



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00400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政策法规规定，对段昱豪位于本溪市明山区峪明路138-1栋2层3单元2号的1处住宅房地产（建筑面积79.05 m²）市场价值进行了评估。

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：位于本溪市明山区峪明路138-1栋2层3单元2号的1处住宅房地产，房屋所有权人为段昱豪，单独所有。房屋建成于2009年，钢混结构，建筑面积79.05 m²，土地使用权类型为出让。列入本次估价范围的是房屋和其分摊的土地使用权，以及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。

3、价值时点：2021年12月22日

4、价值类型：市场价值，不考虑税费的转移负担。

5、估价方法：比较法

6、估价结果：估价人员进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”下的估价结果为：

单价：5239元/m²

总价：RMB41.41万元

大写：肆拾壹万肆仟壹佰元整

表1 估价对象评估结果一览表

《房屋所有权证》证号	房屋坐落	房屋所有权人	共有情况	规划用途	结构	所在层/总层	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
本房权证明山区字第2011029880号	本溪市明山区峪明路138-1栋2层3单元2号	段昱豪	单独所有	住宅	钢混	2/11	79.05	5239	41.41





房地产估价结果报告

博文房估字（2022）第 01717 号

一、估价委托人

名称：辽宁省本溪市中级人民法院

地址：本溪市明山区华程路小堡街 2 号

案件承办法官：张洪涛

委托办理人：杜东

联系电话：18641467551

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：100054

备案等级：一级 证书编号：建房估备字[2015]025 号

有效期限：2021 年 10 月 8 日至 2024 年 10 月 7 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、估价对象财产范围

本次估价财产范围为本溪市明山区峪明路 138-1 栋 2 层 3 单元 2 号的 1 处住宅房地产（建筑面积 79.05 m²）和其分摊的土地使用权，以及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、估价对象基本情况

估价对象房屋所有权人为段昱豪，坐落于本溪市明山区峪明路138-1栋2层3单元2号，规划用途为住宅，建筑面积79.05 m²。

3、估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于本溪市明山区峪明路138-1栋2层3单元2号，宗地东临内部道路、南临住宅、西临内部道路、北临住宅；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。

4、估价对象建筑物状况

房地产估价对象位于本溪市明山区峪明路138-1栋2层3单元2号，建筑面积79.05 m²，钢混结构，建成年代为2009年。

估价对象具备供水、供电及卫生洁具，通讯，排水通畅，设施设备能满足生活需要。

具体装修情况如下：

建筑物外墙为墙砖，入户门为防盗门，断桥窗。室内地面为部分地板、部分地板砖，墙面为部分大白、部分墙砖。卫生间及厨房墙面、地面均为瓷砖。据注册房地产估价师现场勘察，估价对象维护状况一般，成新度为八成新。



5、估价对象权利状况

5.1 土地权益状况

根据估价委托人提供的同一幢楼房屋买卖合同复印件，获悉土地权利性质为出让，根据房地合一原则，设定分摊土地使用权人为段昱豪。

5.2 房屋所有权状况

估价委托人提供估价对象《房屋所有权证》（复印件），房屋所有权人为段昱豪，单独所有，房屋用途为住宅。





5.3 他项权状况

本次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，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12月22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，以证载用途为住宅，在价值时点2021年12月22日于现状条件下的市场价格，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为本溪市明山区峪明路138-1栋2层3单元2号的1处住宅房地产（建筑面积79.05 m²）和其分摊的土地使用权，以及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、本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等其他权利限制、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）；





11、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

（二）本次估价采用或借鉴的技术规程及标准

- 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、《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00400

号；

2. 《房屋所有权证》（复印件）。
3. 《本溪市商品房买卖合同》（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，有与其相类似的房地产交易案例，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

1. 定义：

比较法是指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。

2. 公式： $P = P' \times A \times B \times C$

公式中，P表示房地产价格，P'表示可比实例价格，A表示交易情况修正系数，B表示市场状况调整系数，C表示房地产状况调整系数。

3. 技术路线：

首先，估价师结合估价对象周围房地产市场状况以及最新的房地产市场行情资料，分别选择与估价对象处于同一供求圈具有替代作用的若干个交易实例作为可比实例；然后建立可比基础，确定交易情况、市场状况、房地产状况等影响价格的因素，利用比较法的测算公式最终求出估价对象的估价结果。

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，确定估价对象在价值时点2021





年12月22日的市场价值为房地产总价41.41万元，大写人民币肆拾壹万肆仟壹佰元整，房地产单价5239元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
刘蔓	2119970099		2022年03月01日
孙英利	2120140007		2022年03月01日

十二、实地勘察期

2021年12月22日

十三、估价作业期

2021年12月20日至2022年03月01日

