

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

新金房鉴【2020】第 032 号

估价项目：王晓男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：二〇二〇年九月二十八日

# 致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院:

承蒙委托,我事务所对王晓男所有的坐落于辽宁省本溪市明山区文化路山水人家E区36#西侧双拼别墅一户房地产进行了估价,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八月五日的评估总值为1,587,276元,大写人民币为壹佰伍拾捌万柒仟贰佰柒拾陆元整,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	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
王晓男	山水人家E区36#西侧	住宅	1-3层	281.08	5,647.06	1,587,276

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)



二〇二〇年九月二十八日

# 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	11
附件	12

# 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、估价人员乔铁库、孙玉颖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、估价对象尚未进行产权登记，估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》，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，估价对象现已进行了重新修缮，现建筑面积大于《商品房买卖合同》记载的建筑面积，本次估价以《商品房买卖合同》上登载的面积为准。

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. 本估价结果包含房屋占用范围内的土地价值及其装修部分价值。
5. 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。
6. 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 032 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：18641467368

## 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、估价对象财产范围

本次估价对象为位于明山区文化路山水人家 E 区 36#西侧双拼别墅，估价范围包括估价对象地上建筑物及其占用范围内分摊的土地使用权，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或



权益。

## 2、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人为王晓男，房屋坐落本溪市明山区文化路山水人家 E 区 36# 西侧双拼别墅，房屋用途为住宅，建筑结构钢混，房屋层数为 1-3 层，建筑面积：281.08 平方米，其中一层为 51.38 平方米，二至三层为 229.7 平方米。目前处于闲置状况。

估价对象土地部分是出卖人（本溪华夏房地产综合开发有限责任公司）以出让方式取得，该块土地总面积为 175000 平方米，规划用途为商住用地，土地使用年限不详。

## 2、估价对象区位情况

### (1) 位置状况

估价对象所在区域为本溪市明山区文化路山水人家较中心区域，位于山水人家 E 区 36# 双拼别墅西侧，委估物业周围西侧距离 40 米左右为致远街、110 米左右为文化路；南临住宅区；东临住宅区。

### (2) 公共配套设施完备程度

该区域属于本溪市明山区较中心区域，周围公共配套设施较完善，属于城市规划完成区。对外交通主干路为文化路、致远街。基础设施配套情况为：通路、通上下水、通电、通信、通暖等；附近有 17 路、26 路条公交线路，交通可及性及便捷性较好。

## 3、估价对象基本情况

估价对象房屋所有权人为王晓男，结构为钢混，房屋用途为住宅用房，所在层数为 1-3 层，建筑面积 281.08 平方米。估价对象为钢筋混凝土基础，梁、板、柱、砖墙承重，外墙水刷石，部分石材贴面装饰；顶层南北两侧有露台未封闭，艺术防护栏围护；合金窗，一层外楼梯入户正门为防盗门、侧门合金玻璃门，一层南侧扩建框架房屋，建筑面积约 120 平方米，地面内设观赏鱼池，其余地面铺设地砖，艺术吊棚，塑钢窗，包内门口，木制楼梯

扶手；二层木质门，地砖地面，艺术吊棚，部分装饰内墙，厨房整体木制橱柜，内墙瓷砖贴面，木制艺术棚面，卫生间墙面瓷砖到棚顶，高档洗浴设施；现已闲置待用。

2020年8月5日法官及申请人汇同我估价人员共同对估价对象进行现场勘查，经相关人员现场指正我们对估价对象进行确认。

## 五、价值时点

二〇二〇年八月五日

【2020】本中法司辅委字第 0333 号《司法评估委托书》载明的日期为 2020 年 7 月 28 日，但估价委托人和申请人于 2020 年 8 月 5 日对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期与《司法评估委托书》载明的日期不一致，本次评估以 2020 年 8 月 5 日实地查勘日期作为价值时点。

## 六、价值类型

### 1、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值

### 2、价值定义

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。

## 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) 《商品房买卖合同》

## 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，但该区域房地产出租比例较低，很难取得其租金状况。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

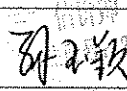
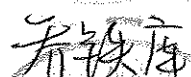
### 十、估价结果

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八月五日的评估总值为 1,587,276 元，大写人民币为壹佰伍拾捌万柒仟贰佰柒拾陆元整，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	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
王晓男	山水人家E区36#西侧	住宅	1-3层	281.08	5,647.06	1,587,276

