

## 一、估价委托人

名称：辽宁省本溪市中级人民法院

住所：本溪市明山区华程路 99 号

## 二、房地产估价机构

估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：李皎

住所：辽宁省本溪市明山区人民路 3 栋

统一社会信用代码：91210504781633280Y

房地产备案等级：贰级

证书编号：第 000010505 号

有效期限：2020 年 12 月 24 日至 2023 年 12 月 23 日止

土地执业：全国执业

土地备案编号：辽土估备字[2018]0093 号

联系电话：024-2382777

## 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

估价对象为位于溪湖区溪湖西路 226A 栋 2 单元 2 号的住宅用房，本次估价对象范围包括房屋建筑物所有权、分摊土地使用权、估价对象内外不可移动的装



饰装修及宗地内基础配套设施，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家具等动产价值，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) 估价对象基本状况

- 1.名称：孟建军住宅房地产；
- 2.坐落：溪湖区溪湖西路 226A 栋 2 单元 2 号；
- 3.规模：房屋建筑面积为 31.81 m<sup>2</sup>；
- 4.用途：住宅；
- 5.权属：权利人为孟建军，估价对象已被司法查封。

房地产基本信息如下：

权利人		孟建军								
序号	名称	坐落	权证号	共有情况	面积 (m <sup>2</sup> )		用途		权利性质	
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋
1	孟建军住宅	溪湖区溪湖西路 226A 栋 2 单元 2 号	辽 (2017) 本溪市不动产权第 0037136 号	单独所有	分摊 4.54	31.81	住宅用地	住宅	出让	商品房

### (三) 土地基本状况

- 1.土地四至：东至大堡社区居委会，南至溪湖西路，西至小区道路，北至小区道路；
- 2.土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权为国有出让用地，土地使用期限 2017 年 11 月 23 日至 2087 年 11 月 22 日；
- 3.土地地形地势：形状较规则，地势平坦；
- 4.开发程度：至价值时点，宗地红线外开发程度达到“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气）；宗地红线内开发程度达到“七通”（通上





水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气) 及包含估价对象在内的建筑物。

#### (四) 建筑物基本状况

序号	名称	结构	建筑层次	空间布局	设备设施	新旧程度	装饰装修
1	孟建军住宅	混合	总层数: 7 所在层: 1。	一梯三户, 一室一厅 一卫。	无电梯, 水、电、暖、 气、通讯设 施齐全。	2017 年建成, 结构构件完好, 装修和设备完 好、管道畅通, 使用正常, 为完 好房。	外墙面: 涂料; 外门: 塑钢 对开门 (窗改门); 窗: 塑 钢窗; 室内装修情况: 屋棚: 均为刮大白; 墙面: 卧室及客厅刮大白; 地面: 卧室铺地板。

#### (五) 权益状况

- 1.占有情况: 无其他占有情况。
- 2.他项权利设立情况: 根据委托方提供, 估价对象已设立抵押权, 抵押权人为本溪银行股份有限公司南芬支行。
- 3.房屋租赁情况: 未对外出租。
- 4.查封情况: 根据委托方提供, 已被司法查封。

#### (六) 区位状况

##### 1.位置状况:

- (1) 坐落: 位于溪湖区溪湖西路, 溪湖西路北侧。
- (2) 距离相关场所: 距离本溪湖公园约 0.2km; 距离本溪湖火车站约 1.8 公里。
- (3) 房屋朝向: 南北。
- (4) 楼层: 总层数 7 层, 所在层 1 层。

##### 2.交通状况:

- (1) 道路状况: 周围有溪湖西路、柳塘路主次干道;



(2) 公共交通条件：周围有 16 路复线公交线路，距公交站点约 200 米。

(3) 交通管制情况：无特殊管制。

(4) 周边停车情况：小区内无地下停车场，地上有空地可停车，停车状况较好。

### 3.外部设施配套状况：

(1) 基础设施：区域内基础设施配套程度完备，土地成熟度达到“七通一平”条件；基础配套设施皆可就近接入沿路布置的市政主管线预留接口。

(2) 商业服务：附近有天桥农贸市场，周边多为住宅底商，临街门市较多，客流量较大，商业繁华度较好。

(3) 教育设施：附近有本溪市第三中学、本溪市溪湖区河西小学。

(4) 医疗卫生：距离本溪市骨科医院约 2000 米。

(5) 文化娱乐：周边有本溪湖公园。

(6) 金融机构：附近有中国建设银行，距离约 1.5 公里。

### 4.周围环境状况：

(1) 自然环境：大气、水文、声觉、视觉及卫生环境较优，无重大污染现象。

(2) 人文环境：周边治安状况良好，相邻房地产利用状况良好。

(3) 周边景观：周边有本溪湖公园，无特殊景观。

(4) 其他情况：建筑距离较合理。

## 五、价值时点

价值时点为 2022 年 5 月 30 日（完成实地查勘对象）。

委托方未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》本次估价我们以实地勘察估价估价对象日期即 2022 年 5 月 30 日作为价值时点。





## 六、价值类型

本次估价价值类型为市场价格。

市场价格是某种房地产在某一时间的现实市场上的平均交易价格。

某种房地产在某一时间的市场价格，应以一定区域和时间内、一定数量的同一种房地产的成交价格为基础，剔除实际交易中不正常和偶然的因素（如急售、急买、买方特殊偏好、卖方定价策略等）所造成的成交价格偏差，并消除因不同房地产之间的区位、实物和权益状况不同以及成交日期、付款方式等不同所造成的成交价格差异，然后恰当选择简单算术平均数、加权算术平均数、中位数、众数等方法测算得出。

## 七、估价原则

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

### 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



## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行了分析，测算和判断，在满足估价假设和限制条件。估价对象在价值时点 2022 年 5 月 30 日的估价结果如下（币种：人民币）：

房地产总价值（人民币大写）：捌万贰仟柒佰零陆元整（¥82,706.00 元），  
房地产单价 2600.00 元/m<sup>2</sup>。

估价对象估价结果表



估价方法及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
孟建军住宅	总价（元）	73,163.00	89,068.00	82,706.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	2300.00	2800.00	2600.00

估价结果内涵为本次估价是估价对象在价值时点的房地产市场价格。

本次估价的估价对象房地产市场价格，包括估价对象建筑物及土地的市场价格，包括估价对象内外不可移动的装饰装修及宗地内基础配套设施价值，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家具等动产价值，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，税费负担为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

## 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
石春艳	2120180081		2022年6月7日
王璐璐	2120190090		2022年6月7日





辽 (2017 )

本溪市

不动产权第0037136

号

权利人	孟建军
共有情况	单独所有
坐落	溪湖区溪湖西路226A栋2单元2号
不动产单元号	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅用地 / 住宅
面积	房屋建筑面积: 31.81㎡
使用期限	国有建设用地使用权: 2017年11月23日至2087年11月22日
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 4.54平方米 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 7层, 所在层数: 第1层

