

房地产估价报告

估价项目名称：沈阳市大东区滂江街 189 号 2-2-1 室住宅房

地产价格评估

估价机构：沈阳锦龙房地产评估有限公司

估价委托人：沈阳市铁西区人民法院

注册房地产估价师：游 宇（2119970002）

陈 光（2119980081）

估价报告出具日期：2020 年 5 月 27 日

估价报告编号：沈房估诉字[2020]第 22 号



致估价委托人函

沈阳市铁西区人民法院：

受贵单位的委托，我公司委派估价人员对申请执行人班雅芹与被执行人李娜一案中涉及的位于沈阳市大东区滂江街189号2-2-1室住宅房地产进行了价格评估，现将评估结果函告如下：

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：具体地址为沈阳市大东区滂江街 189 号 2-2-1 室，建筑面积 73.45 平方米，所有权人李娜。

价值时点：2020 年 5 月 15 日

价值类型：市场价值

估价结果：估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2020 年 5 月 15 日的估价结果为：单价 7260 元/平方米，总价 533,247 元，人民币大写：伍拾叁万叁仟贰佰肆拾柒元整。

室内物品：15,480 元

详细的估价结果请见附后的《房地产估价师声明》、《估价的假设和限制条件》、《估价结果报告》等。

特别提示：

- 1、此次评估按房屋现状格局进行评估。
- 2、室内物品以现场查勘清点为准，并得到了委托人的确认。
- 3、人民法院可依此评估结论作为参考，结合执行过程中的实际情况，综合确定最终财产处置拍卖价格。



报告有效期：自报告出具之日起1年。

提交估价报告份数：共3份。

沈阳锦龙房地产评估有限公司

二〇二〇年五月二十七日



注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 一、 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和客观的，没有虚假记载、误导性陈述。
- 二、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制。
- 三、 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与有关当事人没有个人的利害关系或偏见。
- 四、 我们依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行工作，撰写本估价报告。
- 五、 注册房地产估价师已于价值时点 2020 年 5 月 15 日对本估价报告中的估价对象的室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 六、 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 七、 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以产权管理部门认定为准。

注册房地产估价师

游 宇

陈 光





估价的假设和限制条件

本次评估为司法鉴定性评估，双方当事人充分的就估价对象进行了必要阐述，在得到双方当事人的认可的情况下，我们根据其评估目的及估价对象的具体情况，设定估价的假设和限制条件。

一、估价的假设条件

一般性假设：

1、此次评估设定价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方、行业的有关法律、法规之规定。

2、本次评估是以估价对象能够按照目前的使用用途持续使用为假设前提。

3、本估价报告是以估价委托人及当事人提供的资料为依据，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们假设其合法、真实、准确和完整。

4、此次评估中对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，我们对其安全性进行合理的假定。

二、本估价报告使用的限制条件

1、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的现状、质量发生变化，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。



2、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，它用无效。

3、本估价结果以委托人提供的相关资料为依据，委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下的使用，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人有报告审查权的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。

5、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

6、本评估报告自出具之日（2020年5月27日）起一年内有效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：沈阳市铁西区人民法院

二、估价机构

机构名称：沈阳锦龙房地产评估有限公司

机构地址：沈阳市沈河区沈洲路 181 号

法人代表：龙永春

联系电话：22916691

资格等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]063 号

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、估价对象概况

估价对象具体地址为沈阳市大东区滂江街 189 号 2-2-1 室，建筑面积 73.45 平方米，房屋所有权人为李娜。

（一）估价对象区位状况

估价对象位于沈阳市大东区滂江街 189 号 2-2-1 室，滂江东小区



内。西临滂江街，东临凯翔一街，南临德化巷，北临东胜巷。

交通状况：附近有 147 路；245 路；274 路；v126 路等公交车，以及地铁 10 号线万莲站，交通便利。

周边环境：毗邻万泉公园，周围有凯翔绿园、滂江花园、凯翔小区、城建东逸花园等住宅园区，人口居住稠密，基础设施完备。

公共服务配套设施：周边有东盛小学、沈阳市沈东中学、沈阳市第一中学、四六三医院、辽宁省肿瘤医院、长安综合大市场等，园区周围超市、餐饮、银行网点等公共服务设施齐全。

（二）估价对象实物状况

估价对象为沈阳市大东区滂江街 189 号 2-2-1 室。建筑面积 73.45 平方米，混合结构，房屋总层数为 5 层，估价对象在 2 层，用途为住宅，二室一厅一卫格局，南北朝向。估价对象所在楼外墙面为保温苯板刷外墙涂料墙面，防盗户门，室内客厅地砖地面，居室复合地板地面，乳胶漆墙面，厨房卫生间地砖地面，壁砖墙面，塑料扣板吊顶，铝合金玻璃推拉门，普通卫浴，上下水、电、暖、燃气设施齐全。

（三）估价对象权属状况

根据当事人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件：

地址为沈阳市大东区滂江街 189 号 2-2-1 室，建筑面积 73.45 平方米，房屋所有权人为李娜，房证号为辽（2018）沈阳市不动产权第 0116359 号。



五、价值时点

2020 年 5 月 15 日

经委托方认可可以勘查现场之日确定为价值时点。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点 2020 年 5 月 15 日现状使用条件下的市场价值。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- 4、《司法鉴定文书规范》；
- 5、《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》
- 6、《铁西区人民法院委托书》(2020)辽 0106 执 1001 号；
- 7、《不动产电子登记(簿)查询证明》复印件；
- 8、估价人员现场勘察和收集的有关资料。

八、估价原则

1. 遵循独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。



2. 遵循合法原则：要求估价结果是在依法制定的估价对象状况下特别是权益状况下的价值。

3. 遵循价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

4. 遵循替代原则：要求估价结果不得不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格

5. 遵循最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种使用。

九、估价方法

1、估价技术路线的确定

根据估价对象区位状况、实物状况及权属状况结合本次的估价目的和评估价值类型，确定本次估价的技术路线为：第一，收集市场上与估价对象相似的房地产项目交易信息资料；第二，将收集到的相关信息与估价对象进行比较、分析；第三，根据估价对象具体情况以及价值时点时的房地产市场状况选用合理的评估方法；第四，运用合理估价方法进行房地产价值估算；最后，经测算得出最终房地产估价结果。

2、估价方法的选择

估价人员在对估价对象实地查看及对周边区域房地产市场状况的调查、分析之后，根据估价对象的特点和实际情况结合当时的房地产市场状况，进行评估方法的具体选择。

本次估价中，估价对象设计用途为住宅用房，在其所在区域内此类房地产市场发展较为完善，交易透明度较高并且存在大量的交易实例与租赁案例，因此，本次估价中采用比较法作为估价方法进行房地产价值的估算。

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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2020 年 5 月 15 日的估价结果为：单价 7260 元/平方米，总价 533,247 元，人民币大写：伍拾叁万叁仟贰佰肆拾柒元整。

室内物品核查评估明细

序号	物品	品牌型号	数量	评估总价 (元)
1	电脑	组装	2	400
2	显示器	DELL、MAG	2	200
3	空调	格力悦风系列 1.5P	2	1500
4	衣柜	实木 3 开门	1	500
5	儿童床	实木上下铺	1	700
6	熨烫机	立式	1	60
7	电脑桌	板式	2	160
8	书架	实木	1	100



9	单人床	实木	1	260
10	书桌	实木	1	300
11	椅子	实木	1	70
12	电视	海信、28 寸	1	200
13	冰箱	海尔、206L	1	500
14	洗衣机	海尔滚筒	1	500
15	微波炉	美的	1	50
16	热水器	海尔电热水器、40L	1	300
17	电视	海信、40 寸	1	400
18	沙发	布艺	1	200
19	吸尘器	飞利浦	1	80
20	衣服、鞋帽等杂物			6000
21	其他用品杂物			3000
	合计			15480

十一、估价人员

国家注册房地产估价师：游宇



国家注册房地产估价师：陈光



十二、估价作业日期

2020 年 5 月 15 日~2020 年 5 月 27 日

十三、估价报告有效期

本报告结论自 2020 年 5 月 27 日起一年内有效。