### 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
孙玉颖	2119970046		2020.9.28
乔铁库	2120000096		2020.9.28

### 十二、实地查勘期

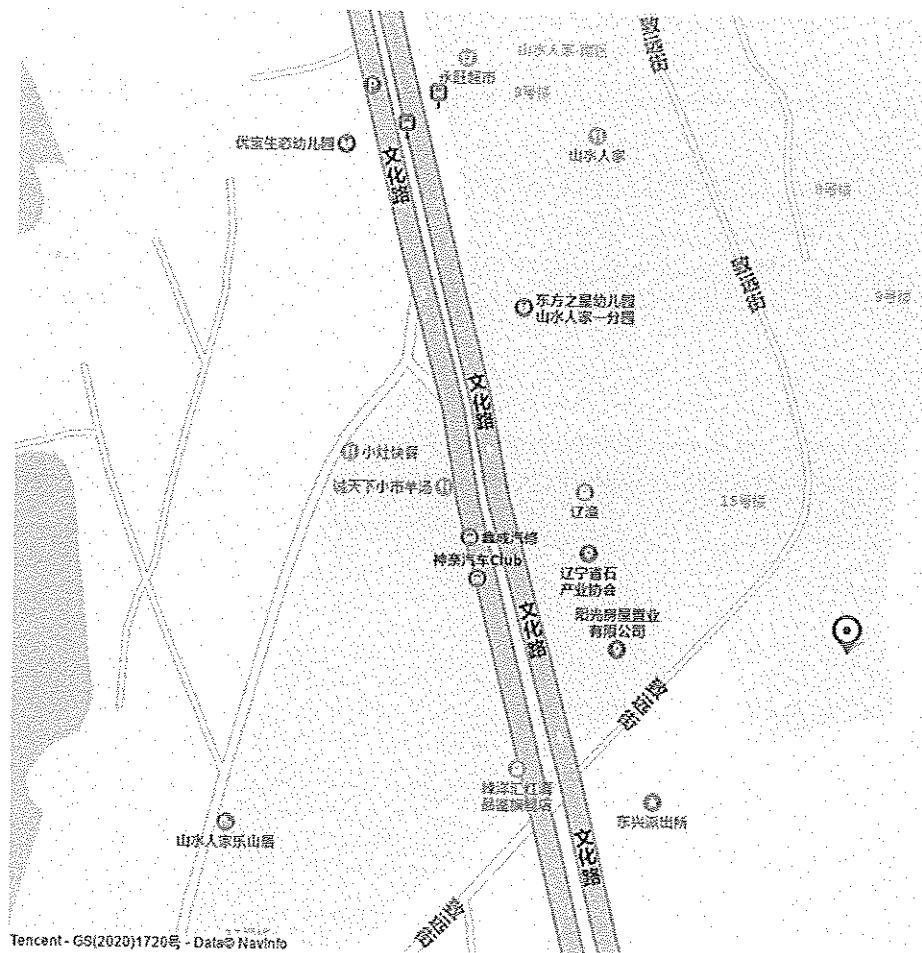
二〇二〇年八月五日

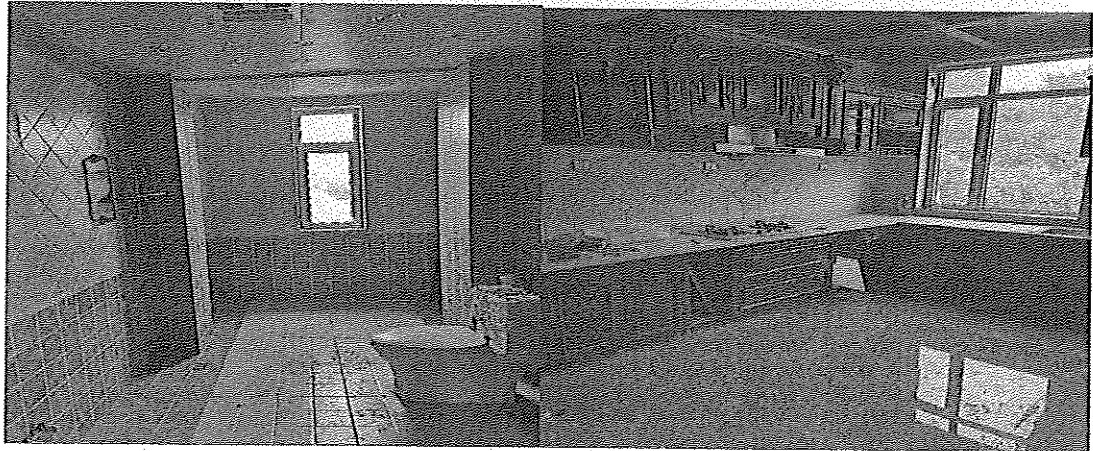
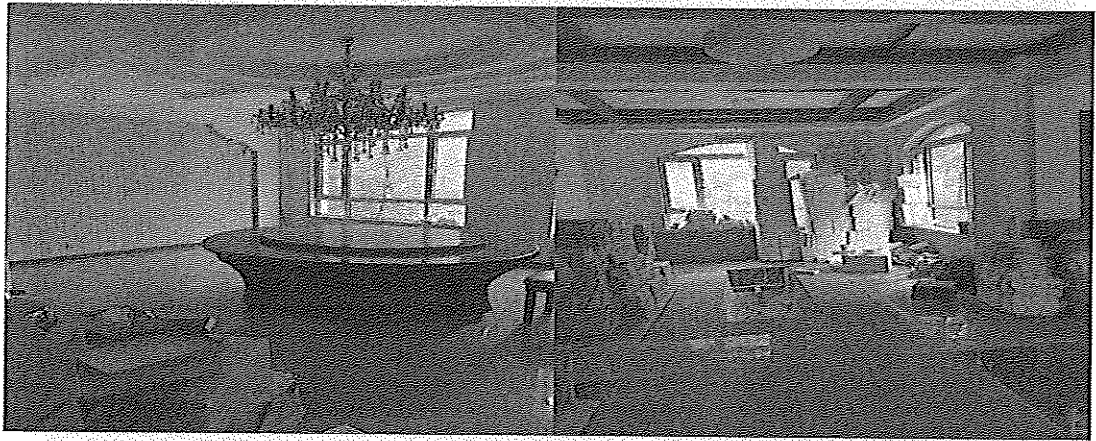
### 十三、估价作业日期

