

本溪新金桥房地产土地资产评估事务所
BEN XI XIN JIN QIAO FANG DI CHAN TU DI ZI CHAN PING GU SHI WU SUO

房地产估价报告

估价项目：邓守稷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：本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

估价报告出具日期：二〇二〇年七月二日

致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院：

承蒙委托，我事务所对邓守稷所有的坐落于辽宁省本溪满族自治县长江路 137-3-203 号的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二〇二〇年六月五日的评估总值为 288,580 元，大写人民币为贰拾捌万捌仟伍佰捌拾元整，估价结果详见下表：

估价结果明细表

房屋所有权人	权证号	坐落	用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
邓守稷	第 9471 号	小市镇长江路 137-3-203	住宅	2/6 层	62.64	4,606.96	288,580

本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：

（房地产估价师）



二〇二〇年七月二日

目 录

估价师声明	1
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、估价目的	5
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	10
十一、估价人员	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业日期	10
十四、估价报告应用有效期	10
附件	11

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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也没有利害关系，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、估价当事人依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）、《人民法院委托涉案财产处置司法评估指导意见》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价人员孙玉颖、邹积钢已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘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，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构及隐蔽工程部分质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助

7、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人应对资

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。

8、本估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价当事人及估价利害关系人以外的单位及个人提供，凡因估价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。

9、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有

10、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋权属转移登记审批表》，但我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象达到国家相关标准且能正常使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象建筑面积与《房屋权属转移登记审批表》记载的建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿进行交易
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价

5、估价对象应享有公共部位通行权和水电暖等共用设施的使用权等。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设

五、依据不足假设

截至价值时点，估价委托人未提供估价对象欠缴各种税费及物业费等情况，本次估价假设估价对象无拖欠相关费用。

六、估价报告使用限制

1. 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。
2. 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。
3. 本估价结果为房地产市场价格，未考虑未来处置风险，故不应被认为估价对象处置成交价的保证。
4. 本估价结果进行了取整处理，且无特殊说明均采用人民币计量。
5. 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。

本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙） 房地产估价报告

新金房鉴【2020】第016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：赵利

联系电话：18641473052

二、房地产估价机构

估价机构：本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：912105047471074712

执行事务合伙人：孙玉颖

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、估价目的

为司法机关提供价值参考依据

四、估价对象

1、估价对象权利状况

根据估价委托人提供的权属资料：估价对象房屋所有权证号为第9471号，房屋所有权人为邓守稷，房屋坐落本溪满族自治县长江路137-3-203，

产权性质为私产，建筑结构混合，房屋总层数为 6 层，估价对象为 2 层；
建筑面积：62.64 平方米，设计用途为住宅。

2、估价对象基本情况

估价对象名称	邓守稷所有的房地产			
位置状况	该物业坐落于本溪满族自治县长江路 137-3-203, 所在的位置属于本溪满族自治县开发完成区域, 周边多为住宅区。			
建筑面积	62.64 平方米	建筑结构	混合结构	
总楼层	共 6 层	评估楼层	2 层	
现实用途	住宅	法定用途	住宅	
平面布置	平面布置为矩形, 为阴阳结构。把西山墙。			
公共配套设施完备程度	委估物业位于迎宾路与长江路交汇处西北方向, 该区域是本溪满族自治县开发完成区域。周围东邻长江路, 西邻住宅, 南邻迎宾路, 北邻住宅。该区域有本溪县第一中学, 本溪县实验小学, 周围商业氛围较好。估价对象距本溪县客运站直线约 650 米左右, 周围公共配套设施一般, 属于城市规划完成区, 交通可及性及便捷性较好。			
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	涂料粉饰	内 墙	大白, 厨房 1.5 米瓷砖贴面, 卫生间墙面瓷砖到顶
	天 花	灰棚	楼地面	卧室老式实木地板, 其余地砖
	门	防盗门	窗	铝合金双窗, 防护栏
设施设备	水 电	水、电已进户	取暖	正常

五、价值时点

二〇二〇年六月五日

（2020）本中法司辅委字第 0175 号《司法鉴定评估委托书》载明的日期为 2020 年 5 月 29 日，但估价委托人和申请人于 2020 年 6 月 5 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 2020 年 6 月 5 日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。

八、估价依据

1. 国家法律法规

- (1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令 2007 第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 2016 第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自公布之日起施行）
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》

2. 技术标准、规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

3. 估价委托人提供的相关资料

- (1) 《司法鉴定评估委托书》
- (2) 《房屋权属转移登记审批表》

4. 估价人员实地查勘调查获得的实况和资料

5. 其他相关资料

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。

估价对象为住宅用房，同一供求范围内房地产交易市场较活跃，可以找到可比实例；同时住宅用房属于有收益或潜在收益的房地产，该区域房地产出租比例较高，房地产租赁市场较活跃，较容易取得其租金状况。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》，选取比较法及收益法两种方法估价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二〇二〇年六月五日的评估总值为 288,580 元，大写人民币为贰拾捌万捌仟伍佰捌拾元整，估价结果详见下表：

估价结果明细表

房屋所有权人	权证号	坐落	用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
邓守覆	第 9471 号	小市镇长江路 137-3-203	住宅	2/6 层	62.64	4,606.96	288,580

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
孙玉颖	2119970046		2020.7.2
邹积钢	2120070149		2020.7.2

十二、实地查勘期

二〇二〇年六月五日

十三、估价作业日期

二〇二〇年六月五日至二〇二〇年七月二日

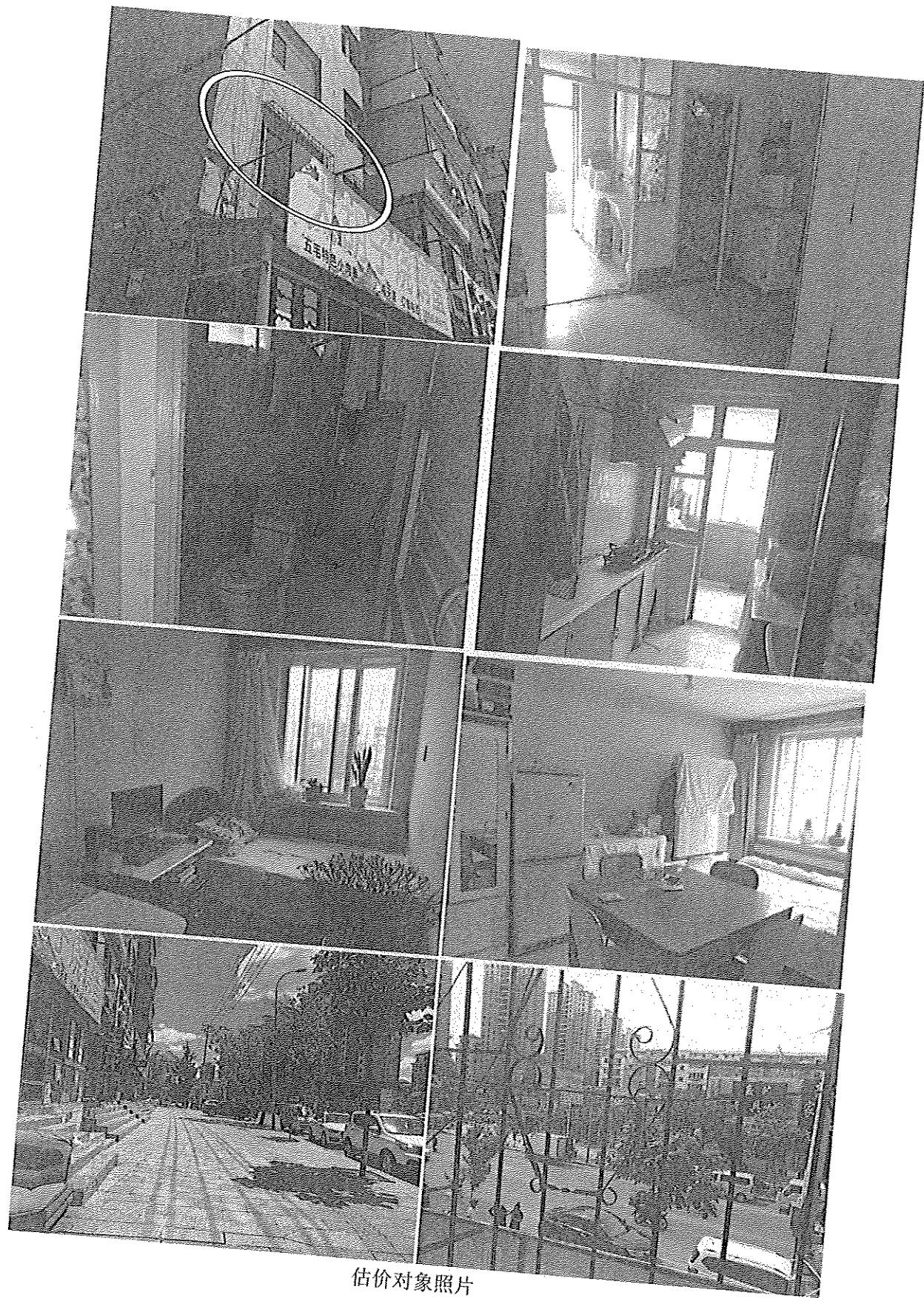
十四、估价报告使用期限

本估价报告自出具之日起一年内有效。

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）《房屋权属转移登记审批表》复印件
- （四）《实地查勘记录表》
- （五）估价机构资质证书复印件
- （六）资格证书复印件
- （七）本次评估收费收据

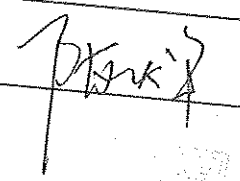




估价对象照片

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0175号

案号	(2016)本县执字第1159号		承办法官	赵利
所属法院	本溪县法院		联系电话	18641473101
当事人信息	申请人:	李丰君	联系电话	13804244260
	被申请人:	邓守稷	联系电话	13704243330
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	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			联系电话	18641469208
领导批示	2020年5月29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。		公 章	

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。

房屋权属转移 登记审批表

房屋号: 9411 (10-60)

权利类型:

面积: 62.61

地址: 长江路137-3-203

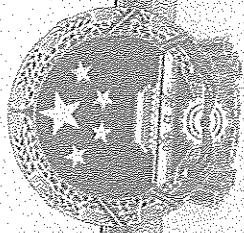
申报日期: 2003 02年 02月 01日

本溪满族自治县房产管理处 杨淑娟 制

网取

序号	名称	地址	联系电话	转移方式	用途
1	房屋	长...		买卖	住宅
	结构	楼层	建筑面积	建成时间	
	其他	6	62.60		
	权证号	产权证号	申报价格	评估价格	
	10000	10000.00	10000.00	10000.00	
			四	第	
	共有形式	共有份额	共有权证号		
	使用面积	使用年限			

附件
四份



统一社会信用代码
912105047471074712

营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

名称 本溪新金桥房地产土地资产评估事务所 (特殊普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 孙玉颖

经营范围

房地产土地价格评估、房地产土地政策咨询、房地产土地投资策划、房地产中介服务、房地产经纪服务、各类单项资产评估、组合资产评估、整体资产评估以及市场所需的其他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)。

成立日期 2003年02月28日

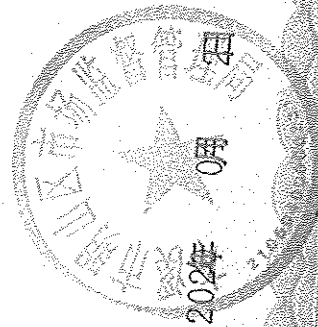
合伙期限 自2003年02月28日至长期

主要经营场所 本溪市明山区解放北路104号

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。



登记机关



国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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： 本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）
法定代表人： 孙玉颖
（执行事务合伙人）
住所： 本溪市明山区解放北路
统一社会信用代码： 912105047471074712
备案等级： 贰级
证书编号： 第00010506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)

变更登记核准通知书

(本明)市监核变通内字[2020]第2020000034号

名称：本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：912105047471074712

以上企业于2020年01月03日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

名称变更：

变更前：本溪新金桥房地产估价事务所（特殊普通合伙）

变更后：本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

经营范围变更：

变更前：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）。

变更后：房地产土地价格评估、房地产土地政策咨询、房地产土地投资策划、房地产中介服务、房地产经纪服务、各类单项资产评估、组合资产评估、整体资产评估以及市场所需的其他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）。

特此通知。



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. 00204207

姓名 / Full name

孙玉颖

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

21050219610203214X

注册号 / Registration No.

2119970046

执业机构 / Employer

本溪新金桥房地产估价事务所(特殊普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2022-12-11

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. 00202651

姓名 / Full name

邹积钢

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210502197104090516

注册号 / Registration No.

2120070149

执业机构 / Employer

本溪新金桥房地产估价事务所(特殊普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

