

本溪新金桥房地产土地评估咨询有限责任公司
BEN XI XIN JIN QIAO FANG DI CHAN TU DI PING GU ZI XUN YOU XIAN ZE REN GONG SI

房地产估价报告

新金房鉴【2021】第 076 号

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：本溪新金桥房地产土地评估咨询有限责任公司

估价报告出具日期：二〇二一年八月二十五日



致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院：

承蒙委托，我事务所对王昭丰所有的坐落于本溪市明山区峪明路 22 栋 7 层 3 单元 20 号；明山区峪明路 22 栋 7 层 3 单元 21 号的二套住宅进行了估价，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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二〇二一年八月二十三日的评估总值为 **359,968** 元，大写人民币为叁拾伍万玖仟玖佰陆拾捌元整，估价结果详见下表：

估价结果明细表

房屋所有权人	房屋坐落	用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
王昭丰	明山区峪明路 22 栋 7 层 3 单元 20 号	住宅	7/9	62.57	2,876.52	179,984
	明山区峪明路 22 栋 7 层 3 单元 21 号	住宅	7/9	62.57	2,876.52	179,984
合计				125.14		359,968

本溪新金桥房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人

(房地产估价师)



二〇二一年八月二十五日



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



扫描全能王 创建

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、估价人员	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业日期	14
十四、特别事项说明	14
附件	15



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、邹积钢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实地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《房屋所有权证》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，经实地查勘，估价对象建筑面积与《房屋所有权证》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。

6、本次估价的价值时点为估价对象实地查勘完成之日，本次估价假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。



7、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不存在欠缴税费。

8、本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

二、未定事项假设

委托估价人未提供《国有土地使用证》，本次估价假设估价对象为出让土地，土地用途为住宅。

三、背离事实假设

本次估价视为估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

四、不相一致假设

估价对象虽为为互相独立的两套住宅用房，但经现场查勘这两套住宅用房现已互相打通，室内空间布局已无法具体分割，有不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

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，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. 未经我公司同意，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评估咨询有限公司

房地产估价报告

新金房鉴【2021】第076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：姜辉

联系电话：18641467368

二、房地产估价机构

估价机构：本溪新金桥房地产土地评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91210504MA10NNR095

法定代表人：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113栋7单元2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

估价对象坐落于本溪市明山区峪明路22栋7层3单元20号、21号的二套住宅用房。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。

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



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 7 层 3 单元 20 号、21 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	7 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，厨房和卫生间均为一个。			
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，厨房、卫生间瓷砖到顶
	天 花	客厅、卧室艺术吊棚； 厨房、卫生间为 PVC 扣板棚	楼地面	卧室地板、客厅、 卫生间、厨房地砖地面
	门	防盗门	窗	塑钢窗，卧室木制包暖气
设施设备	水 电	齐全	取暖	市政取暖
使用与维护	使用状况	一般	维护与保养	一般
	物业管理	不详		

五、价值时点

二〇二一年八月二十三日

【2021】辽 05 司辅委评字第 00219 号《司法鉴定评估委托书》载明



的日期为 2021 年 8 月 17 日，但估价委托人和申请人于 2021 年 8 月 23 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，本次评估以实地查勘日期 2021 年 8 月 23 日作为价值时点。

六、价值类型

1、价值类型

房地产市场价值。

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) 《房屋所有权证》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。

估价对象均为住宅用房，两套房屋在同一供求范围内类似的房地产交易市场较活跃，能够找到可比实例，都适宜采用比较法求取价值；住宅用房虽然属于有收益或潜在收益的房地产，但估价对象现已合并为一套房屋使用，房屋面积较大，很少用于出租，周边也很难找到类似出租的可比实例，故该两套估价对象不适宜用收益法。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》，选取比较法方法一种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



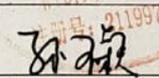
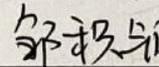
十、估价结果

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二〇二一年八月二十三日的评估总值为 **359,968** 元，大写人民币为叁拾伍万玖仟玖佰陆拾捌元整，估价结果详见下表：

估价结果明细表

房屋所有权人	房屋坐落	用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
王昭丰	明山区峪明路 22 栋 7 层 3 单元 20 号	住宅	7/9	62.57	2,876.52	179,984
	明山区峪明路 22 栋 7 层 3 单元 21 号	住宅	7/9	62.57	2,876.52	179,984
合计				125.14		359,968

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
孙玉颖	2119970046		2021.8.25
邹积钢	2120070149		2021.8.25

十二、实地查勘期

二〇二一年八月二十三日

十三、估价作业日期

二〇二一年八月二十三日至二〇二一年八月二十五日

十四、特别事项说明

1、因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者



房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

2、在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应进行相应调整。

3、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

4、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

5、两套房屋现已合并使用，虽房屋所有权证是相互独立的，但现状无法分割，本估价结果考虑的这些因素，提请报告使用人注意。

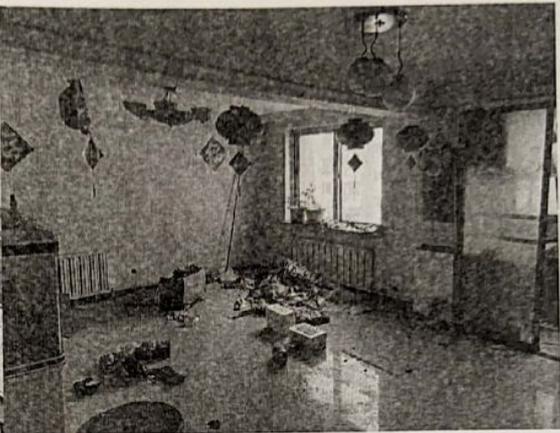
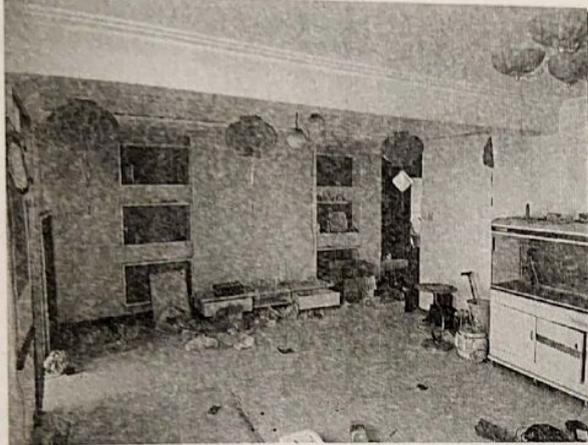


附 件

- (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) 《房屋所有权证》等复印件
- (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
- (八) 本次评估收费收据

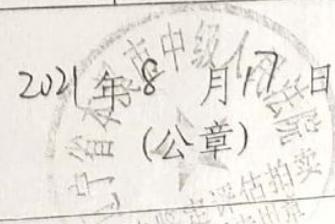






司法鉴定评估委托书

(2021)辽 05 司辅委评字第 00219 号

受委托单位	本溪新金桥房地产土地评估咨询有限公司				
委托时间	2021年8月17日	类别	评估	标的	
鉴定申请人及代理人	中国邮政储蓄银行股份有限公司本溪市分行()		联系电话	42809561	
对方当事人及代理人	陈丽, 王昭丰		联系电话	13941485888	
预交委托费用当事人	中国邮政储蓄银行股份有限公司本溪市分行				
电子版材料	恢 1440000				
委托要求	评估王昭丰、陈丽所有位于辽宁省本溪市明山区峪明路 22 栋 3 单元 17 号; 位于辽宁省本溪市明山区峪明路 22 栋 3 单元 18 号房产两处;				
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				



房权证明山区 字第 2010028933 号

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



042



扫描全能王 创建

权利人 王昭丰

明山区峪明路22栋7层3单元20号

			产别	私有房产	
房屋号	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	7	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)

使用年限 年 月 日至 年 月 日

其他项权利摘要

权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

043



2010 7 23

1142794 / 10 附 7 26

记册

1142794

1166567

✍

70 7 23

共有份额
共同共有
共同共有

7/10

填发单位 (盖章)

填发日期: 2010 年 07 月 21 日

000 044

原件相符
四川 都



注意事项

本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

房屋所有权人必须严格遵守国家有关房屋的法律、法规和规章。

房地产发生转移（买卖、交换、赠与、继承、划拨、转让、判决等）、变更（房地产法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使状态变更）、设定他项权利（房地产抵押权、）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、期限届满、他项权利终止等，权利人应在的期限内持有关证件到房屋所在地人民房产产权登记机关申请登记。

除发证机关及填发单位外，其它单位或不得在此证上注记事项或加盖印章。

房地产管理部门因工作需要核查产权时，产权证持证人应出示此证。

本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，须申请补发。

编号: 00385430

045

魏
刘威



阳丰

山区峪明路22栋7层3单元21号

产别	私有房产
房屋结构	混合
房屋总层数	9
所在层数	7
建筑面积(平方米)	62.57
设计用途	住宅
	62.57

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

他项权利摘要

权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

047



2010.7.19

附

记

编号:141633

号:164348

10.7.19

共有份额
共同共有
共同共有

填发单位 (盖章):

填发日期: 2010年07月15日

000000-048

与原符相符

经办人 孙
经办人 孙



统一社会信用代码

91210504MA10NNR095

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评估咨询有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 孙玉颖

经营范围 许可项目：国土空间规划编制（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，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：房地产评估，资产评估，二手车鉴定评估，土地调查评估服务，规划设计管理，社会稳定风险评估，企业信用调查和评估，企业信用评级服务，企业信用管理服务，企业征信业务，财务咨询，土地整治服务，房地产经纪，房地产咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 人民币壹佰万元整

成立日期 2020年10月23日

营业期限 自2020年10月23日至长期

住所 辽宁省本溪市明山区解放北路113栋7单元2号

登记机关 2020年10月23日



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建