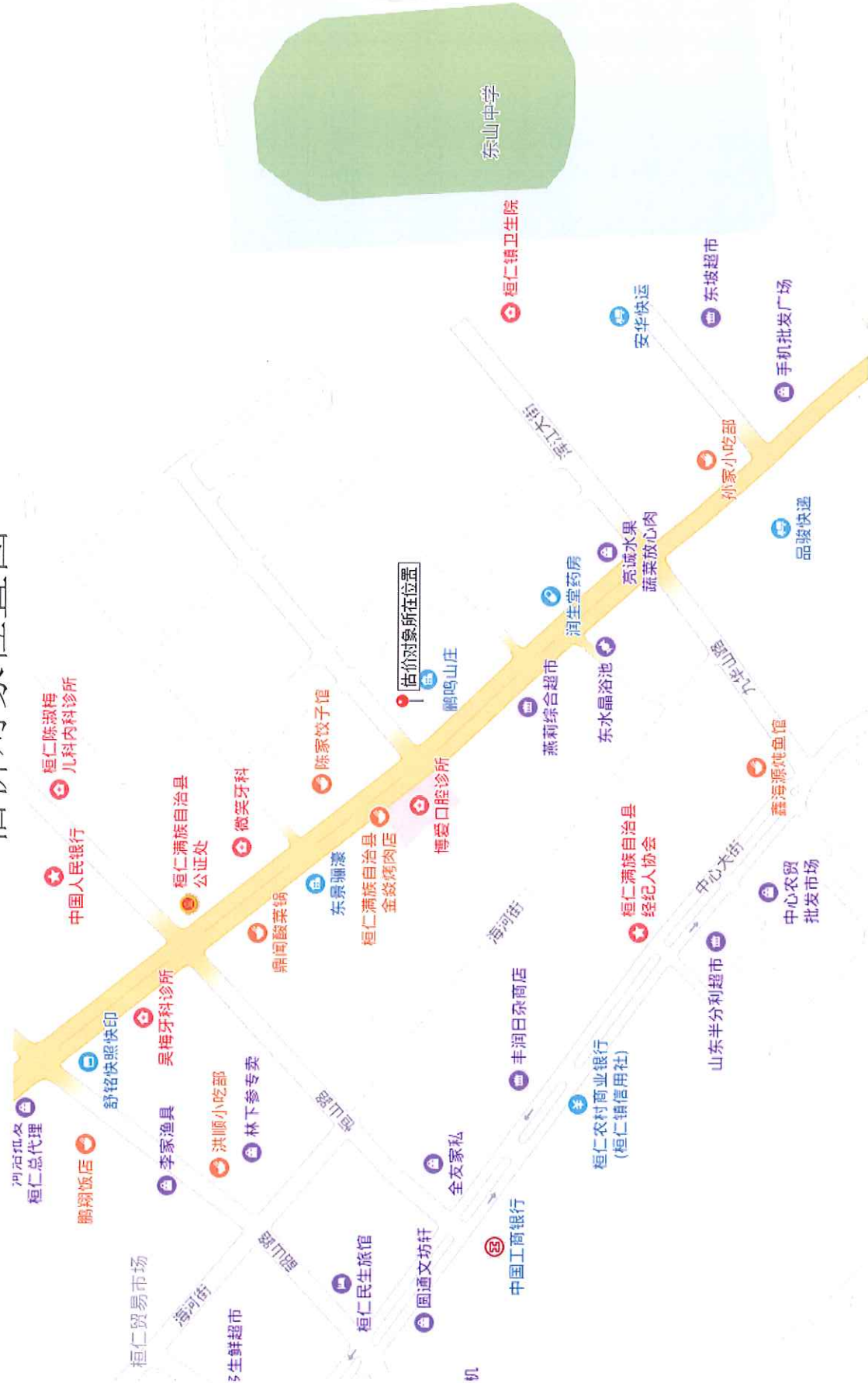
司法鉴定评估委托书

(2019)本中法司辅委字第0483号

案号	(2019)辽0504执101号	承办法官	姜延光
所属法院	明山区法院	联系电话	13644147099
当事人信息	申请人: 本溪禾丰村镇 银行	联系电话	18304141777
	被申请人: 姜明、李瑛楠	联系电话	18241419898
委托鉴定 评估项目	房地产评估		
委托要求	评估位于桓仁满族自治县桓仁镇顺城街15组10栋1单元7-1号, 面积109m <sup>2</sup> 房产		
受委托机构	辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司		
委托机构 联系方式			
技术处承办人	杜东	联系电话	
领导批示	 2019年8月13日 		
备注:	鉴定时限、工作纪律及要求见背面。 附: 鉴定评估材料 ( ) 份。		

注: 此表格一式两份, 市法院司法技术处备案、鉴定机构留存各一份。  
 无市法院对外委托专用公章无效。

# 估价对象所在位置图

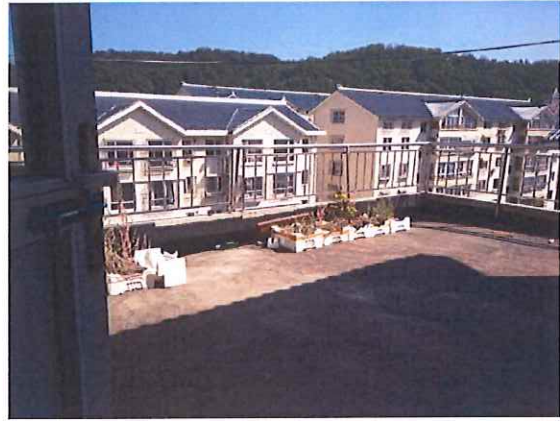
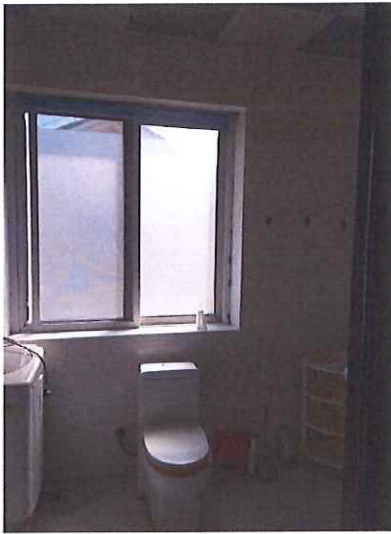


估价对象内外状况照片





估价对象内外状况照片



根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。



登记机构



桓 房权证 桓仁县 字第 20130800073 号

房屋所有权人		姜明		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		桓仁镇 顺城街 15组 10幢 1单元 7-1号		
登记时间		2013-08-05		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	7	109.24		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		国有土地使用权出让	至 止	



附 记

- 1、共有情况：共有权人 李瑛楠 与产权人关系 夫妻 所占份额(平)
- 2、房屋取得方式：购商品房。
- 3、房屋产别：私有房产

填发单位 (盖章)





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210102242674382L

名称 辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司  
(副本号: 1-1)  
类型 有限责任公司  
住所 沈阳市和平区市府大路187号  
法定代表人 赵春媚  
注册资本 人民币叁佰万元整  
成立日期 1995年09月29日  
营业期限 自2000年08月29日至2020年08月28日  
经营范围 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; 房地产评估; 土地资产评估; 资产、房产、土地评估信息咨询服务。  
(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。



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	辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	赵春娟
住所	沈阳市和平区市府大路187号
邮政编码	110002
联系电话	82703910
统一社会信用代码	210102000034542
组织形式	有限责任
成立日期	1999年10月
注册资本 (出资额)	人民币300万元 贰级
备案等级	第000010145号
证书编号	2017年6月20日至2020年6月19日止
有效期	



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. 00172957

姓名 / Full name

孙斌杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210105196803112211

注册号 / Registration No.

2120070059

执业机构 / Employer

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-18

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. 00124139

姓名 / Full name

赵春媚

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210402196511083524

注册号 / Registration No.

2120040069

执业机构 / Employer

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-11-6

持证人签名 / Bearer's signature

