

涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号：辽宝莖法字（2022）第 110 号

估价项目名称：大东区北洮昌街 8-2 号 4-5-2 室住宅涉执房
地产处置司法鉴定评估项目

估价委托人：辽宁省沈阳市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁宝莖兴业房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：宋鑫颖(2120210016) 周宝帅(2120210031)

估价报告出具日期：二〇二二年十月三十一日

致估价委托人函

辽宁省沈阳市中级人民法院：

受贵方的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对您单位拟执行拍卖的位于大东区北洮昌街8-2号4-5-2室住宅的市场价值进行了评估工作。

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：是位于大东区北洮昌街8-2号4-5-2室住宅，建筑面积为156.60平方米，建筑物规划用途为住宅，所有权人为李书立。本次估价范围包括房屋所有权、其合理分摊的国有土地使用权及与估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋内外装修工程；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

价值时点：2022年10月13日。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的评估方法进行估价，并结合估价经验以及对影响估价对象价格的诸因素分析，确定估价对象在价值时点的估价结果为评估总价：993,470.00元，人民币大写：玖拾玖万叁仟肆佰柒拾元整。（详见估价结果明细表）。

辽宁宝堃兴业房地产土地评估有限公司

法定代表人

陈鹏



2022年10月31日

估价结果明细表

币种：人民币元

序号	房屋地址	单元间号	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	大东区北洮昌街8-2号 4-5-2	4-5-2	156.60	6,344	993,470

评估结果使用特别提示：

(一) 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) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(五) 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参照标准、计算方法或者评估结果等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。