

房地产估价结果报告



一、估价委托人及当事人

估价委托人：辽宁省朝阳市中级人民法院

鉴定申请人：中国银行股份有限公司朝阳分行

对方当事人：李艳梅、张猛

案情简介：辽宁省朝阳市中级人民法院在执行鉴定申请人中国银行股份有限公司朝阳分行与对方当事人李艳梅、张猛之间其他合同纠纷一案中，因被执行人李艳梅、张猛未履行生效法律文书所确定的义务，故需对李艳梅、张猛所有的朝阳市双塔区北大街鑫海花园 3 号 2303 室建筑面积 112.27 平方米进行评估。

二、房地产估价机构

名称：辽宁红山房地产土地评估有限公司

住所：辽宁省朝阳市建平县红山街道办事处人民路 88 号

法定代表人：蔡立新

资质等级：贰级

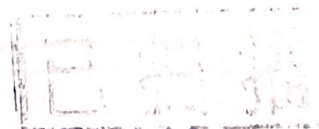
资质证书编号：第 0000101207 号

联系人：蔡立新

联系电话：0421—7810339

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。



(2) 建筑结构、建筑面积及所在层数及总层数：混合结构，总层数 17 层, 评估对象位于 3 层, 建筑面积 112.27 平方米。



(3) 使用性质：住宅。

(4) 设施设备：楼梯通道白钢扶手理石踏步室内配备有水、电，暖管路。

(5) 空间布局、装饰装修：现场勘察未能进入室内，通过调查询问，该房屋户型合理，室内全装修。

(6) 使用及维护状况、完损状况：现场查勘房屋结构完好。

2、土地实物状况

(1) 估价委托人提供估价对象相关资料，根据估价人员现场查勘及询问，结合估价对象现状及实际状况，假设估价对象的分摊土地为国有出让用地，使用期限 70 年，在合理使用期限内土地规划不变，且在价值时点估价对象合法拥有房屋所有权及国有土地使用权。

(2) 地势条件：所处土地地形平坦，地势平缓。

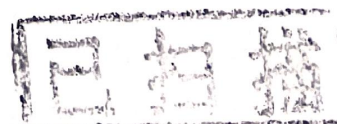
五、价值时点

结合估价目的，确定以实地查勘日 2022 年 04 月 26 日为价值时点。

六、价值类型

1、价值类型：价值类型为公开市场价值。

2、价值定义内涵：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。



(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号);

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日);

(4) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日);

(5) 其他法律规定、政策文件等。

2、技术标准

(1) 《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)。

3、委托方提供的委托书

《司法鉴定评估委托书》(2021)辽13委评字第00711号。

4、产权依据：委托方提供的房屋所有权证。

九、估价方法

根据《房地产估价规范(GB/T 50291-2015)》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范(GB/T 50291-2015)》《房地产估价基本术语标准(GB/T50899-2013)》，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，选取比较法对估价对象房地产进行估价。具体分析如下表：


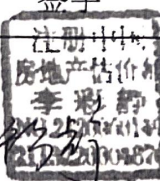

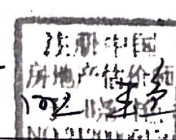
第 10 页 共 12 页

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价 (元/平方米)		4439
	总价 (元)		498366
评估价值	单价 (元/平方米)		4439
	总价 (元)		498366 (取整至个位) (大写：人民币肆拾玖万捌仟叁佰陆拾陆元整)

(本次估价结果包含委估房产合法分摊的土地使用权价值)

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签字	签字日期
李彩静	2120060149	 	2022年5月5日
于晓艳	2120060150	 	2022年5月6日

十二、实地查勘期

2022年04月26日

十三、估价作业日期

2022年4月20日—2022年05月05日。

十四、其他事项说明

此次评估未考虑估价对象交易税费负担，处置后交易税费的负担方式，应参照法律法规规定，按照以往涉执房产处置惯例负担或按照朝阳市同类财产交易习惯等方式负担。提请报告使用者注意。