

本溪新金桥房地产估价事务所
BEN XI XIN JIN QIAO FANG DI CHAN GU JIA SHI WU SUO

房地产估价报告

估价项目：本溪钢铁（集团）房地产开发有限责任公司所有的
房地产司法估价

估价委托人：辽宁省本溪市中级人民法院

估价机构：本溪新金桥房地产估价事务所（特殊普通合伙）

估价报告出具日期：二〇一九年十一月二十二日

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价对象	5
四、估价目的	7
五、价值时点	7
六、价值定义	8
七、估价依据	8
八、估价原则	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、估价人员	10
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业日期	11
十四、估价报告应用有效期	11
十五、估价说明	11
附件	12

致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院：

承蒙委托，我事务所对本溪钢铁（集团）房地产开发有限责任公司所有的坐落于平山区千金路 8 组团 25#-4-1-1、32#-3-6-1 的两处住宅用房地产进行了估价，估价目的是为司法估价提供价格参考依据而评估其市场价值。

估价人员本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法进行估价测算。最终结合估价经验和对影响估价对象价值的因素分析，确定估价对象于价值时点二〇一九年十一月六日的评估总值为 206,728 元，大写人民币为贰拾万零陆仟柒佰贰拾捌元整，估价结果详见下表：

估价结果明细表

房屋所有权人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
本溪钢铁（集团）房地产开发 有限责任公司	平山区千金 8 组团 25#-4-1-1	住宅	79.74	1,651.25	131,671
	平山区千金 8 组团 32#-3-6-1	住宅	55.05	1,363.43	75,057
合计					206,728

本溪新金桥房地产估价事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：

（房地产估价师）

二〇一九年十一月二十日

估价师声明

1. 估价委托人应当向估价机构提供真实、完整、充分的估价材料，并对估价材料的真实性、合法性负责。

2. 估价人员按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行估价。

3. 估价人员依法独立、客观、公正地进行估价，不受任何个人和组织的非法干预。

4. 使用本估价报告应当保持其完整性和严肃性。

5. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

6. 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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

7. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

8. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

9. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘的估价当事人有乔铁库、王天禹。

10. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

估价假设和限制条件

1.本估价报告所指的评估总值为市场价值，是指估价对象经适当营销后，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。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。

(1) 自愿销售的卖主及自愿购买的买方；

(2) 有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；

(3) 在此期间物业价值将保持稳定；

(4) 该物业可以在公开市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价。

2.对于估价对象产权，以估价委托人提供的《执行笔录》及《司法鉴定评估委托书》中记载为依据，估价时假定估价对象权利无争议，估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3.估价对象的建筑面积、建筑结构等有关数据，均以估价委托人提供的《执行笔录》及《司法鉴定评估委托书》为依据，我们并未进行实地丈量，建筑结构以实地查勘结构为准。

4.我方仅对房屋进行一般性的查看，并未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，因此本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5.本估价报告中的评估总值为估价对象于价值时点状态条件下的市场价值，其中包含房屋占用范围内的土地价值，且假设估价对象于价值时点

无抵押情况或原有的抵押情况已注销。

6.本估价报告中的评估总值未考虑预计转让时应发生的各项税费，亦未考虑国民相关经济政策变化或其它不可抗力的影响。

7.估价委托人提供的《执行笔录》、《司法鉴定评估委托书》及房屋内部照片等资料是本次估价所需的重要依据，对于该资料的真实性、合法性和完整性均由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我事务所不承担任何责任。

8.本估价结果未考虑未来处置风险。

9.本报告仅针对估价委托人估价目的进行估价，不对其他用途负责。

10.本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作为市场价值参考，超过一年，需重新进行估价。

11.未经我所同意，本报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任。对于其他违规使用估价报告和估价结果的行为，我公司将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

