

**本溪市中级人民法院委托的兰莹莹位于本溪市溪湖区彩富路 17-1 栋 7 层 3 单元 20 号的 1 处住宅房地产市场价格评估**

**报告编号：博文房估字（2021）第 09477 号**

**司法鉴定评估委托书号：（2021）辽 05 司辅委评字第 00052 号**

## **房地产估价报告**

**博文房地产评估造价集团有限公司**

**董文玲注册号：2120070094**

**孙英利注册号：2120140007**

**2021 年 06 月 25 日**



## 致估价委托人函

本溪市中级人民法院：

受贵院委托（委托书号：（2021）辽 05 司辅委评字第 00052 号），我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》以及本溪市有关法律法规政策规定，对兰莹莹位于本溪市溪湖区彩富路 17-1 栋 7 层 3 单元 20 号的 1 处住宅房地产（建筑面积 38.29 m<sup>2</sup>）市场价值进行了评估，估价目的是为估价委托人办理相关案件提供房地产市场价值参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 06 月 08 日的市场价值为房地产总价：2.52 万元，大写：人民币贰万伍仟贰佰元整，单价：657 元/m<sup>2</sup>。

表1 估价对象评估结果一览表

所有权人	权证号	房屋坐落	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
兰莹莹	本房权证溪湖区字第 2014029733 号	本溪市溪湖区彩富路 17-1 栋 7 层 3 单元 20 号	7/7	住宅	38.29	657	2.52

备注：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋及分摊土地使用权、按二手房交易市场通常应包含的装饰装修，但不包括动产、构筑物、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本评估报告价值为未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

3、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起 5 日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人：

2021 年 06 月 25 日



## 目录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地勘察期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件.....	12
1、《司法鉴定评估委托书》复印件	
2、《房屋产权交易查档证明》复印件	
3、估价对象照片及区域位置示意图	
4、《住宅用房现场勘察表》复印件	
5、估价机构方营业执照复印件	
6、估价机构资格证书复印件	
7、估价师资格证书复印件	



## 估价师声明

### 我们郑重声明:

1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与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没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们估价师董文玲、孙英利已于价值时点 2021 年 06 月 08 日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	日期
董文玲	2120070094		2021 年 06 月 25 日
孙英利	2120140007		2021 年 06 月 25 日



## 估价假设和限制条件

### 1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供了《房屋产权交易查档证明》复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：委托方未提供的《国有土地使用证》，根据房地合一原则，设定土地使用权人为兰莹莹，土地性质为住宅用地。根据委托人提供了《房屋产权交易查档证明》复印件，无法获悉房屋建成年代与房屋结构，经与委托人确认及现场查勘，设定房屋建成年代为 2004 年，房屋结构为混合。

3、背离事实假设：本次估价目的是为估价委托人办理相关案件提供房地产市场价值参考依据，本次估价不考虑估价对象的抵押、担保、租赁等他项权利状况以及查封对其价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料齐全，故本估价报告无依据不足假设。

### 6、估价报告使用限制：

(1) 本估价报告是受本溪市中级人民法院的委托，评估估价对象的房地产市场价值，为估价委托人办理相关案件提供房地产市场价值参考依据，不适用于其他目的和用途。

(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引



用，亦不得以其他方式公开发表。

（3）本次估价报告仅为估价委托人在特定估价目的下使用，其他任何人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。

（4）本次估价报告和估价结果的应用必须在报告所确定的使用期限内，估价报告的使用期限自估价报告出具之日起一年（有效期为2021年06月25日至2022年06月24日）。但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

（5）估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

（6）本次估价结果未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素，提请估价委托人和报告使用人注意。



# 房地产估价结果报告

博文房估字（2021）第 09477 号

## 一、估价委托人

名称：本溪市中级人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 20 号 6 层办公 0713

联系电话：010-83482911 邮编：100052

资质等级：一级 证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2018 年 9 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、资产评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理、工程咨询。

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司本溪分公司

住所：辽宁省本溪市明山区民建街 1 层

联系电话：024-42846699 邮政编码：117000

## 三、估价目的

为估价委托人办理相关案件提供房地产市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### 1、估价对象范围

本次估价对象为兰莹莹位于本溪市溪湖区彩富路 17-1 栋 7 层 3 单元 20 号的 1 处住宅房地产，建筑面积 38.29 m<sup>2</sup>，包含分摊土地使用权。

