



估价项目名称：本溪市中级人民法院委托的王颖林位于本溪市平山区广裕路 49 栋 8 层  
5 单元 29 号的 1 处住宅房地产市场价格评估

# 涉执房地产处置 司法评估报告

报告编号：博文房估字（2022）第 05185 号

司法鉴定评估委托书号：（2022）辽 05 司辅委评字第 00085 号

估价委托方：辽宁省本溪市中级人民法院

房地产估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：刘 蔓 注册号：2119970099

孙英利 注册号：2120140007

估价报告出具日期：2022 年 06 月 15 日



## 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：（2022）辽 05 司辅委评字第 00085 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，对王颖林位于本溪市平山区广裕路 49 栋 8 层 5 单元 29 号的 1 处住宅房地产（建筑面积 44.97 m<sup>2</sup>）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：位于本溪市平山区广裕路 49 栋 8 层 5 单元 29 号的 1 处住宅房地产，房屋所有权人为王颖林，与李丽佳共同共有。混合结构，建筑面积 44.97 m<sup>2</sup>。列入本次估价范围的是房屋所有权、房屋内部配套设施、房屋内部装修以及分摊的土地使用权，不包括估价对象室内可移动的或者拆装的不影响房屋正常使用的电器、设备、家具等动产价值，也不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

3、价值时点：2022 年 04 月 18 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：2364 元/m<sup>2</sup>

总价：RMB10.63 万元

大写：壹拾万零陆仟叁佰元整





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	共有人	所在层 /总层	规划 用途	结构	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
本房权证平山区字 第 2013033283 号	本溪市平山区 广裕路 49 栋 8 层 5 单元 29 号	王颖林	李丽佳	8/8	住宅	混合	44.97	2364	10.63

7、特别提示:

(1) 报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文,特别是“估价假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。

(2) 本评估报告价值为未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

(3) 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。

博文房地产评估造价集团有限公司



法定代表人:



2022 年 06 月 15 日



## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	15
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16
附件 .....	17
1. 《司法鉴定评估委托书》复印件 2. 《房屋所有权证》复印件 3. 《不动产（土地）登记资料查询结果证明》复印件 4. 估价对象照片及区域位置示意图 5. 《住宅用房现场勘察表》复印件 6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 7. 注册房地产估价师证书复印件。	





## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价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。

4、我们是按照《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》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们估价师已于价值时点 2022 年 04 月 18 日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

8、本估价报告须经房地产估价师签字、盖章后方能生效。

9、未经我公司允许，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，报告解释权本估价机构所有。



## 估价假设和限制条件

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，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

### 1、一般假设：

(1) 注册房地产估价师对估价所依据的估价对象资料{包括由估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件}进行了审慎检查，未对其原件进行查看，由估价委托人和估价对象产权人对其所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以进一步核实的情况下，本估价报告假设上述估价对象资料均为合法、真实、准确和完整的。

(2) 注册房地产估价师仅对估价对象作了一般性的查勘，并对房屋安全、内在质量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专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象建筑设计符合国家现行有关设计规范、建筑施工符合国家现行有关施工验收规范，并达到国家或行业规定的质量标准；并假设估价对象没有环境污染或控制在合理范围以内。

(3) 由于委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式，经估价师查询相类似案件，相关司法拍卖网中“所涉及的一切税、费及需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金费、土地出让金以及房产土地交易中规定的各种费用）按法律规定的标准，全部由买受人自行承担。”故本次评估设定以此为准，如与事实不符，本估价报告应作调整或重新评估。

(4) 由于委托方未明确存在租赁权、用益物权、居住权及占有使用情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权、居住权及占有使用情况。

(5) 由于委托方未明确存在欠缴税金及相关费用，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，仅对估价对象完全产权下市场价值进行评





估，如与事实不符，本估价报告应作调整或重新评估。

2、未定事项假设：本估价项目委托人未提供《国有土地使用证》，根据委托人提供的《不动产（土地）登记资料查询结果证明》，未查到土地性质，根据房地合一原则，设定土地用途为住宅用地，土地使用权人为王颖林、李丽佳，故本估价报告存在未定事项假设。

3、背离事实假设：背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑抵押、担保、租赁等他项权利以及查封对房地产价值的影响，故本报告存在背离事实假设。

4、不相一致假设：本估价报告不存在不相一致假设。

5、依据不足假设：委托方提供的《房屋所有权证》复印件，未记载估价对象的房屋结构，经估价案件当事人确认，并经注册房地产估价师实地走访调查，房屋结构为混合，本次估价房屋结构以实际调查为准，故本估价报告存在依据不足假设。

6、历史存在假设：本估价项目估价对象不存在已灭失或“面目全非”的情况，故本估价报告不存在历史存在假设。

7、估价报告使用限制：

(1) 本估价报告是受本溪市中级人民法院的委托，评估估价对象的房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其他目的和用途。

(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价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。

(3) 本次估价报告仅为估价委托人在特定估价目的下使用，其他任何人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。

(4) 本次估价报告和估价结果的应用必须在报告所确定的使用期限内，估价报告的使用期限自估价报告出具之日起一年（有效期为2022年



06月15日至2023年06月14日)。但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

(5) 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。

(6) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(7) 本次估价结果未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素，提请估价委托人和报告使用人注意。

(8) 本次估价结果未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。





## 房地产估价结果报告

博文房估字（2022）第 05185 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：杨洪远

委托办理人：唐宏坤      联系电话：18641469039

### 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

#### （一）估价对象财产范围

本次估价财产范围为本溪市平山区广裕路 49 栋 8 层 5 单元 29 号的 1 处住宅房地产（建筑面积 44.97 m<sup>2</sup>），列入本次估价范围的是房屋所有权、房屋内部配套设施、房屋内部装修以及分摊的土地使用权，不包括估价对象室内可移动的或者拆装的不影响房屋正常使用的电器、设备、



家具等动产价值，也不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

## （二）估价对象基本情况

1. 名称：王颖林、李丽佳所属的住宅房地产；
2. 坐落：本溪市平山区广裕路 49 栋 8 层 5 单元 29 号，区域内有广裕路、崔东路；
3. 面积：房屋建筑面积为 44.97 m<sup>2</sup>；
4. 用途：房屋规划用途和实际用途为住宅用房，土地实际用途为住宅用地；
5. 权属：王颖林，与李丽佳共同共有。

## （三）估价对象土地基本状况

1. 土地四至：宗地东临广裕路，南临住宅，西临空地，北临住宅。
2. 土地形状：所在宗地形状较规则。
3. 开发程度：宗地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气）及宗地红线内“七通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气及场地平整）。

## （四）估价对象建筑物基本状况

1. 建筑物实物状况：房地产估价对象位于本溪市平山区广裕路 49 栋 8 层 5 单元 29 号，建筑面积 44.97 m<sup>2</sup>，混合结构。建筑物外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗。室内地面部分为地板、部分为地砖，墙面为大白。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，成新度为七五成新。

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。

估价师现场查勘楼板没有渗水迹象、内墙没有渗雨迹象，没有发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护一般，保温、隔音、采光等方面满足规范要求，为基本完好房。

## 2. 房屋权属状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载，房屋权属如下：





房屋坐落	本溪市平山区广裕路 49 栋 8 层 5 单元 29 号	房屋所有权人	王颖林
共有人	李丽佳	结构	混合
房产证号	本房权证平山区字第 2013033283 号	建筑面积	44.97 m <sup>2</sup>
总楼层	8 层	所在楼层	8 层
权利性质	-	规划用途	住宅
使用期限	-	分摊土地使用权面积	-

### （五）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

我们已对本估价报告中的估价对象于 2022 年 04 月 18 日进行实地查勘，司法评估一般以实地查勘日为价值时点，估价委托方未提出特殊要求，故本次以实地勘察完成日 2022 年 04 月 18 日为本次估价时点。

## 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 2022 年 04 月 18 日于现状条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为本溪市平山区广裕路 49 栋 8 层 5 单元 29 号的 1 处住宅房地产（建筑面积 44.97 m<sup>2</sup>），列入本次估价范围的是房屋所有权、房屋内部配套设施、房屋内部装修以及分摊的土地使用权，不包括估价对象室内可移动的或者拆装的不影响房屋正常使用的电器、设备、家具等动产价值，也不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

2、本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等他项权利限制、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

本次估价中遵循了合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

### 1. 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

### 2. 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

### 3. 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为





任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

#### 4. 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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

#### 5. 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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与实地查勘及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括实地查勘在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地



产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## 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)。

(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)；

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕





37号)。

### (三) 委托人提供的有关资料

- 1、《司法鉴定评估委托书》(2022)辽05司辅委评字第00085号；
- 2、《房屋所有权证》复印件；
- 3、《不动产(土地)登记资料查询结果证明》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 2022 年 04 月 18 日的市场价值为房地产总价：10.63 万元，大写人民币：壹拾万零陆仟叁佰元整，房地产单价：2364 元/m<sup>2</sup>。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
刘 蔓	2119970099		2022 年 06 月 15 日
孙英利	2120140007		2022 年 06 月 15 日





## 十二、实地勘察期

注册房地产估价师于 2022 年 04 月 18 日进入估价对象现场，并完成实地查勘。

## 十三、估价作业期

2022 年 03 月 16 日至 2022 年 06 月 15 日



## 附件


- 1、《司法鉴定评估委托书》复印件
- 2、《房屋所有权证》复印件
- 3、《不动产（土地）登记资料查询结果证明》复印件
- 4、估价对象照片及区域位置示意图
- 5、《住宅用房现场勘察表》复印件
- 6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7、估价师资格证书复印件



## 司法鉴定评估委托书

### 司法鉴定评估委托书

(2022)辽 05 司辅委评字第 00085 号

受委托单位	博文房地产评估造价集团有限公司			
委托时间	2022年3月16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建设支行()	联系电话	18304141211	
对方当事人及代理人	李丽佳(),王颖林()	联系电话	15841463221	
预交委托费用当事人	本溪银行股份有限公司建设支行			
电子版材料	2022-206			
委托要求	评估被执行人名下位于本溪市平山区广裕路49栋8层5单元29号房屋			
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206号	所属法院	本溪市平山区人民法院
	案件承办法官	杨洪远	联系电话	18641467450
	委托办理人	唐宏坤	联系电话	18641469039
	领导批示	 2022年3月16日 (公章)		





# 房屋所有权证

本 房权证 平山区 字第 2013033283 号

房屋所有权人	王颖林			
共有情况	共同共有			
房屋坐落	平山区广裕路49栋8层5单元29号			
登记时间	2013-08-07			
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
	8	44.97		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
				至 止





附 记

业务编号:382995

13<sup>12</sup>/<sub>9</sub>

房屋编号:336416

产别:私有房产

共有权人

共有份额

王颖林

共同共有

李丽佳

共同共有

填发单位(盖章)







## 《不动产（土地）登记资料查询结果证明》

### 不动产（土地）登记资料查询结果证明

编号：（2022）辽 0502 执 206 号

不动产法规科：

不动产（土地）登记情况资料经查询结果如下：

因不动产土地与房产信息数据未整合，市本级未查询到平山区广裕路 49 栋 8 层 5 单元 29 号土地性质。

2022 年 6 月 10 日







## 估价对象位置图



◆ 估价对象位置图



## 估价对象实地查勘记录

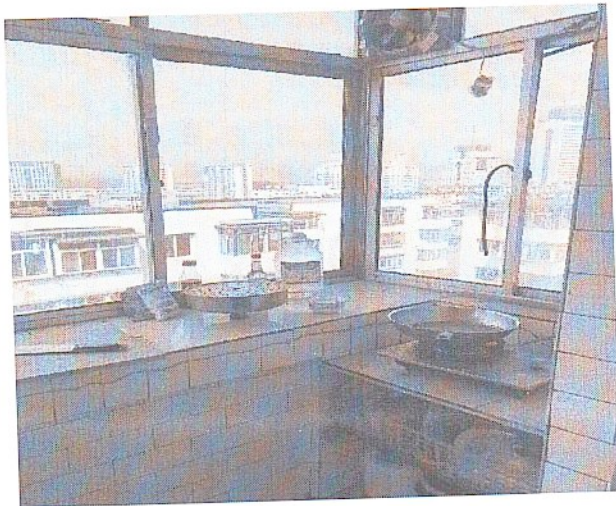
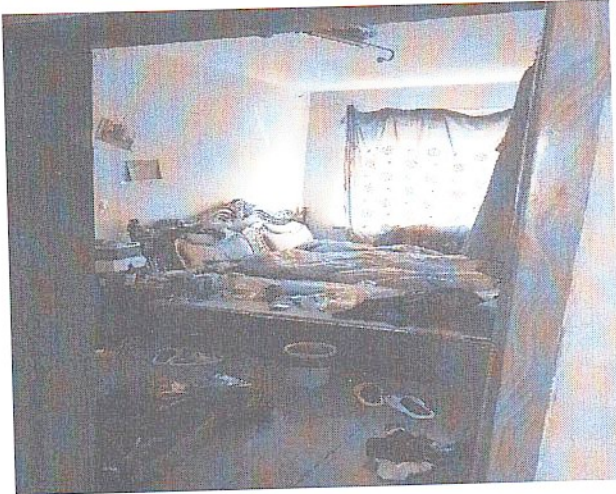
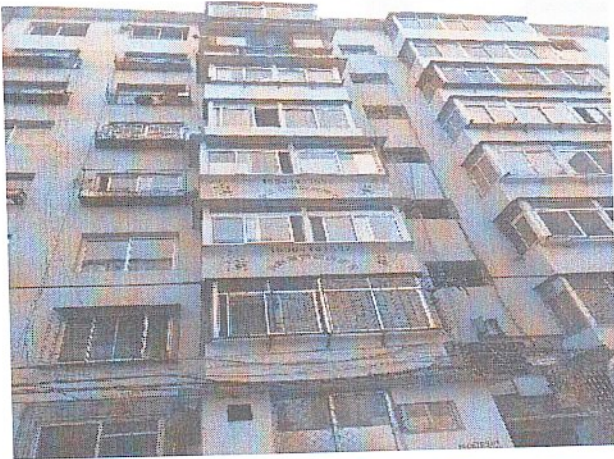
博文房地产评估造价集团有限公司  
外业调查表格——住宅用房现场勘察表

坐落	本溪市平山区广裕路49栋8层5单元29号				
房产证	本房权证平山区字第20333233		建筑面积	44.97㎡	
土地证			土地面积		
周边配套	超市: 隆鑫果品生鲜超市 菜市场: 学校: 本溪市第五中学 医院: 本溪市慈惠医院 银行邮电: 中国银行 商业设施: 较齐全				
物业管理	一般				
停车位状况	一般				
总层数	8	结构及户型	混合、二室一厅	外墙面	涂料
所在层	8	采光及朝向	二面、东西向	电梯	无
层高	正常	景观及其他	无	建成年代	
室内装修情况					
地面	部分地板、部分地砖				
墙面	大白				
吊顶	无				
门窗	防盗门、塑钢窗				
厨卫	墙面与地面均为瓷砖				
阳台	有				
水电	齐全				
附属设施	齐全				
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供依据				
估价时点	2022.4.18	勘察人	孙英利		
勘察日期	2022.4.18		刘鲁		
签字	杨洪远		孙英利 刘鲁		





## 估价对象照片







  
**营业执照**  
(副本) (16-1)

统一社会信用代码  
911100007394033502

扫描二维码  
“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	博文房地产评估造价集团有限公司	注册资本	7000万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2002年05月27日
法定代表人	徐文井	营业期限	2002年05月27日至长期
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; 不动产产权登记代理; 工程咨询。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)	住所	北京市西城区宣武门外大街20号6层办公0713

登记机关  
北京市西城区市场监督管理局  
2020年05月13日

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

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。

国家市场监督管理总局监制

  
**营业执照**  
(副本)  
(副本号: 1-1)

统一社会信用代码  
91210504696152714H

扫描二维码  
“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	博文房地产评估造价集团有限公司本溪分公司	成立日期	2009年07月03日
类型	有限责任公司分公司	营业期限	自2009年07月03日至长期
负责人	董文玲	营业场所	辽宁省本溪市明山区民强街1层
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; 不动产产权登记代理。(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  
本溪市明山区市场监督管理局  
2020年08月18日

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

市场主体应当于每年1月1日至3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: 博文房地产评估造价集团有限公司本溪分公司  
法定代表人:  
(执行事务合伙人) 分支机构负责人 董文玲  
住 所: 本溪市明山区民建街218栋2单元1层1号  
统一社会信用代码: 91210504696152714H  
备案等级: 分支机构备案(房地产估价一级)  
证书编号: 第050400001号  
有效期限: 2021年12月15日至2022年12月14日止

发证机关(公章)



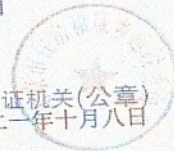
中华人民共和国住房和城乡建设部

## 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: 博文房地产评估造价集团有限公司  
法定代表人: 徐文井  
(执行事务合伙人)  
住 所: 北京市西城区宣武门外大街20号6层办公0713  
统一社会信用代码: 911100007394033502  
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

发证机关(公章)  
二〇二一年十月八日



中华人民共和国住房和城乡建设部





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. 00182611

姓名 / Full name

刘蔓

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

21030419700107104x

注册号 / Registration No.

2119970099

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司  
本溪分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-4

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. 00204516

姓名 / Full name

孙英利

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210504197603180025

注册号 / Registration No.

2120140007

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司  
本溪分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature

