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 043 号

估价项目：林乔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：二〇二〇年十二月二十九日

致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院:

承蒙委托，我事务所对林乔所有的坐落于辽宁省本溪市明山区程家街82-1栋2单元22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十二月十五日的评估总值为616,916元，大写人民币为陆拾壹万陆仟玖佰壹拾陆元整，估价结果详见下表:

估价结果明细表

房屋所有权人	权证号	用途	楼层	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总值（元）
林乔	明山区字第2010034719号	住宅	11/12	99.56	3,843.95	616,916
			12/12	60.93		

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）

孙颖 玉印 210504000040401

二〇二〇年十二月二十九日

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
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)、《涉执房地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、乔铁库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《查档证明》复印件,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安全使用。

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《查档证明》复印件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值，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043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：张义强

联系电话：18641467633

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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

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：估价对象的房屋所有权人为林乔，房屋所有权证号为本房权证明山区字第2010034719号，共有权人为王芳，共

有权证号为本房权证明山区字第2010034720号。估价对象坐落于本溪市明山区程家街82-1栋2单元22号，产权性质为私产，建筑结构钢混结构，房屋总层数为12层，估价对象为11-12层；建筑面积为160.49平方米（11层为99.56平方米，12层为60.93平方米），设计用途为住宅。

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程家街82-1栋，位于“程和鑫居”小区内，东临程家街，西临福林花园，南临峪龙公园，北临尚琳纸业。

(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。对外交通主干路为程家街、育龙路等。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33路、35路条公交路线，交通可及性及便捷性较好。

3、估价对象基本情况

估价对象为钢筋混凝土基础，梁、板、柱、砖墙承重，外墙涂料粉饰，塑钢双层窗，木制包门窗口。厨房和卫生间地面为地砖，其余地面为复合地板，棚面为铝塑板棚面，内墙瓷砖到棚顶；客厅、卧室木制艺术吊棚，玻璃吊灯装饰，石膏绘图艺术背景墙，旋转楼梯；11层-12层由内置楼梯相连，为跃层格局，两层均有独立的卫生间，11层设有厨房。现已闲置待用。

五、价值时点

二〇二〇年十二月十五日

（2020）本中法司辅委字第0548号《司法鉴定评估委托书》载明的

日期为2020年12月9日，我所和申请人于2020年12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12月15日实地查勘日期作为价值时点。

六、价值类型

1、价值类型

市场价值

2、价值内涵

市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于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) 《查档证明》复印件

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；虽然住宅用房属于有收益或潜在收益的房地产，但该区域类似房地产出租比例较少，房地产租赁市场不活跃，不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

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十二月十五日的评估总值为二〇二〇年十二月十五日的评估总值为 616,916 元，大写人民币为陆拾壹万陆仟玖佰壹拾陆元整，估价结果详见下表:

估价结果明细表

房屋所有权人	权证号	用途	楼层	建筑面积（m²）	评估单价（元/m²）	评估总值（元）
林乔	明山区字第2010034719号	住宅	11/12	99.56	3,843.95	616,916
			12/12	60.93		

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
孙玉颖	2119970046	孙玉颖	2020.12.29
乔铁库	2120000096	乔铁库	2020.12.29

十二、实地查勘期

二〇二〇年十二月十五日

十三、估价作业日期

二〇二〇年十二月十五日至二〇二〇年十二月二十九日

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）《查档证明》复印件

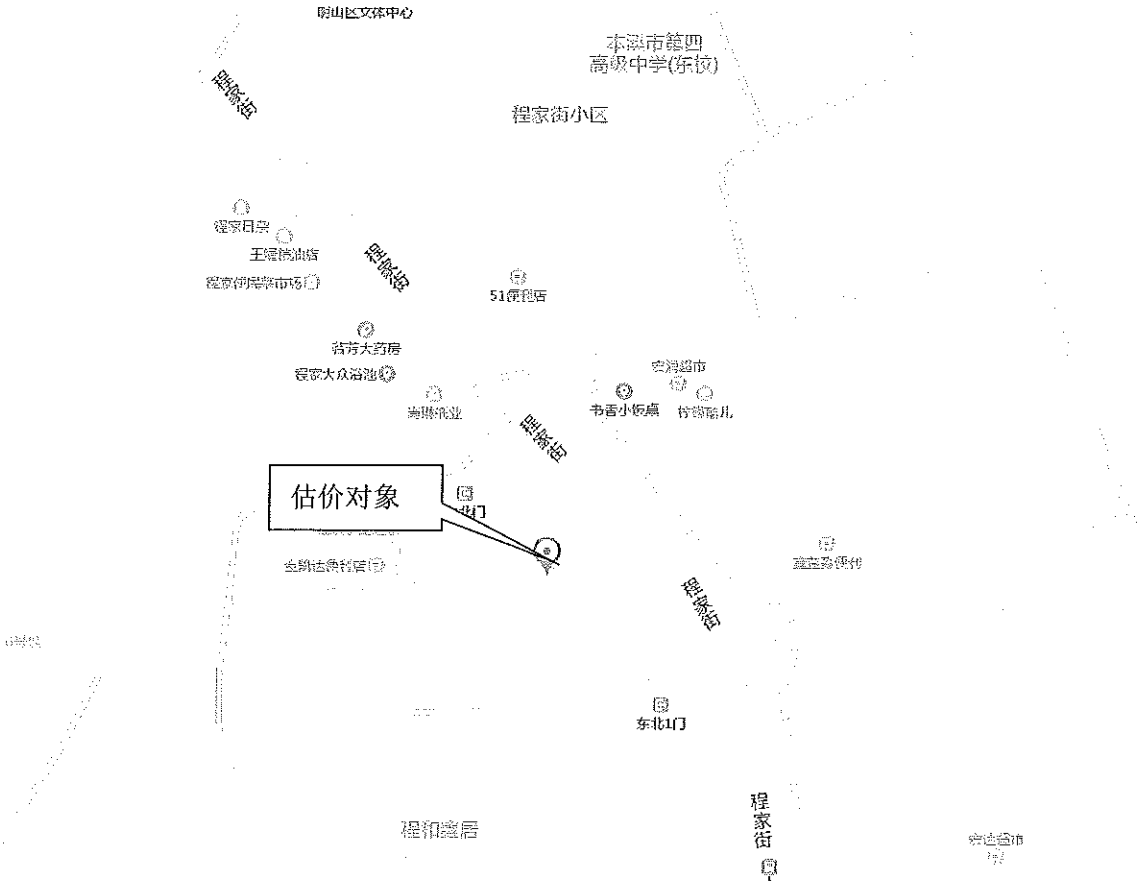
（四）《实地查勘记录表》

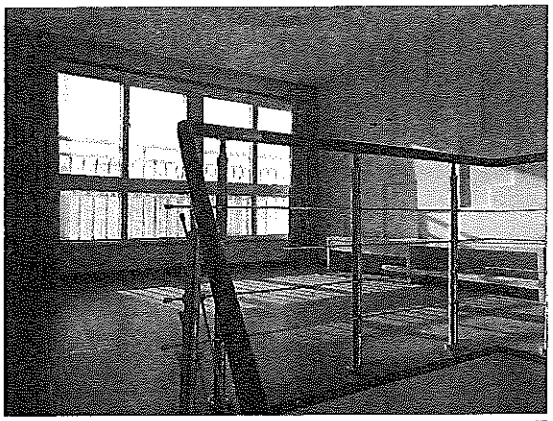
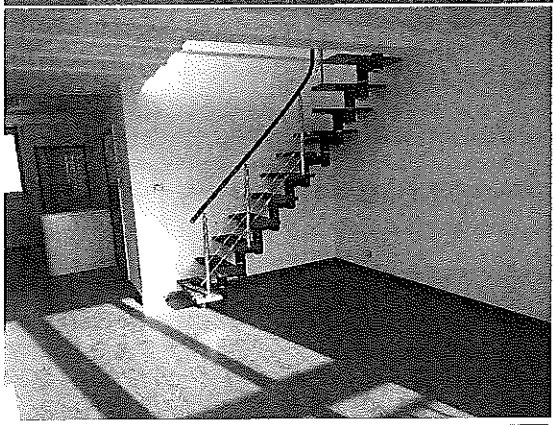
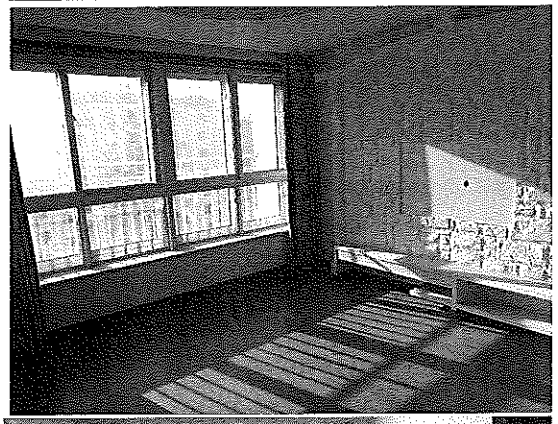
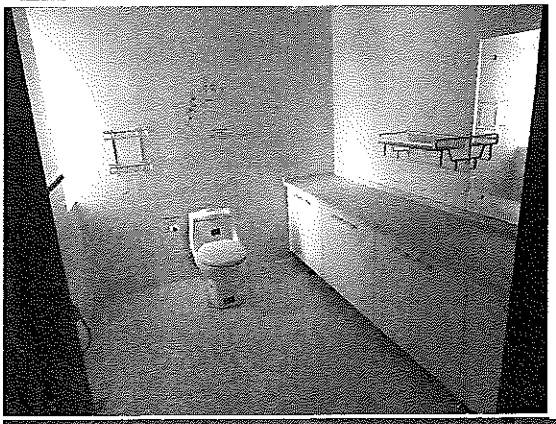
（五）估价机构资质证书复印件