### 2、估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于本溪市溪湖区彩富路 17-1 栋 7 层 3 单元 20 号，宗地东临空地、南至住宅楼、西至住宅楼、北至住宅楼；宗地



地势平坦，形状较规则。实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气），宗地内“七通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气）及场地平整。

### 3、估价对象建筑物状况

估价对象位于本溪市溪湖区彩富路 17-1 栋 7 层 3 单元 20 号，建筑面积 38.29 m<sup>2</sup>，估价对象为住宅，所在建筑物共 7 层，估价对象位于第 7 层，建成年代为 2004 年，混合结构。



估价对象具备供水、供电及卫生洁具，有线电视，排水通畅，设施设备能满足生活需要。

具体装修情况如下：大白墙面、水泥地面；卫生间为瓷砖墙面、地砖地面。据注册房地产估价师现场勘察，估价对象维护状况一般。

### 4、估价对象权利状况

#### 4.1 建筑物权益状况描述与分析

根据委托方提供的《房屋产权交易查档证明》复印件，经查证房屋所有权人为兰莹莹。

#### 4.2 土地权益状况描述与分析

委托方未提供的《国有土地使用证》，根据房地合一原则，设定土地使用权人为兰莹莹，土地性质为住宅用地。

#### 4.2 他项权状况

本次估价目的是为估价委托人办理相关案件提供房地产市场价值参考依据，故本次评估不考虑估价对象的查封、抵押、租赁、典权等他项权利状况对其价值的影响。

## 五、价值时点

2021 年 06 月 08 日（实地勘察之日）。

## 六、价值类型

（一）价值标准：本次估价采用的价值标准为房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设





与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载住宅用途，在价值时点 2021 年 06 月 08 日于规划条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋及分摊土地使用权、按二手房交易市场通常应包含的装饰装修，不包括动产，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等其他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

## 七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1. 独立、客观、公正原则：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利害关系人均是公平合理的价值或价格；

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；

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；

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；

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。

## 八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；



3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日起施行）；
5. 《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过，自1997年1月1日起施行。2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起实施）；
7. 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发〔2001〕23号）；
8. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）；
9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；
10. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）。

#### （二）本次估价采用或借鉴的技术规程及标准

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015 《房地产估价规范》；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
3. 《房屋完损等级评定标准》（试行）（1984年11月8日）。

#### （三）委托人提供的有关资料

1. 《司法鉴定评估委托书》（2021）辽05司辅委评字第00052号；
2. 《房屋产权交易查档证明》（复印件）。

#### （四）估价机构掌握的有关资料

1. 估价人员实地勘察和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料。



2. 估价人员实地勘察和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料。

3. 估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

## 九、估价方法

### （一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与其同一供求范围内多为自用型住宅房地产，周边出租案例租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值；

估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

### （二）估价方法定义与技术路线

比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似



房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，确定估价对象于价值时点 2021 年 06 月 08 日的市场价值为房地产总价：**2.52 万元**，大写人民币**贰万伍仟贰佰元整**，房地产单价 **657 元/m<sup>2</sup>**。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
董文玲	2120070094		2021 年 06 月 25 日
孙英利	2120140007		2021 年 06 月 25 日

## 十二、实地勘察期

2021 年 06 月 08 日

## 十三、估价作业期

2021 年 06 月 02 日至 2021 年 06 月 25 日



## 附件


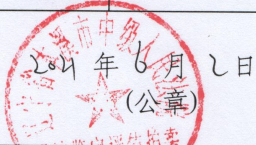
- 1、《司法鉴定评估委托书》复印件
- 2、《房屋产权交易查档证明》复印件
- 3、估价对象照片及区域位置示意图
- 4、《住宅用房现场勘察表》复印件
- 5、估价机构方营业执照复印件
- 6、估价机构资格证书复印件
- 7、估价师资格证书复印件



## 司法鉴定评估委托书

### 司法鉴定评估委托书

(2021)辽 05 司辅委评字第 00052 号

受委托单位	博文房地产评估造价集团有限公司		
委托时间	2021年06月02日	类别	评估
鉴定申请人及代理人	本溪银行股份有限公司平山支行 0	联系电话	18304141211
对方当事人及代理人	李长发 0, 刘春玲 0, 兰莹莹 0	联系电话	15041470440
预交委托费用当事人	本溪银行股份有限公司平山支行		
电子版材料	111		
委托要求	评估兰莹莹名下坐落于溪湖区彩富路17-1栋7层3单元19号(本房权证:溪湖区字第2014029742号),溪湖区彩富路17-1栋7层3单元20号(本房权证:溪湖区字第2014029133)两处房产		
委托单位	名称	辽宁省本溪市中级人民法院司法辅助办公室	
	主办人	唐宏坤	联系电话 18641469039
	原案承办人	姜辉	联系电话 18641467368
	领导批示	 	



# 房屋产权交易查档证明

房屋产权交易查档证明									
业务编号	463770			业务类别	转移登记->拆迁安置				
产权来源	其他			产别	私有房产				
房屋自然状况									
房屋坐落	溪湖区彩富路17-1栋7层3单元20号						丘地号		
幢号	所在层	单元	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制		
17-1栋	7	3单元	3单元20号	38.29	住宅	是	是		
房屋权利状况									
共有情况	单独所有			产权取得时间	2014-07-10	注销日期			
所有权人	权证号			证件类型	证件号码		共有份额		
兰莹莹	本房权证溪湖区字第2014029733号			居民身份证	21050219810408062X		100%		
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		
本溪市商业银行股份有限公司平山支行		本房溪湖区他字第2014006470号	2014-10-15	2014-10-15	2024-10-15	80000	一般抵押		
申请执行人	查封来文字号		发文日期	查封期限		限制原因			
本溪市平山区人民法院(董超莹)	(2021)辽0502执421号		2021-04-29	2021-04-29至2024-04-29					
原购房价格	(大写)								
备注	卖方唯一住房信息查询: 是( ) 否( )			买方:					
	买方住房信息查询: 一套( ) 二套( ) 二套以上( )			共有人:					
<p>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、商业秘密的信息密义务,不得泄露给他人,不得用于非法用途。此证明仅限于在不动产登记中心办理业务使用。</p>									
查阅人:				操作员: 赵鹤松					
查阅日期: 2021-06-08 13:43:21				单位盖章:					



## 实地查勘照片







# 估价对象位置图





# 现场勘察表



博文房地产评估造价集团有限公司  
外业调查表格——住宅用房现场勘察表

坐落	长沙市潇湘北路111号1栋3单元20号		
房产证	长沙市不动产权第2014089133号	建筑面积	38.29
土地证		土地面积	
周边配套设施	超市：有 菜市场：有 学校：有 医院：无 银行邮电：有 商业设施：有		
物业管理	无		
停车位状况			
总层数	7	结构及户型	一室一厅
所在层	7	采光及朝向	东南
层高	正常	景观及其他	无
		建成年代	2004年
室内装修情况			
地面	水地		
墙面	大白		
吊顶	无		
门窗	塑钢		
厨卫	地砖 墙砖 大白		
阳台	水泥地面		
水电	有		
附属设施	无		
估价目的	为评估委托人办理相关案件提供房地产市场价值参考依据		
估价时点	2021年6月8日	勘察人	董文岭
勘察日期	2021年6月8日		刘英利
签字	董文岭 刘英利		



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



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: 博文房地产评估造价集团有限公司  
法定代表人:  
(执行事务合伙人) 徐文井  
住 所: 北京市西城区宣武门外大街6、8、10、12、16  
、18号6号楼8层804  
统一社会信用代码: 911100007394033502  
备案等级: 一级  
证书编号: 建房估证字[2015]025号  
有效期限: 2018年9月26日 至 2021年9月25日

发证机关(公章)  
二〇一八年九月十七日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

**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: 博文房地产评估造价集团有限公司本溪分公司  
法定代表人:  
(执行事务合伙人) 董文玲  
住 所: 本溪市明山区民建街 218 栋 2 单元 1 层 1 号  
统一社会信用代码: 91210504696152714H  
备案等级: 分支机构备案(房地产估价一级)  
证书编号: 第 050400001 号  
有效期限: 2020 年 12 月 20 日至 2021 年 12 月 19 日止

发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



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. 00182612

姓名 / Full name  
 董文玲

性别 / Sex  
 女



身份证件号码 / ID No.  
 210904197004181044

注册号 / Registration No.  
 2120070094

执业机构 / Employer  
 博文房地产评估造价集团有限公司  
 本溪分公司

有效期至 / Date of expiry  
 2022-8-4

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.



发证机关  
 No. 00204516

姓名 / Full name  
 孙英利

性别 / Sex  
 女



身份证件号码 / ID No.  
 210504197603180025

注册号 / Registration No.  
 2120140007

执业机构 / Employer  
 博文房地产评估造价集团有限公司  
 本溪分公司

有效期至 / Date of expiry  
 2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature