



# 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 104 号

估价项目名称：张丽杰拥有的位于龙港区海云路 64-1 号楼 1 单元 3304 室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：段 晔 晖      注册号：2120070158

苏      峰      注册号：2120150050

尹      英      注册号：2120110015



估价报告出具日期：2022 年 09 月 05 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：

因贵方需要了解张丽杰拥有的位于龙港区海云路 64-1 号楼 1 单元 3304 室住宅用房房地产市场价格，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，认真对位于龙港区海云路 64-1 号楼 1 单元 3304 室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	张丽杰拥有的位于龙港区海云路 64-1 号楼 1 单元 3304 室住宅用房市场价格估价。
	坐落	位于龙港区海云路 64-1 号楼 1 单元 3304 室（恒大御景湾）。
	范围	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、不可移动家具及室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。
	规模	估价对象所在建筑物总层数为 34 层，其中地上 33 层，地下 1 层，估价对象所在层数为地上 33 层。建筑面积为 127.87 平方米。
	结构	剪力墙。
	用途	估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。
	权属及其他情况	<p>依据《房屋所有权证》（葫房权证龙字第 201635770 号）记载房屋所有权人为张丽杰，共有情况为单独所有。</p> <p>依据《葫芦岛市不动产登记信息查询证明》记载登记状态为已登记、已查封、已抵押。</p> <p>查封单位龙港区人民法院，查封文号为 2018 辽 1403 民初 758 号，查封开始日期为 2018-07-02，查封终止日期为 2021-07-01，解封日期为已续封。轮候查封单位葫芦岛市龙港区人民法院，查封文号为 2022 辽 1403 执 980 号，查封开始日期为 2022-07-27。续封单位龙港区人民法院，查封文号为 2020 辽 1403 执恢 165 号，查封开始日期为 2021-05-08，查封终止日期为 2024-05-07。</p> <p>抵押权人为盛京银行股份有限公司葫芦岛龙港支行，抵押开始时间为 2015-08-19，抵押结束时间为 2030-08-18。</p>
价值时点		2022 年 08 月 30 日。
价值类型		市场价格。

估价方法		比较法。
估价结果	评估单价	人民币：5910 元/平方米。
	评估总价	人民币(大写)：柒拾伍万伍仟柒佰壹拾贰圆整 (¥755712 元)

一、估价结果内涵及成立的条件包括：

(一) 估价结果中住宅是估价对象在价值时点建筑物及建筑物应分摊的国有建设用地使用权、包含满足房屋正常使用功能且不可分割的附属设施、设备、不可移动家具及室内装饰装修的房地产市场价格；不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

(二) 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。

(三) 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才会使用；

(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才会使用。

(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09月05日起2023年09月04日），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，请详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09月05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：

段 映 晖

苏 峰

尹 英

注册号：2120070158

注册号：2120150050

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08月30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，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 估价对象由估价当事人现场指认，本次估价假设估价对象与估价当事人指认的完全一致。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

估价委托人未提供估价对象应分摊的土地的相关信息，经房地产估价师向相关部门调查了解，估价对象的应分摊的土地为以出让方式取得的国有建设用地，本次估价以房地产估价师调查了解的信息为准，并假设土地用途与房屋用途一致，如与实际不符，以实际情况为准，并对估价报告和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 104 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南大街 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南大街南 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》（[2022]葫中法评鉴委字第 58 号）、《房屋所有权证》、《葫芦岛市不动产登记信息查询证明》，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	张丽杰拥有的位于龙港区海云路 64-1 号楼 1 单元 3304 室住宅用房市场价格估价。
	估价范围	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、不可移动家具及室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。
	坐落	位于龙港区海云路 64-1 号楼 1 单元 3304 室（恒大御景

		湾)。	
	方位	估价对象位于恒大御景湾小区，龙湾南大街与海云路交汇处东北侧。见估价对象位置图。	
区位 状况	与重要场所的距离	估价对象距葫芦岛市第二实验小学(商务区分校)约 300 米，距离葫芦岛博物馆约 1 公里，距离葫芦岛市体育中心约 1 公里，距离和平广场约 1.5 公里。	
	临街(路)状况	东临龙湾南大街。	
	朝向	南北朝向。	
	交通 状况	道路状况	估价对象附近有龙湾南大街，龙湾南大街为双向 6 车道城市交通主干道，路面状况较好。
		交通便捷程度	估价对象周边有 28、29、30 路公交车线路经过，设有公交站点，交通便捷程度好。
		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	估价对象所在小区有地下停车场，停车方便程度较好。
	环境 状况	自然环境	估价对象周边卫生状况较好，无空气、水、噪声、固体废弃物污染，自然环境较好。
		人文环境	估价对象所在小区居民整体素质较高，人文环境较好。
	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、燃气、通信、供热等设施齐全，给排水、供暖均接入市政管网。
公共服务设施		周边有银行、学校、博物馆、体育中心等，公共服务设施完备。	
实物 状况	建筑物规模	住宅建筑面积为 127.87 平方米。	
	用途	估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。	
	层数	建筑物总层数为 34 层，其中地上 33 层，地下 1 层，估价对象所在层数为地上 33 层。	
	建筑结构	剪力墙。	
	设施设备	水、电、暖设施齐全。	
	装饰装修	详细情况见估价对象照片。	
	净高	估价对象住宅室内净高约 2.7 米。	
	空间布局	住宅室内为长方形，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，设施设备维修养护状况较好，能够正常使用。	
	其他情况	无	
权益 状况	房屋所有权证号	葫房权证龙字第 201635770 号。	

房屋所有权人	张丽杰。
共有情况	单独所有。
登记时间	2016 年 10 月 26 日。
他项权利设立情况	依据《葫芦岛市不动产登记信息查询证明》记载登记状态为已登记、已查封、已抵押。
权利限制情况	查封单位龙港区人民法院，查封文号为 2018 辽 1403 民初 758 号，查封开始日期为 2018-07-02，查封终止日期为 2021-07-01，解封日期为已续封。轮候查封单位葫芦岛市龙港区人民法院，查封文号为 2022 辽 1403 执 980 号，查封开始日期为 2022-07-27。续封单位龙港区人民法院，查封文号为 2020 辽 1403 执恢 165 号，查封开始日期为 2021-05-08，查封终止日期为 2024-05-07。 抵押权人为盛京银行股份有限公司葫芦岛龙港支行，抵押开始时间为 2015-08-19，抵押结束时间为 2030-08-18。
特殊情况	现场查勘时，估价对象正常居住使用。

## 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 08 月 30 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》（[2022]葫中法评鉴委字第 58 号）；
  - （2）《房屋所有权证》；
  - （3）《葫芦岛市不动产登记信息查询证明》；
  - （4）委托方提供的与本次估价相关的其他资料。

## 九、估价方法

本次估价采用比较法测算估价对象的市场价格。

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)：柒拾伍万伍仟柒佰壹拾贰圆整(¥755712 元)，评估单价：5910 元/平方米。估价结果有效期自完成估价报告之日起壹年(2022 年 09 月 05 日 起 2023 年 09 月 04 日)。

### (一)、估价结果内涵及成立的条件包括：

1 估价结果中住宅是估价对象在价值时点建筑物及建筑物应分摊的国有建设用地使用权、包含满足房屋正常使用功能且不可分割的附属设施、设备、不可移动家具及室内装饰装修的房地市场价格；不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

2 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。

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；

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。

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
段 晔 晖	2120070158		年 月 日
苏 峰	2120150050		年 月 日
尹 英	2120110015		年 月 日

### 十二、实地查勘期

2022年08月30日至2022年08月30日

### 十三、估价作业期

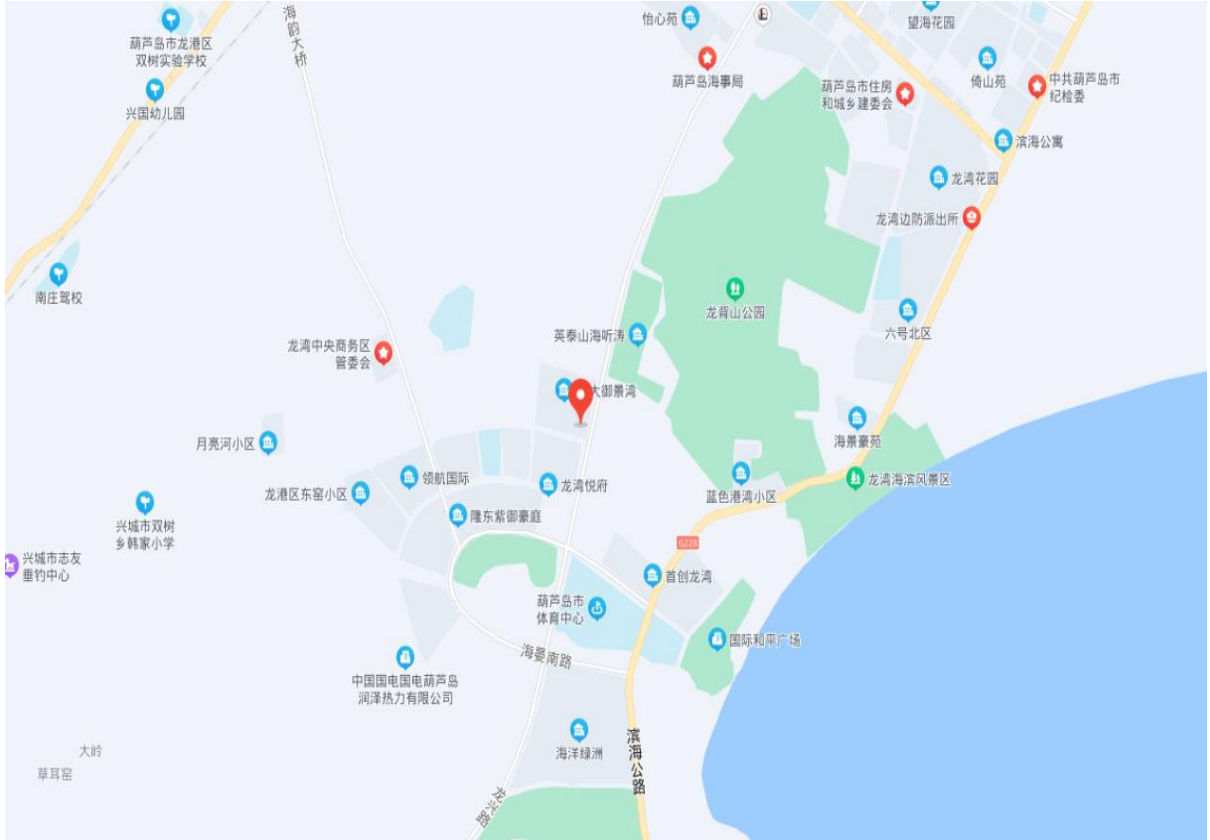
2022年08月30日至2022年09月05日



辽宁众益城房地产土地资产评估有限公司

2022年09月05日

# 估价对象位置图





# 估价对象照片



估价对象外观



估价对象单元门



估价对象电梯间



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内