本溪新金桥房地产估价事务所（特殊普通合伙） 房地产估价报告

新金房鉴【2019】第 37 号

一、估价委托人

委托单位：本溪市中级人民法院

联系地址：明山区华程路 99 号

联系人：姜辉

联系电话：（024）42885368

二、房地产估价机构

估价机构：本溪新金桥房地产估价事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：912105047471074712

执行事务合伙人：乔铁库

资质等级：贰级 资质证书编号：000010506

地 址：本溪市明山区解放北路 104 号

电 话：024-43889142

三、估价对象

1、估价对象权益状况

估价对象坐落于平山区千金 8 组团 25#-4-1-1、32#-3-6-1 住宅用房。

估价对象所有权人为：本溪钢铁（集团）房地产开发有限责任公司，建筑结构为混合，建筑用途为住宅用房，该两处房产是回迁楼，还未在产权部门依法登记。

估价对象名称		本溪钢铁（集团）房地产开发有限责任公司所有房地产		
位置状况		该物业坐落于平山区千金 8 组团 32#-3-6-1，所在的位置属于本溪市平山区开发完成区域，周边多为住宅区。		
建筑面积	55.05 平方米	建筑结构	混合结构	
总楼层	共 7 层	评估楼层	6 层	
现实用途	住宅	法定用途	住宅	
平面布置	平面布置为矩形			
公共配套设施完备程度	委估物业位于平山区千金 8 组团，该区域是本溪市平山区千金待开发完成区域。周围南邻小区路，北临小区路，西临住宅楼。该区域有本溪市胸科医院、二十三中在其附近，商业氛围较差，住宅小区形成一定规模。估价对象距本溪市火车站约 4 公里；距本溪市客运站约 6 公里，周围有 6 路公交线路，周围公共配套设施不完备，属于城市规划待完成区，交通可及性及便捷性较差。			
基础	钢筋混凝土基础有足够的承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降。			
主体承重	钢筋混凝土梁板柱、砖墙承重，墙体牢固、稳定。			
装修情况	外 墙	涂料抹面	内 墙	大白
	天 花	灰棚	楼地面	水泥地
	门	防盗门	窗	塑钢窗
设施设备	水 电	水、电已进户	取暖	暖气片
备注	该楼为回迁楼，已达到基本入住条件			

四、估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的市场值提供参考依据

五、价值时点

二〇一九年十一月六日

评估【2019】第 0445 号《司法鉴定评估委托书》载明的日期为 2019 年 8 月 7 日，但估价委托人和委托双方于 2019 年 11 月 6 日对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期与《司法鉴定评估委托书》载明的日期不一致，本次评估以实地查勘日期作为价值时点。

六、价值类型

本报告中的评估总值为公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格是在公开市场上最可能形成或成立的价值。

七、估价依据

1. 《司法鉴定评估委托书》
2. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
4. 《执行笔录》
5. 国务院、建设部、国土资源部及辽宁省和本溪市有关法规和政策
6. 当地房地产市场租售价格调查及有关信息
7. 估价人员实地查勘调查获得的实况和资料

八、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地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。

2、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。

3、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。

4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、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。所谓最高最佳利用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等

九、估价方法

《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》上载明房地产评估方法有比较法、成本法、收益法和假设开发法。四种主要评估方法具有不同的使用范围及不同的理论依据、适用对象。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，可以选取比较法及收益法两种方法，估价对象同一供求范围内房地产市场交易较活跃，可以找到可比实例；估价对象属于有收益或潜在收益的房地产，故本次评估决定选取比较法结合收益法作为本次估价基本方法来求取估价对象价值。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

比较法公式：

比较价值=可比实例成交价格×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

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法

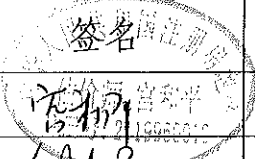

十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适当的估价方法进行估价测算。最终结合估价经验和对影响估价对象价值的因素分析，确定估价对象于价值时点二〇一九年十一月六日的评估总值为 206,728 元，大写人民币为贰拾万零陆仟柒佰贰拾捌元整，估价结果详见下表：

估价结果明细表

房屋所有权人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
本溪钢铁(集团)房地产开发有限责任公司	平山区千金8组团25#4-1-1	住宅	79.74	1,651.25	131,671
	平山区千金8组团32#3-6-1	住宅	55.05	1,363.43	75,057
合计					206,728

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
官和平	2119960010		2019.11.22
乔铁库	2120000096		2019.11.22

十二、实地查勘期

二〇一九年十一月六日

十三、估价作业日期

二〇一九年十一月六日至二〇一九年十一月二十二日

十四、估价报告使用期限

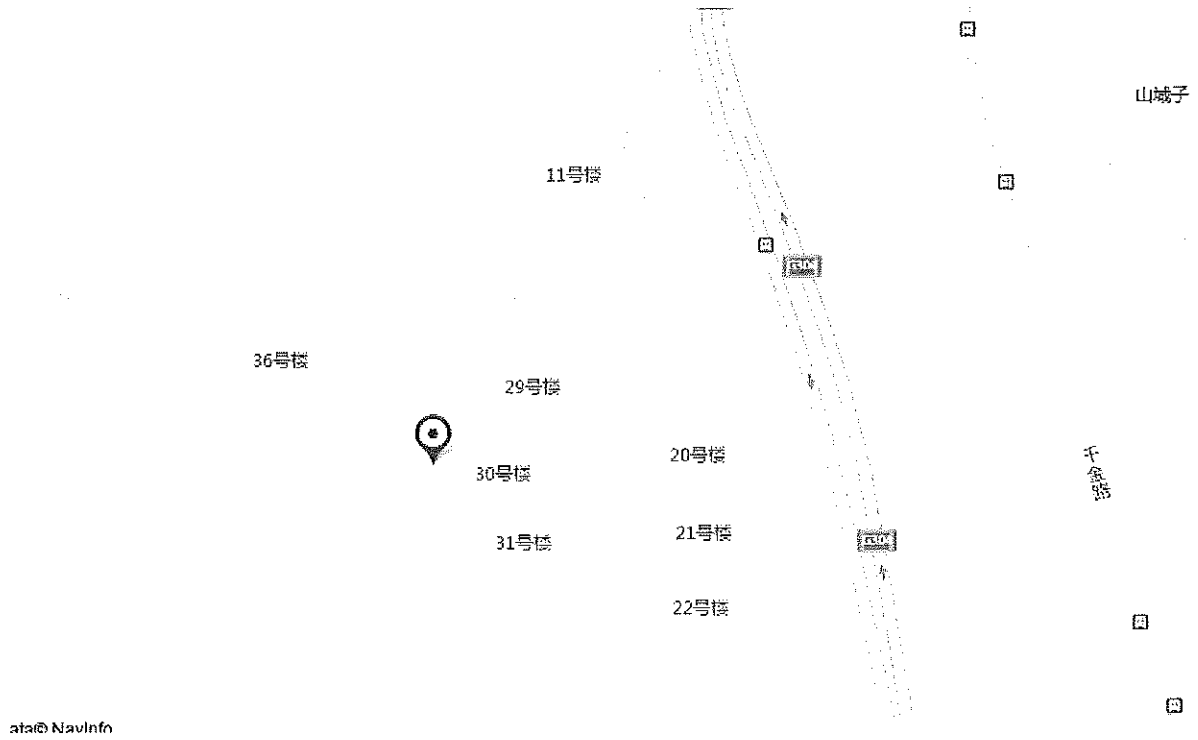
本估价报告自出具之日起一年内有效。

