

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：天圣房估字（2020）第06号

估价项目名称：杨兆海所属位于明山区水塔路110栋3单元3号
的一处住宅市场价值评估项目

估 价 委 托 人：本溪市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

办 公 地 址：本溪市明山区新荣街6栋

联 系 电 话：024-47257110

注册房地产估价师：杨秋燕（2120140006）

宋丽芬（2120110102）

估价报告出具日期：2020年3月4日

目 录

第一部分 致委托方函

第二部分 估价师声明

第三部分 估价的假设和限制条件

第四部分 房地产估价结果报告

一、 委托方

二、 估价方

三、 估价对象

四、 估价目的

五、 价值时点

六、 估值定义

七、 估价依据

八、 估价原则

九、 估价方法

十、 估价结果

十一、 估价作业日期

十二、 估价报告应用有效期

十三、 估价说明

十四、 估价机构及人员

第五部分 附件

1、 查档证明复印件

2、 委估对象照片复印件

3、 房地产估价评估机构资质证书及房地产估价师资格证书复印件

第一部分 致估价委托人函

本溪市中级人民法院：

根据贵院《辽宁省本溪市中级人民法院司法鉴定评估委托书》（（2020）本中法司辅委字第 0001 号）的委托，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响市场价值的基础上，现将估价结果报告如下：

估价目的：为委托方司法执行提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

估价对象：杨兆海所属位于明山区水塔路 110 栋 3 单元 3 号，建筑面积为 125.82 平方米的一处住宅。申请人为项明，被申请人为宋英华，杨兆海。详细情况见下页结果一览表。

估价时点：2020 年 3 月 2 日。

价值类型：市场价值

估价方法：市场比较法、收益法。

估价结果：总价值为人民币柒拾贰万叁仟肆佰陆拾伍元整。

（723,465.00 元）

以上内容摘自房地产评估报告书正文，如欲了解本评估项目的全面情况及房地产评估结果成立的各种假设和前提、正确评价房地产评估结果，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读房地产评估报告书正文，并请关注“估价的假设和限制条件”部分的内容及其对评估结论的影响，以免使用不当。造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请详见《估价结果报告》。

特此致函！

辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

法定代表人（签章）

二〇二〇年三月四日



房地产估价结果一览表

房屋所有权人	房屋所有权证号	用途	层数	建筑面积 (m ²)	房权坐落	评估单价 (元/m ²)	评估值(元)
杨兆海	本房权证明山区字第 2013012844号	住宅	4/9	125.82	明山区水塔路110 栋3单元3号	5,750.00	723,465.00
总价(元)					723,465.00元		
大写金额 (人民币)					柒拾贰万叁仟肆佰陆拾伍元整		

第二部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重说明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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公正的专业分析、意见和结论。但受本估价报告已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 三、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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T502125.82-2015)《房地产估价基本术语标准》《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、估价人员宋丽芬、杨秋燕已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 六、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。本估价报告解释权为本估价机构所有。未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告部分或全部内容在任何文件、文章、报告中引用，也不得以任何形式在公开媒体上发表。

姓名	注册号	签名	签名日期
杨秋燕	2120140006		2020年3月4日
宋丽芬	2120110102		2020年3月4日

第三部分 估价假设和限制条件

（一）一般假设

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.估价委托人提供了估价对象的《查档证明》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3.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。

4.注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5.估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、资源的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买房；（2）交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较葱郁的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

6.由于估价委托人告知没有租赁权、抵押权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项利限制为假定前提。

7.由于估价委托人告知没有法定优先受偿情况，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价假设估价对象不存在未被估价人员发现的法定优先受偿款。

（二）未定事项假设

1.本报告出具时，若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2.根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率。本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

3.由于估价委托人未能提供估价对象土地使用权出让合同或证书，估价人员无法确定其收益期结束后建筑物残余价值是否可获相应补偿，本次估价不考虑收益期结束后的建筑物残余价值对估价结果的影响。

（三）背离事实假设

1.估价结果是为确定房地产的市场价值提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2.估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（四）不相一致假设：本报告无不相一致假设

（五）依据不足假设：估价对象《查档证明》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作任何用途使用。

（六）估价报告使用限制

1.本估价报告仅用于估价委托人确定房地产的市场价值提供参考依据，不得用于其他用途。

2.本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在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果；超过一年，需重新进行估价。

3.本估价报告专为估价委托人所用，未经本估价机构同意，不得向估价委托

人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4.本报告由辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司负责解释。

5.本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

第四部分 估价结果报告

一、估价委托方

委 托 人：本溪市中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

法人代表：蒋进

资质等级：二级

地 址：明山区新荣街 6 栋

联系电话：024-47257110

三、估价目的

为委托方司法执行提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

纳入本次估价范围的是杨兆海所属位于明山区水塔路 110 栋 3 单元 3 号，建筑面积为 125.82 平方米的一处住宅。本次评估的是房地产公开市场价值，包括房产内外基础配套设施，建筑物内外装饰装修，不含室内动产、相关特许经营权及与估价对象有关的债权债务等。

（二）估价对象实物状况

估价对象：坐落于明山区水塔路 110 栋 3 单元 3 号，所有权证号：本房权证明山区字第 2013012844 号，混合结构房屋的 4/9 层一处住宅，建筑面积为 125.82 平方米。外墙面粉料；内墙面大白，部分墙面贴壁纸；地面铺设部分地板，部分地砖；进户门为防盗门，塑钢窗。水、电、暖等基础设施齐全。

（三）估价对象权益状况

委估房地产权利人为杨兆海，根据委托方提供的《查档证明》，本次估价

未考虑他项权利对估价结果的影响。

（四）估价对象区位状况

1、位置

本次评估的估价对象是位于明山区水塔路 110 栋 3 单元 3 号，东至明山消防，西至水塔路，南至住宅，北至西芳街。

2、交通条件

估价对象距水塔路较近，交通便利，停车便捷度较好。

3、外部配套设施

估价对象周围市政配套设施已达“七通一平”（即通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气）及场地平整，外部基础配套设施齐全。

估价对象所在区域内有本溪市中心医院、中国农业银行（本溪胜利支行），本溪市第十二中学分校等，生活配套设施和公共配套设施比较齐全。

4、环境状况

估价对象周围环境较优，整洁，基本无污染，环境卫生状况较优，自然环境和人文环境较好。

五、价值时点

2020 年 3 月 2 日。经与估价委托人商定以开始实地查勘估价对象之日为价值时点。

六、价值类型

房地产公开市场价值。

根据本次估价目的，本次评估采用公开市场价值标准，是估价对象在本次特定估价目的及价值时点下所评估出的在公开市场上最可能形成或成立的价格。

七、估价依据

1、《中华人民共和国国家标准 GB/T502125.82-2015《房地产估价规范》；

- 2、中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、中华人民共和国主席令第 50 号《中华人民共和国担保法》；
- 5、1997 年 5 月 9 日建设部令第 56 号发布《城市房地产抵押管理办法》；
- 6、中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》；
- 7、建住房[2006]8 号《房地产抵押估价指导意见》；
- 8、《资产评估法》
- 9、《房地产估价委托合同》；
- 10、《查档证明》及委托人提供的相关资料；
- 11、估价机构和估价人员所搜集掌握的房地产市场租、售价格调查及有关信息及估价人员实地勘查获得的实况和资料。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳的使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。具体依据如下估价原则：

1、合法原则：在考虑估价对象的用途时，应以合法产权、合法使用、合法处分为前提进行。

2、最高最佳使用原则：考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳的利用状态，在法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

3、替代原则：竞争的市场中，具有相同的生产要素之间可以替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

4、价值时点原则：房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产

往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则意义在于，价值时点是评估房地产时值界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

九、估价方法

本报告采用市场比较法、收益法对估价对象进行评估。

一、由于在估价时点该房地产市场交易较为活跃，与估价对象房地产类似的交易案例较多，故可采用市场比较法进行评估。

市场比较法是指在求取估价对象房地产价格时，根据替代原则，讲估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产进行对照比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法的基本公式为：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{正常市场价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{估价时点价格}}{\text{成交日期价格}} \times \frac{\text{对象区域价格}}{\text{实例区域价格}} \times \frac{\text{对象个别状况价格}}{\text{实例个别状况价格}}$$

