

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

涉执房地产处置司法评估报告

新金房鉴【2022】第 009 号

估价项目：坐落于桓仁镇正阳街 1 组 12 幢 9 单元 7-11 号李洪斌所有的

涉执房地产处置司法评估报告

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：二〇二二年三月十一日

致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院：

承蒙委托，我对李洪斌所有的坐落于桓仁镇正阳街1组12幢9单元7-11号的1处住宅用房地产进行了估价，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十八日的评估总值为1,301,555元，大写人民币为壹佰叁拾万零壹仟伍佰伍拾伍元整，估价结果详见下表：

估价结果明细表

所有权人	坐落	用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
李洪斌	桓仁镇正阳街1组12幢9单元7-11号	住宅	7/15层	333.25	3,905.64	1,301,555

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)



二〇二二年三月十一日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
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	11
十一、估价人员	11
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	12
十四、特别事项说明	12
附件	13

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（试行）》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价人员王天禹、葛佳欣已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，具体估价对象以当事人现场指认为准，我们对估价对象的现场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、本估价报告依据了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，与报告书正文具有同等效力，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》、《国有土地使用证》，且已向所属有关部门进行核实，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，在当事人的现场指引下估价人员进入估价对象内部进行详细实地查勘，并对其所在区域附近进行相关调查。本次估价假设估价对象建筑面积与《房屋所有权证》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。

9、本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

本评估结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

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，其中包含房屋占用范围内的土地价

值，但不包含估价对象其他动产、不动产的价值，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

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：何彦

联系电话：18641468645

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、估价对象财产范围

本次估价对象财产范围包括具有《房屋所有权证》、《国有土地使用证》的房屋所有权及相应分摊国有建设用地使用权的 1 套住宅用途房地产，不包括家具家电、机器设备、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的权属资料：估价对象房屋所有权人为李洪斌；共有情况为共同共有；房权证号为桓仁县字第 20120201872 号；房屋坐落桓仁镇正阳街 1 组 12 幢 9 单元 7-11 号；总层数为 15 层，估价对象位于 7 层；建筑面积为 333.25 平方米，房屋规划用途为住宅。

估价对象土地使用权人为李洪斌，土地使用证号为桓仁国用（2009）第 1159 号，坐落桓仁镇正阳街东兴公寓，地号为 25-909-1-1-7-11，地类（用途）为住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积为 1896.08 平方米，其中分摊面积为 39.99 平方米，终止日期为 2072 年 9 月 4 日

估价对象名称	李洪斌所有的房地产			
位置状况	该物业坐落于桓仁镇正阳街 1 组 12 幢 9 单元 7-11 号，所在的位置属于桓仁县开发完成区域，周边多为住宅区。			
建筑面积	333.25 平方米	建筑结构	钢混结构	
总楼层	共 15 层	评估楼层	7 层	
现实用途	住宅	法定用途	住宅	
平面布置	平面布置为矩形			
公共配套设施完备程度	委估物业位于桓仁县主城区，属于桓仁县规划较中心区域，位于中心大街与文化路交汇处东南侧，东兴公寓小区内；委估物业周围北邻文化路，南临中心大街，西临中心大街与文化路交通岗。该区域有鹏翔购物广场，桓仁贸易市场，均在其附近，周围无公交车，距桓仁县客运站约 3.5 公里，距桓仁县五女山火车站约 3.5 公里，周围公共配套设施完善，属于城市规划完成区，对外交通主干道为中心大街，文化路，基础设施配套情况为：通路、通上下水、通电、通信、供热；属于城市规划完成区，交通可及性及便捷性较好。			
基础	钢筋混凝土基础有足够的承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降。			
主体承重	钢筋混凝土梁板柱、砖墙承重，墙体牢固、稳定。			
装修情况	外 墙	涂料粉饰	内 墙	大白，卫生间瓷砖到顶
	天 花	灰棚	楼地面	地板地面
	门	防盗门	窗	塑钢窗
设施设备	水 电	水、电管线正常入户	取暖	地热，市政供暖
备注	估价对象原始户型不详，但现已改造成 8 个独立房间；共 3 部电梯，2 个消防通道。			

五、价值时点

二〇二一年八月十八日

(2021)辽05司辅委评字第00072号《司法鉴定评估委托书》载明的日期为2021年6月22日，但估价委托人和申请人于2021年8月18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2021年8月18日实地查勘日期作为价值时点。

六、价值类型

1、价值类型

房地产市场价值。

2、价值内涵

房地产市场价值是指评估对象经适当营销后，有熟悉情况、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》（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通过，自公布之日起施行）
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（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通过，自公布之日起施行）
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日施行）

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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》

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》、《国有土地使用证》
- ## 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。

估价对象为住宅用房，同一供求范围内房地产交易市场较活跃，可以找到可比实例；同时住宅用房属于有收益或潜在收益的房地产，该区域房地产出租比例较高，房地产租赁市场较活跃，较容易取得其市场客观租金状况。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》，选取比较法及收益法两种方法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

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

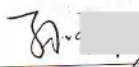
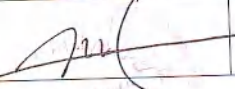
十、估价结果

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十八日的评估总值为 1,301,555 元，大写人民币为壹佰叁拾万零壹仟伍佰伍拾伍元整，估价结果详见下表：

估价结果明细表

所有权人	坐落	用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
李洪斌	桓仁镇正阳街1组12幢9单元7-11号	住宅	7/15层	333.25	3,905.64	1,301,555

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
孙玉颖	211997		2022.3.11
方芳	212007		2022.3.11

十二、实地查勘期

二〇二一年八月十八日

十三、估价作业日期

二〇二一年八月十八日至二〇二二年三月十一日

十四、特别事项说明

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；

3、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人才可使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化时，评估结果应当进行相应调整后人才可使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、技术方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

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》复印件
- (四) 估价机构资质证书复印件
- (五) 资格证书复印件






估价对象位于桓仁镇正阳街1组12幢9单元7-11号(东
兴公寓)

司法鉴定评估委托书

(2021)辽 05 司辅委评字第 00072 号

受委托单位	本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）				
委托时间	2021年06月22日	类别	评估	标的	
鉴定申请人及代理人	辽宁桓仁农村商业银行股份有限公司	联系电话	13364142299		
对方当事人及代理人	孙山英(), 李洪斌()	联系电话	15174014666		
预交委托费用当事人	辽宁桓仁农村商业银行股份有限公司				
电子版材料	李洪斌 333.25 平方米				
委托要求	评估被执行人李洪斌、孙山英共同共有的位于桓仁镇正阳街 01 组 12 幢 9 单元 7-11 号, 建筑面积为 333.25 平方米住宅				
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	何彦	联系电话	18641468645	
	领导批示	 2021年6月22日 (公章)			

房屋权证 淮仁县 字第 20120201872 号

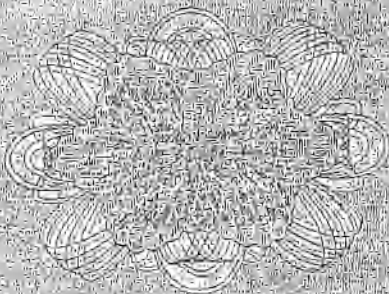
房屋所有人	李洪斌		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	淮仁镇 正阳街 101组 房屋 9单元 7115		
登记时间	2012-02-16		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (㎡)	套内建筑面积 (㎡)
	15	333.33	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	25-909	国有土地使用权出让	2072-09-04 至 止

380

桓仁县国用(2009)第 1159号

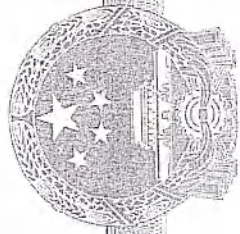
土地使用权人	王洪斌		
座落	桓仁县桓仁镇恒兴街东兴公寓		
地号	25-909-1-1	图号	8-44-2
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2072年0月4日
使用权面积	1896.08M ²	其中	分摊面积
			39.99M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



桓仁县土地行政主管部门(章)
2009年 月 日

桓仁县土地行政主管部门
经办人: [Signature]
2009



营业执照

统一社会信用代码
91210504MA10NNR095

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。



(副本)

(副本号: 1-1)

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, 企业信用管理咨询服务, 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
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 22日

国家市场监督管理总局监制

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。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

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：本溪新金桥房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 孙玉颖

住所：本溪市明山区解放北路

统一社会信用代码：91210504MA10NNR095

备案等级：贰级

证书编号：第 000010506 号

有效期限：2020 年 12 月 23 日至 2023 年 12 月 22 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. 00242552

姓名 / Full name

方芳

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

21050219741011

注册号 / Registration No.

212007

执业机构 / Employer

本溪新金桥房地产土地评估咨询有
限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-13

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. 00242700

姓名 / Full name

孙玉颖

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

21050219610203

注册号 / Registration No.

211997

执业机构 / Employer

本溪新金桥房地产土地评估咨询有
限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-11

持证人签名 / Bearer's signature

