

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：天圣房估字（2022）第65号

估价项目名称：王晓军所属的位于明山区紫金路37栋4层1单元10号的一处住宅的市场价值评估项目

估价委托人：本溪市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

办公地址：本溪市明山区新荣街6栋

联系电话：024-47257110

注册房地产估价师：王军（2120040097）

宋丽芬（2120110102）

估价报告出具日期：2022年4月26日

## 第一部分 致估价委托人函

本溪市中级人民法院：

根据贵院《辽宁省本溪市中级人民法院司法鉴定评估委托书》（（2022）辽05司辅委评字第00219号）的委托（申请人：本溪银行股份有限公司东明支行，被申请人：王晓军、江崇辉），根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响市场价值的基础上，现将估价结果报告如下：

### 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象：为位于明山区紫金路37栋4层1单元10号，建筑面积为43.29平方米，估价对象所在层数为4层，房屋总层数为5层，规划用途为住宅，估价对象现用途为住宅。根据委托方提供的“本房权证明山区字第2012028447号”《房屋所有权证》，房地产房屋所有权人为王晓军，共有权人为江崇辉。

### 三、价值时点

本报告价值时点为2022年4月21日。

### 四、价值类型

本报告评估估价对象市场价值。

### 五、估价方法

本估价报告采用比较法进行评估测算。

### 六、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，对估价对象进行了分析、测算和判断，运用比较法对估价对象进行了评估，最终确定估价对象在价值时点的总价值为：人民币（大写）壹拾捌万玖仟叁佰伍拾元肆角陆分（189,350.46元）。

房地产价值评估结果汇总表

币种：人民币

房屋所有权人	房屋所有权证号	规划用途	层数	结构	房屋坐落	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估值(元)
王晓军	本房权证明山区字第2012028447号	住宅	4/5	混合	明山区紫金路37栋4层1单元10号	43.29	4,374.00	189,350.46
总价(元)					189,350.46			
大写金额(人民币)					壹拾捌万玖仟叁佰伍拾元肆角陆分			

七、特别提示

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

以上内容摘自房地产评估报告书正文，如欲了解本评估项目的全面情况及房地产评估结果成立的各种假设和前提、正确评价房地产评估结果，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读房地产评估报告书正文，并请关注“估价的假设和限制条件”部分的内容及其对评估结论的影响，以免使用不当。造成损失！估价的详细有关说明，请详见《估价结果报告》。

特此致函！

辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二二年四月二十六日






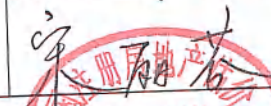
## 目 录

一、致估价委托人	1
二、估价师声明	4
三、估价假设和限制条件	5
四、房地产估价结果报告	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	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
(十四) 估价报告使用期限	12
五、附件	
(一) 估价委托协议书复印件；	
(二) 估价对象位置示意图；	
(三) 房屋现场勘察表；	
(四) 估价对象相关照片；	
(五) 《房屋所有权证》复印件；	
(六) 估价机构营业执照复印件；	
(七) 房地产估价机构资质证书复印件；	
(八) 注册房地产估价师资格证书复印件。	

## 第二部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 二、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。但受本估价报告已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 三、注册房地产估价师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。
- 四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、估价人员王军、宋丽芬已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 六、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。本估价报告解释权为本估价机构所有。未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告部分或全部内容在任何文件、文章、报告中引用，也不得以任何形式在公开媒体上发表。
- 七、本估价报告由我公司房地产估价专业人员独立撰写。

姓名	注册号	签名	签名日期
王军	2120040097		2022年6月26日
宋丽芬	2120110102		2022年4月26日



## 第三部分 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、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，假定估价对象能正常安全使用。
- 5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、资源的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买房；（2）交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

### （二）未定事项假设

- 1、本报告出具时，若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。
- 2、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率。本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

### （三）背离事实假设

- 1、估价结果是为确定房地产的市场价值提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约

责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设：本报告无不相一致假设

(五) 依据不足假设：估价对象《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作任何用途使用。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于估价委托人确定房地产的市场价值提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告专为估价委托人所用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、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。

7、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。



## 第四部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托方

委托人：本溪市中级人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构：辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

法人代表：宋丽芬

资质等级：二级

地址：明山区新荣街6栋

联系电话：024-47257110

### 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

#### （一）估价对象范围

纳入本次估价范围的是王晓军所属的位于明山区紫金路37栋4层1单元10号，建筑面积为43.29平方米的一处住宅。本次评估的是房地产公开市场价值，包括房产及其分摊土地使用权，以及按二手房交易市场通常包含的装饰装修，不包含动产、相关特许经营权及与估价对象有关的债权债务等。

#### （二）估价对象基本状况

##### 1. 建筑物基本状况

估价对象：坐落于明山区紫金路37栋4层1单元10号，房屋所有权证号：本房权证明山区字第2012028447号，所在层数为4层，房屋总层数为5层，建筑面积为43.29平方米，混合结构的一处住宅，经估价师实地查勘，估价对象建筑物外墙红砖，内墙大白，地面部分地砖、部分地板，天棚大白、部分塑料扣板，塑钢窗，室内木质套装门，入户门为防盗门。水、暖、电等配套设施具备齐全，规划用途为住宅，现用途为住宅。

#### （三）估价对象权益状况

委估对象房屋所有权人为王晓军，共有权人为江崇辉，根据《房屋所有权证》载明，规划用途为住宅，产别为私有房产，本次估价未考虑他项权利对估价结果的影响。

#### （四）估价对象区位状况

##### 1、位置

估价对象位于明山区紫金路 37 栋 4 层 1 单元 10 号；

##### 2、交通条件

估价对象临路，交通比较便利，距紫金路距离较近；

##### 3、外部配套设施

估价对象周围市政配套设施已达“七通一平”（即通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通燃气）及场地平整，外部基础配套设施齐全。

##### 4、环境状况

估价对象周围环境较优，整洁，基本无污染，环境卫生状况较优，自然环境和人文环境较好。

估价对象所在区域内有本溪市第二十六中学分校、金山医院、本溪市商业银行（矿发支行）、中国工商银行（本溪地工路支行）、中国移动（紫金授权店）等生活配套设施和公共配套设施比较齐全。

#### 五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为估价师实地查勘现场之日 2022 年 4 月 21 日。

#### 六、价值类型

房地产公开市场价值。

根据本次估价目的，本次评估采用公开市场价值标准，是估价对象在本次特定估价目的及价值时点下所评估出的在公开市场上最可能形成或成立的价格。

#### 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳的使用原则、价值



时点原则、替代原则等技术性原则。具体依据如下估价原则：

1、合法原则：在考虑估价对象的用途时，应以合法产权、合法使用、合法处分为前提进行。

2、最高最佳使用原则：考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳的利用状态，在法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

3、替代原则：竞争的市场中，具有相同的生产要素之间可以替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

4、价值时点原则：房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则意义在于，价值时点是评估房地产时值界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

## 八、估价依据

### （一）法律法规

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日开始施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过新颁布的《中华人民共和国城乡规划法》，自2008年1月1日起施行）；



5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）；

（二）技术标准、规程、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）；

（三）委托人提供的相关资料

- 1、《房屋所有权证》（复印件）；

（四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价对象照片；
- 2、估价人员实地查勘和估价机构掌握的房地产市场相关资料；
- 3、其他相关资料；

## 九、估价方法

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。

一、由于在估价时点该房地产市场交易较为活跃，与估价对象房地产类似的交易案例较多，故可采用比较法进行评估。

比较法是指在求取估价对象房地产价格时，根据替代原则，讲估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产进行对照比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的基本公式为：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{正常市场价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{估价时点价格}}{\text{成交日期价格}}$$

$$\frac{\text{对象区域价格}}{\text{实例区域价格}} \times \frac{\text{对象个别状况价格}}{\text{实例个别状况价格}}$$

二、估价对象为住宅，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。

### 十、估价结果

本次估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价结果为：总价值为人民币(大写)壹拾捌万玖仟叁佰伍拾元肆角陆分(189,350.46元)。

房地产价值评估结果汇总表

币种：人民币

房屋所有权人	房屋所有权证号	规划用途	层数	结构	房屋坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估值(元)
王晓军	本房权证明山区字第2012028447号	住宅	4/5	混合	明山区紫金路37栋4层1单元10号	43.29	4,374.00	189,350.46
总价(元)					189,350.46			
大写金额(人民币)					壹拾捌万玖仟叁佰伍拾元肆角陆分			

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王军	2120040097		2022年4月26日
宋丽芬	2120110102		2022年4月26日

## 十二、实地查勘期

2022年4月21日。

## 十三、估价作业期

自2022年4月21日至2022年4月26日止。

## 十四、估价报告使用期限

从本估价报告有效期自报告出具之日起壹年内有效，即从2022年4月26日至2023年4月25日。

辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司  
二〇二二年四月二十六日



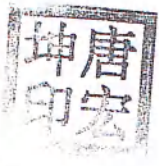


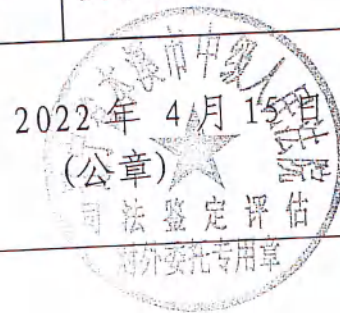
## 第五部分 附件

- (一) 司法鉴定评估委托书复印件；
- (二) 估价对象位置示意图；
- (三) 房屋现场勘察表；
- (四) 估价对象相关照片；
- (五) 《房屋所有权证》复印件；
- (六) 估价机构营业执照复印件；
- (七) 房地产估价机构资质证书复印件；
- (八) 注册房地产估价师资格证书复印件。

# 司法鉴定评估委托书

(2022)辽 05 司辅委评字第 00219 号

受委托单位	辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司			
委托时间	2022年4月15日	类别	评估	标的
鉴定申请人及代理人	本溪银行股份有限公司东明支行()	联系电话	18641498566	
对方当事人及代理人	王晓军(), 江崇辉()	联系电话	18589028759	
预交委托费用当事人	本溪银行股份有限公司东明支行			
电子版材料	78			
委托要求	现对被执行人所有的明山区紫金路 37 栋 4 层 1 单元 10 号的房屋进行评估			
委托单位	名称	辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处		
	案号	(2022)辽 0502 执恢 78 号	所属法院	本溪市平山区人民法院
	案件承办法官	潘英智	联系电话	18641465375
	委托办理人	唐宏坤	联系电话	18641469039
	领导批示			







# 估价现场勘察表

权利人	王峰军					
位置状况	坐落：明山区紫鑫路37栋4层1单元10号					
基本信息	所有权证号	2021028447	总楼层	5	所在楼层	4
	建筑面积	43.29m <sup>2</sup>	建筑结构	混合		
用途	住宅					
装修状况	外墙	红砖	内墙	大白		
	天棚	大白 铝塑塑料扣板	地面	地砖、地板		
	门	防盗门 室内木套装饰门	窗	塑钢窗		
设施	水	集中(✓) 自供( )	取暖	地热	集中( ) 自供( )	
	电	有(✓) 无( )		暖气	集中(✓) 自供( )	
备注						

承办法官：

*邓光迎*

查勘人员：

*王军*

申请人：

*王峰军*

*宋丽芬*

辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

2022年4月21日





委估对象



根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构





本 房权证明山区 字第2012028447 号

房屋所有权人		王晓军		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		明山区紫金路37栋4层1单元10号		
登记时间		2012-09-07		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	5	43.29		
土地 状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
				至 止



2015年12月

7号

附 记	
业务编号: 304074	
房屋编号: 286987	
产别: 私有房产	
共有权人 王晓军 江崇辉	共有份额 共同共有 共同共有
	

他

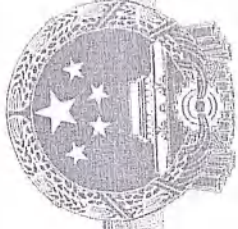
年限

至止

填发单位 (盖章)







# 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。



统一社会信用代码

91210504068306655G

(副本)

(副本号: 1-1)



注册资本 人民币伍佰万元整

名称 辽宁天圣房地产与资产评估有限公司

类型 有限责任公司

成立日期 2013年05月08日

法定代表人 宋丽芬

营业期限 自2013年05月08日至2043年05月08日

经营范围

房地产价格评估及咨询; 土地评估及咨询、土地规划业务、土地规划  
业务咨询; 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其  
它资产评估或者项目评估。(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)。



登记机关

2020 年 08 月 06 日

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。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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：辽宁天圣房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：宋丽芬

(执行事务合伙人)

住所：本溪市明山区新荣街6栋1单元1层3号

统一社会信用代码：91210504068306655G

备案等级：贰级

证书编号：第050400003号

有效期限：2021年3月10日至2024年3月9日止





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.



No. 00252022

姓名 / Full name

王军

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210502197006021

注册号 / Registration No.

2120040097

执业机构 / Employer

辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-25

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.



No. 00227987

姓名 / Full name

宋丽芬

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

21102119720320

注册号 / Registration No.

2120110102

执业机构 / Employer

辽宁天圣房地产土地与资产咨询评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature

