

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：奈敏所有的登记在绿地本溪置业有限公司名下的
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：二〇一九年十二月二十六日

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	6
五、价值时点	7
六、价值定义	7
七、估价依据	7
八、估价原则	7
九、估价方法	8
十、估价结果	9
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
十五、估价说明	10
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，我事务所对奈敏所有的登记在绿地本溪置业有限公司名下的坐落于明山区衍水大街 11-8#1 单元 7 层 14 号的一幢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二〇一九年十二月十八日的评估总值为 186,831 元，大写人民币为壹拾捌万陆仟捌佰叁拾壹元整，估价结果详见下表：

估价结果明细表

房屋所有权人	产权证号	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
奈敏所有的登记在绿地本溪置业有限公司名下	不详	明山区衍水大街 11-8#1 单元 7 层 14 号	住宅	58.31	3,204.1	186,831

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）

二〇一九年十二月二十六日

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、李鹏。

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《民事裁定书稿》（2013）执字第 685 号及《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《民事裁定书稿》（2013）执字第 685 号及《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《民事裁定书稿》（2013）执字第685号、《司法鉴定评估委托书》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 43 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：胡明刚

联系电话：18641467172

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

估价对象坐落于明山区衍水大街 11-8#1 单元 7 层 14 号（绿地中央广场小区回迁楼）的住宅用房。估价对象所有权人为：奈敏所有的登记在绿地本溪置业有限公司名下，建筑结构：钢混，建筑用途：住宅用房，建筑面积：58.31 平方米，楼层：7/18 层。

2、估价对象基本情况

估价对象名称	奈敏所有的登记在绿地本溪置业有限公司名下的房地产			
位置状况	该物业坐落于明山区衍水大街 11-8#1 单元 7 层 14 号，所在的位置属于本溪市明山区开发待完成区域，周边多为住宅区。			
建筑面积	58.31 平方米	建筑结构	钢混结构	
总楼层	共 18 层	评估楼层	7 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	委估物业位于明山区滨河北路与威宁大桥交汇处东北方向，该区域是本溪市明山区开发未完成区域。周围北邻荒地，西邻绿地中央广场商品房住宅区，南邻滨河北路，东临荒地。该区域有佳兆业·水岸新都小区、威宁营小学。威宁站在其附近，住宅小区氛围一般。估价对象距威宁高铁站约 2.2 公里；距本溪市客运站约 9 公里，周围仅有 60 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	涂料粉饰	内 墙	大白、厨房、卫生间贴 1.8 米瓷砖
	天 花	灰棚	楼地面	水泥地面
	门	防盗门、内包门	窗	塑钢窗
设施设备	水 电	水、电已进户	取暖	市政供暖
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

二〇一九年十二月十八日

【2019】本中法司辅委字第 0712 号《司法鉴定评估委托书》载明的日期为 2019 年 11 月 27 日，但估价委托人和委托双方于 2019 年 12 月 18 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. 《民事裁定书稿》（2013）执字第 685 号
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。

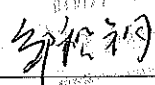
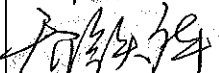
十、估价结果

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十二月十八日的评估总值为 186,831 元，大写人民币为壹拾捌万陆仟捌佰叁拾壹元整，估价结果详见下表：

估价结果明细表

房屋所有权人	产权证号	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
奈敏所有的登记在绿地本溪置业有限公司名下	不详	明山区衍水大街11-8#1单元7层14号	住宅	58.31	3,204.1	186,831

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
邹积钢	2120070149		2019.12.26
乔铁库	2120000096		2019.12.26

十二、实地查勘期

二〇一九年十二月十八日

十三、估价作业日期

二〇一九年十二月十八日至二〇一九年十二月二十六日

十四、估价报告使用期限

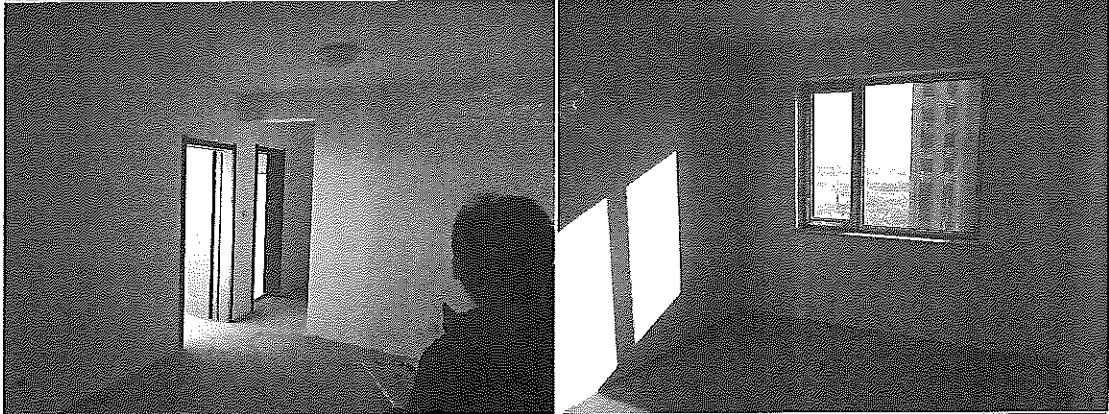
本估价报告自出具之日起一年内有效。

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，未考虑估价对象存在抵押、担保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。





估价对象位于衡水大街 11-8#1 单元 7 层 14 号

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0712号

案号	(2019)辽0504执2362号	承办法官	胡明刚
所属法院	明山区法院	联系电话	18641467172
当事人信息	申请人: 杨代平	联系电话	18640121478
	被申请人: 郭安有、奈敏	联系电话	15641142822
委托鉴定评估项目	房地产评估		
委托要求	评估奈敏所有的登记在绿地本溪置业有限公司名下的坐落于明山区衍水大街11-8号1单元7层14号房屋		
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	杜东	联系电话	
领导批示	2019年 11月 27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。

本溪市明山区人民法院

民事裁定书稿

(2013) 执字第 685 号

申请人: 杨代平

被执行人: 郭安有、秦敏

上列当事人为 民间借贷 执行一案, 本院依法向被执行人下达了执行通知, 现被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务, 故本院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第

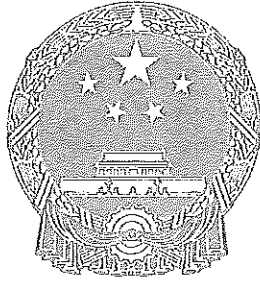
244 条之规定, 特裁定如下:

依法查封秦敏所有的登记在绿地明溪置业有限公司名下座落于明山区河滨大街 11-84 1 单元 7 层 14 号面积 58.31 ㎡, 查封期间不允许买卖、过户、租赁等事宜。

审批人:

2019 年 11 月 4 日

注: 此联附卷



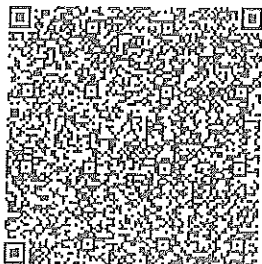
营业执照

(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)

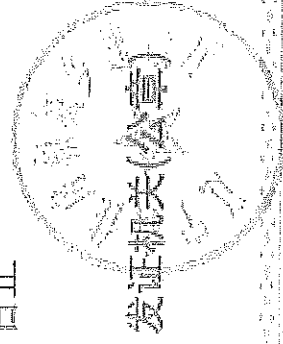
住所: 本溪市明山区解放北路 104 号

统一社会信用代码: 912105047471074712

备案等级: 贰级

证书编号: 第 000010506 号

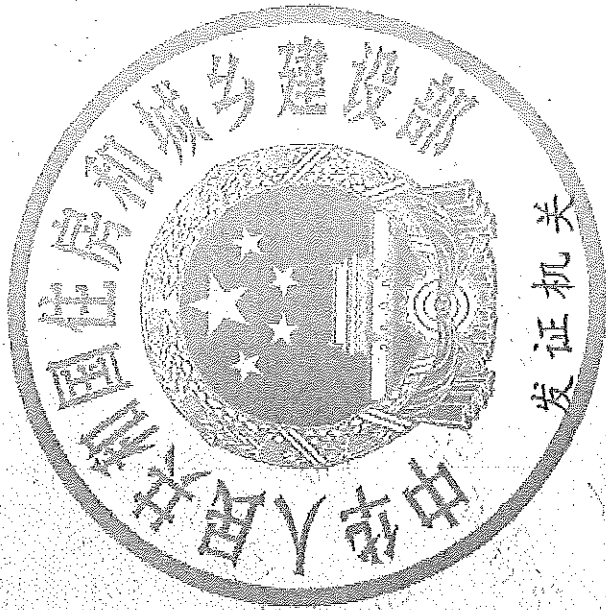
有效期: 2017 年 10 月 23 日至 2020 年 10 月 22 日止



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. 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

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. 00113254

姓名 / Full name

邹积翔

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

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature

