

目 录

本溪新金桥房地产估价事务所

BEN XI XIN JIN QIAO FANG DI CHAN GU JIA SHI WU SUO

房地产估价报告

估价项目：王昭丰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：本溪新金桥房地产估价事务所（特殊普通合伙）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月二十四日



扫描全能王 创建

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	2
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、估价对象	5
四、估价目的	7
五、价值时点	8
六、价值定义	8
七、估价依据	8
八、估价原则	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
十四、估价报告应用有效期	11
十五、估价说明	11
附件	12



致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院：

承蒙委托，我事务所对王昭丰所有的坐落于本溪市明山区峪明路 22 栋 3 单元 17 号、18 号的二处住宅用房进行了估价，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二〇一九年十二月九日的评估总值为 402,548 元，大写人民币为肆拾万贰仟伍佰肆拾捌元整，估价结果详见下表：

估价结果明细表

房屋所有权人	产权证号	用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	合计 (元)
王昭丰	2010028929	住宅	6/9	62.57	3,216.78	201,274	402,548
	2010028925	住宅	6/9	62.57	3,216.78	201,274	

本溪新金桥房地产估价事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：

（房地产估价师）



二〇一九年十二月二十四日



估价师声明

1. 估价委托人应当向估价机构提供真实、完整、充分的估价材料，并对估价材料的真实性、合法性负责。
2. 估价人员按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。
3. 估价人员依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。
4. 使用本估价报告应当保持其完整性和严肃性。
5. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
6. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
7. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
8. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
9. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘的估价当事人有乔铁库、李鹏。
10. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。



估价假设和限制条件

1.本估价报告所指的评估总值为市场价值，是指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。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(1) 自愿销售的卖主及自愿购买的买方；

(2) 有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；

(3) 在此期间物业价值将保持稳定；

(4) 该物业可以在公开市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价。

2.对于估价对象产权，以估价委托人提供的《房屋所有权证》及《司法鉴定评估委托书》中记载为依据，估价时假定估价对象权利无争议，估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3.估价对象的建筑面积、房屋用途等有关数据，均以估价委托人提供的《房屋所有权证》及《司法评估委托书》为依据，我们并未进行实地丈量，建筑结构以实地查勘结构为准。

4.我方仅对房屋进行一般性的查看，并未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，因此本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5.本估价报告中的评估总值为估价对象于价值时点状态条件下的市场



价值，其中包含房屋占用范围内的土地价值，且假设估价对象于价值时点无抵押情况或原有的抵押情况已注销。

6.本估价报告中的评估总值未考虑预计转让时应发生的各项税费，亦未考虑国民相关经济政策变化或其它不可抗力的影响。

7.估价委托人提供的《房屋所有权证》及《司法评估委托书》等资料是本次估价所需的重要依据，对于该资料的真实性、合法性和完整性均由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我事务所不承担任何责任。

8.本估价结果未考虑未来处置风险。

9.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。

10.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。

11.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。



本溪新金桥房地产估价事务所（特殊普通合伙） 房地产估价报告

新金房估【2019】第 41 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：郭岩

联系电话：18641467433

二、房地产估价机构

估价机构：本溪新金桥房地产估价事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：912105047471074712

执行事务合伙人：乔铁库

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、估价对象

1、估价对象权利状况

估价对象坐落于本溪市明山区峪明路 22 栋 3 单元 17 号、18 号的二处住宅用房。估价对象所有权人为：王昭丰，建筑结构：砖混结构，建筑用途：住宅。建筑面积均为 62.57 平方米。二处房屋现已经打通合并为一户。



2、估价对象基本情况

估价对象名称	本溪市明山区峪明路 22 栋 3 单元 17 号、18 号的房地产			
位置状况	该物业坐落于明山区峪明路，所在的位置属于明山区较中心区域。委估物业南侧为峪明路，北侧为住宅区，北侧为住宅区，东临住宅区。			
建筑面积	均为 62.57 平方米	建筑结构	砖混结构	
总楼层	共 9 层	评估楼层	6 层	
现实用途	住宅	法定用途	住宅	
平面布置	平面布置为规则图形，二合一户型			
公共配套设施完备程度	该区域是明山区峪明路，是明山区较为集中的区域。委估物业周边多为住宅区、商业区，距离 16 中公交站点直线距离 5 米左右。委估物业对外交通主干路为峪明路、西芬路等；周围公共配套设施完备；交通可及性及便捷性好。			
基础	钢筋混凝土基础有承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降。			
主体承重	承重构件基本牢固，无明显损坏。			
装修情况	外 墙	水泥抹面、涂料粉饰	内 墙	乳胶漆，卫生间
	天 花	客厅、卧室艺术吊棚； 厨房、卫生间为 PVC 扣板棚	楼地面	卧室、客厅复合地板； 卫生间、厨房地砖地面
	门	防盗门	窗	铝合金、塑钢窗
设施设备	水 电	齐全	取暖	市政取暖
使用与维护	使用状况	较好	维护与保养	较好
	物业管理	不详		

四、估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的市场值提供参考依据

五、价值时点

二〇一九年十二月九日



(2019)本中法司辅委字第0666号《司法评估委托书》载明的日期为2019年11月13日，但估价委托人和申请人于2019年12月9日对估价对象进行了实地查勘，与《司法评估委托书》载明的日期不一致，本次评估以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、估价依据

1. 《司法评估委托书》
2. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
4. 《房屋所有权证》
5. 国务院、建设部、国土资源部及当地有关法规和政策
6. 当地房地产市场租售价格调查及有关信息
7. 估价人员实地查勘调查获得的实况和资料

八、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

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。四种主要估价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》，估价对象同一供求范围内房地产市场交易较活跃，可以找到可比实例，故本次评估决定选取比较法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二〇一九年十二月九日的评估总值为 402,548 元，大写人民币为肆拾万贰仟伍佰肆拾捌元整，估价结果详见下表：

估价结果明细表

房屋所有权人	产权证号	用途	楼层	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总值 (元)	合计 (元)
王昭丰	2010028929	住宅	6/9	62.57	3,216.78	201,274	402,548
	2010028925	住宅	6/9	62.57	3,216.78	201,274	

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
邹积钢	2120070149	邹积钢	2019.12.14
乔铁库	2120000096	乔铁库	2019.12.24

十二、实地查勘期

二〇一九年十二月九日



十三、估价作业日期

二〇一九年十二月九日至二〇一九年十二月二十四日

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。

十五、估价说明

1. 本估价结果只为司法机关提供价格参考依据，不得用于其他活动。
2. 本估价价值为价值时点的房地产市场价格，其中包含房屋占用范围内的土地价值，提请报告使用人注意。
3. 本估价结果为估价对象正常使用状况下的公开市场值，适当考虑了估价对象现合并使用对价格的影响；但未考虑估价对象存在出租、抵押、担保等其他不确定性因素对估价对象价格的影响，提请报告使用人注意。
4. 本估价结果进行了取整处理，提请报告使用人注意。
5. 本估价报告及其估价结果的使用权归估价委托人所有，我所对估价结果有解释权。
6. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致损失，本所不承担责任。
7. 本估价报告若文字校对有误，有误部分无效。
8. 本估价报告的最终解释权归本溪新金桥房地产估价事务所(特殊普通合伙)所有。



附 件

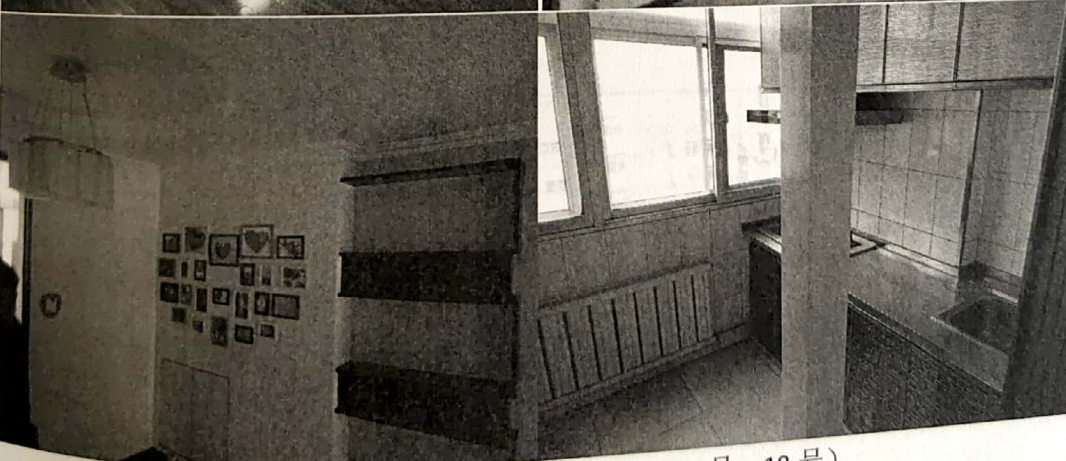
- (一) 委估物业照片
- (二) 《司法鉴定评估委托书》复印件
- (三) 《房屋所有权证》
- (四) 《实地查勘记录表》
- (五) 估价机构资质证书复印件
- (六) 资格证书复印件
- (七) 本次评估收费收据





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





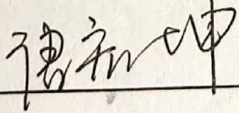
委估物业照片（明山区峪明路22栋17号、18号）



辽宁省本溪市中级人民法院

司法鉴定评估委托书

(2019)本中法司辅委字第0666号

案号	(2018)辽0502执1386号	承办法官	姜辉、郭岩
所属法院	平山区法院	联系电话	18641467433
当事人信息	中国邮政储蓄银行股份有限公司本溪分行 申请人:	联系电话	18041448998
	王昭丰、陈丽 被申请人:	联系电话	13942415588
委托鉴定评估项目	房地产评估		
委托要求	评估王昭丰、陈丽所有的坐落于明山区峪明路22栋3单元17号房屋权证号2010028929号,坐落于明山区峪明路22栋3单元18号房屋权证号2010028925号,二处房产。		
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		联系电话	
领导批示	2019年11月13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。



扫描全能王 创建

房权证明山区

字第 2010028929

号

《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国
《城市房地产管理法》，为保护房屋所有权
人利益，对所有权人申请登记的本证所列
房屋属实，特发此证。

发证机关



031



扫描全能王 创建

山阳丰

明山区峪明路22栋6层3单元17号

		产别	私有房产	
结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
混合	9	6	62.57	住宅
			产权登记专用章	
			62.57	

共有权证号自 至

土地使用情况摘要

使用面积(平方米)

年限 年 月 日至 年 月 日

其他权利摘要

权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期

与原件相符

经办人 杨

035



房权证明山区 字第2010028925 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



038



王昭丰

明山区峪明路22栋6层3单元18号

产别 私有房产

房屋结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
混合	9	6	62.57	住宅
			62.57	

产权登记专用章

共有权证号自 至

土地使用情况摘要

使用面积(平方米)

使用年限 年 月 日至 年 月 日

其他权利摘要

权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期



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: 本溪新金桥房地产估价事务所 (特殊普通合伙)
法定代表人: 乔铁库
(执行事务合伙人)

住所: 本溪市明山区解放北路 104 号

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)



扫描全能王 创建