

本溪市中级人民法院委托的本溪市腾鸿房地产开发有限责任公司位于本溪市明山区文化路 7B 栋 26 层 2 单元 74 号住宅房地产市场价格评估

报告编号：博文房估字(2020)第 0050 号

司法鉴定评估委托书号：（2019）本中法司辅委字第 0758 号

房地产司法估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司

董文玲注册号：2120070094

孙英利注册号：2120140007

2020 年 01 月 16 日



致估价委托人函

本溪市中级人民法院：

受贵院委托（委托书号：（2019）本中法司辅委字第 0758 号），我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），《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》以及本溪市有关法律法规政策规定，对本溪市腾鸿房地产开发有限责任公司位于本溪市明山区文化路 7B 栋 26 层 2 单元 74 号 1 处住宅房地产（建筑面积 59.92 m²）市场价值进行了评估，估价目的是为估价委托人办理相关案件提供房地产市场价值参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2020 年 01 月 09 日的市场价值为房地产总价：28.75 万元，大写：人民币贰拾捌万柒仟伍佰元整，单价：4798 元/m²。

表1 估价对象评估结果一览表

房屋预售许可证 证号	房屋所有权人	所在层数 /总层数	用途	建筑面 积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
本房预售证第 001949 号	本溪市腾鸿房地产 开发有限责任公司	26/30	住宅	59.92	4798	28.75

备注：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，但不包括土地出让金、动产、构筑物、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本评估报告价值为未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

3、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起 5 日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人：





目录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	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.....	6
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地勘察期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件.....	12
1. 《辽宁省本溪市中级人民法院司法鉴定评估委托书》复印件 2. 《查档证明》复印件 3. 估价对象照片及区域位置示意图 4. 《住宅用房现场勘查表》复印件 5. 估价机构方营业执照复印件 6. 估价机构资格证书复印件 7. 估价师资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《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》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们估价师董文玲、孙英利已于价值时点2020年01月09日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	日期
董文玲	2120070094		2020-1-16
孙英利	2120140007		2020-1-16



估价假设和限制条件

1、一般假设：

(1)本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2)本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：根据估价委托人提供的《查档证明》，无法获悉估价对象土地用途和使用权性质，经估价人员实地走访和调查，按照房地合一原则，假设土地用途为住宅用地，土地使用权性质为出让，所以本估价报告存在未定事项假设。

3、背离事实假设：本次估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，本次估价不考虑估价对象的抵押、担保、租赁等他项权利状况以及查封对其价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：本估价项目未提供估价对象《国有土地使用权证》，据注册房地产估价师了解估价对象土地使用权人与房屋所有权人相同，权属完整，故本次估价设定以其实际情况为准。

6、估价报告使用限制：

(1)本估价报告是受本溪市中级人民法院的委托，评估估价对象的房地产市场价值，为估价委托人执行相关案件提供房地产市场价值参考依据，不适用于其他目的和用途。

(2)本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分



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。

(3) 本次估价报告仅为估价委托人在特定估价目的下使用，其他任何人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。

(4) 本次估价报告和估价结果的应用必须在报告所确定的使用期限内，估价报告的使用期限自估价报告出具之日起一年。但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

(5) 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

(6) 本次估价结果未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素，提请估价委托人和报告使用人注意。



房地产估价结果报告

博文房估字(2020)第 0050 号

一、估价委托人

名称：本溪市中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街6、8、10、12、16、18号6号楼8层804

联系电话：010-83482911 邮编：100054

资质等级：一级 证书编号：建房估证字[2015]025号

有效期限：2018年9月26日至2021年9月25日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、资产评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司本溪分公司

住所：本溪市明山区民建街218栋2单元1层1号

联系电话：024-42846699 邮政编码：117000

三、估价目的

为估价委托人办理相关案件提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为本溪市腾鸿房地产开发有限责任公司位于本溪市明山区文化路7B栋26层2单元74号住宅房地产及其占用范围内土地使用权，建筑面积59.92 m²。

2、估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于本溪市明山区文化路7B栋26层2单元74



号，宗地东至小区住宅楼、南至小区住宅楼、西至小区住宅楼、北至小区住宅楼；宗地地势平坦，形状较规则。实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气），宗地内“七通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气）及场地平整。

3、估价对象建筑物状况

估价对象位于本溪市明山区文化路7B栋26层2单元74号，建筑面积59.92 m²，估价对象为住宅用房，所在建筑物共30层，估价对象位于第26层。



估价对象具备供水、供电及卫生洁具，通电话、有线电视，排水通畅，设施设备能满足生活需要。

具体装修情况如下：客厅、卧室墙面为水泥墙面，地面为水泥地面。卫生间和厨房墙面为水泥墙面、地面为水泥地面。据注册房地产估价师现场勘察，估价对象维护状况良好，成新率九成新。

3、估价对象权利状况

3.1 土地权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《查档证明》，无法获悉估价对象土地用途和使用权性质，经估价人员实地走访和调查，按照房地合一原则，设定土地用途为住宅用地，土地使用权性质为出让。

3.2 房屋所有权状况

根据委托方提供的《查档证明》（复印件），经查证房屋所有权人为本溪市腾鸿房地产开发有限责任公司。

3.3 他项权状况

本次估价目的是为司法鉴定用途，故本次评估不考虑估价对象的查封、抵押、租赁、典权等他项权利状况对其价值的影响。

五、价值时点

2020年01月09日（实地勘察之日）。



六、价值类型

(一)价值标准：本次估价采用的价值标准为房地产市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

(二)价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载住宅用途，在价值时点2020年01月09日于规划条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋和必要的设备设施，以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，不包括土地出让金、动产，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等其他权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1. 独立、客观、公正原则：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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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；

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；

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。

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。

八、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章



1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布）；
5. 《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过，自1997年1月1日起施行。2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员第十四次会议修正）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）；
7. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
8. 《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）；
9. 《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）；
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）。

(二)本次估价采用或借鉴的技术规程及标准

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》。
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。
3. 《房屋完损等级评定标准》（试行）（1984年11月8日）。

(三)委托人提供的有关资料

1. 《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0758号（复印件）。



2. 《查档证明》（复印件）。

(四)估价机构掌握的有关资料

1. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料。

2. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料。

3. 估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

(一) 估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与其同一供求范围内多为自用型住宅房地产，周边出租案例极少且租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值；

估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

(二) 估价方法定义与技术路线



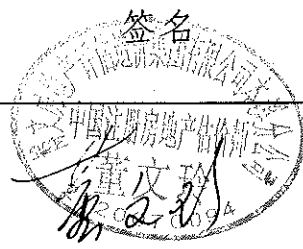
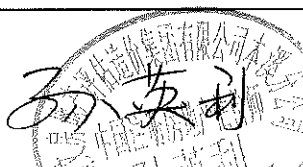
比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，确定估价对象于价值时点 2020 年 01 月 09 日的市场价值为房地产总价：**28.75 万元**，大写人民币**贰拾捌万柒仟伍佰元整**，房地产单价 **4798 元/m²**。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
董文玲	2120070094		2020.1.16
孙英利	2120140007		2020.1.16

十二、实地勘察期

2020 年 01 月 09 日

十三、估价作业期

2019 年 12 月 18 日至 2020 年 01 月 16 日



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0758号

案号	(2016)辽0503恢329号	承办法官	李志鹏
所属法院	溪湖区法院	联系电话	18641467779
当事人信息	申请人: 冯立强	联系电话	13942403736
	被申请人: 本溪华夏建筑 有限责任公司、吴凤红	联系电话	18841441515
委托鉴定 评估项目	房地产评估		
委托要求	评估坐落于本溪市明山区华夏馨苑7B栋2单元26层74号(59.92平方米)房产进行评估		
受委托机构	博文房地产评估造价集团有限公司		
委托机构 联系方式			
技术处承办人		联系电话	18641467779
领导批示	2019年 12月 18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。



查档证明

收件编号	571562	产权来源		产别			
业务大类	预售许可新建		业务细类	预售许可(开发企业)			
房屋自然状况							
房屋坐落	明山区文化路78栋						
幢号	所在层	单元	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
78栋	26	2单元	2单元74号	59.92m ²	住宅	无	已限制
房屋权利状况							
开发企业	本溪市腾鸿房地产开发有限责任公司		组织机构代码	70184140-0			
预售许可证	本房预售证第001949号		发证时间	2015-12-07	注销日期		
共有人							
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
申请执行	查封来文字号		发文日期	起始日期	终止日期	限制原因	
陈松			2017.11.22	2017.12.2	2020.12.2		
备注							
<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。</p>							

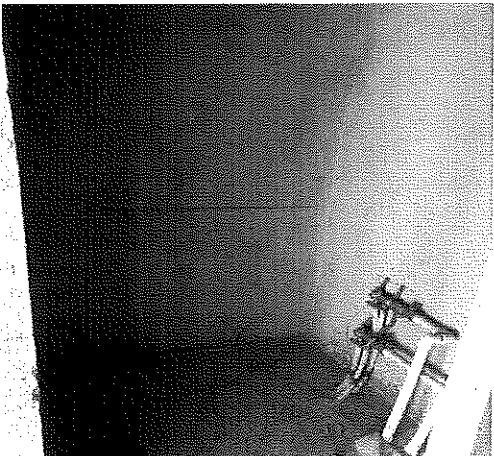
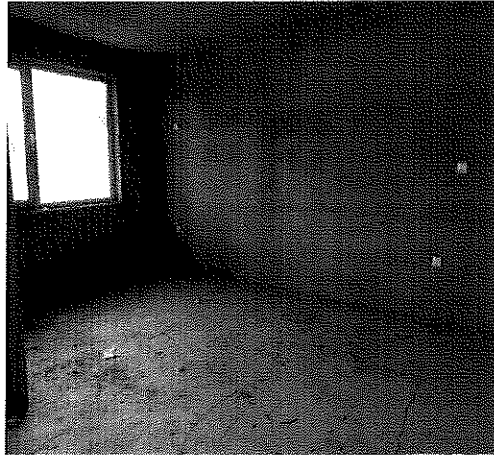
查询人:

查询日期: 2019-01-17 14:23:22



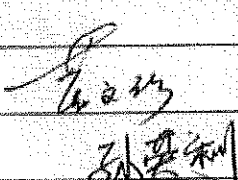



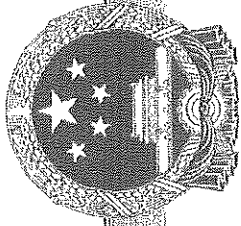
实地查勘照片





博文房地产评估造价集团有限公司
外业调查表格——住宅用房现场勘察表

坐落	明山区文化路7B栋26层2单元74号				
房产证	未提供	建筑面积	59.92		
土地证	未提供	土地面积			
周边配套设施	超市：华缘便利店 菜市场： 学校：春明小学 医院：东兴社区卫生服务中心 银行邮电：中国农业银行 商业设施：齐全				
物业管理	有				
停车位状况	一般				
总层数	30	结构及户型	一室一厅	外墙面	外墙砖
所在层	26	采光及朝向	良好，南北朝向	电梯	有
层高	正常	景观及其他	无	建成年代	
室内装修情况					
地面	水泥地面				
墙面	水泥墙面				
吊顶	无				
门窗	铝塑窗，防盗门				
厨厕	水泥地面 水泥墙面				
阳台	无				
水电	齐全				
附属设施	齐全				
估价目的	为司法裁决提供市场参考依据 ^{价值}				
估价时点	2020年1月9日	勘察人	 孙奕利		
勘察日期	2020年1月9日				
签字					



营业执照

统一社会信用代码

911100007394033502



扫描二维码登录
“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

(副本) (16-1)

名称 博文房地产评估造价集团有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐文井

经营范围 房地产评估; 土地评估; 资产评估; 房地产咨询; 工程监理; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程设计与; 工程测量; 不动产测绘; 不动产权属登记代理。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 7000万元

成立日期 2002年05月27日

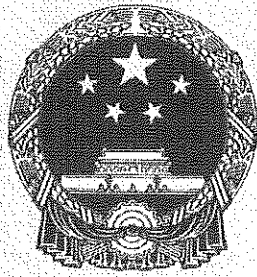
营业期限 2002年05月27日至 长期

住所 北京市西城区宣武门外大街6、8、10、12、16、18号6号楼8层804



登记机关

2019年12月11日



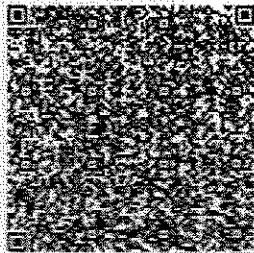
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210504696152714H

(副本号: 1-1)

名称 博文房地产评估造价集团有限公司本溪分公司
类型 有限责任公司分公司
营业场所 本溪市明山区民建街218栋2单元1层1号
负责人 董文玲
成立日期 2009年07月03日
营业期限 自2009年07月03日至长期
经营范围 房地产评估; 土地评估; 房地产咨询; 工程监理; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程设计; 工程测量; 不动产测绘; 不动产权属登记代理。(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

2017



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：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街6、8、10、12、16
、18号6号楼8层804
911100007394038502

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2015]025号

有效期限：2018年9月26日 至 2021年9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 博文房地产评估造价集团有限公司本溪分公司
法定代表人 分支机构负责人 董文玲
(执行事务合伙人)

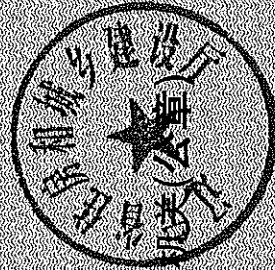
住所 本溪市明山区民建街218栋2单元1层1号

统一社会信用代码 91210504696152714H

备案等级 分支机构备案 (房地产估价一级)

证书编号 050400001号

有效期 2019年12月20日至2020年12月19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. 00182612

姓名 / Full name

董文玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210904197004181044

注册号 / Registration No.

2120070094

执业机构 / Employer

博文房地产评估集团有限公司
本溪分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-4

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。

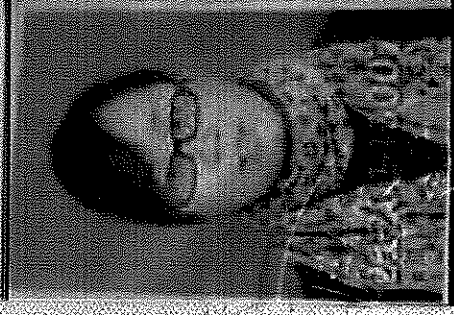
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

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. 00127618



姓名 / Full name

孙英利

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210504197603180025

注册号 / Registration No.

2120140007

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司
本溪分公司

有效期至 / Date of expiry

2020-3-26

持证人签名 / Bearer's signature