



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号 辽宁三维司法鉴定[2022]估字第 046 号

估价项目名称 文翠路 10-8 号楼 1 单元 301、龙港区海云路 64-1 号楼 2 单元 3101 室、龙港区海翔路 8-13 号楼 3 单元 201 三套住宅及龙港区海翔路 8-13 号楼 P34 一间车库共四处房地产市场价值评估

估价委托人 葫芦岛市中级人民法院

房地产估价机构 辽宁三维房地产评估有限公司

注册房地产估价师 张岩（注册号 2120120019）段旭光（注册号 2120180080）

估价报告出具日期 2022 年 9 月 15 日



致估价委托人函

葫芦岛市中级人民法院：

我公司受托后，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等与房地产估价有关的法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素基础上对估价对象的市场价值进行了评估。

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

本次估价对象为葫芦岛市中级人民法院出具的[2022]葫中法评鉴委字第79号《司法鉴定评估委托书》和当事方转交的房地产相关权属资料所共同确指的房屋建筑物及其占用范围内应分摊的国有土地使用权及与房屋不可分割的满足其使用功能的配套相关辅助设施。不包括估价对象内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益（具体情况见下表）

序号	权利人	权证编号	坐落	建筑面积 (m ²)	层数	用途	证载/登记状况
1	郭明、张静	辽(2017)葫芦岛市不动产权第0010080号	龙港区海云路64-1号楼2单元3101室	127.99	31/34	住宅	共有情况：共同共有，不动产单元号：211403007001GB00151F00010135，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/市场化商品房，用途：城镇住宅用地，共有宗地面积：86783.6 m ² ，使用期限：2011年06月09日起2081年06月08日止，专有建筑面积：103.82 m ² ，分摊建筑面积：24.17 m ² ，房屋结构：钢筋混凝土结构，房屋竣工时间：2015年10月20日，持证方式：共同持证。
2	郭明	葫房权证字第0166932号	龙港区海翔路8-13号楼3单元201	169.7	2/6	住宅	丘（地）号：2-13846，产别：私产，幢号：8-13，房号：201，结构：混合结构。
3	郭明	葫房权证字第0158765号	龙港区海翔路8-13号楼P34	22.79	1/6	车库	丘（地）号：2-14257，产别：私产，幢号：8-13，房号：P34，结构：混合结构。



4	张静	201542482	文翠路 10-8 号楼 1 单元 301	114.74	3/18	住宅	登记时间: 2015-12-10, 房间编号: 010301, 房屋结构: 剪力墙。
		合计		435.22			

三、价值时点

2022 年 8 月 25 日（该时点为实地查勘之日）。

四、价值类型

本报告评估估价对象市场价值。

五、估价方法

本次估价房地产采用比较法和收益法进行评估测算。

六、估价结果

估价对象在价值时点 2022 年 8 月 25 日，于报告中载明的估价假设和限制条件及特别提示下的市场价值详见下表：

房地产评估结果明细表

币种：人民币

序号	权利人	权证编号	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	层数	单价(元/m ²)	总价(元)	备注
1	郭明、张静	辽(2017)葫芦岛市不动产权第 0010080 号	龙港区海云路 64-1 号楼 2 单元 3101 室	住宅	127.99	31/34	5,280.00	675,787.00	
2	郭明	萌房权证字第 0166932 号	龙港区海翔路 8-13 号楼 3 单元 201	住宅	169.7	2/6	5,250.00	890,925.00	
3	郭明	萌房权证字第 0158765 号	龙港区海翔路 8-13 号楼 P34	车库	22.79	1/6	5,930.00	135,145.00	
4	张静	201542482	文翠路 10-8 号楼 1 单元 301	住宅	114.74	3/18	6,860.00	787,116.00	
合 计					435.22			2,488,973.00	
金额(大写)		贰佰肆拾捌万捌仟玖佰柒拾叁元整							

七、特别提示

(一) 本次估价结果中包含与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电、暖以及配套相关辅助设施的价值, 包含估价对象占用范围内应分摊的国有土地使用权价格。



(二) 本次估价结果为房地产市场价格，不考虑查封、处置等因素对估价对象价值的影响。

(三) 本次估价对象为葫芦岛市中级人民法院出具的[2022]葫中法评鉴委字第79号《司法鉴定评估委托书》和当事方转交的房地产相关权属资料所共同确定估价对象的范围。

(四) 本估价报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象现状而言，并未考虑国家宏观经济政策发生变化、税费率变化、遇有自然力和其他不可抗力及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当等因素对房地产价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。

注：本估价报告的全文为一个不可分割的整体，敬请报告使用者详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

辽宁三维房地产评估有限公司

法定代表人：张岩

二〇二二年九月十五日



目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	16
附 件.....	16



估价师声明

一、注册房地产估价师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。

二、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。

三、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。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，撰写本估价报告。

参加本次估价的注册房地产估价师签章

姓名	注册号	签名	签名日期
张 岩	2120120019		年 月 日
段旭光	2120180080		年 月 日



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价人员对葫芦岛市中级人民法院出具的[2022]葫中法评鉴委字第 79 号《司法鉴定评估委托书》和当事方转交的房地产相关权属资料进行了全面的查看, 并将记载的有关估价对象的权属、面积、用途等相关信息与实地查勘收集资料进行了有效的核对, 对收集的资料进行分析整理, 以此作为本次估价的依据。在无理由怀疑其内容记载的合法性、真实性、准确性和完整性的情况下, 假定估价委托人提供的资料是合法的、真实的、其中记载的内容是准确的和完整的。

(二) 注册房地产估价师通过实地查勘对房屋的安全、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, 假设估价对象能正常安全使用。

(三) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业技术测量, 经现场查勘观察, 估价对象房屋建筑面积与当事方转交的相关权属资料记载建筑面积大体相当。

(四) 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. 交易双方自愿地进行交易;
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;
6. 估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共有设施的使用权。

二、未定事项假设



估价委托人提供的资料，未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

三、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院依法查封，介于本次估价目的，估价中不考虑估价对象因权利受限而对房地产价值的影响。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次评估无不相一致假设。

六、报告使用的限制条件

(一) 本估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算原则上为一年。即自 2022 年 9 月 15 日起至 2023 年 9 月 14 日止，超过一年，需重新进行估价。但市场状况变化很大时估价报告使用期限不超过半年。如果本报告超过使用期限还未使用，本公司不负任何责任。

(二) 估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式对房地产价值的影响。

(三) 本估价报告和估价结果按照既定目的提供给委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(四) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据估价委托合同及有关规定由估价机构存档，以供房地产估价行业主管部门和房地产估价行业组织检查。

(五) 本报告专为估价委托人实现估价目的所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部



分内容不得发表于任何公开媒体上。

（六）价值时点后，估价报告使用期限内估价对象的质量、价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

（七）本报告所得出的估价结果，仅为委托人和相关当事人提供价值参考。房地产执行、判决、拍卖价格，由委托人和报告使用者根据市场风险、兑现难易、政府有关税费交纳等情况确定。

（八）当事人可在收到评估报告之日起 10 日内提出书面异议或复议申请书，经承办法官确认后，由中级人民法院转至评估机构，评估机构在 7 个工作日内出具书面复议说明。



估价结果报告

辽宁三维司法鉴定[2022]估字第 046 号

一、估价委托人

名称：葫芦岛市中级人民法院

住所：辽宁省葫芦岛市龙港区龙湾大街 2 甲

经办人：焦永志

联系电话：0429-3166415

二、房地产估价机构

名称：辽宁三维房地产评估有限公司

地址：葫芦岛市连山区北昌街 6 号楼 G

法定代表人：张岩

备案等级：贰级

证书编号：第 00001405 号

联系电话：0429-2611299

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

本次估价对象为葫芦岛市中级人民法院出具的[2022]葫中法评鉴委字第 79 号《司法鉴定评估委托书》和当事方转交的相关权属资料共同确指的房屋建筑物及其占用范围内应分摊的国有土地使用权及与房屋不可分割的满足其使用功能的配套相关辅助设施。不包括估价对象内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益（具体情况见下表）



序号	权利人	权证编号	坐落	建筑面积 (m ²)	层数	用途	证载/登记状况
1	郭明、张静	辽(2017)葫芦岛市不动产权第0010080号	龙港区海云路64-1号楼2单元3101室	127.99	31/34	住宅	共有情况: 共同共有, 不动产单元号: 211403007001GB00151F00010135, 权利类型: 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权, 权利性质: 出让/市场化商品房, 用途: 城镇住宅用地, 共有宗地面积: 86783.6 m ² , 使用期限: 2011年06月09日起2081年06月08日止, 专有建筑面积: 103.82 m ² , 分摊建筑面积: 24.17 m ² , 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 房屋竣工时间: 2015年10月20日, 持证方式: 共同持证。
2	郭明	葫房权证字第0166932号	龙港区海翔路8-13号楼3单元201	169.7	2/6	住宅	丘(地)号: 2-13846, 产别: 私产, 幢号: 8-13, 房号: 201, 结构: 混合结构。
3	郭明	葫房权证字第0158765号	龙港区海翔路8-13号楼P34	22.79	1/6	车库	丘(地)号: 2-14257, 产别: 私产, 幢号: 8-13, 房号: P34, 结构: 混合结构。
4	张静	201542482	文翠路10-8号楼1单元301	114.74	3/18	住宅	登记时间: 2015-12-10, 房间编号: 010301, 房屋结构: 剪力墙。
		合计		435.22			

(二) 土地基本状况

估价对象位于文翠路10-8号楼1单元301、龙港区海云路64-1号楼2单元3101室、龙港区海翔路8-13号楼3单元201三套住宅及龙港区海翔路8-13号楼P34一间车库, 区域内外基础配套设施完善, 区域外开发程度达到满足使用功能的通平条件。

(三) 建筑物基本状况

估价对象	设施设备状况	装饰装修状况	新旧及维护保养状况	其他状况
1	水、电、暖、卫设施齐全	外墙涂料饰面, 入户防盗门, 地砖地面, 部分地板地面, 乳胶漆墙面, 卫生间瓷砖墙面, 整体橱柜, 实木套装门, 石膏造型吊顶, 断桥铝窗, 普通装修	成新率良好, 估价对象维护保养状况一般。	
2	水、电、暖、卫设施齐全	入户防盗门, 断桥铝窗, 地砖地面, 部分地板地面, 乳胶漆墙面, 套装门, 卫生间瓷砖墙面、普通卫浴, 集成吊	成新率良好, 估价对象维护保养状况良好。	



		顶，厨房整体橱柜，普通装修		
3	有电	车库门，地砖地面，大白墙面	成新率一般，估价对象维护保养状况一般。	
4	水、电、暖、卫设施齐全	外墙涂料饰面，入户防盗门，地砖地面，乳胶漆墙面，套装门，卫生间瓷砖墙面、集成吊顶，浴缸，断桥铝窗，厨房整体橱柜，普通装修	成新率良好，估价对象维护保养状况良好。	

五、价值时点

根据本次估价目的，经向估价委托人确认，价值时点确定为估价师完成对估价对象实地查勘之日，即 2022 年 8 月 25 日。

六、价值类型

本次估价所采用的价值类型为估价对象在价值时点 2022 年 8 月 25 日房地产的市场价值。

所谓市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价结果中的房地产市场价值，不考虑抵押、查封因素对估价对象价值的影响，是指评估价值中不扣除房屋已抵押担保的债权数额。

七、估价原则

（一）估价基本原则

独立、客观、公正原则

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。

（二）估价技术原则

1.合法原则

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。

依法判定估价对象状况包括判定合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2.价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

3.替代原则

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。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

4.最高最佳利用原则



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房地产在法律上允许、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。

它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
4. 《中华人民共和国民法典》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 最高人民法院关于贯彻落实《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》做好过渡期相关工作的通知；法发[2005]12号；
7. 《最高人民法院关于网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号，自2017年1月1日起实施）；
8. 《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，自2018年9月1日起实施）
9. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知；
10. 国务院、建设部以及国土资源部颁布的有关法律法规文件；
11. 辽宁省人民政府颁布的有关文件；
12. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 656号）；



13.国家有关部门发布的统计资料和技术资料。

(二) 技术标准、规程、规范

1.国家质量监督检验检疫总局与中华人民共和国住房和城乡建设部联合发布的中华人民共和国国家标准《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)。

(三) 委托人及当事人提供的有关资料复印件

当事方转交的相关权属资料；

(四) 估价机构和估价人员所收集掌握的有关资料；

1.估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

2.估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易、建筑工程市场价格等数据资料。

(五) 行为依据资料

估价委托人出具葫芦岛市中级人民法院出具的[2022]葫中法评鉴委字第79号《司法鉴定评估委托书》。

九、估价方法

按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定,房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法及基准地价修正法等几种。根据估价目的,结合估价对象的自身特点,本报告采用了比较法、收益法对估价对象进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例,将他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。



十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循房地产估价程序和原则，按照《房地产估价规范》的要求，运用科学的估价方法，在合理的估价假设和限制条件下，根据估价对象的具体特征及对房地产市场状况的分析，并结合估价经验和对影响价值因素的判定，经过全面细致的测算，比较法和收益法估价结果较接近，故采用比较法和收益法估价结果的简单算术平均值，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 8 月 25 日的估价结果如下：

房地产评估结果明细表

币种：人民币

序号	权利人	权证编号	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	层数	单价(元/m ²)	总价(元)	备注
1	郭明、张静	辽(2017)葫芦岛市不动产权第0010080号	龙港区海云路64-1号楼2单元3101室	住宅	127.99	31/34	5,280.00	675,787.00	
2	郭明	葫房权证字第0166932号	龙港区海翔路8-13号楼3单元201	住宅	169.7	2/6	5,250.00	890,925.00	
3	郭明	葫房权证字第0158765号	龙港区海翔路8-13号楼P34	车库	22.79	1/6	5,930.00	135,145.00	
4	张静	201542482	文翠路10-8号楼1单元301	住宅	114.74	3/18	6,860.00	787,116.00	
合计					435.22			2,488,973.00	
金额(大写)		贰佰肆拾捌万捌仟玖佰柒拾叁元整							

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张岩	2120120019		年 月 日
段旭光	2120180080		年 月 日



十二、实地查勘期

2022年8月25日。

十三、估价作业期

2022年8月25日至2022年9月15日。

辽宁三维房地产评估有限公司

二〇二二年九月十五日

附 件

- 一、司法鉴定评估委托书复印件
- 二、委托方提供的相关资料复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 五、专业帮助情况说明
- 六、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件
- 八、鉴定机构（人）承诺书