



房地产估价报告

估价报告编号：辽众益城估 zyc 字 2020 第 075 号

估价项目名称：位于建昌县康复医院北侧君豪小区 2# 1-701、2# 1-702
两处住宅用房市场价值估价

估价委托人：葫芦岛市中级人民法院司法行政装备管理科

房地产估价机构：辽宁众益城房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王 峰 注册号：2120050011

苏 峰 注册号：2120150050

李德臣 注册号：2120160053

估价报告出具日期：2020 年 09 月 02 日



致估价委托人函

葫芦岛市中级人民法院司法行政装备管理科：

因贵方需要了解位于建昌县康复医院北侧君豪小区 2# 1-701、2# 1-702 两处住宅用房市场价值，本公司受贵方的委托，秉着独立、客观、公正原则，安排注册房地产估价师按照国家规定的技术标准和规程，认真对建昌县康复医院北侧君豪小区 2# 1-701、2# 1-702 两处住宅用房进行了现场查看和深入市场调查。在假设和限制条件下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论和估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

估价基本情况表

估价目的		为人民法院确定估价对象的财产处置参考价提供参考依据。
估价对象	名称	位于建昌县康复医院北侧君豪小区 2# 1-701、2# 1-702 两处住宅用房市场价值估价。
	坐落	建昌县康复医院北侧君豪小区 2#楼。
	范围	地上建筑物及其应分摊的国有建设用地，包含与房屋不可分割的各种附属设施、设备，不包含室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产。
	规模	房屋总建筑面积为 193.81 平方米，其中：1-701 建筑面积为 103.99 平方米，1-702 建筑面积为 89.82 平方米。
	结构	估价对象的建筑结构均为框架结构。
	用途	房屋规划用途均为成套住宅，实际用途为住宅，现空置。
	层数	估价对象所在建筑物总层数均为 11 层，估价对象所在层均为 7 层。
	权属	根据《房屋登记信息证明》（业务宗号：20191105150923932、20191105150527193）记载房屋权利人均均为葫芦岛君豪房地产开发有限公司，共有人情况均为无共有人，房屋编号为 040000000021139、040000000021142，产别均为私有房产，产权来源均为自建，土地权属均为国有。房屋状态均存在预购商品房预告，且均处于查封状态，裁决机关均为建昌县人民法院，裁定文书号均为（2019）辽 1422 执 1510 号，申请人均为闫民，查封日期均为 2019-11-05，查封期限均为 36 个月。
价值时点		2020 年 8 月 21 日。
价值类型		市场价值。
估价方法		比较法。
估价结果	评估单价（元/m ² ）	见估价结果详细情况表。
	评估总价（元）	人民币：伍拾贰万叁仟贰佰捌拾柒圆整（¥523,287.00 元整）

估价结果详细情况表

序号	房屋坐落	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
----	------	-----------------------	-------------------------	---------

1	建昌县康复医院北侧君豪小区 2#-1-701	103.99	2700	280773
2	建昌县康复医院北侧君豪小区 2#-1-702	89.82	2700	242514
	合计	193.81		523287

(一) 估价结果内涵及成立的条件包括：

(1) 估价结果是估价对象在价值时点建筑物及建筑物应分摊的国有土地使用权、包含与房屋不可分割的各种附属设施、设备的房地市场价值，不包含室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产；

(2) 估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等正常交易情况下的税前价值；

(3) 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明条件下的评估价值。

(二) 评估结果使用特别提示：

(1) 财产拍卖（或者变卖）行为于评估报告载明的价值时点之后发生，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生较大变化时，不能应用本估价结果，应重新进行评估；

(2) 估价结果是为人民法院确定估价对象的财产处置参考价提供参考依据，不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起壹年，请您在该有效期内按估价目的使用报告。超过报告有效期或未按估价目的使用报告造成的损失，本机构不承担任何法律责任。

以上内容均摘自房地产估价结果报告，欲了解估价相关的详细内容，请仔细阅读整份估价报告全文，使用本估价报告及估价结果必须符合估价的假设和限制条件。

本估价报告仅对估价对象的房地市场价值提供参考意见，不对估价对象产权归属情况及估价委托人的合法性进行鉴别，估价报告使用者应在合法的前提下使用估价报告。本报告不可作为其他用途的证据使用。

此致



辽宁众益城房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王 峰

2020 年 09 月 02 日

目 录

注册房地产估价师声明.....1

估价的假设和限制条件.....2

 一、估价假设条件.....2

 二、估价限制条件.....3

房地产估价结果报告.....5

 一、估价委托人.....5

 二、房地产估价机构.....5

 三、估价目的.....5

 四、估价对象.....5

 五、价值时点.....7

 六、价值类型.....7

 七、估价原则.....7

 八、估价依据.....7

 九、估价方法.....8

 十、估价结果.....8

 十一、注册房地产估价师.....9

 十二、实地查勘期.....9

 十三、估价作业期.....9

附件

- 一、司法鉴定评估委托书；
- 二、委托方提供的相关资料（复印件）
- 三、估价对象位置图及估价对象照片；
- 四、工商营业执照（复印件）；
- 五、估价机构备案证书（复印件）；
- 六、房地产估价师注册证（复印件）。

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 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 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

注册房地产估价师：

王 峰

苏 峰

李德臣

注册号：2120050011

注册号：2120150050

注册号：2120160053

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设：

1 注册房地产估价师王峰、李德臣于价值时点（2020年8月21日）对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，经现场目测估价对象主体结构部分完好，基础部分无明显沉降现象，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，本次估价假设估价对象能够正常、安全使用；

2 注册房地产估价师未对估价对象应分摊的土地使用权面积和房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象应分摊的土地使用权面积和房屋建筑面积与估价委托人提供的资料记载面积大体相当，本次估价假设实地查勘的估价对象应分摊的土地使用权面积和房屋建筑面积与估价委托人提供的资料记载的面积完全一致；

3 本次估价是以估价对象在价值时点的状况为依据进行的；

4 本次估价假设估价对象能够享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权；

5 本报告对估价对象的价值采用了市场价值假设，即假定在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场，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。市场价值是在该市场中通过公开方式，遵守公开、平等、自愿原则形成的。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

（二）未定事项假设

1 估价对象由估价委托人现场指认，本次估价假设估价对象与估价委托人指认的完全一致。若估价对象与实际不符，不能应用本估价报告、估价结论和估价结果；

2 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，也没有考虑特殊交易情况等对评估价值的影响。

3 估价对象未来进行拍卖处置时会产生相应费用，本次评估未考虑可能产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估价值的影响。

4 本次估价未考虑土地使用权届满后延续土地使用权对估价对象价值的影响。

（三）背离事实假设

本次估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价不考虑估价对象被查封以及估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设

（五）依据不足假设

1 估价过程中估价委托人未提供《不动产权证》等证明材料，仅提供《房屋登记信息证明》，本次估价假设估价委托人提供的《房屋登记信息证明》中记载的内容真实、准确、完整。如有差异，以实际情况为准，并对估价报告及估价结果进行调整或重新评估。

2 本次估价过程中因估价委托人提供的资料未能反映估价对象全部真实状况，我们尽职调查仍然难以取得该相应资料的情况下，本次估价假设估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额对价值的影响。如至价值时点，估价对象存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，应按照规定支付并对估价结果进行相应调整。

二、估价限制条件

应在下列限制条件下合理使用本估价报告：

1 本估价报告的估价结果仅为估价委托人在本估价报告中说明的估价目的——“为人民法院确定估价对象的财产处置参考价提供参考依据”下使用，不得用作其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因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；

2 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，估价报告必须在已经载明的使用期限内使用，超过估价报告使用期限的估价报告无效。估价机构及注册房地产估价师不承担因使用超过估价报告使用期限造成损失的相关责任；

3 本报告中的估价结论及估价结果仅为估价对象在价值时点的价值或价格，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象的房地产市场状况、所处区域规划限制条件、内外部环境、估价对象自身状况等因素发生变化，均会对估价对象的价值或价格产生一定的影响。估价报告使用者及估价利害关系人应正确理解价值时点原则，

不能用估价对象在其它时点的价值或价格来衡量估价对象在价值时点的价值价格；

4 本估价报告书及其附件骑缝处没有加盖公章无效，估价委托人及估价利害关系人应完整使用本估价报告，并应合理理解本估价报告已经说明的事实，房地产估价机构及注册房地产估价师不承担因忽视本估价报告已说明的相关事实及不完整使用估价报告所引起的相关法律责任；