二〇二〇年八月五日至二〇二〇年九月二十八日

## 附 件

- （一）委估物业位置图及照片
- （二）《司法评估委托书》复印件
- （三）《商品房买卖合同》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







## 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0333号

案号	(2020)辽0502执679号、680号	承办法官	姜辉
所属法院	平山区法院	联系电话	18641467368
当事人信息	本溪银行股份有限公司东明支行 申请人: 支行	联系电话	13390351555
	王晓男、杨洋、王艳、徐艳 被申请人: 艳	联系电话	19904042277、18641490821
委托鉴定评估项目	房地产评估		
委托要求	对抵押房产进行价格评估(地址: 本溪市明山区山水人家E去36号西、东侧双拼别墅), 面积229.7平方米*2, 地下部分51.38平方米*2		
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	唐宏坤	联系电话	
领导批示	2020年7月28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。		

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。



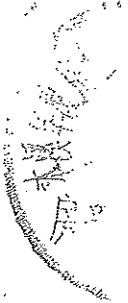
GF-2000-0171

# 商品房买卖合同

出卖人： 本溪华夏房地产综合开发有限责任公司

买受人： 王晓男

本溪市房产产权管理处  
本溪市工商行政管理局



5

# 说 明

1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房地产开发主管部门咨询。

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5、对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

6、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7、本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

## 本溪市商品房买卖合同

出卖人： 本溪华夏房地产综合开发有限责任公司

注册地址： \_\_\_\_\_

营业执照注册号： \_\_\_\_\_

资质证书号: \_\_\_\_\_

代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

编码: \_\_\_\_\_

代理人: \_\_\_\_\_ 地址: \_\_\_\_\_

收编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

托代理机构: \_\_\_\_\_

册地址: \_\_\_\_\_

业执照注册号: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

买受人: \_\_\_\_\_ 王晓男

本人 姓名: 王晓男 国籍: 中国

身份证 号: 210502198305232132

地址: 辽宁省本溪市平山区北光路105号200-1-2

邮政编码: 117000 联系电话: 13941485967

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定, 买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

### 第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 明山区文化路、编号为 \_\_\_\_\_ 的地块的土地使用权 \_\_\_\_\_ 号为: \_\_\_\_\_

该地块土地面积为: 175000平方米, 规划用途为 商住用地, 土地使用年限 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日止。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_。建设工程规划许可证号为 \_\_\_\_\_, 施工许可证号为 \_\_\_\_\_。

建设工程施工合同约定的开工日期为: \_\_\_\_\_, 建设工程施工合同约定的竣工日

内：\_\_\_\_\_。

## 二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为\_\_\_\_\_。预售商品房批准机关为\_\_\_\_\_，商品房  
销售许可证号为\_\_\_\_\_。

## 三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号  
以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 E区36# 西侧双拼别墅 一户。

该商品房的用途为 住宅，属 钢混 结构。

该商品房概算建筑面积 229.7 平方米，住宅地下部分为 51.38 平方米。

## 第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房地地上与地下总房款合计（人民币 币）零千  
零百玖拾壹万陆千壹佰柒拾陆元壹角整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（      /       币）每平方米       /  
元，总金额（      /       币）      /       千       /       百       /       拾       /       万       /       千  
      /       百       /       拾       /       。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（      /       币）      /       千       /       百  
      /       拾       /       万       /       千       /       百       /       拾       /       。

4、      /       。

## 第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【**建筑面积**】【**套内建筑面积**】（本条  
款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第1种方式进

# 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）

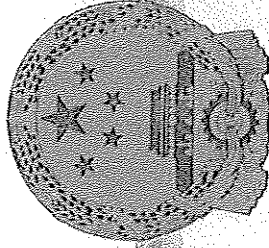
## 经营范围变更：

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。





# 营业执照

统一社会信用代码  
912105047471074712

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。



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） 成立日期 2003年02月28日  
类型 特殊合伙企业 合伙期限 自2003年02月28日至长期  
执行事务合伙人 孙玉颖 主要经营场所 本溪市明山区解放北路104号

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）。

登记机关  
2020年04月21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： 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：  
（执行事务合伙人） 孙玉颖  
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 000010506 号  
有效期限： 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. 00231804

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.

0119970046

执业机构 / Employer

本溪新金桥房地产土地资产评估事务所(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. 00229170

姓名 / Full name

乔铁库

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310604195512171319

注册号 / Registration No.

2120000096

执业机构 / Employer

本溪新金桥房地产土地资产评估事务所(特殊普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2023-6-1

持证人签名 / Bearer's signature

