

房地产估价报告

估价项目名称：苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路 447 栋 17 层 33 号(中冶玉峦湾三期 D4 幢 1-17-1 号)住宅、千山区千山中路 437 栋 16 层 68 号(中冶玉峦湾三期 D3 幢 2-16-2 号)住宅涉案两处
房地产市场价值估价报告

估价委托人：沈阳市浑南区人民法院

房地产估价机构：辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：王玉红 注册号：2120070134

孙 丹 注册号：2120100020

估价报告出具日期：2018 年 10 月 31 日

估价报告编号：辽瑞房评报字[2018] 第 163 号

致估价委托人函

沈阳市浑南区人民法院：

根据《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）辽 01 评估鉴 2254 号，我公司对贵院受理的申请执行人于萍与被执行人于连德、苗景芝一案所涉及的，苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路 447 栋 17 层 33 号(中冶玉峦湾三期 D4 幢 1-17-1 号)住宅、千山区千山中路 437 栋 16 层 68 号(中冶玉峦湾三期 D3 幢 2-16-2 号)住宅涉案两处房地产的市场价值进行评估。

秉着独立、客观、公正原则，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的实地查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价目的：为沈阳市浑南区人民法院执行案件提供参考依据而评估委估对象房地产的市场价值。

二、估价对象：苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路 447 栋 17 层 33 号(中冶玉峦湾三期 D4 幢 1-17-1 号)住宅、千山区千山中路 437 栋 16 层 68 号(中冶玉峦湾三期 D3 幢 2-16-2 号)住宅涉案两处房地产，即建筑面积分别为 108.57 平方米、108.51 平方米的房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权。

三、价值时点：2018 年 9 月 28 日。

四、价值类型：本次估价采用市场价值标准。

五、估价方法：采用比较法与收益法。

六、估价结果：估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对

象价值因素进行综合分析的基础上,确定了苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路447栋17层33号(中冶玉峦湾三期D4幢1-17-1号)住宅、千山区千山中路437栋16层68号(中冶玉峦湾三期D3幢2-16-2号)住宅涉案两处房地产,在价值时点2018年9月28日的市场价值为1,045,350元,人民币大写:壹佰零肆万伍仟叁佰伍拾元整。现将评估结果函告如下:

估价结果一览表

估价对象	产籍号	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路447栋17层33号(中冶玉峦湾三期D4幢1-17-1号)住宅	42-72-50-1171	住宅	108.57	4835	524,936
苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路437栋16层68号(中冶玉峦湾三期D3幢2-16-2号)住宅	42-72-49-2162	住宅	108.51	4796	520,414
房地产评估价值合计			217.08		1,045,350

注:【评估总价值包含建筑物价值及其附属设施价值,并包括房地产所应分摊国有土地的土地使用权价值】。

七、特别提示:估价报告应用有效期,自本报告出具之日起壹年。

辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司

法定代表人:胡冰

二〇一八年十月三十一日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	15
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价依据.....	15
八、估价原则.....	16
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	18
十一、特别事项说明.....	18
十二、注册房地产估价师.....	19
十三、估价实地查勘期	19
十四、估价作业期	19
十五、估价报告使用期限.....	19
附 件.....	20

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、本估价报告中的分析、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，但受到本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本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、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 估价委托人及相关当事方提供了估价对象权属资料《商品房买卖合同》，由估价委托人及相关当事方对提供的权属资料真实性、合法性、准确性和完整性负责。

2. 估价对象的建筑面积是以估价委托人及相关当事方提供的《商品房买卖合同》上记载的为准，本次评估以上述资料为评估依据。若上述建筑面积与房地产相关部门登记的面积不符，应以房地产相关部门登记的面积为准进行调整。

3. 本次评估中估价师对估价对象房屋进行了一般性查看，未对其做基础和结构等质量检测，对现场观察到的建筑物与设备质量不负检测责任。因此假设其无质量缺陷或安全隐患等方面问题。

4. 本次估价未考虑估价对象可能存在的抵押等其他限制性权利事宜对估价对象价格的影响，即本报告是在估价对象无任何权利限制的假设前提下进行的。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

无。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

1. 估价委托人及相关当事方未向估价机构提供分户的土地权属与房屋权属及他项权利登记资料，估价委托人及相关当事方仅提供了估价对象权属资料《商品房买卖合同》，本次以估价委托人及相关当事方提供的《商品房买卖合同》为评估依据。

二、估价报告使用限制

1. 本报告的估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定价值时点的公允价格，仅作为委托方执行案件提供价值参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件，需要向本估价机构咨询后作必要的修正或重新估价。

2. 除非另有说明，本次房地产司法鉴定估价假设估价对象房地产不存在产权纠纷等限制条件。

3. 本报告应用的有效期为一年。即自本报告出具之日起壹年，超过估价报告应用有效期，需重新进行估价。

4. 本估价报告仅为委托方所使用。未经本公司和委托方书面同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5. 估价时没有考虑未来国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。但上述条件发生变化时，估价结果亦会发生变化。

6. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

7. 本次评估未考虑强制处分，要求短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：沈阳市浑南区人民法院

地址：沈阳市浑南区金辉街 10 号

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司

机构地址：沈阳市沈河区热闹路 33 号

法定代表人：胡冰

备案证书编号：第 000010115 号

备案等级：贰级

统一社会信用代码：912101007209236476

联系电话：024-82903266

三、估价对象

估价对象为苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路 447 栋 17 层 33 号(中冶玉峦湾三期 D4 幢 1-17-1 号)住宅、千山区千山中路 437 栋 16 层 68 号(中冶玉峦湾三期 D3 幢 2-16-2 号)住宅涉案两处房地产，即建筑面积分别为 108.57 平方米、108.51 平方米的房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权。本次评估包括估价对象房屋建筑物、室内配套设施、及其所分摊的国有土地使用权。详细情况如下：

(一) 区位状况

(1)、位置状况描述

估价对象苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路 447 栋 17 层 33 号(中冶玉峦湾三期 D4 幢 1-17-1 号)住宅、千山区千山中路 437 栋 16 层 68 号(中冶玉峦湾三期 D3 幢 2-16-2 号)住宅,均处于中冶玉峦湾三期园区内,东临多层住宅楼,西临山脉,南临高层住宅楼,北临高层住宅楼。

(2)、道路和交通状况

估价对象苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路 447 栋 17 层 33 号(中冶玉峦湾三期 D4 幢 1-17-1 号)住宅、千山区千山中路 437 栋 16 层 68 号(中冶玉峦湾三期 D3 幢 2-16-2 号)住宅,均处于中冶玉峦湾三期园区,中冶玉峦湾三期园区北临千山中路,道路通达状况较好;周围有 411 路公交车通过,交通便利程度一般。

(3)、基础设施条件、环境质量

估价对象周围市政配套设施已达“七通”,即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气基本生活设施条件较好。估价对象区域空气污染和噪音污染均处于鞍山市千山区的中等水平,绿化覆盖率处于鞍山市千山区平均绿化水平,环境质量较好。

(4)、外部配套设施状况

估价对象附近有中冶玉峦湾一期楼盘、中冶玉峦湾二期楼盘、海诺首府楼盘、玉龙湾小区、辽宁警官高等专科学校(鞍山分校)等。

(二) 产权状况

1、土地权属状况

(1) 估价委托人及相关当事方未向估价机构提供分户的土地权属资料。

2、建筑物权属状况

(1) 根据估价委托人及相关当事方向估价机构提供的合同编号2015508D41171《商品房买卖合同》，记载内容如下：

合同双方当事人：出卖人：鞍山中冶置业有限公司；注册地址：鞍山市千山区千山中路702号；法定代表人：李志民；买受人：本人姓名：苗景芝；国籍：中国。

第一条：项目建设依据：出卖人以挂牌方式取得位于千山东路南、编号为DH-2009-105的地块的土地使用权。【国有土地使用权证号】为鞍国用(2014)第600344号。该地块土地面积为36,212.77平方米，规划用途为住宅，土地使用年限70。出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】中冶玉峦湾三期。建设工程规划许可证号为建字第210301201400138，施工许可证号为210300201010260101。

第二条：商品房销售依据；买受人购买的商品房为【预售商品房】。预售商品房批准机关为鞍山高新技术产业开发区，许可证编号为2015508。

第三条：买受人所购商品房的基本情况：买受人购买的商品房(以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一)为本合同第一条规定的项目中的第D4幢1单元17层1号房，公安号为千山区千山中路447栋17层33号，产籍号为42-72-50-1171。该商品房用途为住宅，属剪力墙结构，层高为2.90米，建筑层数地上18层，地下1层。阳台是【封闭式】。户型为3室2厅。该商品房【合同约定】建筑面积共108.57平方米，其中：套内建筑面积88.56平方米，公共部位与

公用房屋分摊建筑面积 20.02 平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

第二十三条：本合同需加盖骑缝章，自双方签订之日起生效。

出卖人(公章)：鞍山中冶置业有限公司；法定代表人：李志民；
买受人(签章)：苗景芝；合同签订日期：2016年11月16日。

(2) 根据估价委托人及相关当事方向估价机构提供的合同编号 2015508D32162《商品房买卖合同》，记载内容如下：

合同双方当事人：出卖人：鞍山中冶置业有限公司；注册地址：鞍山市千山区千山中路702号；法定代表人：李志民；买受人：本人姓名：苗景芝；国籍：中国。

第一条：项目建设依据：出卖人以挂牌方式取得位于千山东路南、编号为 DH-2009-105 的地块的土地使用权。【国有土地使用权证号】为鞍国用(2014)第 600344 号。该地块土地面积为 36,212.77 平方米，规划用途为住宅，土地使用年限 70。出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】中冶玉峦湾三期。建设工程规划许可证号为建字第 210301201400138，施工许可证号为 210300201010260101。

第二条：商品房销售依据；买受人购买的商品房为【预售商品房】。预售商品房批准机关为鞍山高新技术产业开发区，许可证编号为 2015508。

第三条：买受人所购商品房的基本情况：买受人购买的商品房(以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一)为本合同第一条规

定的项目中的第D3幢2单元16层2号房，公安号为千山区千山中路437栋16层68号，产籍号为42-72-49-2162。该商品房用途为住宅，属剪力墙结构，层高为2.90米，建筑层数地上18层，地下1层。阳台是【封闭式】。户型为3室2厅。该商品房【合同约定】建筑面积共108.51平方米，其中：套内建筑面积88.56平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积19.96平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

第二十三条：本合同需加盖骑缝章，自双方签订之日起生效。

出卖人（公章）：鞍山中冶置业有限公司；法定代表人：李志民；
买受人（签章）：苗景芝；合同签订日期：2016年11月16日。

（三）实物状况

1、土地实体状况

①名称：苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路447栋17层33号(中冶玉峦湾三期D4幢1-17-1号)住宅、千山区千山中路437栋16层68号(中冶玉峦湾三期D3幢2-16-2号)住宅分摊用地。

②坐落：苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路447栋17层33号(中冶玉峦湾三期D4幢1-17-1号)住宅、千山区千山中路437栋16层68号(中冶玉峦湾三期D3幢2-16-2号)住宅。

③证载土地使用权面积：无分户土地使用证，合理分摊的土地使用权。

④形状：合理分摊土地，形状对地上建筑物开发无不利影响。

⑤四至：估价对象处于中冶玉峦湾三期园区内，东临多层住宅楼，西临山脉，南临高层住宅楼，北临高层住宅楼。

⑥周围环境：估价对象附近有中冶玉峦湾一期楼盘、中冶玉峦湾二期楼盘、海诺首府楼盘、玉龙湾小区、辽宁警官高等专科学校（鞍山分校）等。

⑦基础设施完备程度：宗地内外“七通一平”，即通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气、通路及场地平整。

