

本溪市中级人民法院委托的贾微位于本溪市本溪满族自治县阳光花园三期 49#2-1103
住宅房地产市场价格评估

报告编号：博文房估字（2019）第 0713 号

司法评估委托书号：评估【2019】第 0358 号

房地产估价报告

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

2019 年 09 月 05 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：评估【2019】第 0358 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），以及本溪市有关法律法规政策规定，对贾微位于本溪市本溪满族自治县阳光花园三期 49#2-1103 住宅房地产（建筑面积 79.39 m²）市场价值进行了评估，估价目的是为司法裁决提供市场价值参考依据。

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 2019 年 08 月 30 日的市场价值为房地产总价：49.60 万元，大写：人民币肆拾玖万陆仟元整，单价：6248 元/m²。

表1 估价对象评估结果一览表

房屋所有权人	共有权人	结构	所在层数/总层数	用途	建成年代	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
贾微	辛慧	钢混	11/17	住宅	2014 年	79.39	6248	49.60

备注：

- 1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权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 15 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：



2019 年 09 月 05 日



目录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
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.....	7
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
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评估委托书》复印件 2. 《情况说明》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 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）、《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）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、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	
董文玲	2120070094	
孙英利	2120140007	



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《情况说明》,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:本估价项目设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致,故本估价报告无背离事实假设。

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。

(2)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。



(3)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。

(4)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（2019）第 0713 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、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：024-43840877 邮政编码：117000

三、估价目的

为为司法裁决提供市场价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为贾微位于本溪市本溪满族自治县阳光花园三期 49#2-1103 住宅房地产及其占用范围内土地使用权，建筑面积 79.39 m²。

2、估价对象土地状况





价对象所处宗地位于本溪市本溪满族自治县阳光花园三期49#2-1103，宗地东至住宅、南至住宅、西至道路、北至住宅；宗地地势平坦，形状较规则。估价对象所占用土地登记用途为住宅用地，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。估价对象土地使用权类型为出让。

3、估价对象建筑物状况

估价对象位于本溪市本溪满族自治县阳光花园三期49#2-1103，建筑面积79.39 m²，估价对象为住宅用房，所在建筑物共17层，估价对象位于第11层，钢混结构，建成年代为2014年。

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：大厅、卧室墙面为部分为大白墙面、部分贴壁纸，卫生间墙面为瓷砖，地面为地砖，厨房墙面为瓷砖。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《情况说明》，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《情况说明》（复印件），经查证房屋所有权人为贾微。

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

2019年08月30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格，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2019年08月30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、占有相应土地使用权和必要的设备设施，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，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》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；
5. 《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，2008年1月1日施行）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，已由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二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）；
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，1990年5月19日起施行）；
8. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年10月1日施行）；
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》（2011年9月11日）。

(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评估委托书》评估【2019】第0358号。



2. 《情况说明》（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

本次评估确定估价对象于价值时点 2019 年 08 月 30 日的市场价值为房地产总价：49.60 万元，大写人民币肆拾玖万陆仟元整，房地产单价 6248 元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	
董文玲	2120070094	
孙英利	2120140007	

十二、实地勘察期

2019 年 08 月 30 日

十三、估价作业期

2019 年 08 月 30 日至 2019 年 09 月 05 日



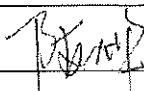

附件

- 1、《辽宁省本溪市中级人民法院司法评估委托书》复印件
- 2、《情况说明》复印件
- 3、估价对象照片及区域位置示意图
- 4、住宅用房现场勘察表
- 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



辽宁省本溪市中级人民法院 司法评估委托书

评估【2019】第0358号

案号	(2017)辽0521执字1426、862号	承办法官	艾博
所属法院	本溪县法院	联系电话	18641473098
当事人信息	申请人: 金长喜	联系电话	13500449156
	被申请人: 贾微	联系电话	
委托鉴定评估项目	房地产评估		
委托要求	对被申请人名下房屋进行评估		
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	13641461208
领导批示	 2019年 7月 2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。



情况说明

本溪满族自治县金晨房地产开发有限公司开发的本溪县阳光花园三期 49#-2-1103, 面积 79.39 平方米的房屋, 购买人辛慧已交首付款人民币大写壹拾伍万圆整 (小写: 150000.00 元整)。

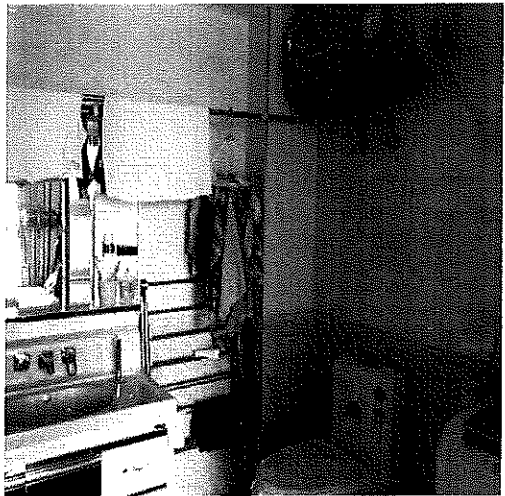
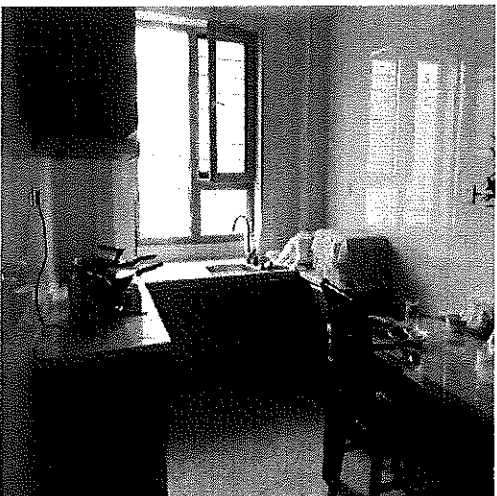
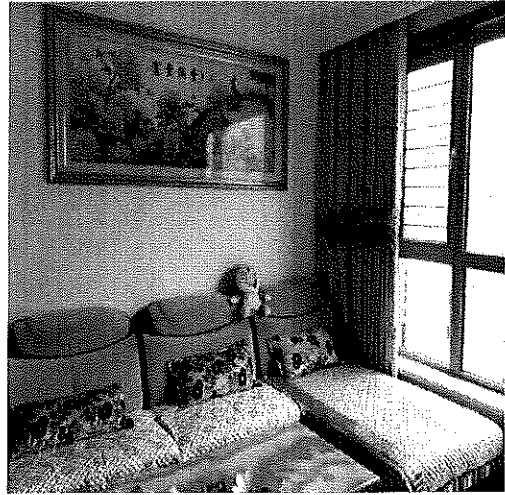
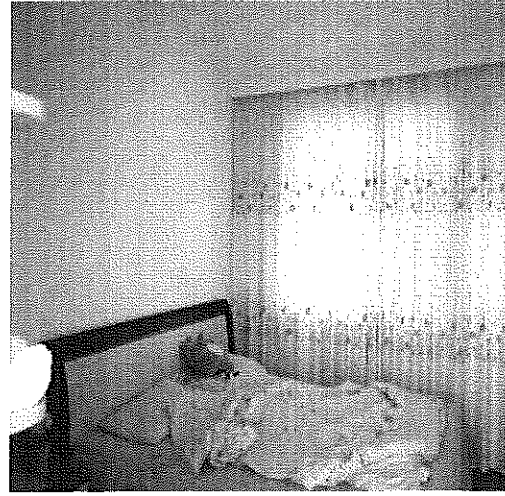
本溪满族自治县金晨房地产开发有限公司

2019年8月21日





实地查勘照片





估价对象位置图



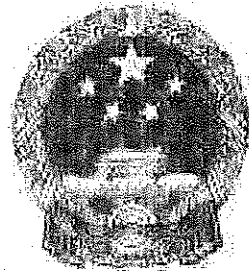


博文房地产评估造价集团有限公司

外业调查表格——住宅用房现场勘察表

坐落	本溪县阳光花园三期 49# 2-1103				
房产证		建筑面积	79.39m ²		
土地证		土地面积			
周边配套	超市: 金广超市 菜市场: 学校: 本溪县中 医院: 银行邮电: 商业设施: 齐全				
物业管理	优				
停车位状况		有			
总层数	17	结构及户型	钢混	外墙面	涂料
所在层	11	采光及朝向	采光良好 南北朝向	电梯	有
层高	正常	景观及其他		建造年代	2014年
室内装修情况					
地面	地板、地板砖				
墙面	大白、壁纸				
吊顶					
门窗					
厨厕	地面铺设地板砖 瓷砖贴墙面				
阳台	瓷砖 地砖				
水电	齐全				
附属设施	齐全				
估价目的	为司法裁决提供市场价值参考依据	估价时点	2019年08月30日		
勘察日期	2019年08月30日	勘察人	孙荣杰		
签字	孙荣杰 金长喜				

编号: I 04798798

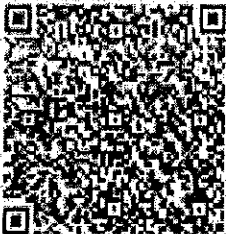


营业执照

(副本) (16-2)

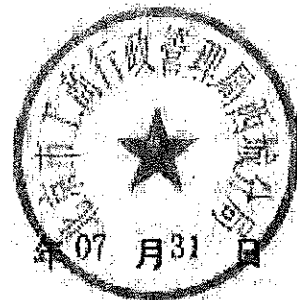
统一社会信用代码 911100007394033502

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)
住所	北京市西城区宣武门外大街6、10、12、16、18号4号楼8层804
法定代表人	徐文非
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
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; 工程测绘; 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。)



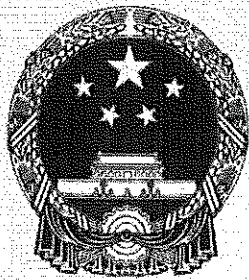
在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 07 月 31 日

提示: 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。



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

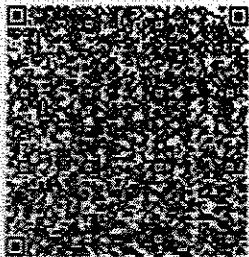
营业场所 本溪市明山区民建街218栋2单元1层1号

负责人 董文玲

成立日期 2009年07月03日

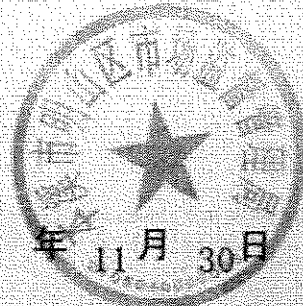
营业期限 自2009年07月03日至长期

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： 徐文井
(执行事务合伙人)
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
统一社会信用代码： 911100007394033502
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 (执行事务合伙人) 分支机构负责人 董文玲

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 (分) 210500005034945
备案等级 分支机构备案 (房地产估价一级)
证书编号 第 0504000001 号
有效期限 2018年12月20日至2019年12月19日止



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

博文房地产评估造价集团有限公司
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. 00127519

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