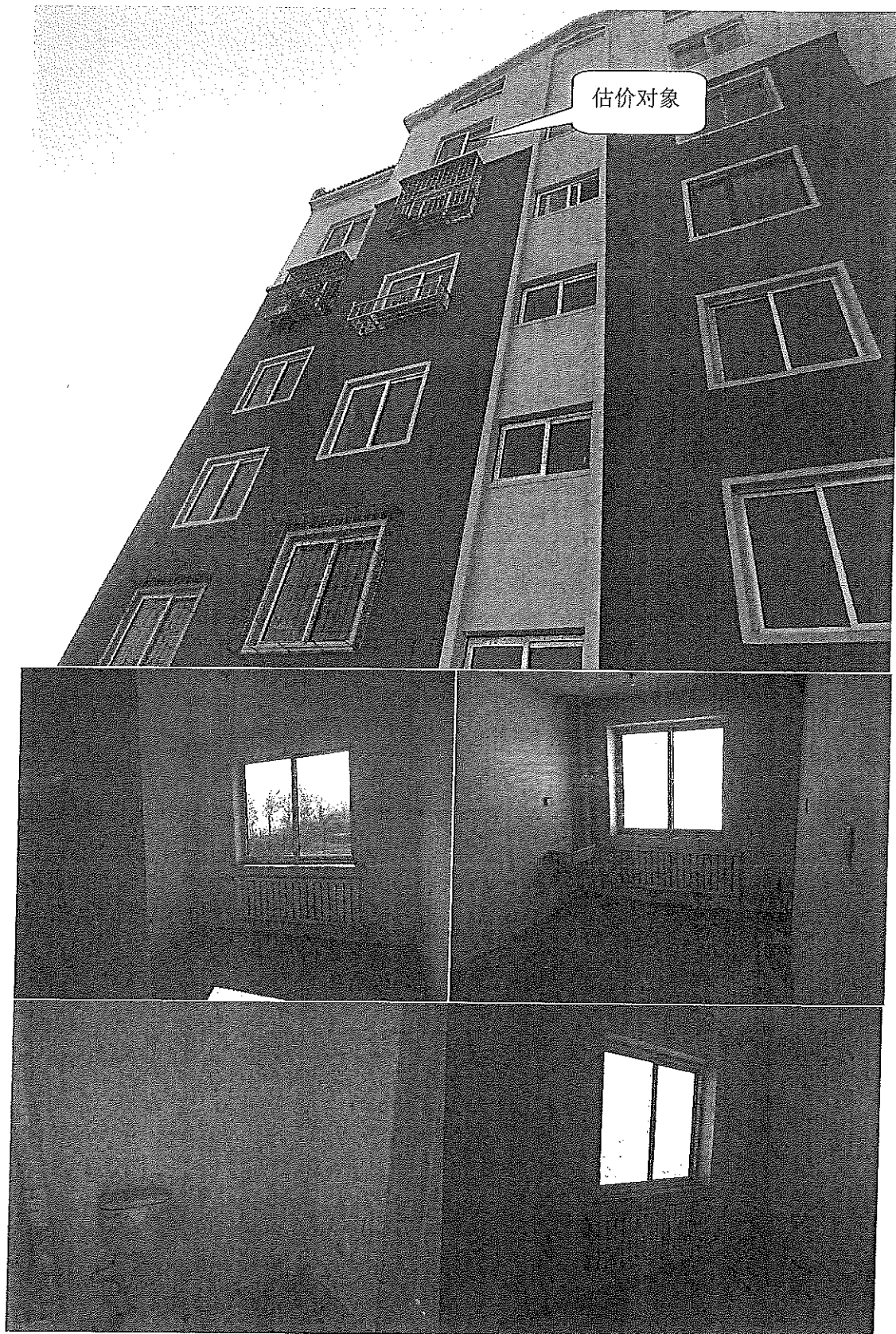
十五、估价说明

- 1.本评估结果只为司法估价提供价格参考依据，不得用于其他活动。
- 2.本次评估价值为房地产公开市场价值，其中包含房屋占用范围内的土地价值，提请报告使用人注意。
- 3.本评估结果为估价对象正常使用状况下的市场值，未考虑估价对象尚未办理产权等其他不确定性因素对估价对象价格的影响，提请报告使用人注意。
- 4.本评估结果进行了取整处理，提请报告使用人注意。
- 5.本估价报告及其估价结果的使用权归估价委托人所有，我所对估价结果有解释权。
- 6.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而可能导致损失，本所不承担责任。
- 7.本估价报告若文字校对有误，有误部分无效。
- 8.本估价报告的最终解释权归本溪新金桥房地产估价事务所（特殊普通合伙）所有。

