房地产估价报告

估价项目名称： 鞍山市立山区园林大道664栋3层10号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： 鞍山市铁东区人民法院

注册房地产估价师： 游　宇（2119970002）

龙永春（2119940063）

估价报告出具日期： 2019年11月13日

估价报告编号： 沈房估诉字[2019]第111号

目　录

第一部分　致估价委托人函……1
第二部分　注册房地产估价师声明……2
第三部分　估价的假设和限制条件……3
第四部分　房地产估价结果报告……5
一、估价委托人……5
二、估价机构……5
三、估价目的……5
四、估价对象概况……5
五、价值时点……8
六、价值类型……8
七、估价依据……9
八、估价原则……9
九、估价方法……9
十、估价结果……11
十一、估价人员……11
十二、估价作业日期……11
十三、估价报告应用的有效期……11
第五部分　附 件……12

致估价委托人函

鞍山市铁东区人民法院:

受贵单位的委托，我公司委派估价人员对申请执行人李翔羽与被执行人赵玥一案中涉及的位于鞍山市立山区园林大道664栋3层10号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: 具体地址为鞍山市立山区园林大道 664 栋 3 层 10 号，建筑面积 91.82 平方米，房屋所有权人赵玥。

价值时点: 2019 年 11 月 8 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 2019 年 11 月 8 日的估价结果为: 单价 3060 元/平方米，总价 280,969 元，人民币大写: 贰拾捌万零玖佰陆拾玖元整。

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

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

法定代表人签字:

二〇一九年十一月十三日

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 2019 年 11 月 8 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　　签名盖章

游　宇　　_____

龙永春　　_____

估价的假设和限制条件

本次评估为司法鉴定性评估，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

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、本估价报告以有效期内无重大政策及市场变化为假设前提。

3、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。

4、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。

5、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、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

3、本估价报告仅对估价对象进行强制处置提供参考，它用无效。

4、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。

5、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。

6、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。

7、本评估报告自出具之日（2019 年 11 月 13 日）起一年内有效。

三、特殊事项说明

此次评估按房屋现状格局进行评估，不包含室内可移动的家具、家用电器及私人物品等。

群南部要冲，是祖国大陆重要钢铁工业基地，以“钢都”之称蜚声海内外。鞍山的自然资源十分丰富。铁矿占全国储量的 25%，菱镁矿约占世界总储量的 25%，滑石矿储量居全国之首，玉石储量全国最大。除了丰富的矿产资源，鞍山的旅游资源和旅游产品也独具特色。世界最大玉佛、亚洲著名温泉、国家名岳千山等均在鞍山境内。

立山区位于鞍山市北部，区域面积约 52 平方公里，辖 1 个乡镇、8 个街道办事处，是鞍山市最大的传统工业区，鞍山钢铁集团公司、鞍山第一工程机械股份有限公司等国家大型冶金、机械企业均坐落在立山区。立山区地方企业与“鞍钢”、“一工”等大型企业间的传统合作一直卓有成效。发挥产业传统优势和地缘优势，立山区以制造业和冶金极其延伸业为立山区立业根本。目前，以管系列、轻钢结构系列、轴承系列、工业及民用阀门系列、工程及矿山机械系列等产品为特色的区域经济已初具规模。

根据立山区经济特点，充分发挥区域经济之长，做大冶金制造业产业规模，坚持走园区化、专业化发展的路子。鞍山市钢铁工业园基地已落户立山区，规划并建设面积为 3 平方公里的钢铁工业园区。我们以该工业园区为载体，利用区位优势及园区功能定位和产业发展方向，发挥集聚效应和示范效应，吸引和推动一批如鞍山钢铁轴承有限公司、鞍山德龙钢管有限公司等符合园区规划的企业进驻，工业园区已经成为投资者创业发展的“孵化器”和“加速器”。

（二）估价对象区位状况

估价对象位于立山区园林大道 664 栋。南临园林大道，东临朝阳

一街，邻鞍山市计量监督检定所。

交通状况：附近有28、30、35路快、323等路公交车，交通便利。

周边环境：周围有绿之缘、茂林府、大德御庭、东山枫景、东平社区等多个住宅园区，人口居住稠密，基础设施完善。

公共服务配套设施：周边有朝阳小学、鞍山市第二十七中学、鞍山三十五中学、鞍钢总医院等，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

估价对象为鞍山市立山区园林大道664栋3层10号。建筑面积91.82平方米，砖混结构，房屋总层数为7层，估价对象在3层，用途为住宅，户型为二室二厅一卫，南北朝向。估价对象所在住宅楼外墙面为混合砂浆刷涂料墙面，防盗户门，室内复合地板地面，大白墙面，塑钢窗，镶玻璃装饰木门，厨房卫生间地砖地面，壁砖墙面，塑料扣板吊顶，卫生间塑钢推拉门；上下水、电、暖、燃气设施齐全。

（三）估价对象权属状况

根据委托方提供的《不动产权证》：

地址为鞍山市立山区园林大道664栋3层10号，建筑面积91.82平方米，房屋所有权人为赵玥，证书号为辽（2019）鞍山市不动产权第0058038号。

五、价值时点

2019 年 11 月 8 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 2019 年 11 月 8 日现状使用条件下的市场价格。

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、《鞍山市铁东区人民法院委托书》(2019)辽 0302 执恢 302 号;

6、《不动产权证》复印件;

7、估价人员现场勘察和收集的有关资料。

八、估价原则

1、遵循合法原则

2、遵循替代原则

3、遵循最高最佳使用原则

4、遵循价值时点原则

5、遵循独立、客观、公正原则

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，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。

比较法定义：

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。

比较法计算公式:

房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

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 2019 年 11 月 8 日的估价结果为：单价 3060 元/平方米，总价 280,969 元，人民币大写：贰拾捌万零玖佰陆拾玖元整。