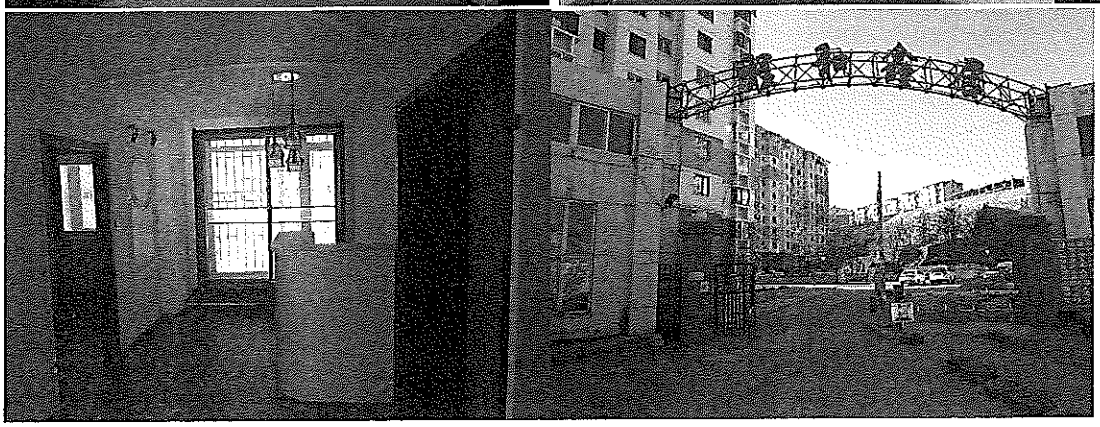
（六）资格证书复印件

（七）本次评估收费收据

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


明山区文体中心
本溪市第四
高级中学(东校)
程家街小区
程家街
程家日杂
王记烤鸡店
程家街菜市场
51便利店
益芳大药房
程家大众浴池
海燕洗业
书香小饭桌
程家街
估价对象
程家街
东北门
程和家居
程家街



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0548号

案号	(2020)辽0504执恢219号	承办法官	张义强
所属法院	明山区法院	联系电话	18641467633
当事人信息	申请人：本溪市中远园林绿化有限公司	联系电话	13904240005
	被申请人：本溪绿地实业（集团）股份有限公司，本溪华厦房地产综合开发有限责任公司	联系电话	024-42966888
委托鉴定评估项目	房地产评估		
委托要求	要求评估登记在林乔名下的被执行人本溪绿地实业（集团）股份有限公司所有的坐落于本溪市明山区程家街82-1栋2单元11层22号和2单元12层22号住宅（本房权证明山区字第2010034719号，面积99.56㎡，60.93㎡）的住宅		
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	林立身	联系电话	
领导批示	2020年 12月 9 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。

查档证明

收件编号	149304	产权来源	买卖	产　　别	私有房产
业务大类	转移登记/转移预告登记		业务细类	存量私房买卖	

房屋自然状况

房屋坐落	明山区程家街82-1栋2单元22号,2单元22号					
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
82-1栋	11	2单元22号	99.56㎡	住宅	无	无
82-1栋	12	2单元22号	60.93㎡	住宅	无	无

房屋权利状况

所有权人	林乔		居民身份证	210502197605081810	
所有权证号	本房权证明山区字第2010034719号		发证时间	2010-08-20	注销日期
共有权人	共有权证号		证件类别	证件号码	共有份额
王芳	本房权证明山区字第2010034720号		居民身份证	210323198001165509	

抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况

申请执行人	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因

原购房价格	353078	（大写）	叁拾伍万叁仟零柒拾捌元整
备注	买方唯一住房信息查询： 是（　）　否（　）	买方住房信息查询： 一套（　）二套（　） 二套以上（　） 声明人（买方）：　　共有人：	

以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。

查阅人：　　操作员：赵鹤松

查阅日期：2019-04-02 11:06:21　　单位盖章：

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000010506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）

中华人民共和国住房和城乡建设部制

统一社会信用代码

91210504747107471 2

营业执照

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）

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

登记机关

2020 年 04 月 21 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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。

本溪市明山区市场监督管理局 私营企业登记专用章

2020年01月03日

情 况 说 明

本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）资质延续备案手续正在办理当中。

特此说明。

本溪新金桥房地产土地资产评估事务所

（特殊普通合伙）

2020 年 12 月 29 日

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.

发证机关

No. 00231304

姓　名 / Full name

韩玉颖

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

310602198102032143

注 册 号 / Registration No.

21199700046

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。

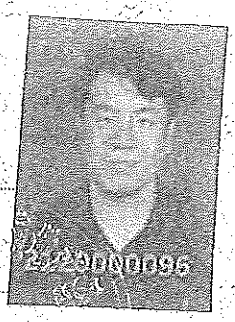
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00229170



姓　名 / Full name

乔铁犀

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210504195512171319

注 册 号 / Registration No.

2120000096

执业机构 / Employer

本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

有效期至 / Date of expiry

2023-6-4

持证人签名 / Bearer's signature