二、收益法适用于有经济收益或潜在收益的房地产，估价对象属于有经济收益的房地产，所在区域中与估价对象类似房地产以出租方式经营较多，同一供需圈内出租实例较多，租金较易收集，因此收益法在理论和实际中都适用。收益法是预测估价对象未来的收益，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。选用净收法的计算公式为：

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

上式中：V——收益价值(元或元/m²)

A_i——期间收益(元或元/m²)

Y_i——未来第 i 年的报酬率(%)

t——持有期(年)

十、估价结果

本次估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，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的分析，确定估价结果为：总价值为人民币柒拾贰万叁仟肆佰陆拾伍元整（723,465.00元）。

房地产估价结果一览表

房屋所有权人	房屋所有权证号	用途	层数	建筑面积 (m ²)	房权坐落	评估单价 (元/m ²)	评估值(元)
杨兆海	本房权证明山区字第 2013012844号	住宅	4/9	125.82	明山区水塔路110 栋3单元3号	5,750.00	723,465.00
总价(元)					723,465.00元		
大写金额 (人民币)					柒拾贰万叁仟肆佰陆拾伍元整		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨秋燕	2120140006		2020年3月4日
宋丽芬	2120110102		2020年3月4日

十二、实地查勘期

2020年3月2日

十三、作业日期

自 2020 年 3 月 2 日至 2020 年 3 月 4 日止。

十四、估价报告使用期限

从本估价报告有效期自报告出具之日起壹年内有效，即从 2020 年 3 月 4 日至 2021 年 3 月 3 日。

辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

二〇二〇年三月四日



第五部分 附件

- 1、委估对象照片复印件
- 2、评估委托书复印件
- 3、估价现场勘察表复印件
- 4、查档证明复印件
- 5、房地产估价评估机构资质证书复印件
- 6、房地产估价师资格证书复印件