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：龙永春

十二、估价作业日期

2019 年 11 月 8 日～2019 年 11 月 13 日

十三、估价报告有效期

本报告结论自 2019 年 11 月 13 日起一年内有效。

附　件

一、　估价对象现场查勘照片

二、　估价对象位置图

三、　《司法鉴定委托书》

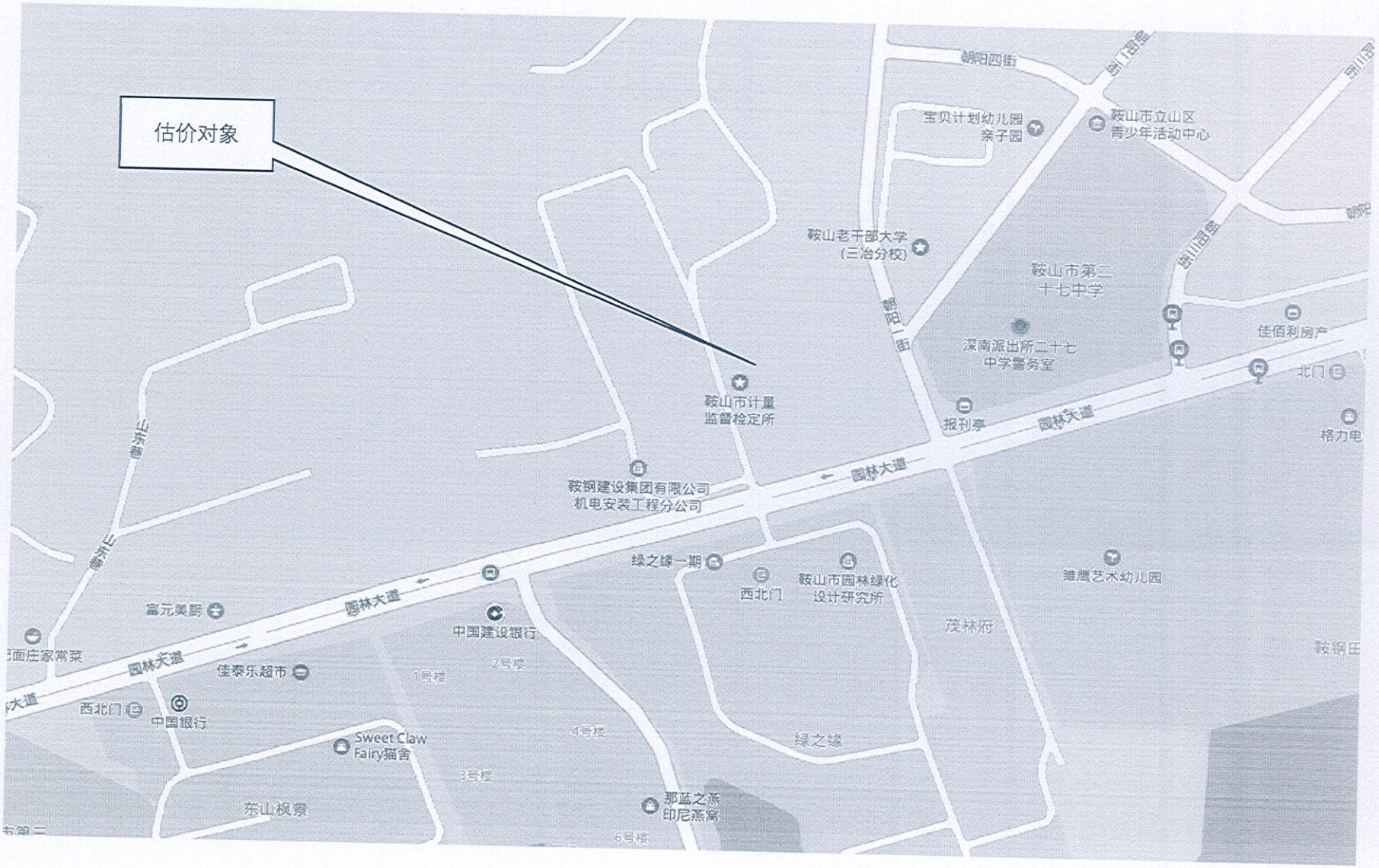
四、　《不动产权证》复印件

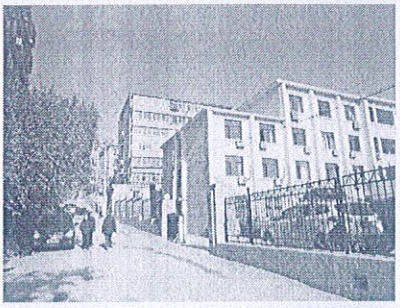
五、　房地产估价师注册证书复印件

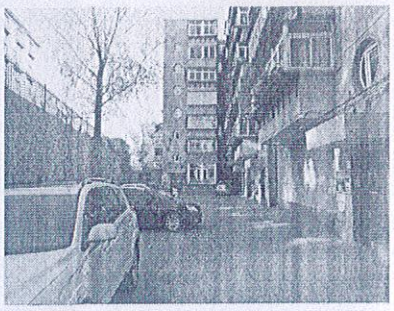
六、　估价机构资格证复印件

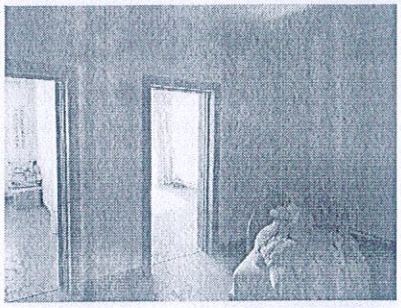
七、　估价机构营业执照副本复印件

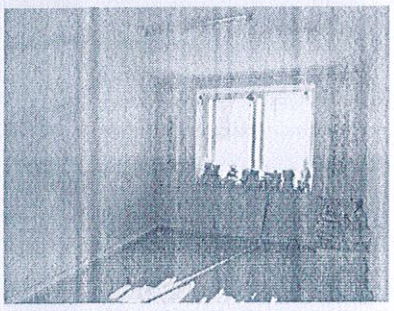
估价对象方位图

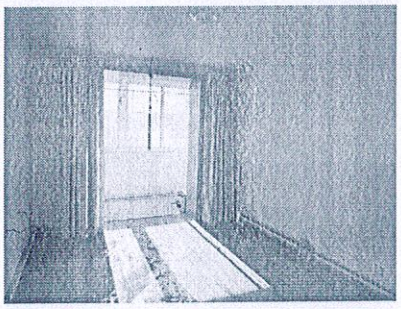

估价对象
朝阳四街
宝贝计划幼儿园
亲子园
鞍山市立山区
青少年活动中心
鞍山老干部大学
(三治分校)
鞍山市第二
十七中学
深南派出所二十七
中学警务室
佳佰利房产
北门
报刊亭
园林大道
格力电
鞍山市计量
监督检定所
鞍钢建设集团有限公司
机电安装工程分公司
春芳山
绿之缘一期
西北门
鞍山市园林绿化
设计研究所
雏鹰艺术幼儿园
富元美厨
中国建设银行
茂林府
佳泰乐超市
1号楼
2号楼
西北门
中国银行
