

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房司字[2022]第 064 号

估价项目名称：位于明山区胜利路、翠溪路、建业花园小区共计 3 套房地产司法处置评估

估价委托人：本溪市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：崔 阳(注册号：2120160063)

李 帅(注册号：2120180079)

估价报告出具日期：2022 年 7 月 25 日

致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处：

承蒙受托，本公司选派注册房地产估价师（崔阳、李帅）对估价对象的价值或价格进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动，致函如下：

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：各估价对象信息如下：

序号	地址	面积m ²	权利人	用途
1	明山区胜利路 93-1 栋 7 层 6 单元 13 号	78.78	唐晶	住宅
2	明山区翠溪路 32 幢 1 单元 1 层 1 号	108.11	唐晶	住宅
3	建业花园 10#楼地下室 2#	合同记载 729.94 合同外 529.5	张玉娟	商业

财产范围包括：房屋建筑物、分摊的土地使用权、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。

3. 价值时点：2022 年 5 月 20 日。
4. 价值类型：市场价格。
5. 估价方法：比较法、收益法、成本法

6. 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，采用科学方法进行了分析，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 20 日的估价结果如下：

房地产总价值（人民币大写）：玖佰伍拾肆万玖仟贰佰陆拾壹元整，（¥9,549,261.00 元）。

分项评估结果如下表：

对象及结果	估价方法估价	估价结果
明山区胜利路 93-1 栋 7 层 6 单元 13 号	总价 (元)	378,144.00
	单价 (元/m ²)	4,800.00
明山区翠溪路 32 幢 1 单元 1 层 1 号	总价 (元)	681,093.00
	单价 (元/m ²)	6,300.00
建业花园 10#楼地下室 2# (合同记载)	总价 (元)	7,007,424.00
	单价 (元/m ²)	9,600.00
建业花园 10#楼地下室 2# (合同未记载)	总价 (元)	1,482,600.00
	单价 (元/m ²)	2,800.00

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

估价机构法定代表人

2022 年 7 月 25 日



目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	5
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	16
十四、估价结果使用的特别提示	16
附 件	17

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：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 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》（GB/T50899-2013）《涉执房地产处置司法评估指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、估价假设

估价假设是针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定，包括一般假设、未设定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设。

（一）一般假设：

1. 我们对估价委托人提供的《房屋所有权证》《商品房买卖合同》《测绘图》资料复印件与原件进行必要的核对，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，该资料的合法性、真实性、准确性和完整性由估价委托人负责，本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》《商品房买卖合同》《测绘图》记载建筑面积大体相当，本次估价以证载建筑面积真实、准确假设前提。

3. 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，本次估价以估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大污染为假设前提。

4. 人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税费及相关费用，假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

（二）未定事项假设：无未定事项假设。

（三）背离事实假设：

人民法院也未提供估价对象租赁、用益物权及占有情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（四）不相一致假设：建业花园 10#楼地下室 2#测绘图中测量使用面积 1259.44 m²，合同记载面积 729.94 m²，本次按照《测绘图》测量使用面积评估。

（五）依据不足假设：

房地产估价师勘查明山区胜利路 93-1 栋 7 层 6 单元 13 号住宅时，因房门未打开，未能进入房间内部。只能根据领勘人的描述及房地产估价师的经验判断，内部装修比较老旧。

二、估价报告使用限制：

估价报告使用限制是对估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及在使用估价报告时需要注意的其他事项。

（一）本估价报告按估价目的提供给估价委托人、报告审查部门及相关方使用，即为“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。若改变估价目的及使用条件，需向本评估公司咨询后作必要修正，甚至重新估价。

（二）本报告仅供估价委托人、报告审查部门及相关方使用，未经本估价机构同意，估价报告的全部或任何一部分内容不得提供给上述三方以外的任何单位和个人，不得应用于其他与本次项目无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本公司不承担上述三方以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容的任何责任。

（三）根据估价目的和预计估价对象的市场变化程度，本估价报告的使用期限为自估价报告出具之日 2022 年 7 月 25 日起至 2023 年 7 月 24 日止，使用估价报告不得超过的时间为壹年。如果使用本估价结果报告的时间超过了报告的使用期限，我们对此造成的损失不承担责任。建议报告的使用人在估价对象状况和房地产市场状况变化较大情况下适时对委估房地产价值进行重新评估。

