



涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽众益城估 zyc 字 2022 第 051 号

估价项目名称：胡仁财拥有的位于兴城市临海街道利海街 8-248 号住宅
用房市场价格估价

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

石长帅 注册号：2120200035

尹 英 注册号：2120110015



估价报告出具日期：2022 年 06 月 15 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：

因贵方需要了解胡仁财拥有的位于兴城市临海街道利海街 8-248 号住宅用房房地市场价格，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，认真对胡仁财拥有的位于兴城市临海街道利海街 8-248 号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，已形成涉执房地产处置司法评估报告、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		为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
估价对象	名称	胡仁财拥有的位于兴城市临海街道利海街 8-248 号住宅用房市场价格估价。
	坐落	兴城市临海街道利海街 8-248 号。
	范围	地上建筑物、建筑物应分摊的国有建设用地，包含满足房屋正常使用功能且不可分割的附属设施、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	宗地面积为 220 平方米，有权属证明估价对象建筑面积为 207.93 平方米，附属用房（无权属证明）建筑面积为 23.84 平方米。
	结构	混合结构。
	用途	估价对象宗地用途为城镇住宅用地，房屋用途为成套住宅。
	权属及其他情况	<p>依据《不动产权证书》（辽（2019）兴城不动产权第 0003385 号）记载权利人为胡仁财，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/市场化商品房，国有建设用地使用权使用期限为 2019-03-06 至 2089-03-07。</p> <p>依据《不动产登记证明》（辽（2019）兴城不动产证明第 0002890 号）记载证明权利或事项为抵押权，权利人（申请人）为葫芦岛银行股份有限公司城区支行，义务人为胡仁财，抵押方式为一般抵押，担保债权的数额为 40 万元，债务履行期限为自 2019-03-28 至 2025-03-19 止。</p> <p>估价对象于价值时点处于抵押状态。</p>
价值时点		2022 年 05 月 25 日。
价值类型		市场价格。
估价方法		成本法。
估价结果	评估单价	详见估价结果详细情况表。
	评估总价	人民币(大写)：捌拾叁万零伍佰陆拾玖圆整 (¥830,569.00 元)

估价结果详细情况表

序号	不动产权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价(元)	估价范围
1	辽(2019)兴城不动产权第0003385号	兴城市临海街道利海街8-248号	207.93	3850	800531	房地
2		兴城市临海街道利海街8-248号的附属用房	23.84	1260	30038	建筑物
小计			231.77		830569	

一、估价结果内涵及成立的条件包括：

(一) 估价结果(有权属证明房屋)是估价对象在价值时点建筑物及占用范围的国有建设用地使用权,包含满足房屋正常使用要求且不可分割的各种附属设施、设备的房地产市场价格;不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

(二) 估价结果(附属用房)是估价对象在价值时点建筑物,包含满足房屋正常使用要求且不可分割的各种附属设施、设备的市场价格;不包含建筑物占用范围内的国有建设用地使用权、动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

(三) 本次估价人民法院未明确交易税费的负担方式,依据本地区司法拍卖交易惯例,本次估价结果是假设在交易过程中交易税费全部由买受人负担情况下的市场价格。

(四) 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格。

二、估价结果使用特别提示：

(一) 评估报告使用人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) 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,如果估价对象状况、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,不能应用本估价结果,估价结果应当进行相应调整后使用;

(三) 估价报告有效期内估价报告或估价结果未使用之前,如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化,估价结果应当进行相应调整后使用。

(四) 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,不等于估价对象处置可实现的成交价,不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(五) 估价对象为被迫转让，如处置后被执行人不愿配合交付。该行为可能造成估价对象延迟交付，请报告使用者及利害关系人关注此项风险。

(六) 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估价程序、估价结果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。

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起壹年（2022年06月15日起2023年06月14日止），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。

以上内容均摘自涉执房地产处置司法评估结果报告，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产市场价格提供参考意见，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

2022年06月15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

涉执房地产处置司法评估结果报告 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 8

 九、估价方法 8

 十、估价结果 8

 十一、注册房地产估价师 10

 十二、实地查勘期 10

 十三、估价作业期 10

附件

- 一、司法鉴定评估委托书和承诺书；
- 二、委托方提供的相关资料；
- 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/T50291-2015】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

石长帅

尹 英

注册号：2120050011

注册号：2120200035

注册号：2120110015

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设：

1 注册房地产估价师于价值时点（2022年05月25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 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。

3 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、水电气费等及其滞纳金情况。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，应按照规定支付并对估价结果进行相应调整。

4 估价委托人提供的《司法鉴定评估委托书》中未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，如与实际情况不符，应对本估价报告及估价结果进行调整或重新评估。

5 注册房地产估价师未对估价对象宗地面积和有权属证明房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象宗地面积和有权属证明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宗地面积和有权属证明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。

（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估价结果的影响，也没有考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

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格的影响。

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原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价对象价格的影响。

（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 估价委托人未提供《不动产权证书》、《不动产登记证明》原件仅提供了复印件，本次估价假设估价委托人提供的复印件记载的内容与原件记载的内容完全一致，如有差异，以《不动产权证书》、《不动产登记证明》原件记载的内容为准，并对估价报告及估价结果进行调整。

2 估价过程中估价委托人未能提供估价对象的施工图纸及相关资料，估价对象采用的施工工艺及材料无法确定。本次估价根据现场查看了解到的情况选用估价对象类似产品采用的施工工艺及材料标准测算估价对象的成本价值，如有差异以实际情况为准，并对估价结果进行调整或重新评估。

3 估价对象中附属用房（无权属证明）的建筑面积无法确定。本估价报告中采用的数据为现场测量，如果报告使用人对该数据有异议，以有资质的机构测量的数据为准，并对估价结果进行调整或重新评估。

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格来衡量估价对象在价值时点时的价格。

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。

涉执房地产处置司法评估结果报告

辽众益城估 zyc 字 2022 第 051 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

法定代表人：王峰

备案等级：贰级

证书编号：第0000101406号

有效期限：2020年9月4日至2023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》（[2021]辽14评鉴委字第1223号）、《不动产权证书》（复印件）、《不动产登记证明》（复印件）、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	胡仁财拥有的位于兴城市临海街道利海街8-248号住宅用房市场价格估价。
	估价范围	地上建筑物、建筑物应分摊的国有建设用地，包含满足房屋正常使用功能且不可分割的附属设施、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	兴城市临海街道利海街8-248号。
	方位	估价对象位于兴城市南部，临海大街与滨海大道交汇处的东北侧。
区位状况	与重要场所的距离	距离兴城火车站约11公里，距离兴城市人民医院约12公里，距离银象宁远城约12公里，距离南关农贸市场约10

		公里，距离曹庄镇中兴小学约700米，距离滨海大道约800米。	
	临街（路）状况	南临巷道。	
	朝向	南北朝向，坐北朝南。	
	楼层	有权属证书的估价对象所在建筑物总层数为2层，估价对象所在层为1-2层。无权属证书的估价对象所在建筑物总层数为1层，估价对象所在层为1层。	
交通状况	道路状况	估价对象周边有滨海大道，滨海大道为双向6车道交通主干道。	
	交通便捷程度	估价对象周边有兴城9路公交车线路经过并设有公交站点，交通较为便捷。	
	交通管制	该路段无交通管制，不受交通管制影响。	
	停车方便程度	估价对象周边无专用停车场，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较好，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染。	
	人文环境	估价对象所处区域为城乡结合部，人文环境一般。	
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、燃气等设施齐全。	
	公共服务设施	周边有学校、市场、银行等，公共服务设施较完备。	
实物状况	土地实物状况	四至	——。
		规模	估价对象所在宗地面积为220平方米。
		用途	估价对象所在宗地用途为城镇住宅用地，
		形状	估价对象所在宗地形状较规则。
		地形地势	估价对象所在宗地平坦无坡度，自然排水状况良好。
		土地开发程度	“七通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通排水、通暖、通燃气。宗地红线内场地平整。
	建筑物实物状况	建筑物规模	有权属证明估价对象建筑面积为207.93平方米，附属用房（无权属证明）建筑面积为23.84平方米。
		用途	有权属证明房屋用途为成套住宅。
		建筑结构	混合结构
		设施设备	水、电、管线已穿。
		装饰装修	估价对象外墙刷涂料，塑钢窗，室内毛坯房。
		净高	室内净高一层约2.8米、二层约3.1米，最高处约4.5米。
		空间布局	室内为长方形，空间能够充分利用。
		维护情况及完损状况	主体结构部分完好，基础部分无明显沉降现象。
权益状况	不动产权证书号	辽（2019）兴城不动产权第0003385号。	
	权利人	胡仁财。	

共有情况		单独所有。
不动产单元号		211481100209GB00093F00010001。
土地状况	权利类型	国有建设用地使用权。
	权利性质	出让。
	使用期限	国有建设用地使用权:2019-03-06 至 2089-03-07。
建筑物状况	权利类型	房屋所有权。
	权利性质	市场化商品房。
他项权利限制情况		依据《不动产登记证明》（辽（2019）兴城不动产证明第 0002890 号）记载证明权利或事项为抵押权，权利人（申请人）为葫芦岛银行股份有限公司城区支行，义务人为胡仁财，抵押方式为一般抵押，担保债权的数额为 40 万元，债务履行期限为自 2019-03-28 至 2025-03-19 止。 估价对象于价值时点处于抵押状态。
其他情况		无。

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 2022 年 05 月 25 日。

六、价值类型

本报告中估价对象的价值类型为市场价格。

市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

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下的价值或价格。

八、估价依据

- 1 《中华人民共和国民法典》；
- 2 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3 《中华人民共和国土地管理法》；
- 4 《中华人民共和国资产评估法》；
- 5 《城市房地产转让管理规定》；
- 6 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 7 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 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》；
- 9 《人民法院委托评估工作规范》；
- 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》；
- 11 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
- 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查看记录；
- 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》（[2021]辽 14 评鉴委字第 1223 号）；
 - （2）《不动产权证书》（复印件）；
 - （3）《不动产登记证明》（复印件）；
 - （4）委托方提供的与本次估价相关的其他资料。

九、估价方法

本次估价采用成本法测算估价对象价值。

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得到估价对象价值或价格的方法。

运用成本法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

- 1 选择具体估价路径；
- 2 测算重置成本或重建成本；
- 3 测算折旧；

4 计算成本价值。

十、估价结果及有效期

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市场价格为总价(人民币元)：捌拾叁万零伍佰陆拾玖圆整(¥830,569.00元)，评估单价详见《估价结果详细情况表》。估价结果有效期自完成估价报告之日起壹年(2022年06月15日起2023年06月14日止)。

估价结果详细情况表

序号	不动产权证号	坐落	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	估价范围
1	辽(2019)兴城不动产权第0003385号	兴城市临海街道利海街8-248号	207.93	3850	800531	房地
2		兴城市临海街道利海街8-248号的附属用房	23.84	1260	30038	建筑物
小计			231.77		830569	

(一)、估价结果内涵及成立的条件包括：

1 估价结果(有权属证明房屋)是估价对象在价值时点建筑物及占用范围的国有建设用地使用权，包含满足房屋正常使用要求且不可分割的各种附属设施、设备的房地市场价格；不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

2 估价结果(附属用房)是估价对象在价值时点建筑物，包含满足房屋正常使用要求且不可分割的各种附属设施、设备的市场价格；不包含建筑物占用范围内的国有建设用地使用权、动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

3 本次估价人民法院未明确交易税费的负担方式，依据本地区司法拍卖交易惯例，本次估价结果是假设在交易过程中交易税费全部由买受人负担情况下的市场价格。

4 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格。。

(二)、估价结果使用特别提示：

1 评估报告使用人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 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，如果估价对象状况、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，不能应用本估价结果，估价结果应当进行相应调整后才可以使用；

3 估价报告有效期内估价报告或估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后才可以使用。

4 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，不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

5 估价对象为被迫转让，如处置后被执行人不配合交付。该行为可能造成估价对象延迟交付，请报告使用者及利害关系人关注此项风险。

6 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估价程序、估价结果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。

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
石长帅	2120200035		年 月 日
尹 英	2120110015		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年05月25日至2022年05月25日

十三、估价作业期

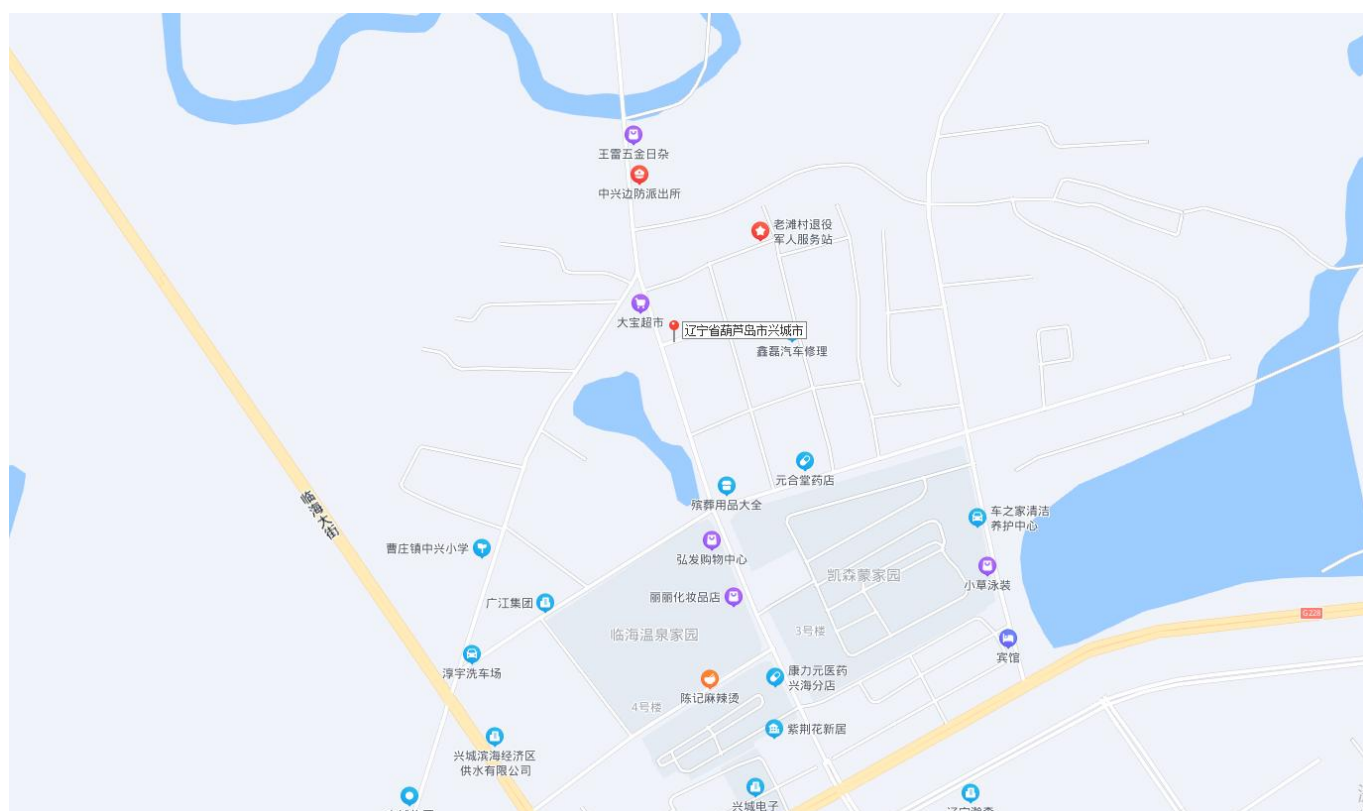
2022年05月25日至2022年06月15日



辽宁众益城房地产土地资产评估有限公司

2022年06月15日

估价对象位置图



估价对象照片



估价对象院落大门、附属用房正面外观



估价对象外观



估价对象室内



估价对象室内



附属用房外观



附属用房室内