

房地产司法估价报告

估价项目名称：本溪市南芬区仕和园3号楼5单元1层1号、4号楼5单元6层
9号、10号三处住宅房地产市场价格评估项目

估价委托人：辽宁省本溪市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁天勤房地产土地评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：刘贵壹（2120080077）吴建伟（2119980015）

估价报告出具日期：2019年8月15日

估价报告编号：辽宁天勤房评字[2019]第0814号

致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院:

受贵院委托,本评估公司秉着客观、公正、科学、独立的原则,派我单位评估人员(刘贵壹、吴建伟)对位于本溪市南芬区仕和园3号楼5单元1层1号、4号楼5单元6层9号、10号三处住宅房地产进行了现值评估。

估价目的:为辽宁省本溪市中级人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价格。

估价对象:依据委托方提供的《房屋产权说明》等相关权属材料结合估价人员现场查看情况确认估价对象情况如下:

估价对象明细表

序号	房屋所有权人	座落	层数	建筑面积(m ²)
1	本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司	本溪市南芬区仕和园3号楼5单元1层1号	1/6	87.89
2	本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司	本溪市南芬区仕和园4号楼5单元6层9号	6/6	94.59
3	本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司	本溪市南芬区仕和园4号楼5单元6层10号	6/6	95.13
合 计				277.61

于价值时点,估价对象为涉案房地产,本次评估未考虑估价对象或有的抵押等他项权利登记对估价结果的影响。

价值时点:2019年7月4日(现场勘查日)

价值类型:房地产市场价格

估价方法:比较法、收益法

估价结果:根据估价目的,按照估价程序,遵循估价原则,结合估价对象具体情况,采用科学的估价方法,测算出估价对象在价值时点2019年7月4日的估价结果为569,240元,详见下表:

估价结果一览表

序号	房屋所有权人	座落	层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司	本溪市南芬区仕和园3号楼5单元1层1号	1/6	87.89	2,030	178,417
2	本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司	本溪市南芬区仕和园4号楼5单元6层9号	6/6	94.59	2,060	194,855
3	本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司	本溪市南芬区仕和园4号楼5单元6层10号	6/6	95.13	2,060	195,968
合计	-	-	-	277.61	-	569,240

人民币大写金额：伍拾陆万玖仟贰佰肆拾元整。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是《估价假设和限制条件》认真阅读，以免使用不当，造成损失。

辽宁天勤房地产土地评估咨询有限责任公司（公章）



法定代表人（签名）

吴建伟

二〇一九年八月十五日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13

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、意见和结论是我们自己独立、客观、的公正的专业分析、意见和结论,但受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》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)的规定进行估价工作,撰写估价报告;

五、我机构已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,完成估价对象实地勘察日期为2019年7月4日,我机构对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据委托方提供的资料 and 介绍进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任;

六、我们在估价中没有得到他人的重要专业帮助。

中国注册房地产估价师 刘贵壹 2120080077



中国注册房地产估价师 吴建伟 2119980015



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 本次估价是以估价对象能够按照实际的用途(估价对象实际用途与法定用途一致)持续使用为假设前提。

(二) 本次估价是以估价对象房屋所有权及土地使用权不存在共有权人,且无权属纠纷为假设前提。

(三) 根据委托方提供的有关资料,并经估价师了解知悉的估价对象房屋所有权不存在抵押权、典权等他项权利,不存在其它法定优先受偿款。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

无。

四、不相一致假设

(一)辽宁省本溪市中级人民法院《司法评估委托书》记载估价对象坐落于本溪市南芬区任和园,经估价人员现场勘查该小区为仕和园。

(二)辽宁省本溪市中级人民法院《司法评估委托书》记载3号楼5单元1层1号面积86.63平方米,后经本溪市溪湖区法院执行局出具《证明》记载3号楼5单元1层1号面积更正为87.89平方米。

五、依据不足假设

至估价时点,估价对象未办理《不动产权证书》,本次评估以委托方提供的由本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司出具的《房屋产权说明》上记载的面积

为准。

六、估价报告使用限制

(一)价值时点后,估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象价值产生明显影响时,不能直接使用本估价结论。

(二)本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(三)本估价结果采用委托方提供的相关资料,委托方须对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的,估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(四)本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下的使用,未经本估价机构和估价人员同意,估价报告不得向委托方有报告审查权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,估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(五)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,报告解释权归本估价机构所有。

(六)本估价报告应用的有效期自完成估价报告日起为壹年,即从2019年8月15日至2020年8月14日止。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期,我们对此结果造成的损失不承担责任。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：辽宁省本溪市中级人民法院

申请人：本溪山城特种建材有限公司

被申请人：本溪钢铁（集团）房地产开发有限公司

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁天勤房地产土地评估咨询有限责任公司

地 址：沈阳市浑南新区世纪路5-3号1909室

营业执照注册号：9121011278457313XT

法人代表：吴建伟

资格等级：贰级

资格证书编号：第000010144号

联系人：吴建伟

联系电话：024-22720955

三、估价目的

为辽宁省本溪市中级人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值。

四、估价对象

(一)估价对象范围

依据委托方提供的《房屋产权说明》等相关权属材料结合估价人员现场查看情况确认估价对象范围如下:

估价对象明细表

序号	房屋所有权人	座落	层数	建筑面积 (m ²)
1	本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司	本溪市南芬区仕和园3号楼5单元1层1号	1/6	87.89
2	本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司	本溪市南芬区仕和园4号楼5单元6层9号	6/6	94.59
3	本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司	本溪市南芬区仕和园4号楼5单元6层10号	6/6	95.13
合 计				277.61

(二)估价对象基本情况

1、估价对象区位状况

估价对象为本溪市南芬区仕和园小区的三处住宅房地产。该小区东临永兴巷,南临选矿路,西临巷道,北邻建筑物。周围有39路等公交站点,交通条件较差,距离兴隆生活广场(南芬店)约2.1千米,周边有阳光家园等住宅小区,周围有中国工商银行(本溪南芬支行)、南芬区体育馆、本溪市南芬中学、本溪市第三高级中学等。综上所述,估价对象所在区位交通条件较差,公共配套设施较齐全,周围环境一般。

2、估价对象实物状况

估价对象1为位于本溪市南芬区仕和园3号楼5单元1层1号的住宅房地产。估价对象所在楼整体为6层,建成于2012年,楼体外涂料饰面,单元门为防盗门,一梯二户。估价对象位于第1层,建筑面积为87.89平方米,入户门为防盗门,内部为毛坯状态。于价值时点,房屋通上下水、暖、电等基础配套设施。

天勤评估

估价对象2为本溪市南芬区仕和园4号楼5单元6层9号的住宅房地产。估价对象所在楼整体为6层，建成于2012年，楼体外涂料饰面，单元门为防盗门，一梯二户。估价对象位于第6层，建筑面积为94.59平方米，入户门为防盗门，内部为毛坯状态。于价值时点，房屋通上下水、暖、电等基础配套设施。

估价对象3为本溪市南芬区仕和园小区4号楼5单元6层10号的住宅房地产。估价对象所在楼整体为6层，建成于2012年，楼体外涂料饰面，单元门为防盗门，一梯二户。估价对象位于第6层，建筑面积为95.13平方米，入户门为防盗门，内部为毛坯状态。于价值时点，房屋通上下水、暖、电等基础配套设施。

估价人员在现场勘察的基础上，结合房屋建成年代及维修养护状况，确定估价对象房屋为完好房。

3、估价对象权益状况

至估价时点，估价对象未办理《不动产权证书》，依据委托方提供的《房屋产权说明》等相关资料信息，确认估价对象权益状况如下：

估价对象1：

房屋所有权人：本溪钢铁（集团）房地产开发有限公司

房屋坐落：本溪市南芬区仕和园小区

房号：3号楼5单元1层1号

所在层数/房屋总层数：1/6

建筑面积（平方米）：87.89 m²

估价对象2：

房屋所有权人：本溪钢铁（集团）房地产开发有限公司

房屋坐落：本溪市南芬区仕和园小区

房号：4号楼5单元6层9号

所在层数/房屋总层数: 6/6

建筑面积(平方米): 94.59 m²

估价对象 3:

房屋所有权人: 本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司

房屋坐落: 本溪市南芬区仕和园小区

房号: 4号楼5单元6层10号

所在层数/房屋总层数: 6/6

建筑面积(平方米): 95.13 m²

根据上述估价对象权益状况, 估价人员认为在价值时点, 被申请人合法拥有估价对象的房屋所有权。于价值时点, 估价对象为涉案房地产, 于价值时点, 估价对象为涉案房地产, 本次评估未考虑估价对象或有的抵押等他项权利登记对估价结果的影响。

五、价值时点

为现场勘查日期 2019 年 7 月 4 日

六、价值类型

本估价报告的价值类型是房地产市场价值。

市场价值: 估价对象经适当的营销后, 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: 要求站在中立的立场上, 实事求是、公平正直的评估出对

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、政策文件和估价标准

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日）；

2、《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72号，2007年8月30日）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）；

4、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日）；

6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

(二)委托方提供的有关估价对象的资料

- 1、辽宁省本溪市中级人民法院《司法评估委托书》评估[2019]第 0271 号；
- 2、《房屋产权说明》复印件；
- 3、本溪市溪湖区法院执行局《证明》。

(三)估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、估价对象位置、基础配套设施调查资料；
- 3、估价对象照片；
- 4、委托方提供的其他相关材料。

九、估价方法

(一) 选用估价方法的理由

房地产估价中主要有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种估价方法。估价人员在对估价对象实地查勘及对周边区域房地产市场状况的调查、分析之后，根据估价对象的特点和实际情况结合当时的房地产市场状况，进行评估方法的具体选择。

本次估价中，估价对象用途为住宅房地产，在其所在区域内房地产市场发展较为完善，交易透明度较高并且存在可比实例，因此，本次估价中采用比较法作为主要估价方法进行房地产价值的估算。除此，估价对象市场租金及收益状况较易收集便于估算，因此采用收益法作为本次估价的辅助方法。

(二) 未选用估价方法的理由

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

设开发法进行估价情况下的房地产估价；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。基于以上理由，不选用除比较法、收益法以外的成本法及假设开发法两种基本评估方法作为本次评估的估价方法。

（三）估价方法定及公式

1、比较法

比较法定义：

选取一定数量的可比实例，将他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。

比较法的基本公式为：

房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2、收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。收益法分为直接资本化法和报酬资本化法，本次估价中具体选用的是报酬资本化法进行估算。

报酬资本化法是一种现金流折现法，即房地产价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折现到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。

收益法（报酬资本化法）公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

A—房地产的年净收益

天勤评估

Y—报酬资本化率

g—增长率

n—收益年限

十、估价结果

根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，结合估价对象具体情况，采用科学的估价方法，测算出估价对象在价值时点 2019 年 7 月 4 日的估价结果为 569,240 元，详见下表：

估价结果一览表

序号	房屋所有权人	座落	层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价(元)
1	本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司	本溪市南芬区仕和园3号楼5单元1层1号	1/6	87.89	2,030	178,417
2	本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司	本溪市南芬区仕和园4号楼5单元6层9号	6/6	94.59	2,060	194,855
3	本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司	本溪市南芬区仕和园4号楼5单元6层10号	6/6	95.13	2,060	195,968
合计	-	-	-	277.61	-	569,240

人民币大写金额：伍拾陆万玖仟贰佰肆拾元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘贵壹	2120080077	 刘贵壹	2019年8月15日
吴建伟	2119980015	 吴建伟	2019年8月15日

十二、实地查勘期

2019年7月4日

十三、估价作业期

2019年7月4日-2019年8月15日

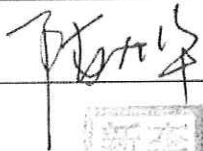

附 件

- 一、辽宁省本溪市中级人民法院《司法评估委托书》评估[2019]第 0271 号
复印件;
- 二、估价对象照片;
- 三、估价对象位置图;
- 四、《房屋产权说明》复印件;
- 五、本溪市溪湖区法院执行局《证明》
- 六、估价方《营业执照》复印件;
- 七、估价方《房地产估价机构资质证书》复印件;
- 八、估价方《房地产估价师资格证书》复印件。

辽宁省本溪市中级人民法院

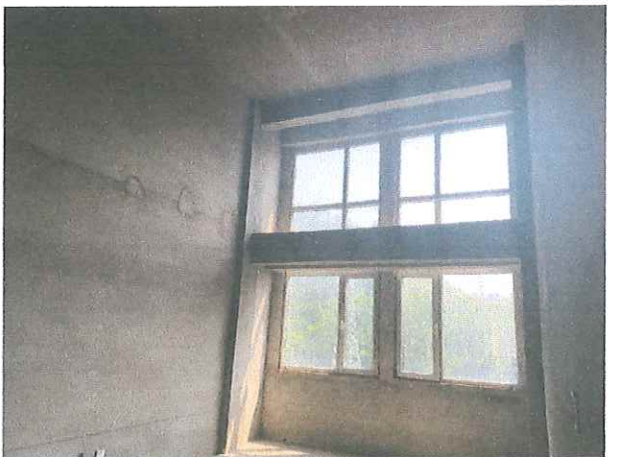
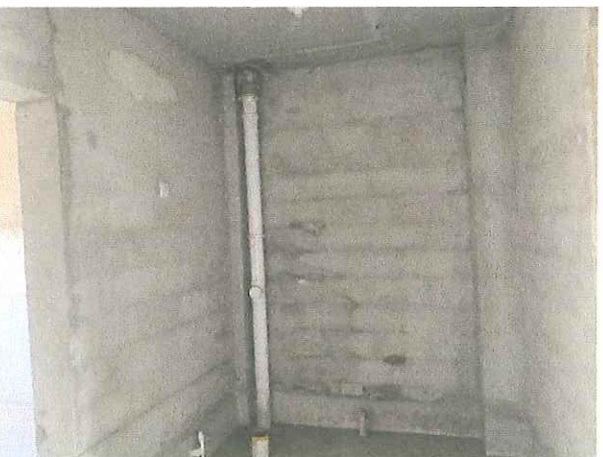
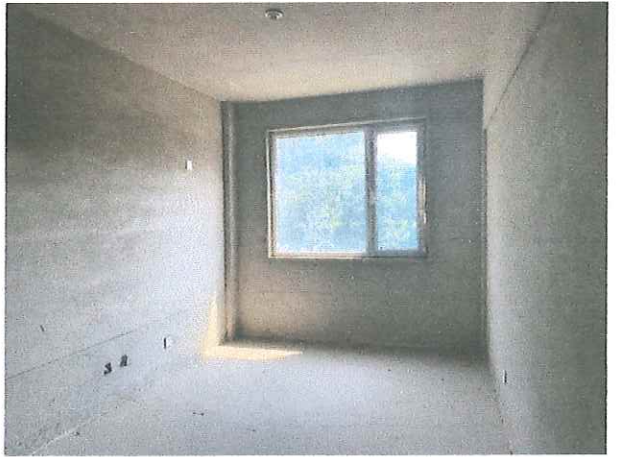
司法评估委托书

评估【2019】第0271号

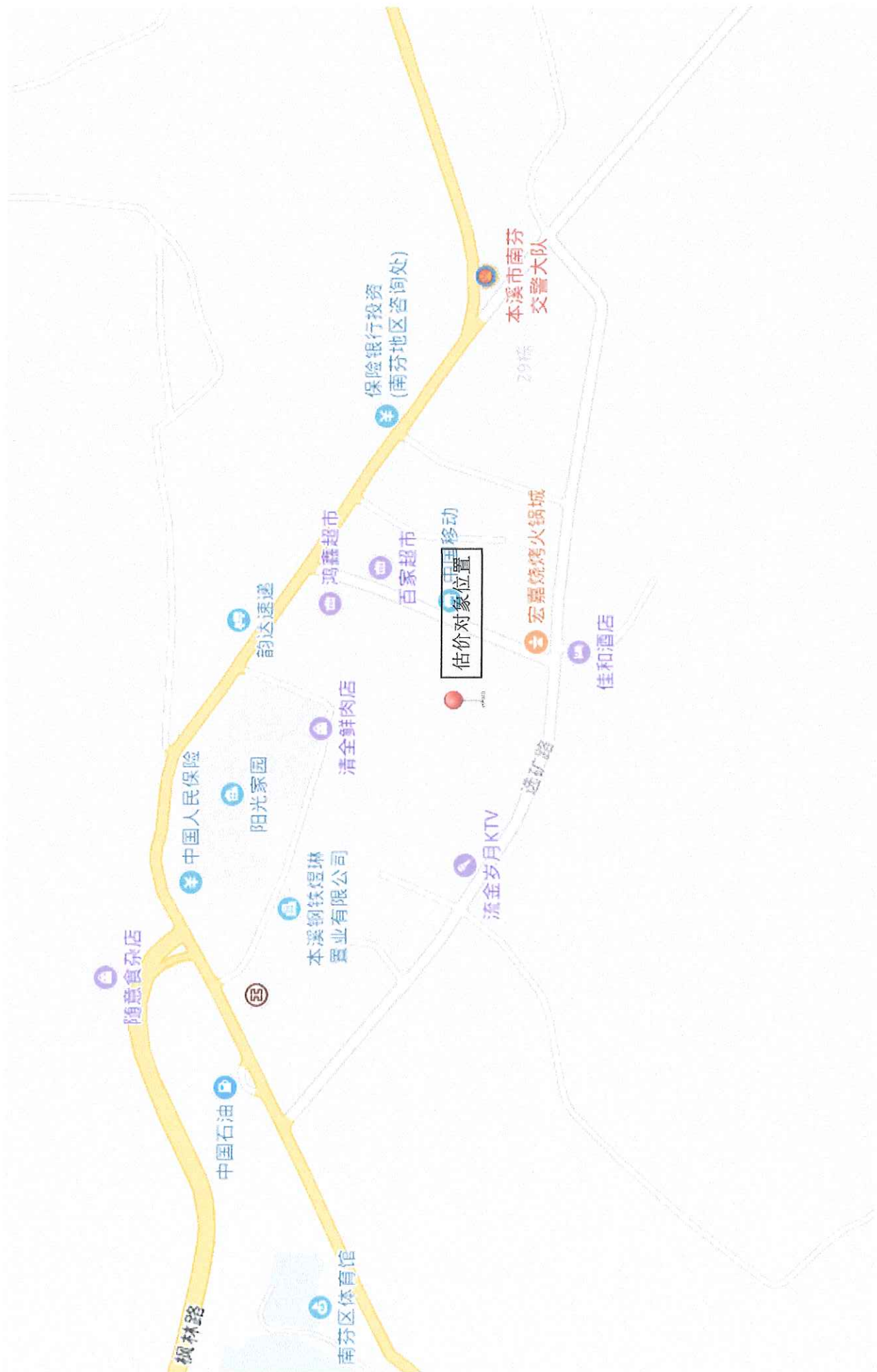
案号	(2017)辽0503民初1547号	承办法官	沈恩德
所属法院	溪湖区法院	联系电话	18641467055
当事人信息	申请人: 本溪山城特种 建材有限公司	联系电话	13941402103
	被申请人: 本溪钢铁(集团) 房地产开发有限公司	联系电话	
委托鉴定 评估项目	房地产评估		
委托要求	对本溪钢铁(集团)房地产开发有限公司所有的坐落于本溪市南芬区任和园3号楼5单元1层1号面积86.63平方米、4号楼5单元6层9号94.59、4号楼5单元6层10号95.13平方米房产评估		
受委托机构	辽宁天勤房地产土地评估咨询有限责任公司		
委托机构 联系方式			
技术处承办人		联系电话	18641469208
领导批示	2019年 6月 5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。



现场照片



随意食杂店

中国人民保险

阳光家园

清全鲜肉店

本溪钢铁煜琳
置业有限公司

韵达速递

鸿鑫超市

百家超市

中国移动

估价对象位置

宏嘉烧烤火锅城

佳和酒店

流金岁月KTV

透红路

保险银行投资
(南芬地区咨询处)

本溪市南芬
交警大队

枫林路

中国石油

南芬区体育馆

29栋

房屋产权说明

溪湖区人民法院执行局：

我公司位于南芬仕和园 3 栋—5—1—1，面积 87.89 m²；
4 栋—5—6—9，面积 94.59 m²；4 栋—5—6—10，面积 95.13
平方米。上述 3 户房产所在小区正在办理房屋产权手续，因
此没有产权证。

本溪钢铁（集团）房地产开发有限责任公司

2019-7-30



证 明

我院在执行本溪山城特种建材有限公司与本溪钢铁集团房地产开发有限责任公司买卖合同执行一案，于 2019 年 6 月委托中院对本溪钢铁集团房地产开发有限责任公司的房产进行价格评估，其中位于南芬仕和园 3 栋-5-1-1，面积 86.63 平方米房产，现依据本溪钢铁集团房地产开发有限责任公司出具的房屋产权说明，面积更正为 87.89 平米。

特此说明

本溪市溪湖区法院执行局
2019 年 8 月 12 日





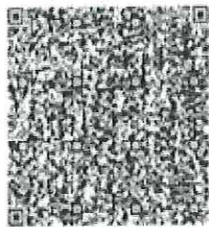
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9121011278457313XT

(副本号: 3-1)

名称 辽宁天勤房地产土地评估咨询有限责任公司
类型 有限责任公司
住所 沈阳市浑南新区世纪路5-3号1909室
法定代表人 吴建伟
注册资本 人民币壹佰零伍万伍仟元整
成立日期 2006年03月22日
营业期限 自2006年03月22日至长期
经营范围 房地产、土地、资产评估及咨询服务; 企业重组及改制咨询; 企业管理咨询服务; 市场经济信息咨询服务; 政府采购代理; 招投标代理与咨询服务。(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.ln.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: 辽宁天勤房地产土地评估咨询有限责任公司
法定代表人: 吴建伟
(执行事务合伙人)

住所: 沈阳市浑南新区世纪路 5-3 号 1909 室

统一社会信用代码: 9121011278457313XT

备案等级: 贰级

证书编号: 第 000010144 号

有效期: 2019 年 2 月 13 日至 2022 年 2 月 12 日止



发证机关(公章)

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. 00115983

姓名 / Full name

吴建伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210502197111213019

注册号 / Registration No.

2119980015

执业机构 / Employer

辽宁天勤房地产土地评估咨询有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

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. 00148267

姓名 / Full name

刘贵壹

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210522197811220792

注册号 / Registration No.

2120080077

执业机构 / Employer

辽宁天勤房地产土地评估咨询有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-2-5

持证人签名 / Bearer's signature