5 估价委托人及估价利害关系人在使用本估价报告时，若发现本估价报告中存在文字校对方面的错误时，有误部分文字内容无效，应及时通知本机构进行更正；

6 本估价报告解释权为本估价机构所有，未经本机构许可禁止非估价委托人和估价报告审查部门使用本估价报告、估价结论和估价结果，或将本报告全部或部分刊登、发表在公开媒体上。

房地产估价结果报告

辽众益城估 zyc 字 2020 第 075 号

一、估价委托人

委托人名称：葫芦岛市中级人民法院司法行政装备管理科

地址：葫芦岛市龙港区龙湾大街2甲号楼

联系电话：3166415

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁众益城房地产土地资产评估有限公司

地址：葫芦岛市龙港区龙湾大街南2号（产权大厦二楼）

法定代表人：王峰

备案等级：贰级

证书编号：第 0000101406 号

有限期限：2017 年 9 月 4 日至 2020 年 9 月 3 日止

统一社会信用代码：91211400673751677A

三、估价目的

为人民法院确定估价对象的财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

根据《司法鉴定评估委托书》、《房屋登记信息证明》，实地查看情况及估价委托人提供的资料，估价对象的区位、实物、权属状况如下：

估价对象简况说明表

基本 情况	名称	位于建昌县康复医院北侧君豪小区 2# 1-701、2# 1-702 两处住宅用房市场价值估价。
	估价范围	本次估价的估价范围为地上建筑物及其应分摊的国有建设用地，包含与房屋不可分割的各种附属设施、设备，不包含室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产。
	坐落	建昌县康复医院北侧君豪小区 2#楼。
	方位	估价对象位于建昌县西南部，红旗街的西侧。
区 位 状	与重要场所的距离	估价对象距离天源商厦约 1000 米，距离中国农业银行约 400 米，距离建昌县火车站约 2 公里，距离建昌县客运总站约 1.5 公里，距离建昌县人民医院二部约 200 米，距离建昌县第二小学约 500 米。

况	朝向	南北朝向，坐北朝南。	
	楼层	估价对象所在建筑物总层数为 11 层，估价对象所在层均为 7 层。	
	交通状况	道路状况	估价对象附近的红旗街为双向 4 车道城市交通主干道。
		交通便捷程度	估价对象周边有 1 环路和 2 环路公交车通过并设有公交站点，交通较为便捷。
		交通管制	估价对象周边无交通管制，不受交通管制影响。
		停车方便程度	估价对象周边没有专用停车场，停车方便程度一般。
	环境状况	自然环境	估价对象周边自然环境一般，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况较好。
		人文环境	估价对象所处区域临近城市中心区，周边常住人口情况比较复杂。
	外部配套设施	基础设施	估价对象周边的道路、给水、排水（雨水、污水）、电力、通信、供暖等设施齐全，给排水、供暖均接入市政管网。
		公共服务设施	估价对象周边有建昌县人民医院二部，建昌县第二小学，天源商厦，中国农业银行等，公共服务设施较为齐全。
实物状况	土地实物状况	四至	—。
		规模	—。
		用途	—。
		形状	估价对象所在宗地形状较规则。
		地形地势	估价对象所在宗地无坡度，自然排水状况良好。
		土地开发程度	“六通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通排水、通暖。宗地红线内场地平整。
		其他情况	无。
	建筑物实物状况	建筑规模	房屋总建筑面积为 193.81 平方米，其中：1-701 建筑面积为 103.99 平方米，1-702 建筑面积为 89.82 平方米。
		建筑结构	估价对象的建筑结构均为框架结构。
		用途	估价对象规划用途均为成套住宅。
设施设备		水、电、暖设施铺设完成，电梯未安装。	
装饰装修		估价对象所在建筑物外墙刷涂料，电子单元门（电线未安装），楼梯间墙面水泥抹面，地面铺石材，楼梯石材踏步，白钢扶手、围护。防盗门入户，塑钢窗。室内毛坯，室内地热铺设完成，分水阀已安装。	
层高		室内净高约 2.87 米。	
空间布局		室内为长方形，空间能够充分利用。	
建成年代		—。	
维护情况		估价对象从外观看，结构部分无明显损伤、无沉降现象。设施设备维修养护状况良好，能够正常使用。	
其他情况		1-701 号房屋，北面房间墙体破损。	
房屋权属状况	房屋权利人	均为葫芦岛君豪房地产开发有限公司。	
	共有人情况	均为无共有人	
	房屋编号	040000000021139、040000000021142。	

	产别	均为私有房产。
	产权来源	均为自建。
	其他	均存在预购商品房预告。
	他项权利状况	—。
	其他情况	均处于查封状态。

五、价值时点

结合估价目的征得委托方同意,价值时点确定为 2020 年 8 月 21 日（现场查看之日）。

六、价值类型

本报告中估价对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指评估对象经适当营销后,由熟悉情况、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: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。

独立、客观、公正原则,评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

合法原则,评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

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。

替代原则,评估价值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。

最高最佳利用原则:评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况的的价值或价格。

八、估价依据

- 1 委托方与本估价机构签订的房地产估价委托书;
- 2 《中华人民共和国物权法》;
- 3 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 4 《中华人民共和国土地管理法》;
- 5 《中华人民共和国资产评估法》;

- 6 《城市房地产转让管理规定》
- 7 《房地产估价规范》（GB/T50291015）；
- 8 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50889-2013）；
- 9 《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》；
- 10 《人民法院委托评估工作规范》；
- 11 《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》；
- 12 本估价机构掌握的房地产市场相关资料及估价对象现场察看记录；
- 13 委托方提供的与本次估价相关的资料。
 - (1) 司法鉴定评估委托书；
 - (2) 《房屋登记信息证明》；

九、估价方法

本次估价采用比较法测算估价对象价值。

比较法

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。

其基本实施步骤：

- 1 搜集交易实例；
- 2 选取可比实例；
- 3 建立比较基准；
- 4 进行交易情况修正；
- 5 进行市场状况调整；
- 6 进行房地产状况调整；
- 7 计算比较价值。

公式：比较价值=可比实例的成交价格×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

十、估价结果

本公司根据估价目的，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，结合估价师经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点房地产市场参考价值为总价(人民币元)：伍拾贰万叁仟贰佰捌拾柒圆整（¥523,287.00 元整），评估单价见估价结果详细情况表。

估价结果详细情况表

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	建昌县康复医院北侧君豪小区 2#-1-701	103.99	2700	280773
2	建昌县康复医院北侧君豪小区 2#-1-702	89.82	2700	242514
	合计	193.81		523287

(一) 估价结果内涵及成立的条件包括：

(1) 估价结果是估价对象在价值时点建筑物及建筑物应分摊的国有土地使用权、包含与房屋不可分割的各种附属设施、设备的房地市场价值，不包含室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产；

(2) 估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等正常交易情况下的税前价值；

(3) 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明条件下的评估价值。

(二) 评估结果使用特别提示：

(1) 财产拍卖（或者变卖）行为于评估报告载明的价值时点之后发生，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生较大变化时，不能应用本估价结果，应重新进行评估；

(2) 估价结果是为人民法院确定估价对象的财产处置参考价提供参考依据，不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 峰	2120050011		年 月 日
苏 峰	2120150050		年 月 日
李 德 臣	2120160053		年 月 日

十二、实地查勘期

2020 年 8 月 21 日至 2020 年 8 月 21 日

十三、估价作业期

2020 年 8 月 21 日至 2020 年 09 月 02 日



辽宁众益城房地产土地资产评估有限公司

2020 年 09 月 02 日

估价对象位置图



估价对象照片



整体楼



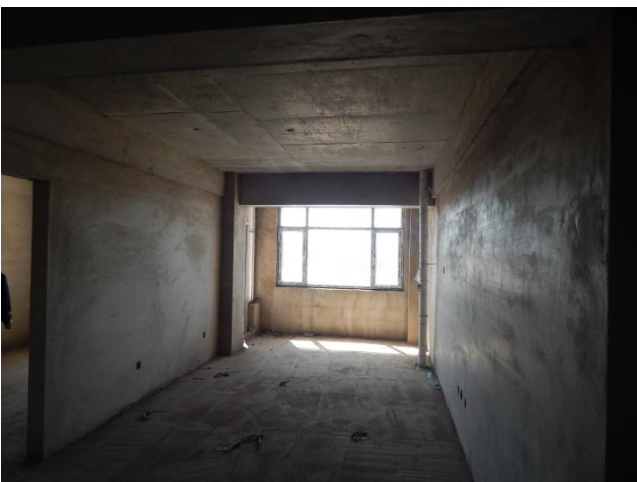
单元门



1-701



1-701



1-702



1-702