塔路

金饭碗

海记老爱登
饺子王

国家电网

李氏狗肉馆

东港海鲜

晓晓超市

荣西美发

顺鑫综合
批发市场

越秀街

明山区消防社区
卫生服务站

金凯达便利

康民服务中心

柠檬酷儿

明山派出所

金斗笠兰州面馆

观茶天下

东北大药房

名烟名酒

成大方圆

晨鑫超市

天天快

中国烟酒名店

美达便利店

本溪市商业银行

太龙新区

韩招炭火
烤肉专门店

百家德

赢赢便利店

中国农市银行

西芬小区

北京峰道馆

楼邦楼金贝

明山区
协会

天虹卷

群建粮油店

卓越造型

康民服务中心

西秀街

金凯达便利

明山区消防社区
卫生服务站

柠檬酷儿

明山派出所

金斗笠兰州面馆

观茶天下

东北大药房

名烟名酒

成大方圆

晨鑫超市

天天快

中国烟酒名店

美达便利店

本溪市商业银行

太龙新区

韩招炭火
烤肉专门店

百家德

赢赢便利店

中国农市银行

西芬小区

北京峰道馆

楼邦楼金贝

明山区
协会

天虹卷

群建粮油店

卓越造型

康民服务中心

西秀街

金凯达便利

明山区消防社区
卫生服务站

柠檬酷儿

明山派出所

金斗笠兰州面馆

观茶天下

东北大药房

名烟名酒

成大方圆

晨鑫超市

天天快

中国烟酒名店

美达便利店

本溪市商业银行

太龙新区

韩招炭火
烤肉专门店

百家德

赢赢便利店

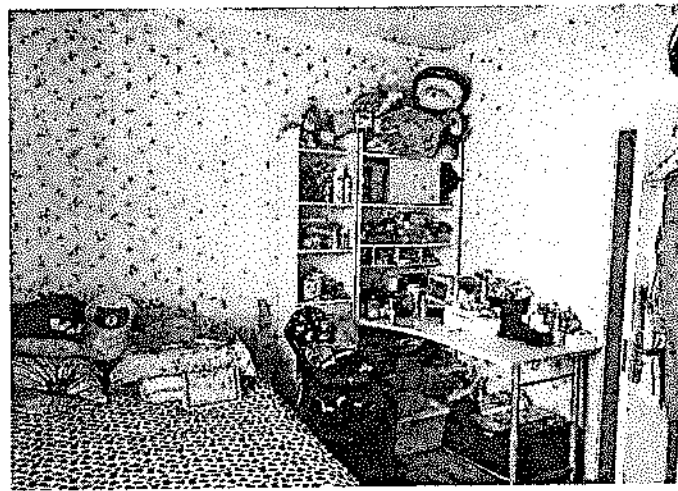
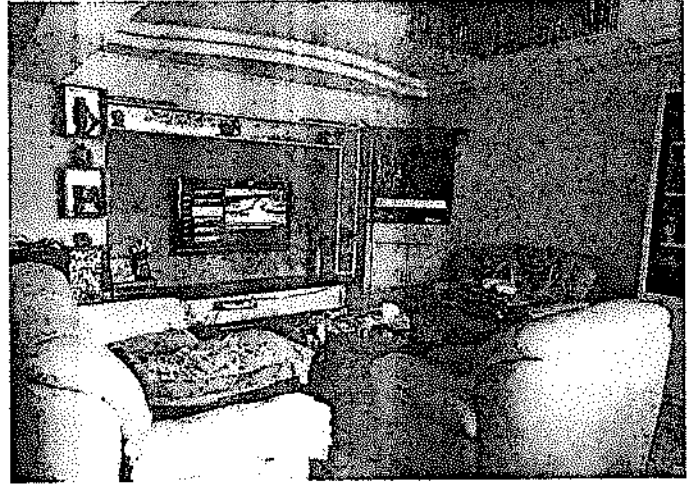
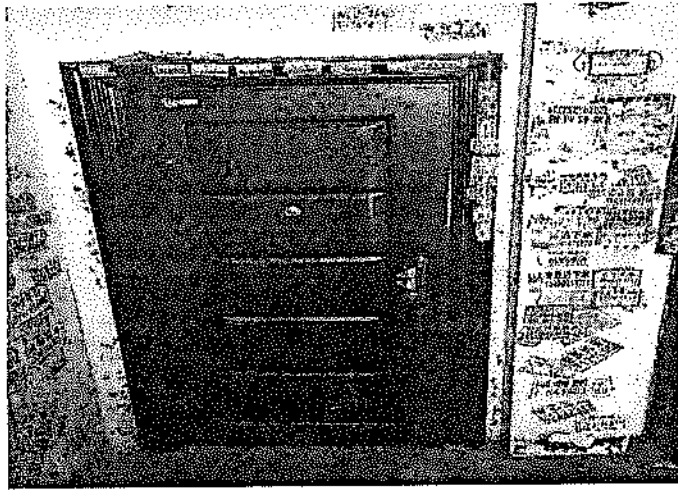
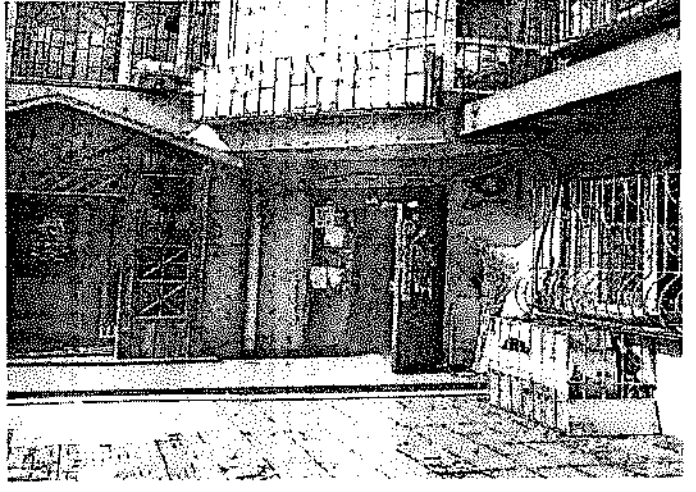
中国农市银行

西芬小区

北京峰道馆

楼邦楼金贝

明山区
协会



委估对象

估价现场勘察表

权利人	杨北海					
位置状况	坐落：鞍山地区水塔路110栋3单元3号					
基本信息	所有权证号	本房权证鞍山地区字第2013012844号	总楼层	9	所在楼层	4
	建筑面积	125.82m ²	建筑结构	混合		
用途	住宅					
装修状况	外墙	涂料	内墙	大白、部分壁纸		
	天棚	大白	地面	地板、地砖		
	门	防盗门	窗	塑钢窗		
设施	水	集中(✓) 自供()	取暖	地热	集中() 自供()	
	电	有(✓) 无()		暖气	集中(✓) 自供()	
备注						

承办法官：姜文光

查勘人员：杨秋燕、宋丽娟

申请人：

杨

辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

2020年3月2日

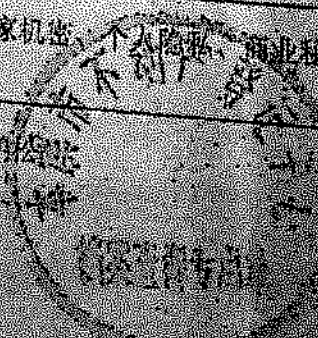


查档证明

收件编号	351275	产权来源	买卖	产 别	私有房产		
业务大类	转移登记/转移预告登记		业务细类	存量商品房买卖			
房屋自然状况							
房屋坐落	明山区水塔路110栋3单元3号						
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押		
110栋	4	3单元3号	125.82m ²	住宅	已抵押		
					是否限制		
					无		
房屋权利状况							
所有权人	杨兆海		居民身份证	210502196810282115			
所有权证号	本房权证明山区字第2013012844号		发证时间	2013-03-25	注销日期		
共有权人	共有权证号		证件类别	证件号码	共有份额		
宋英华	本房权证明山区字第2013012845号		居民身份证	210504196902171343	%		
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
广发银行股份有限公司本溪分行	杨兆海	本房明山区他字第2013002819号	2013-4-20 10:22:43			400000	
申请执行人	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因		
原购房价格			(大写)	角分			
备注	卖方唯一住房信息查询: 是() 否()		买方住房信息查询: 一套() 二套() 二套以上()				
			声明人(买方):		共有人:		
<p>13009234666</p> <p>李 广发银行</p>							

以上查询结果仅供查询人在使用作参考, 查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途。

查阅人: 操作人: 赵松达
 查阅日期: 2018-10-11 14:20:14 单位盖章: [Redacted]





营业执照

(副本)

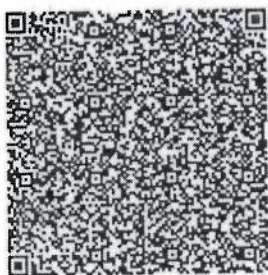
统一社会信用代码 91210504068306655G

(副本号: 1-1)

名称	辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	本溪市明山区新荣街6栋1单元1层3号

法定代表人	蒋进
注册资本	人民币伍佰万元整
成立日期	2013年05月08日

营业期限	自2013年05月08日至2043年05月08日
经营范围	房地产价格评估及咨询; 土地评估及咨询、土地规划业务、土地规划业务咨询; 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其它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)。



登记机关



2019年 01月 17日

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。

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: 辽宁天圣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) 蒋进

住所: 本溪市明山区新荣街6栋1单元1层3号

统一社会信用代码: 210504000015931 912105040683066559

备案等级: 贰级

证书编号: 第050400003号

有效期限: 2018年4月10日至2021年4月9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. 00145806

姓名 / Full name

宋丽芬

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

211021197203205326

注册号 / Registration No.

2120110102

执业机构 / Employer

辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-15

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. 00147143

姓名 / Full name

杨秋燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

620105197310072048

注册号 / Registration No.

2120140006

执业机构 / Employer

辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-6

持证人签名 / Bearer's signature



辽宁省本溪市中级人民法院

司法鉴定评估委托书

(2020)本中法司辅委字第0001号

案号	(2019)辽0504执恢171号	承办法官	姜延光
所属法院	明山区法院	联系电话	18641485562
当事人信息	申请人: 项明	联系电话	13942448998
	被申请人: 宋英华, 杨兆海	联系电话	13941419845
委托鉴定评估项目	房地产评估		
委托要求	评估宋英华、杨兆海共有的位于本溪市明山区水塔路110栋3单元3号, 面积125.82m ² , 权证号: 2013012844号住宅房屋 暂按原有模式选择评估机构		
受委托机构	辽宁天圣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	2020年 1 月 8 日 公章		
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。