



房地產估價結果報告

一、估價委托人

估價委托人：沈陽市皇姑區人民法院

二、估價機構

機構名稱：沈陽錦龍房地產評估有限公司

機構地址：沈陽市沈河區沈洲路 181 號

法人代表：游宇

聯繫電話：22916691

資格等級：一級

證書編號：建房估證字[2013]063 號

三、估價目的

為人民法院確定財產處置參考價提供參考依據。

四、估價對象概況

（一）估價對象基本情況

（1）名稱：董海濤所屬房產。

（2）坐落：遼寧省沈陽市大東區考場街 43 號 1-6-1。

（3）範圍：列入本次估價範圍內房地產的建築面積為 82.45 平方米。



(4) 用途：规划用途为普通住宅

(二) 估价对象区位状况

估价对象位于辽宁省沈阳市大东区考场街 43 号 1-6-1，位于山水文园住宅园区内。

四至：东临沈阳正大畜牧有限公司、西临考场街、南临东望北街、北临沈阳祥和驾校。

交通状况：附近有 159 路、177 路、383 路、211 路等多条公交车，交通便利。

基础设施状况：估价对象所在区域基础配套设施齐全，已达到七通（即：道路、给水、排水、电力、电讯、暖气、燃气）。

周边环境：周围有惠民家园、中体奥林匹克花园新城、金地峰尚，人口居住稠密，基础设施完备。

公共服务配套设施：周边有东望医院，后陵小学，沈阳实验学校（北校区），园区周围超市、餐饮、银行网点等公共服务设施齐全。

(三) 估价对象实物状况

估价对象为辽宁省沈阳市大东区考场街 43 号 1-6-1。建筑面积 82.45 平方米，混合结构，房屋总层数为 6 层，估价对象在 6 层，顶楼，规划用途为普通住宅，二室二厅一卫一阁楼格局，南北朝向东明厅。估价对象所在楼外墙面为条形砖，入户防盗门，塑钢窗，室内地面铺地板，墙面大白，棚面大白，厨卫地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，棚面 PVC 吊顶。上下水、电、暖、燃气设施齐全。



(四) 估价对象权属状况

根据委托人提供的《不动产电子登记(簿)查询证明》复印件:

辽宁省沈阳市大东区考场街43号1-6-1, 规划用途为普通住宅, 建筑面积82.45平方米, 所有权人为董海涛, 不动产证号为沈房权证中心字第N060976537号。

五、价值时点

2022年8月4日

经委托方认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2022年8月4日现状使用条件下的市场价格。

本次评估价值为房地合一价值, 即: 包含房屋建筑物价值、装饰装修、附属设施部分价值及所分摊的土地使用权价值, 不包含室内可移动的家具、家用电器及私人物品等。

七、估价依据

(一) 有关政策法规和文件

1. 《中华人民共和国民法典》;
2. 《中华人民共和国资产评估法》;
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;



4. 《中华人民共和国土地管理法》；
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. 《人民法院委托评估工作规范》；
8. 《涉执房地产处置司法评估指导意见》；
9. 国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件；

(二)技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

(三)估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 《沈阳市皇姑区人民法院委托书》（2022）辽0105执恢425号；
2. 《不动产登记簿查询结果证明》等资料复印件；

(四)估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 现场查勘、调查资料；
2. 估价对象所在区域状况调查资料；
3. 估价对象位置、基础配套设施调查资料；
4. 估价对象及周边环境照片。

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，故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 2022 年 8 月 4 日的估价结果为：单价 5,127 元/平方米，总价 422,721 元，人民币大写：肆拾贰万贰仟柒佰贰拾壹元整。

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：付毓





十二、实地查勘日期

2022年8月4日

十三、估价报告作业日期

2022年8月4日~2022年8月8日。