

# 房地产估价报告

估价报告编号：辽汇房司字（2021）第 071 号

估价项目名称：位于本溪市明山区卧龙村六组等三处房地产市场价值的房地产估  
价报告

估价委托方：本溪市市区农村信用合作联社、王喜斌

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

李 帅（注册号：2120180079）

估价报告出具日期：二零二一年十月二十五日



估价对象——房屋评估信息一览表

| 序号 | 项目       | 房屋坐落                           | 面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 用途       | 房屋结构 | 层数   | 房屋产权证号                      | 评估总值(元)      | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|----------|--------------------------------|-------------------------|----------|------|------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|
| 1  | 卧龙村住宅    | 卧龙村6组                          | 71.5                    | 居住       | 砖瓦   | 1    | 卷号910114号                   | 283,500.00   | 3,500.00                    |
| 2  | 卧龙村住宅    | 卧龙村6组                          | 81                      | 居住       | 砖瓦   | 1    | 卷号910120号                   | 250,250.00   | 3,500.00                    |
| 3  | 卧龙村住宅辅房  | 卧龙村6组                          | 42.90                   | -        |      | 1    | -                           | 85,800.00    | 2,000.00                    |
| 4  | 卧龙村住宅辅房  | 卧龙村6组                          | 93.00                   | -        |      | 1    | -                           | 186,000.00   | 2,000.00                    |
| 5  | 厕所       | 卧龙村6组                          | 5.40                    | -        |      | 1    | -                           | 3,780.00     | 700.00                      |
| 6  | 仓房       | 卧龙村6组                          | 20.00                   | -        |      | 1    | -                           | 49,500.00    | 2,000.00                    |
|    | 蓝远名城住宅   | 本溪市经济技术开发区木兰路1-<br>B28栋2层2单元4号 | 143.06                  | 住宅       |      | 2/6  | 辽(2021)本溪市不动产权<br>第0052521号 | 712,439.00   | 4,980.00                    |
|    | 西芬农贸大厅档口 | 明山区体育路35栋1层6号                  | 11.85                   | 商业<br>服务 |      | 1/10 | 辽(2021)本溪市不动产权<br>第0023759号 | 136,275.00   | 11,500.00                   |
| 合计 |          |                                |                         |          |      |      |                             | 1,707,544.00 |                             |



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委托方（甲方）：本溪市市区农村信用合作联社

住址：辽宁省本溪市明山区解放北路49号

委托方（乙方）：王喜斌

## 二、房地产估价机构

估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

住所：辽宁省本溪市明山区人民路3栋

法定代表人：林雪野

备案等级：贰级

证书编号：第000010505号

有效期限：至2023年12月23日止

统一社会信用代码：91210504781633280Y

联系电话：024-42382777

## 三、估价目的

为委托方进行房地产司法拍卖提供价值参考而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象财产范围

本次评估范围房屋坐落分别3个位置，具体情况如下：



扫描全能王 创建

(1) 坐落明山区卧龙村六组；财产范围包含房屋所有权室内装饰装修（包含与建筑物不可分离的室内二次装修）、其它地上附着物、共有及专有部分基本使用的设施、设备（如水、暖、电、气、讯等）；不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。房屋建筑物总面积 313.80 m<sup>2</sup>（其中有证 152.5 m<sup>2</sup>，无证 161.3 m<sup>2</sup>），证载用途为住宅，至价值时点证载权利人为赵恒。

(2) 坐落于本溪蓝远名城小区，财产范围包含房屋所有权室内装饰装修（包含与建筑物不可分离的室内二次装修）、分摊国有建设用地土地使用权，共有及专有部分基本使用的设施、设备（如水、暖、电、气、讯等）；不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。房屋建筑物面积 143.06 m<sup>2</sup>，证载用途为住宅，至价值时点证载权利人为荣光华、姜红。

(3) 坐落于西芬农贸综合市场，财产范围包含房屋所有权室内装饰装修（包含与建筑物不可分离的室内二次装修）、分摊国有建设用地土地使用权，共有及专有部分基本使用的设施、设备（如水、暖、电、气、讯等）；不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。房屋建筑物面积 11.85 m<sup>2</sup>，证载用途为商业服务，至价值时点证载权利人为王英源。

(二) 估价对象基本状况

1. 估价对象 (1) 基本信息如下：

| 序号 | 名称      | 坐落    | 规模 (m <sup>2</sup> ) |    | 用途 | 产权证号        | 证载权利人 |
|----|---------|-------|----------------------|----|----|-------------|-------|
|    |         |       | 房屋                   | 土地 |    |             |       |
| 1  | 卧龙村住宅   | 卧龙村六组 | 81.00                | -  | 居住 | 卷号 910114 号 | 赵恒    |
| 2  | 卧龙村住宅   | 卧龙村六组 | 71.50                | -  | 居住 | 卷号 910120 号 | 赵恒    |
| 3  | 卧龙村住宅辅房 | 卧龙村六组 | 42.90                | -  | -  | -           | -     |
| 4  | 卧龙村住宅辅房 | 卧龙村六组 | 93.00                | -  | -  | -           | -     |
| 5  | 厕所      | 卧龙村六组 | 5.40                 | -  | -  | -           | -     |



估价对象——地上附着物

| 序号 | 项目   | 单位             | 数量     | 结构   | 年限 | 长 (m) | 宽 (m) | 高 (m) |
|----|------|----------------|--------|------|----|-------|-------|-------|
| 1  | 围墙   | m <sup>3</sup> | 10.37  | 红砖   |    | 21.6  | 0.3   | 1.60  |
| 2  | 围墙   | m <sup>3</sup> | 1.49   | 红砖   |    | 3.1   | 0.3   | 1.60  |
| 3  | 围墙   | m <sup>3</sup> | 4.08   | 红砖   |    | 8.5   | 0.3   | 1.60  |
| 4  | 围墙   | m <sup>3</sup> | 13.54  | 红砖   |    | 28.2  | 0.3   | 1.60  |
| 5  | 煤棚   | m <sup>3</sup> | 10.23  | 砌块木架 |    | 3.3   | 3.1   |       |
| 6  | 水井   | 眼              | 1.00   |      |    |       |       |       |
| 7  | 地面   | m <sup>2</sup> | 112.32 | 石板砖  |    | 21.6  | 5.2   |       |
| 8  | 地面   | m <sup>2</sup> | 15.18  | 石板砖  |    | 6.6   | 2.3   |       |
| 9  | 后院地面 | m <sup>2</sup> | 14.82  | 石板砖  |    | 7.8   | 1.9   |       |
| 10 | 煤棚   | m <sup>2</sup> | 17.82  | 木架   |    | 6.6   | 2.7   |       |
| 11 | 菜窖   | m <sup>3</sup> | 19.50  | 毛石   |    | 2.5   | 3.9   | 2.00  |
| 12 | 枣树   | 棵              | 1.00   |      | 20 |       |       |       |
| 13 | 地下室  | m <sup>3</sup> | 23.10  | 毛石   |    | 4.4   | 3.5   | 1.50  |
| 14 | 苹果树  | 棵              | 1.00   |      | 20 |       |       |       |
| 15 | 仓棚   | m <sup>2</sup> | 10.43  | 砌块木架 |    | 3.5   | 2.98  |       |
| 16 | 大门   | m <sup>2</sup> | 8.00   | 铁皮   |    | 3.2   | 2.5   |       |
| 17 | 门垛   | 个              | 2.00   | 红砖   |    | 0.4   | 0.4   | 2.50  |

2. 估价对象 (2) 基本信息如下:

| 序号 | 名称       | 坐落                         | 规模 (m <sup>2</sup> ) |        | 用途 | 产权证号                    | 证载权利人  |
|----|----------|----------------------------|----------------------|--------|----|-------------------------|--------|
|    |          |                            | 房屋                   | 宗地     |    |                         |        |
| 1  | 蓝远名城小区住宅 | 本溪市经济技术开发区木兰路1-B28栋2层2单元4号 | 143.06               | 110800 | 住宅 | 辽(2021)本溪市不动产权第0052521号 | 荣光华、姜红 |



### 3. 估价对象 (3) 基本信息

| 序号 | 名称           | 坐落                     | 规模 (m <sup>2</sup> ) |    | 用途       | 产权证号                               | 证载权利人 |
|----|--------------|------------------------|----------------------|----|----------|------------------------------------|-------|
|    |              |                        | 房屋                   | 宗地 |          |                                    |       |
| 1  | 西芬农贸大厅<br>档口 | 明山区体育路 35 栋 1 层 6<br>号 | 11.85                | -  | 商业<br>服务 | 辽 (2021) 本溪市<br>不动产权第<br>0023759 号 | 王英源   |

### (三) 估价对象土地基本状况

#### 1. 估价对象 (1) 土地基本状况:

| 名称      | 土地四至                                     | 土地形状         | 开发程度  | 土地使用期限          |
|---------|--|--------------|---|-----------------|
| 卧龙村住宅土地 | 北至: 村房<br>南至: 村房<br>西至: 村内道路<br>东至: 村内道路 | 形状规则<br>地势平坦 | 宗地开发程度达到宗地红线外“五通” (通上水、通下水、通路、通电、通讯) 及宗地红线内“五通一平” (通上水、通下水、通路、通电、通讯及场地平整) | 集体土地建设<br>用地使用权 |

#### 2. 估价对象 (2) 土地基本状况:

| 名称     | 土地四至                                   | 土地形状         | 开发程度   | 土地使用期限  |
|--------|--|--------------|--|---|
| 蓝远名城土地 | 北至: 空地<br>南至: G304<br>西至: 空地<br>东至: 空地 | 形状规则<br>地势平坦 | 宗地开发程度达到宗地红线外“七通” (通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、燃气) 及宗地红线内“六通一平” (通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖及场地平整) | 2013 年 02 月<br>03 日起 2088<br>年 02 月 03 日<br>止 |

#### 3. 估价对象 (2) 土地基本状况:

| 名称                     | 土地四至  | 土地形状         | 开发程度  | 土地使用期限                                   |
|------------------------|---|--------------|---|--|
| 明山区体育路<br>35 栋小区土<br>地 | 北至: 翰林一品小<br>区<br>南至: 小区道路<br>西至: 万佳豪庭小<br>区<br>东至: 体育路 | 形状规则<br>地势平坦 | 宗地开发程度达到宗地红线外“七通” (通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、燃气) 及宗地红线内“七通一平” (通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、燃气及场地平整) | 2002 年 11 月<br>28 日起 2042<br>年 11 月 27 日 |

### (四) 估价对象实物状况



|   |             |      |      |      |   |    |   |    |            |
|---|-------------|------|------|------|---|----|---|----|------------|
| 3 | 卧龙村住宅<br>辅房 | 水泥地面 | 水泥地面 | 水泥抹面 | - | -  | - | 塑钢 | 保养维<br>护一般 |
| 4 | 卧龙村住宅<br>辅房 | 水泥地面 | 水泥地面 | 水泥抹面 | - | -  | - | 塑钢 | 保养维<br>护一般 |
| 5 | 厕所          | 水泥地面 | 水泥地面 | 水泥抹面 | - | 木门 | - | -  | 保养维<br>护一般 |
| 6 | 仓房          | 水泥地面 | 水泥地面 | 水泥抹面 | - | 木门 | - | 塑钢 | 保养维<br>护一般 |

2. 估价对象 (2) 基本状况如下:

| 序号 | 名称         | 结构        | 建筑层次 |     | 层高<br>(m) | 外墙 | 屋面  | 设备<br>设施           | 新旧<br>程度                        |
|----|------------|-----------|------|-----|-----------|----|-----|--------------------|---------------------------------|
|    |            |           | 总层数  | 所在层 |           |    |     |                    |                                 |
| 1  | 蓝远名城<br>住宅 | 钢筋混<br>凝土 | 6    | 2   | 3         | 涂料 | 平屋面 | 水、电、<br>地热、燃<br>气、 | 主体结构无破<br>坏、无不均匀<br>沉降、基本完<br>好 |

估价对象 (2) 室内装修

| 序号 | 名称         | 门厅/走廊 | 室内装修状况 |      |      | 门  |     | 窗   | 保持<br>状况 |
|----|------------|-------|--------|------|------|----|-----|-----|----------|
|    |            |       | 地面     | 墙面   | 吊顶   | 外门 | 房间门 |     |          |
| 1  | 蓝远名城住<br>宅 | 水磨石   | 水泥抹面   | 水泥抹面 | 水泥抹面 | 塑钢 | -   | 断桥铝 | -        |

2. 估价对象 (3) 基本状况如下:

| 序号 | 名称           | 结构       | 建筑层次 |     | 层高<br>(m) | 外墙 | 屋面  | 设备<br>设施 | 新旧<br>程度                      |
|----|--------------|----------|------|-----|-----------|----|-----|----------|-------------------------------|
|    |              |          | 总层数  | 所在层 |           |    |     |          |                               |
| 1  | 西芬农贸<br>大厅档口 | 混合结<br>构 | 10   | 2   | 4.5       | 涂料 | 平屋面 | 水、电      | 主体结构无破<br>坏、无不均<br>沉降、基本<br>好 |

估价对象 (2) 室内装修



p-估价对象

N-选取可比实例个数

$X_i$ -第i个可比实例的价格

$a_i$ -第i个可比实例的交易情况

$b_i$ -第i个可比实例市场情况

$c_i$ -房地产状况修正系数

2.成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧来得到估价对象价值或价格的方法。

成本公式：建筑物（构筑物）评估价值=建筑物（构筑物）重新构建价格-建筑物（构筑物）折旧。

（二）采用估价方法求取价值的操作步骤

比较法步骤：

1.搜集交易案例；2.选取可比实例；3.建立比较基础；4.进行交易情况修正；5.进行市场状况调整；6.房地产状况调整；7.计算比较价值。

成本法步骤：

1.测算建筑物（构筑物）重置成本或重建成本；2.测算折旧；3.计算成本价值。

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学的方法进行了分析，测算和判断，在满足估价假设和限制条件。估价对象在价值时点2021年9月27日的市场价值估价结果如下（币种：人民币）：

评估总值人民币大写：壹佰捌拾伍万伍仟伍佰壹拾壹元整，¥1,855,511.00元





| 序号 | 项目       | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 房屋产权证号                          | 评估总值 (元)     | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) |
|----|----------|----------------------|---------------------------------|--------------|--------------------------|
| 1  | 卧龙村住宅    | 71.5                 | 卷号 910114 号                     | 283,500.00   | 3,500.00                 |
| 2  | 卧龙村住宅    | 81                   | 卷号 910120 号                     | 250,250.00   | 3,500.00                 |
| 3  | 卧龙村住宅辅房  | 42.90                | -                               | 85,800.00    | 2,000.00                 |
| 4  | 卧龙村住宅辅房  | 93.00                | -                               | 186,000.00   | 2,000.00                 |
| 5  | 厕所       | 5.40                 | -                               | 3,780.00     | 700.00                   |
| 6  | 仓房       | 20.00                | -                               | 49,500.00    | 2,000.00                 |
| 7  | 蓝远名城住宅   | 143.06               | 辽 (2021) 本溪市不动产权<br>第 0052521 号 | 712,439.00   | 4,980.00                 |
| 8  | 西芬农贸大厅档口 | 11.85                | 辽 (2021) 本溪市不动产权<br>第 0023759 号 | 136,275.00   | 11,500.00                |
| 合计 |          |                      |                                 | 1,707,544.00 |                          |

估价对象——其它地上附着物评估信息一览表

| 序号 | 项目   | 单位             | 数量     | 评估价值      | 单价        | 备注 |
|----|------|----------------|--------|-----------|-----------|----|
| 1  | 围墙   | m <sup>3</sup> | 10.37  | 3,940.00  | 380.00    |    |
| 2  | 围墙   | m <sup>3</sup> | 1.49   | 565.00    | 380.00    |    |
| 3  | 围墙   | m <sup>3</sup> | 4.08   | 1,550.00  | 380.00    |    |
| 4  | 围墙   | m <sup>3</sup> | 13.54  | 5,144.00  | 380.00    |    |
| 5  | 煤棚   | m <sup>2</sup> | 10.23  | 327.00    | 32.00     |    |
| 6  | 水井   | 眼              | 1.00   | 95,000.00 | 95,000.00 |    |
| 7  | 地面   | m <sup>2</sup> | 112.32 | 13,478.00 | 120.00    |    |
| 8  | 地面   | m <sup>2</sup> | 15.18  | 1,822.00  | 120.00    |    |
| 9  | 后院地面 | m <sup>2</sup> | 14.82  | 1,037.00  | 70.00     |    |
| 10 | 煤棚   | m <sup>2</sup> | 17.82  | 535.00    | 30.00     |    |
| 11 | 菜窖   | m <sup>3</sup> | 19.50  | 9,750.00  | 500.00    |    |
| 12 | 枣树   | 棵              | 1.00   | 650.00    | 650.00    |    |



|        |   |
|--------|---|
| 权利人    | 荣光华 姜红  |
| 共有情况   | 共同共有  |
| 坐落     | 本溪经济技术开发区木兰路1-B28栋2层2单元4号   |
| 不动产单元号 | 210503101001GB00003F00020008  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权  |
| 权利性质   | 出让/商品住房   |
| 用途     | 城镇住宅用地/住宅   |
| 面积     | 共有宗地面积110800m <sup>2</sup> /房屋建筑面积143.06m <sup>2</sup>                      |
| 使用期限   | 2013年02月03日起2083年02月03日止  |
| 权利其他状况 | 专有建筑面积: 130.97平方米, 分摊建筑面积: 12.09平方米<br>房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 6层, 所在层数: 2层 |