（四）本报告中数据全部采用电脑连续运算得出，由于在技术报告中的测算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能个别等式左右不完全相等，此为正常情况，不影响测算结果及最终评估结论的准确性。

（五）本报告中测算以人民币为本位币。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：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：024-42382777

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

1. 估价对象【明山区胜利路 93-1 栋 7 层 6 单元 13 号】

估价对象为位于明山区胜利路 93-1 栋 7 层 6 单元 13 号住宅房地产，本次估价对象范围包括房屋建筑物、分摊的土地使用权、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装饰、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。

2. 估价对象【明山区翠溪路 32 幢 1 单元 1 层 1 号】

估价对象为位于明山区翠溪路 32 幢 1 单元 1 层 1 号住宅房地产，本次估价对象范围包括房屋建筑物、分摊的土地使用权、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装饰、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。

3. 估价对象【建业花园 10#楼地下室 2#】

估价对象为位于建业花园 10#楼地下室 2#商业房地产，本次估价对象范围包括房屋建筑物、分摊的土地使用权、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装饰、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. 估价对象【明山区胜利路 93-1 栋 7 层 6 单元 13 号】

坐落于“天龙新村”小区，房屋建筑为 78.78 m²；登记用途住宅；已取得《房屋所有权证》（本房权证明山区 2016021461 号），房屋所有权人为唐晶，单独所有。

2. 估价对象【明山区翠溪路 32 幢 1 单元 1 层 1 号】

坐落于“太子城二期”小区，房屋建筑为 108.11 m²；登记用途住宅；未取得房屋所有权证或不动产权利证，有买卖合同，买受人为唐晶。

3. 估价对象【建业花园 10#楼地下室 2#】

坐落于“建业花园 10#”，整套房屋面积 1259.44 m²，合同记载房屋建筑为 729.94 m²，合同外建筑面积 529.5 m²，合同面积与合同外面积无明显分界线；合同记载用途商业用房；购房合同 GF-2000-0171，买受人为张玉娟。

（三）土地基本状况

1. 估价对象【明山区胜利路 93-1 栋 7 层 6 单元 13 号】

宗地北至偏墙，南至胜利路，西至偏墙，东至三江巷；土地形状较规则；土地使用权类型及土地使用期限未载明。

宗地开发程度达到宗地红线外“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、通气）及宗地红线内“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、通气）及已建成建筑物；

2. 估价对象【明山区翠溪路 32 幢 1 单元 1 层 1 号】

宗地北至华溪路，南至翠溪路，西至华山街，东至富虹广场；土地形状不规则；土地使用权类型及土地使用期限未载明。

宗地开发程度达到宗地红线外“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、通气）及宗地红线内“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、通气）及已建成建筑物；

3.估价对象【建业花园 10#楼地下室 2#】

宗地北至峪明路，东至富民新居，南至水塔路，西至东芬交通岗；土地形状不规则；土地使用权类型及土地使用期限未载明。

宗地开发程度达到宗地红线外“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、通气）及宗地红线内“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、通气）及已建成建筑物；

（四）估价对象实物状况

1. 估价对象【明山区胜利路 93-1 栋 7 层 6 单元 13 号】

建筑物位于“天龙新村”小区，建筑物总层数 9 层；所在 7 层，为 6 单元的顶层，无电梯，钢混结构；平面布局，层高 3m；上下水、电力、供暖、通讯等设施齐全；装饰装修：外墙涂料，铝合金窗，入户门为防盗门，室内老旧装修，棚面大白乳胶漆，墙面大白乳胶漆，地面铺地板；普通照明，采光状况较好；经场勘查楼板没有渗水迹象、内墙没有渗雨迹象，没有发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护较好。

2. 估价对象【明山区翠溪路 32 幢 1 单元 1 层 1 号】

建筑物位于“太子城二期”小区，建筑物总层数 16 层；所在 1 层，2 部电梯，钢混结构；平面布局，层高 3m；消防、上下水、电力、供暖、通讯等设施齐全；装饰装修：外墙喷仿石漆，断桥铝窗，大门为不锈钢玻璃门，入户门为防盗门，室内棚面做吊顶及大白乳胶漆，墙面刮大白，地面铺地砖；普通照明，采光状况

较好；经场勘查楼板没有渗水迹象、内墙没有渗雨迹象，没有发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护较好。

3.估价对象【建业花园 10#楼地下室 2#】

建筑物位于建业花园 10#楼，所在建筑物的-1 层，无电梯，钢混结构；平面布局，层高 4.8m；消防、上下水、电力、供暖、通讯等设施齐全；装饰装修：入户玻璃门，天棚吊顶，墙面大白乳胶漆，地面铺地砖，普通照明，采光状况较好；经场勘查楼板没有渗水迹象、内墙没有渗雨迹象，没有发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护较好。

（五）权益状况

1. 估价对象【明山区胜利路 93-1 栋 7 层 6 单元 13 号】

估价对象已办理《房屋所有权证》（本房权证明山区 2016021461 号），无被占用，无租赁，无查封。已设立抵押权，抵押权人为本溪市市区农村信用合作联社。

2. 估价对象【明山区翠溪路 32 幢 1 单元 1 层 1 号】

估价对象未取得房屋所有权证或不动产权证书，有购房合同，买受人为唐晶，目前房屋自用，无被占用，无租赁，无查封，无抵押权设立。

3.估价对象【建业花园 10#楼地下室 2#】

估价对象未取得房屋所有权证或不动产权证书，有购房合同（编号：GF-2000-0171），买受人张玉娟，目前房屋目前已出租经营“榕榕棋牌室”，无其他占用，无租赁，无查封，无抵押权设立。

（六）区位状况

1.估价对象【明山区胜利路 93-1 栋 7 层 6 单元 13 号】

（1）位置状况：

估价对象为明山区胜利路 93-1 栋 7 层 6 单元 13 号，“天龙新村”小区住宅；距离本溪市劳动大厦约 400m；总层数 9 层，所在层 7 层。

（2）交通状况：

估价对象周围有胜利路、明东路等主次道路；距离“实华家具城”公交站约 200m，有 31 路公交线路；无特殊管制；有空地可以停车。

（3）外部设施配套状况：

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。附近为住宅聚集区。

距离本溪市中心医院约 1000m。附近有银亿广场。附近设有中国银行、邮储银行，中国农业银行网点，所属本溪市东胜小学及本溪市第十二中学。

（4）周围环境状况：

估价对象周围大气、水文、视觉及卫生环境一般，白天人流量大，噪声明显，无重大污染现象。周边治安状况良好，相邻房地产利用状况良好。无特殊景观。建筑距离较合理。

2.估价对象【明山区翠溪路 32 幢 1 单元 1 层 1 号】

（1）位置状况：

估价对象为明山区翠溪路 32 幢 1 单元 1 层 1 号，“太子城二期”小区住宅；距离本溪市长途汽车站约 2km；总层数 16 层，所在层 1 层。

（2）交通状况：

估价对象周围有翠溪路、华溪路等主次道路；距离“枫叶广场”公交站约 200m，

有 36、50 路公交车；无特殊管制；有空地可以停车。

(3) 外部设施配套状况：

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。附近为住宅聚集区。

距离本溪市中心医院约 2000m。附近有枫叶广场。区域所属本溪市实验小学及本溪市实验中学，附近设有本溪银行网点。

(4) 周围环境状况：

估价对象周围大气、水文、视觉及卫生环境良好，白天人流量少，噪声较小，无重大污染现象。周边治安状况良好，相邻房地产利用状况良好。无特殊景观。建筑距离较合理。

3.估价对象【建业花园 10#楼地下室 2#】

(1) 位置状况：

估价对象为建业花园 10#楼地下室 2#，“建业花园 10#”小区商业；距离本溪市长途汽车站约 50m；所在层-1 层。

(2) 交通状况：

估价对象周围有峪明路、解放北路等主次道路；距离“住房公积金”公交站约 150m，有 32、环路公交线路；无特殊管制；有空地可以停车。

(3) 外部设施配套状况：

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。附近为住宅与商业混合区。

距离本溪市中心医院约 1500m。附近无公园及广场。附近设有本溪银行、邮储银行、工商银行网点。

(4) 周围环境状况：

估价对象周围大气、水文、视觉及卫生环境较好，白天人流量多，有噪声，无重大污染现象。周边治安状况良好，相邻房地产利用状况良好。无特殊景观。建筑距离较合理。

五、价值时点

价值时点为 2022 年 5 月 20 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 20 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

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

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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日开始起施行）；
3. 《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。）
4. 《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）；
5. 《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号，自2007年9月1日施行）
6. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》

（法释[2004]15号，自2005年1月1日起施行）

7.《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，自2005年1月1日起施行）

8.《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》（法释〔2009〕16号，2009年11月20日通过）

9.《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号，自2017年1月1日起施行）

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）估价技术标准依据

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.《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

4.关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）

（三）估价委托人提供的资料依据

1.《房屋所有权证》《商品房买卖合同》《房屋测绘图》；

2.《司法鉴定评估委托书》（2022辽05司辅委评字第00279）；

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1.估价对象照片。

2.实地查勘记录。

3.估价机构和估价人员调查收集的其他资料。

九、估价方法

按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据估价目的，注册房地产估价师深入细致地分析了项目的特点和实际情况，并研究了委托估价人提供的资料，在实地查勘和调研的基础上决定本报告采用比较法、收益法及成本法对估价对象进行估价。

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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧来得到估价对象价值或价格的方法。

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，采用科学估价方法进行了分析，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 20 日的估价结果如下（币种：人民币）：

房地产总价值（人民币大写）：玖佰伍拾肆万玖仟贰佰陆拾壹元整，（¥9,549,261.00 元）。

分项评估结果如下表：

对象及结果	估价方法估价	
		估价结果
明山区胜利路 93-1 栋 7 层 6 单元 13 号	总价（元）	378,144.00
	单价（元/m ² ）	4,800.00

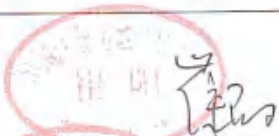
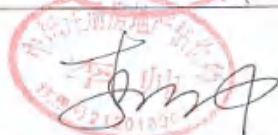
明山区翠溪路 32 幢 1 单元 1 层 1 号	总价 (元)	681,093.00
	单价 (元/m ²)	6,300.00
建业花园 10#楼地下室 2# (合同记载)	总价 (元)	7,007,424.00
	单价 (元/m ²)	9,600.00
建业花园 10#楼地下室 2#(合同未记载)	总价 (元)	1,482,600.00
	单价 (元/m ²)	2,800.00

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
崔 阳	2120160063		2022 年 7 月 23 日
李 帅	2120180079		2022 年 7 月 25 日

十二、实地查勘期

自进入估价对象现场之日(2022 年 5 月 20 日)起至完成实地查勘之日(2022 年 5 月 20 日)止。

十三、估价作业期

2022年5月20日--2022年7月25日

十四、其他需要说明的事项

估价结果使用的特别提示：

（一）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；

（二）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；


（三）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；

（四）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，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（五）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、计算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。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

2022年7月25日



附 件

- 一、司法鉴定评估委托书
- 二、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、房地产估价机构营业执照副本复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件

司法鉴定评估委托书

(2022)辽 05 司辅委评字第 00279 号

受委托单位	辽宁汇丰房地产土地评估有限公司				
委托时间	2022年5月17日	类别	评估	标的	
鉴定申请人及代理人	本溪市市区农村信用合作联社高台子信用社()	联系电话	18641461798		
对方当事人及代理人	何新()	联系电话	15040030405		
预交委托费用当事人	本溪市市区农村信用合作联社高台子信用社				
电子版材料	0				
委托要求	评估房产				
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0503执157号	所属法院	本溪市溪湖区人民法院	
	案件承办法官	孟辉	联系电话	18641467866	
	委托办理人	陈烨	联系电话	18641469208	
	领导批示	2022年5月17日 (公章)			