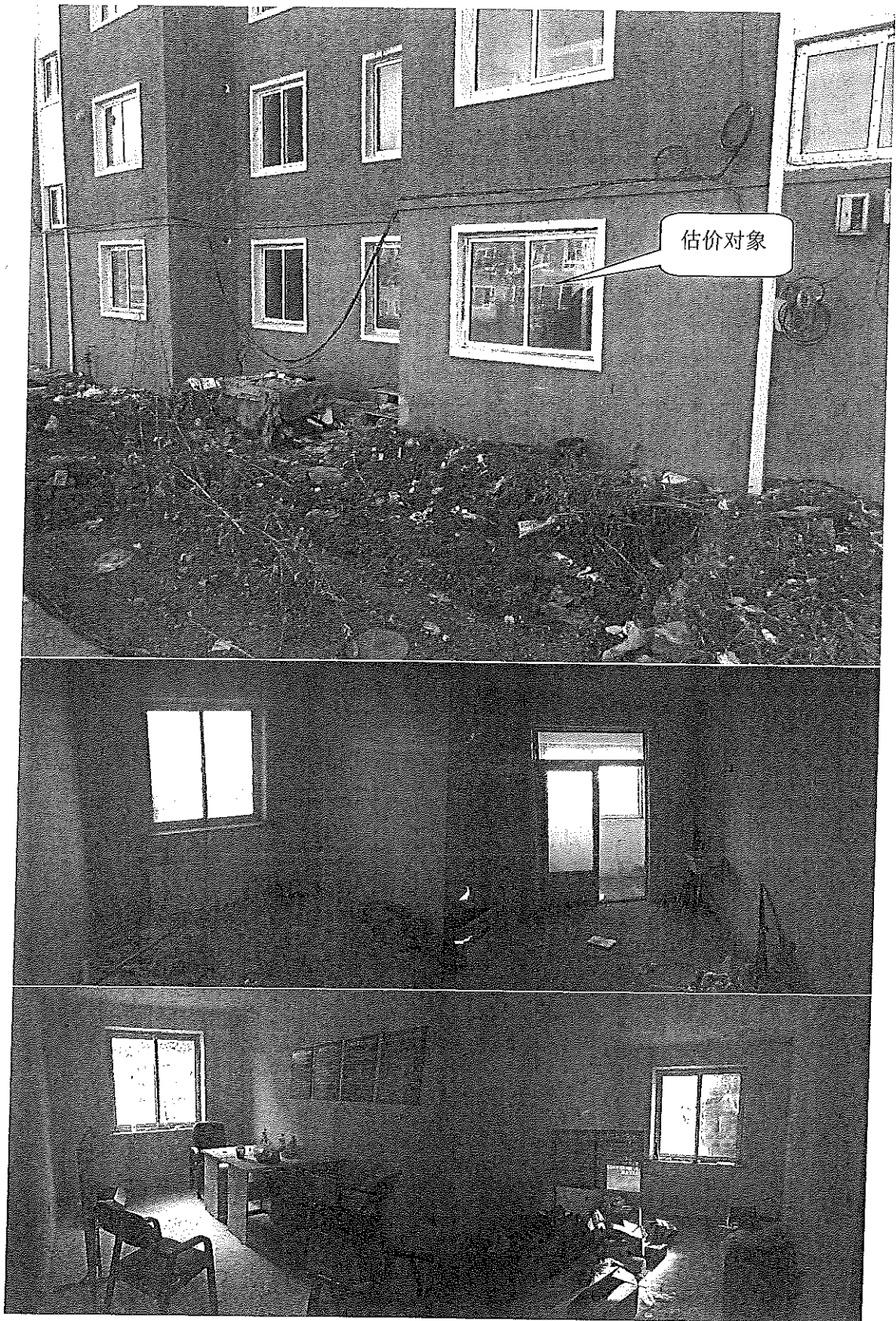
附 件

- （一） 委估物业位置图及照片
- （二） 《司法鉴定评估委托书》复印件
- （三） 《执行笔录》复印件
- （四） 估价机构资质证书复印件
- （五） 资格证书复印件





估价对象位于千金 8 组团 32#-3-6-1 号



估价对象位于千金 8 组团 25#-4-1-1 号

辽宁省本溪市中级人民法院

司法鉴定评估委托书

评估【2019】第0445号

案号	(2019)辽0502执恢45号	承办法官	姜辉
所属法院	平山区法院	联系电话	42885368
当事人信息	申请人: 本溪市永升建筑工程有限公司	联系电话	
	被申请人: 本溪钢铁(集团)房地产开发有限责任公司	联系电话	
委托鉴定评估项目	资产评估		
委托要求	房产评估		
受委托机构	本溪新金桥房地产估价事务所		
委托机构联系方式			
技术处承办人	陈宏坤	联系电话	
领导批示	2019年 8月 7 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。

执 行 笔 录

时 间：2019年11月11日 14时57分

地 点：本院执行局

执行人员：邓志远、滕洪

记录员：张莹

申请执行人本溪永升建筑工程有限公司，住所地：本溪市南
山区131号

委托代理人，邓明，该公司工作人员。

被执行人本溪钢铁（集团）房地产开发有限责任公司，住所
本溪市平山区水塔路7号。

委托代理人，吴从觅，该公司工作人员。

我们是平山法院的工作人员，关于本溪永升建筑工程有限
公司申请执行你公司一案，本院已依法查封你公司位于平山区千
金山组团32#楼-3单元-601，平山区千金路八组团25#楼一
单元-101号两处房产，本院已依法向你公司送达了执行裁定
书，并对上述两处房产进行评估，对此你们公司有没有意见
或没有意见。

上述两处房产在产权处是否有登记

没有登记，两处房产是回迁楼。

有没有具体确切的地址

你们查封的地址和房产是对的，但详细的我们公司应该是

吴从觅 邓明

于金 8 组团 25 # -4-1-1, 面积 79.74 平方米, 另一处为
于金 8 组团 32 # -3-6-1, 面积 55.05 平方米。

本院在查封期间, 禁止转移上述两处房产的权属, 本院将
对两处房产进行评估, 听清没

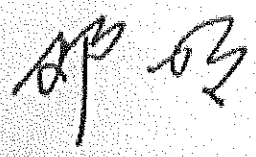
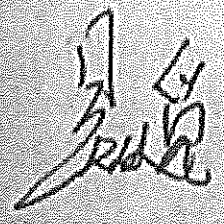
听清了

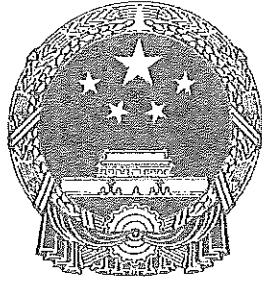
申请执行人本溪永升建筑工程有限公司是否还有其他补

要求法院尽快对房产进行评估, 拍卖。

阅笔录, 签字

好。





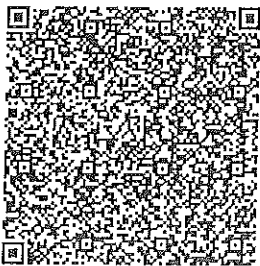
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912105047471074712

(副本号: 1-1)

名称 本溪新金桥房地产估价事务所(特殊普通合伙)
类型 普通合伙企业
主要经营场所 本溪市明山区解放北路104号
执行事务合伙人 乔铁库
成立日期 2003年02月28日
合伙期限 自2003年02月28日至长期
经营范围 房地产价格评估服务、房地产经纪服务。(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

2018 年 11 月 06 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 COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 本溪新金桥房地产估价事务所 (特殊普通合伙)
法定代表人: 乔铁库
(执行事务合伙人)

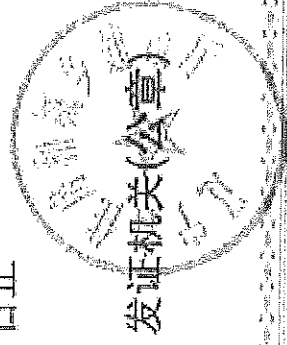
住所: 本溪市明山区解放北路 104 号

统一社会信用代码: 912105047471074712

备案等级: 贰级

证书编号: 第 000010506 号

有效期限: 2017 年 10 月 23 日至 2020 年 10 月 22 日止



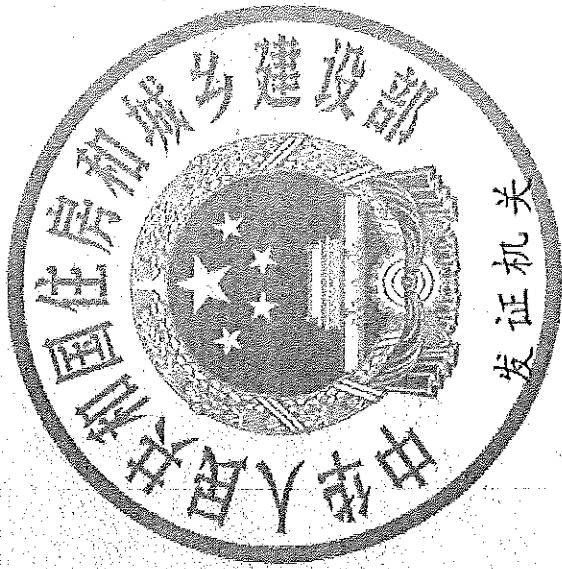
发证机关(公章)

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. 00112940

姓名 / Full name

官和平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210503196707281858

注册号 / Registration No.

2119960010

执业机构 / Employer

本溪新金桥房地产估价事务所

有效期至 / Date of expiry

2020-1-5

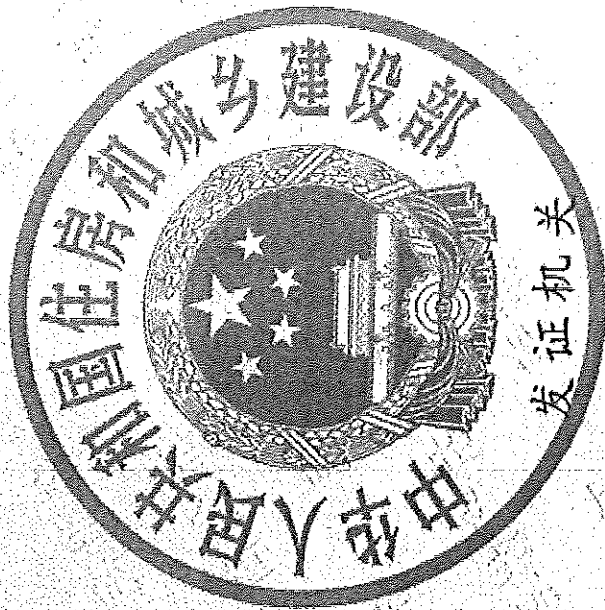
持证人签名 / Bearer's signature

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. 00128431

姓名 / Full name

乔铁库

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210504195512171319

注册号 / Registration No.

2120000096

执业机构 / Employer

本溪新金桥房地产估价事务所

有效期至 / Date of expiry

2020-4-9

持证人签名 / Bearer's signature