Sweet Claw
Fairy猫舍
4号楼
绿之缘
3号楼
东山枫景
那蓝之燕
印尼燕窝
6号楼
鞍钢住

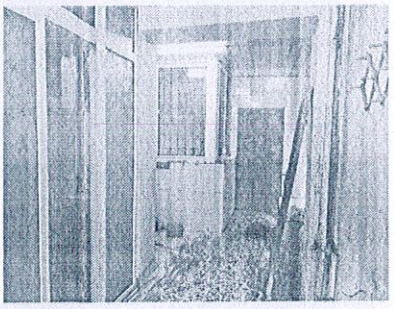


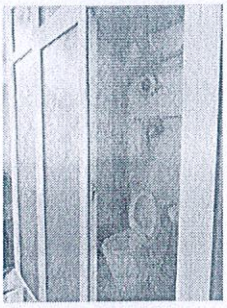


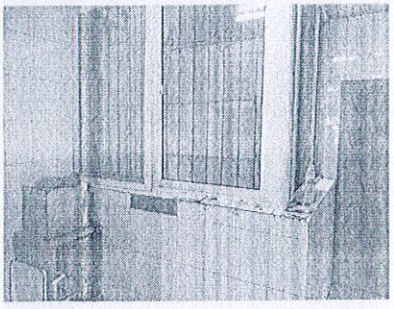












根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（印章）

2019年10月29日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 21201969811

辽（2019）鞍山市不动产权第0058038号

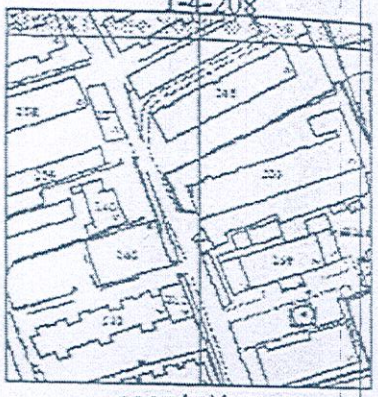
权利人	赵玥
共有情况	单独所有
坐落	立山区园林大道664栋3层10号
不动产单元号	
权利类型	/房屋（构筑物）所有权
权利性质	
用途	/住宅
面积	/房屋建筑面积91.82m2
使用期限	
权利其他状况	房屋结构：砖混 房屋总层数：7层，所在层数：3层

产籍号：1-4-208-2032

附记

附 图 页

1-4-208



1997年竣工

鞍山市铁东区人民法院

委托书

（2019）辽0302执恢302号

沈阳锦龙房地产评估有限公司：

我院在执行李翔羽与赵玥 买卖合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

鞍山市立山区园林大道664栋3层10号。

2019年11月05日