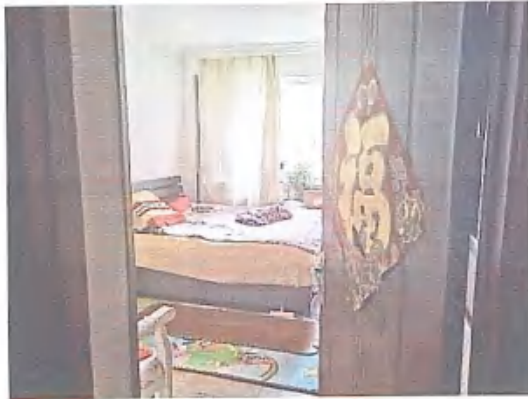
明山区翠溪路 32 幢 1 单元 1 层 1 号照片



外观



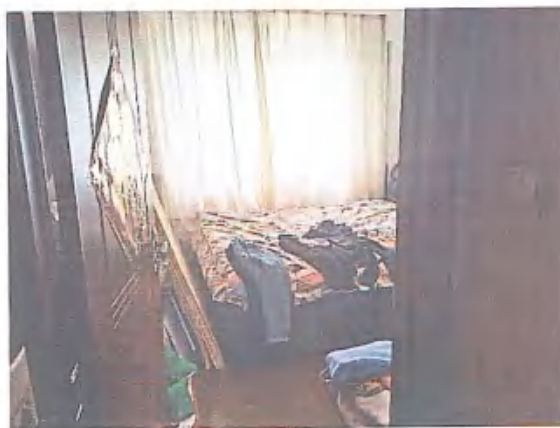
小区大门



室内



室内



室内



位置图

明山区胜利路 93-1 栋 7 层 6 单元 13 号照片

	
<p>外观</p>	<p>入户门</p>
	
<p>位置图</p>	

建业花园 10#楼地下室 2#照片



外观



室内



室内



室内



室内



位置图

本

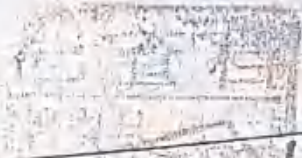
房权证明山区 字第2016021461 号

房屋所有权人	屠磊			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	明山区胜利路93-1栋7层6单元13号			
登记时间	2016-06-01			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	9	78.78		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

法定代表人：张...-

诉讼请求：

姓名
性别
出生年月
民族
文化程度
职业
住址
联系电话
身份证号
工作单位
职务
婚姻状况
受教育程度
政治面貌
宗教信仰
其他



附

记

16-6-1

业务编号：603925

房屋编号：173159

产别：私有房产

填发单位（盖章）



商品房买卖合同

(合同编号: _____)

合同双方当事人:

出卖人: 本溪高虹房地产开发建设有限公司

注册地址: 本溪市明山区地工路40号

营业执照注册号: 000601

企业资质证书号: 本开办字07003号

法定代表人: 李志强 联系电话: 0414-3338888

邮政编码: 117000

委托代理人: 唐晶 地址: _____

邮政编码: 117000 联系电话: 0414-3338888

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: 唐晶

【本人】【法定代表人】 姓名: 唐晶 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 210504197404262140】

地址: 辽宁省本溪市明山区高台子镇姚家村道下104-1

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

翠屏路51幢 32 【幢】【座】 1 【单元】【层】
1 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 钢混 结构，层高为 2.9m，建筑层数地上 1 层，地下 1 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】.

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 108 平方米，其中，套内建筑面积 1 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 1 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款：

1. 按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 5638 元，总金额（人民币） 2 千 0 百 陆 拾

(4) _____
_____;

2. 双方同意按以下原则处理:

(1) 面积误差比绝对值在 3%以内 (含 3%) 的, 据实结算房价款;

(2) 面积误差比绝对值超出 3%时, 买受人有权退房。

买受人退房的, 出卖人在买受人提出退房之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人, 并按 利率付给利息。

买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误差比在 3%以内 (含 3%) 部分的房价款由买受人补足; 超出 3%部分的房价款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时, 面积误差比绝对值在 3%以内 (含 3%) 部分的房价款由出卖人返还买受人; 绝对值超出 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因设计变更造成面积差异, 双方不解除合同的, 应当签署补充协议。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 1 种方式按期付款:

1. 一次性付款

买受人已交房款 609524.18 元 大写: 陆拾零万玖仟伍佰贰拾肆元壹角捌分

2. 分期付款

3. 其他方式

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第____种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在____日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之____的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过____日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的____%向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之____（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

