

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：李军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：二〇二〇年六月十日

致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院：

承蒙委托，我事务所对李军所有的坐落于本溪满族自治县河畔花园 D 组 8#-2-601 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四月十五日的评估总值为 495,832 元，大写人民币为肆拾玖万伍仟捌佰叁拾贰元整，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) |
|--------|---------|----------------------|----|-------|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| 李军 | 30641 号 | 河畔花园 D 组 8#-2-601 | 住宅 | 6/6 层 | 107.56 | 4,609.82 | 495,832 |

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）

二〇二〇年六月十日

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、估价人员白杨、王天禹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，由于相关当事人的不配合，估价人员无法进入估价对象内部进行勘查，只能对其所在小区楼宇等进行一般勘查，本次估价假设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，其中包含房屋占用范围内的土地价值，但不包含房屋内部装修价值（由于被申请人不配合，估价人员无法进入内部查勘），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 014 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：18641427421

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 30641，档案号为 13-102，房屋所有权人为李军，房屋坐落本溪满族自治县河畔花园 D 组 8#-2-601（河畔花园小区内），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 6 层；建筑面积：107.56 平方米，设计用

地址：辽宁省本溪市明山区解放北路 104 号 邮编：117000 电话：(024)43889127 传真：(024)43889142

途为住宅。房屋建成时间为 2005 年 12 月 3 日。

2、估价对象基本情况

| | | | | |
|------------|--|--------|------|-----|
| 估价对象名称 | 李军所有的房地产 | | | |
| 位置状况 | 该物业坐落于本溪满族自治县河畔花园 D 组 8#-2-601（河畔花园小区内），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 | 107.56 平方米 | 建筑结构 | 混合结构 | |
| 总楼层 | 共 6 层 | 评估楼层 | 6 层 | |
| 现实用途 | 住宅 | 法定用途 | 住宅 | |
| 平面布置 | 平面布置为矩形，为南北朝向。 | | | |
| 公共配套设施完备程度 | 委估物业位于滨河西路与育才路交汇处西北方向，该区域是本溪满族自治县开发完成区域。周围东邻滨河西路，西邻春光路，南邻丽水嘉园小区，北邻育才街。该区域有华龙购物中心，本溪县第一中学，本溪县第二高级中学，距商业中心较近，商业氛围浓厚。估价对象距本溪县火车站约 1.7 公里；距本溪县客运站约 1.1 公里，周围公交车较少，周围公共配套设施较好，属于城市规划完成区，交通可及性及便捷性好。 | | | |
| 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 | |
| | 天 花 | | 楼地面 | |
| | 门 | 防盗门 | 窗 | 塑钢窗 |
| 设施设备 | 水 电 | 水、电已进户 | 取暖 | 正常 |
| 备注 | 由于被申请人不配合，估价人员无法进入内部查勘 | | | |

五、价值时点

二〇二〇年四月十五日

（2020）本中法司辅委字第 0051 号《司法鉴定评估委托书》载明的

地址：辽宁省本溪市明山区解放北路 104 号 邮编：117000 电话：(024)43889127 传真：(024)43889142

日期为 2020 年 3 月 24 日，估价委托人和申请人于 2020 年 4 月 15 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 4 月 15 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四月十五日的评估总值为 495,832 元，大写人民币为肆拾玖万伍仟捌佰叁拾贰元整，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) |
|--------|---------|----------------------|----|-------|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| 李军 | 30641 号 | 河畔花园 D 组 8#-2-601 | 住宅 | 6/6 层 | 107.56 | 4,609.82 | 495,832 |

十一、估价人员

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|------|
| 白杨 | 2120120054 | | |
| 邹积钢 | 2120070149 | | |

十二、实地查勘期

二〇二〇年四月十五日

十三、估价作业日期

二〇二〇年四月十五日至二〇二〇年六月十日

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