⑧地形、地势、地质：平原地形、地势较平坦、地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象。

⑨规划限制条件、利用状况：宗地在现状条件下无其他规划限制。本次评估地上建筑物为鞍山市千山区千山中路 447 栋 17 层 33 号(中冶玉峦湾三期 D4 幢 1-17-1 号)住宅、千山区千山中路 437 栋 16 层 68 号(中冶玉峦湾三期 D3 幢 2-16-2 号)住宅。

2、建筑物实物状况

①名称：苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路 447 栋 17 层 33 号(中冶玉峦湾三期 D4 幢 1-17-1 号)住宅、千山区千山中路 437 栋 16 层 68 号(中冶玉峦湾三期 D3 幢 2-16-2 号)住宅房地产。

②坐落：苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路 447 栋 17 层 33 号(中冶玉峦湾三期 D4 幢 1-17-1 号)住宅、千山区千山中路 437 栋 16 层 68 号(中冶玉峦湾三期 D3 幢 2-16-2 号)住宅。

③面积：《商品房买卖合同》记载建筑面积分别为 108.57 平方米、108.51 平方米。

④层数：总层数为地上 18 层，估价对象所在层数分别为地上第 17 层、第 16 层。

⑤建筑结构：剪力墙结构。

⑥装修格局：委估对象所在的住宅楼为中冶玉峦湾三期的高层住宅楼，该住宅楼于 2017 年 10 月建成，剪力墙结构，南北朝向，估价对象分别位于地上 17 层、16 层，建筑面积分别为 108.57 平方米、108.51 平方米，依据估价人员现场勘查，住宅楼内水、电、暖、燃气等基础设施配套齐全。

估价对象住宅楼外墙为保温墙体、1-3 层为石材面层、4 层及以上为涂料面层，由可视对讲彩钢玻璃单元门进入走廊，走廊地面为地砖面层，墙面及顶棚为涂料面层；电梯间地面为地砖面层，墙面及顶棚为涂料面层，大理石电梯口；楼梯间地面为水泥面层，墙面及顶棚为涂料面层，不锈钢楼梯栏杆及扶手，塑钢窗，一层两户。委估对象实物状况详见下表：

估价对象	设计用途	建筑面积 (m ²)	实物状况
苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路 447 栋 17 层 33 号(中冶玉峦湾三期 D4 幢 1-17-1 号)住宅	住宅	108.57	估价对象为地上第 17 层住宅，现为毛坯房处于闲置状态，为三室两厅一厨一卫把东山南北朝向的户型，两个南卧室（其中一个南卧室把东山），一个北卧室（把东山），一个东明厅，一个餐厅，一个北厨房，一个东卫生间。入户门为钢质入户门，室内的地面为细石混凝土面层(卫生间的地面为卷材防水或细石混凝土)，墙面为砖墙面砂浆抹灰面层，顶棚为原浆混凝土面层，层高 2.7 米，东明厅、北卧室、南次卧室窗外分别有一个小露台，估价对象北向视野好无遮挡，可看河景。
苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路 437 栋 16 层 68 号(中冶玉峦湾三期 D3 幢 2-16-2 号)住宅	住宅	108.51	估价对象为地上第 16 层住宅，现为毛坯房处于闲置状态，为三室两厅一厨一卫把西山南北朝向的户型，两个南卧室（其中一个南卧室把西山），一个北卧室（把西山），一个西明厅，一个餐厅，一个北厨房，一个西卫生间。入户门为钢质入户门，室内的地面为细石混凝土面层(卫生间的地面为卷材防水或细石混凝土)，墙面为砖墙面砂浆抹灰面层，顶棚为原浆混凝土面层，层高 2.7 米，西明厅、北卧室、南次卧室窗外分别有一个小露台，估价对象南向视野好无遮

			挡,可看山景。
--	--	--	---------

⑦设施设备:估价人员通过对估价对象所在住宅楼的实地查勘以及对住宅楼调查了解,住宅楼内上下水、供电、供暖、燃气设施齐全。

⑧建筑物其他状况:估价对象所在楼的基础有足够的承载力、无不均匀的沉降,承重构件完好坚固。

四、估价目的

为沈阳市浑南区人民法院执行案件提供参考依据,而评估委估对象房地产的市场价值。

五、价值时点

价值时点为2018年9月28日,本次估价以实地查勘日为价值时点。确定价值时点的理由或成立的条件:

1. 估价委托人与受托方以查勘日时点为准;
2. 选择与实地查勘相近的日期作为价值时点能更好地把握估价对象的实际情况;
3. 实施本项目评估计划标准是遵循价值时点原则。

六、价值类型

本次评估采用市场价值标准,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。

七、估价依据

1. 国家法律、法规
 - (1)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日);
 - (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日);

(3)《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日颁布,1998年8月29日、2004年8月28日两次修订);《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日发布,2011年1月8日修订);

(4)《中华人民共和国价格法》主席令[1997]92号;

(5)《中华人民共和国民事诉讼法》(2007)主席令第七十五号;

(6)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,2016年7月2日公布,自2016年12月1日起施行);

(7)其他法律规定、政策文件等。

2. 部门规章

(1) 最高人民法院对外委托司法鉴定管理规定(2002年2月22日);

(2)《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》。

3. 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)。

4. 估价委托人提供的委托书

(1)《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》。

5. 产权依据

(1)《商品房买卖合同》等;

(2)估价委托人及相关当事人提供的其他资料。

6. 评估人员实地查勘及收集的有关资料。

7. 其他有关法律、法规及规范等。

八、估价原则

本次估价遵循以下原则:

1. 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。

2. 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。

3. 最高最佳使用原则，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。

4. 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应在合理范围内。

5. 价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

九、估价方法

(一) . 估价方法选择

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

本次估价对象用途为住宅，周围区域存在较多的类似房地产，适合选用比较法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法。成本累加不能充分反映出客观市场价值，不宜采用成本法评估。估价对象已建成，不适于选用假设开发法评估。

综上所述，本次估价对象选用比较法和收益法估价。

(二) . 估价方法简介

1. 比较法：是将估价对象房地产与类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

2. 收益法：是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定了苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路447栋17层33号(中冶玉峦湾三期D4幢1-17-1号)住宅、千山区千山中路437栋16层68号(中冶玉峦湾三期D3幢2-16-2号)住宅涉案两处房地产，在价值时点2018年9月28日的市场价值为1,045,350元，人民币大写：壹佰零肆万伍仟叁佰伍拾元整。现将评估结果函告如下：

估价结果一览表

估价对象	产籍号	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路447栋17层33号(中冶玉峦湾三期D4幢1-17-1号)住宅	42-72-50-1171	住宅	108.57	4835	524,936
苗景芝所有的位于鞍山市千山区千山中路437栋16层68号(中冶玉峦湾三期D3幢2-16-2号)住宅	42-72-49-2162	住宅	108.51	4796	520,414
房地产评估价值合计			217.08		1,045,350

注：【评估总价值包含建筑物价值及其附属设施价值，并包括房地产所应分摊国有土地的土地使用权价值】。

十一、特别事项说明

1、本次估价结果以估价对象不存在欠费情况及其他限制性权利、设定估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可转让和可进行登记的房地产为假设前提，对委估对象进行房地产市场价格价值评估。

2、估价对象的建筑面积以《商品房买卖合同》上记载的为评估依据。若上述建筑面积与房地产相关部门登记的面积不符，应以房地产相关部门登记的面积为准进行调整。

十二、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师 注册号 签字

王玉红 注册号：2120070134

孙 丹 注册号：2120100020

报告审核人：

十三、估价实地查勘期

本次实地查勘估价对象的日期为2018年9月28日。

十四、估价作业期

本次估价报告作业日期为2018年9月28日至2018年10月31日。

十五、估价报告使用期限

本估价报告有效期为：2018年10月31日至2019年10月30日止。

当事人如对本估价报告有异议应在十日内书面向案件承办法院提出复议申请。

辽宁瑞丰房地产土地评估有限公司

二〇一八年十月三十一日

附 件

- 1、司法鉴定委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象照片
- 4、《商品房买卖合同》等复印件
- 5、估价机构企业法人营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件