(附件四)。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

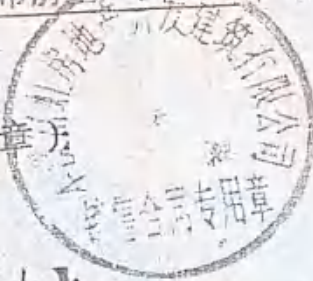
第二十二条 本合同连同附件共 19 页，一式 叁 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 壹 份，买受人 壹 份，物业壹份，1 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 天内，由出卖人向 本溪市房地产管理局 申请登记备案。

出卖人 (签章)



买受人 (签章): 张

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)

(签章)

2012 年 5 月 3 日

签于 富虹·太子城销售中心

2012 年 5 月 3 日

签于 富虹·太子城销售中心

姓名 唐晶

性别 女 民族 汉

出生 1974年4月26日

住址 辽宁省本溪市明山区高台
子镇姚家村道下104-1



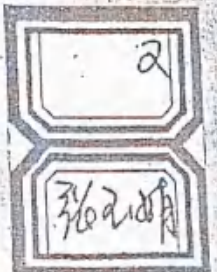
公民身份号码 210504197404262140

编号: GF-2000-0171

商品房买卖合同

辽宁省建设厅
辽宁省工商行政管理局

监制



商品房买卖合同

(合同编号:)

合同双方当事人:

出卖人: 本溪市建工综合开发公司

注册地址: 本溪市平山区

营业执照注册号: 2105001102535-00

企业资质证书号: 建房地字第55001号

法定代表人: 李义 联系电话: 2820472

邮政编码: 117000

委托代理人: _____ 地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: 张双娟

【本人】【法定代表人】姓名: 张双娟 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 []

地址: 210504196509230527

邮政编码: _____ 联系电话: _____

【委托代理人】 | 姓名: _____ 国籍: _____

地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据

出卖人以 出让 方式取得位于 中山区建街、编号为 _____ 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为 _____。

该地块土地面积为 _____，规划用途为 _____，自 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】99910楼。建设工程规划许可证号为 _____，施工许可证号为 _____。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 本溪市房产局，商品房预售许可证号为 _____。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房,其房屋平面图见本合同附件一,房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的:

第10幢【幢】【座】10号【单元】【层】
号房。

该商品房的用途为商住用房,属框架结构,层高为4.8;建筑层数地上1层,地下1层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共29.84平方米,其中,套内建筑面积1平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积1平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第1种方式计算该商品房价款:

1、按建筑面积计算,该商品房单价为(人民币)每平方米1元,总金额(人民币)10千零百零元。

玖 万 肆 千 玖 百 零 拾 叁 元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为()币)每平方米 元，总金额()币) 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

3、按套(单元)计算，该商品房总价款为()币) 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

4、

_____。

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】
【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积
确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

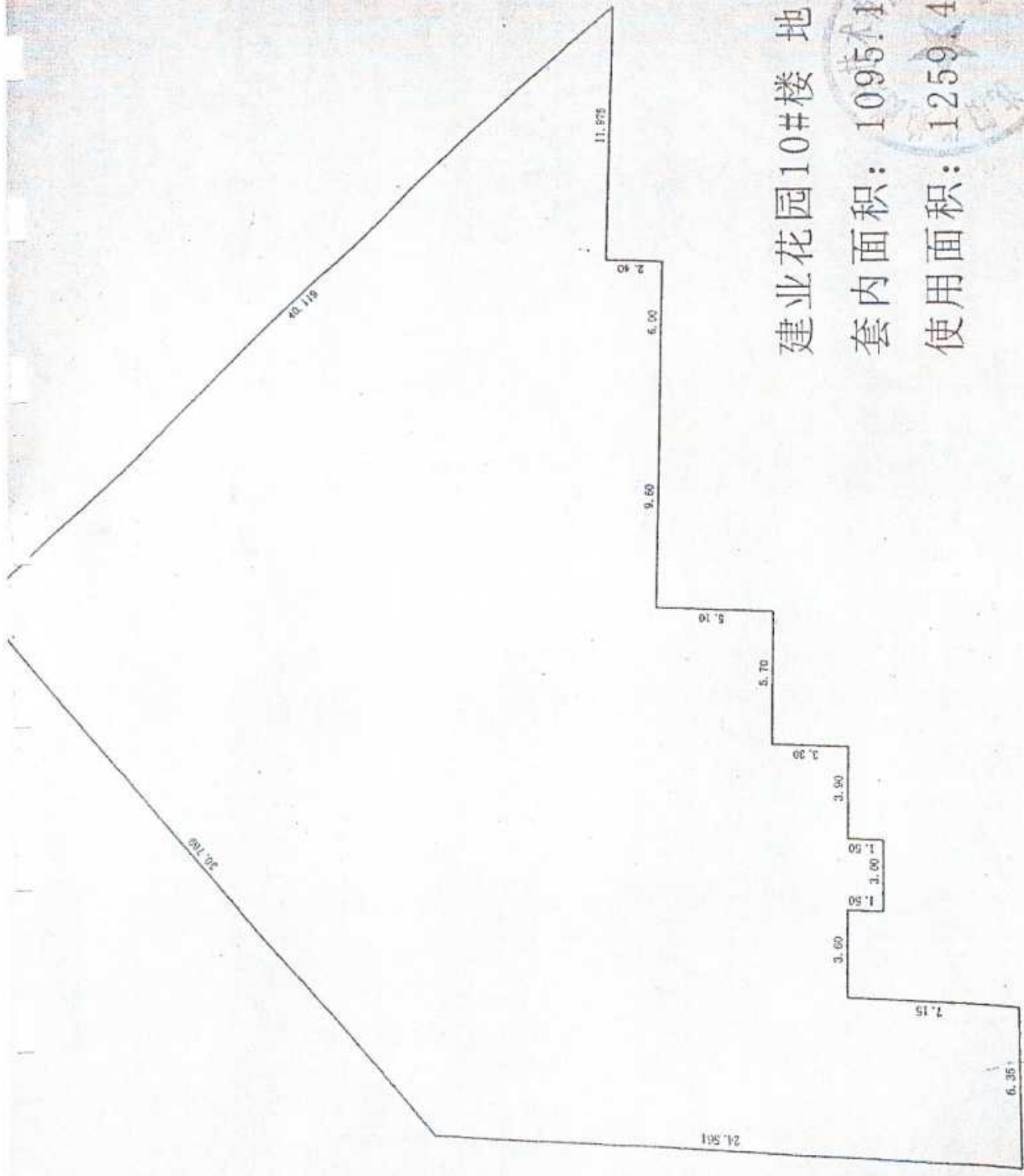
合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积
为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，
双方同意按第 种方式进行处理：

1、双方自行约定：

(1) _____
_____；

(2) _____
_____。



建业花园10#楼 地下室2#

套内面积: 1095.17m²

使用面积: 1259.44m²





营业执照

统一社会信用代码

91210504781633280Y

(副本)

(副本号: 1-1)



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。

名称 辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册资本 人民币贰佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2005年12月21日

法定代表人 李峻

营业期限 自2005年12月21日至2025年12月21日

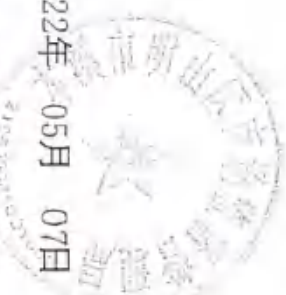
经营范围

许可项目：从事会计师事务所业务，工程造价咨询业务，建设工程勘察，建设工程设计，代理记账（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，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，土地调查评估服务，企业信用调查和评估，社会稳定风险评估，二手车鉴定评估，艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务，土地整治服务，税务服务，工程管理服务，招标投标代理服务，房地产经纪，房地产咨询，财务咨询，企业管理咨询，社会调查（不含涉外调查），市场调查（不含涉外调查），规划设计管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 辽宁省本溪市明山区人民路3栋

登记机关

2022年 05月 07日



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) 李俊

住所：本溪市明山区人民路3栋

统一社会信用代码：91210504781633280Y

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

发证机关(公章)



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法具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. 002524E1

姓名 / Full name

李帅

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210504198907311076

注册号 / Registration No.

2120180079

执业机构 / Employer

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-8-4

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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to provide real estate appraisal services and to sign on real estate appraisal reports.



No. 03202408

姓名 / Full name

崔阳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210502198409202122

注册号 / Registration No.

2120160063

执业机构 / Employer

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-16

持证人签名 / Holder's Signature

