

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鞍房估字第【2021】142号

估价项目名称：台州市椒江区解放南路（一鼎公寓）涉及的 16  
处商业用房、上海市嘉定区安亭镇方德路 200 弄  
52 号 1 层店铺、上海市嘉定区宝安公路 4339 号  
1407 室旅（宾）馆用房市场价格评估

估价委托人：辽宁省鞍山市中级人民法院

房地产估价机构：鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

注册房地产估价师：\*\*\*（注册号：\*\*\*\*\*）

\*\*\*（注册号：\*\*\*\*\*）

估价报告出具日期：2021 年 11 月 1 日

# 致估价委托人函

辽宁省鞍山市中级人民法院：

受贵院委托，鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司秉着独立、客观、公正的原则，对台州市椒江区解放南路（一鼎公寓）涉及的16处商业用房、上海市嘉定区安亭镇方德路200弄52号1层店铺、上海市嘉定区宝安公路4339号1407室旅（宾）馆用房、进行市场价格评估，现将估价结果函告如下：

## 一、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 二、估价对象

估价对象 A 位于台州市椒江区解放南路一鼎公寓内，权利人为郑利彬，有商业用房16处，规划用途为商业，总建筑面积10561.93平方米。

估价对象 B 位于上海市嘉定区安亭镇方德路200弄52号1层室国际机电五金城内，权利人为张震孟，幢号与门牌为63（方德路200弄52），室号与部位为1层，类型为店铺，用途为店铺，建筑面积45.45平方米，房产证号为沪房地嘉字（2006）第002074号。

估价对象 C 位于上海市嘉定区宝安公路4339号1407室唐朝酒店内，权利人为张震孟，幢号与门牌为1（4339），室号与部位为1407，类型为其他，用途为旅（宾）馆，建筑面积58.26平方米，房产证号为沪房地嘉字（2008）第027171号。

### 三、价值时点

本报告价值时点为 2021 年 9 月 26 日

### 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价格

### 五、估价方法

本报告采用比较法进行评估测算

### 六、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，对估价对象进行实地查勘，在综合分析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 2021 年 9 月 26 日的估价结果为：（详见估价结果一览表）

估价结果一览表

序号	房屋所有人	估价对象	用途	房地坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	郑利彬	台州一鼎远州大酒店、 水艺江南	商业用房	椒江区解放南路	10561.93	257595304
2	张震孟	上海国际五金机电城 1 层店铺	店铺	安亭镇方德路 200 弄 52 号 1 层 室	45.45	1503032
3	张震孟	唐朝酒店	旅（宾） 馆	嘉定区宝安公路 4339 号 1407 室	58.26	817388
合计					10665.6	259915724
人民币大写:贰亿伍仟玖佰玖拾壹万伍仟柒佰贰拾肆元整						

### 七、特别提示

1.因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2.在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

3.委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4.评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对评估对象处置成交价的保证；

5.目前郑立彬所属一鼎大酒店、水艺江南正在出租中，承租人为陈滨，租赁期限至2029年12月31日，租金460万元/年，每年支付一次，前一年度12月1日前支付下一年度租金。

6.本次估价结果中包含估价对象所分摊的土地使用权的价格。

鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

评估机构法定代表人：

(中国注册房地产估价师)

二〇二一年十一月一日

# 目 录

- 一、估价师声明第 7 页
- 二、估价的假设和限制条件第 8 页
- 三、房地产司法鉴定估价结果报告第 11 页
  - 1.估价委托人
  - 2.房地产估价机构
  - 3.估价目的
  - 4.估价对象
  - 5.价值时点
  - 6.价值类型
  - 7.估价原则
  - 8.估价依据
  - 9.估价方法
  - 10.估价结果
  - 11.注册房地产估价师
  - 12.实地查勘日
  - 13.估价作业期
- 四、附件第 28 页
  - 1.估价对象位置示意图
  - 2.估价对象实地查勘情况和相关照片
  - 3.委托方提供的《上海市房地产权证》、《台州市房屋所有权证》

①台州市椒江区一鼎公寓——台房权证椒字第 14009376 号、台房权证椒字第 14009377 号、台房权证椒字第 14009378 号、台房权证椒字第 14009373 号、台房权证椒字第 14009374 号、台房权证椒字第 14009375 号、台房权证椒字第 14008765 号、台房权证椒字第 14008766 号、台房权证椒字第 14008767 号、台房权证椒字第 14008768 号、台房权证椒字第 14008769 号、台房权证椒字第 14008771 号、台房权证椒字第 14010466 号、台房权证椒字第 14010352 号、台房权证椒字第 14008770 号、台房权证椒字第 14010471 号

②上海市嘉定区国际机电五金城——沪房地嘉字（2006）第 002074 号；

③上海市嘉定区唐朝酒店——沪房地嘉字（2008）第 027171 号

4.《司法鉴定评估委托书》（2021）辽 03 委 054 号

5.《财产清单》

5.估价机构营业执照复印件

6.房地产估价机构资质证书复印件

7.注册房地产估价师注册证书复印件

五、房地产司法鉴定估价技术报告（不提供给委托方）

1.区位状况描述与分析

2.实物状况描述与分析

3.权益状况描述与分析

4.市场背景描述与分析

5.最高最佳分析

6.估价方法适用性分析

7.估价测算过程

8.估价结果确定

# 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的和准确的，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，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4.注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

6.本房地产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。



# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设：

1.注册房地产估价师在进行工作时已对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告假设估价对象的权益没有争议，其权属、面积、用途等资料合法、真实、准确、完整。

2.注册房地产估价师在进行工作时已对涉及房屋安全、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、检测的情况下假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

3.本报告假设估价对象处于完全市场条件下评估其市场价格，既交易双方自愿地进行交易，交易双方出于利己动机进行交易，交易双方精明谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情，交易双方有充裕的时间进行交易，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4.我们已在2021年9月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（勘察人：\*\*\*、\*\*\*），并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。

5.注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实

地查勘,估价对象房屋建筑面积与《上海市房地产权证》、《台州市房屋所有权证》记载面积大体相当

6.假定评估对象不存在欠缴税费（含税金、物业费、水电气费等）。

7.本报告假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设

## 三、背离事实假设

勘察日估价对象均已设置抵押权，并处于辽宁省鞍山市中级人民法院查封状态，抵押权人为鞍山银行股份有限公司，有限制权利状况。本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估以其不存在抵押权及限制权力状况为假设前提。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设

## 五、依据不足假设

无依据不足假设

## 六、估价报告使用限制

1.本估价报告估价结果仅为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于征收补偿、涉案纠纷等其他用途。

2.本估价报告仅为估价委托人及当事人所使用。未经本估价机构同意，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发表于任何公开媒体上。

3.本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价如果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4.本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5.当事人如对本估价报告有异议应在五日内书面向案件承办法院提出书面异议。

# 涉执房地产处置司法评估结果报告

- 一、估价委托人：辽宁省鞍山市中级人民法院
- 二、房地产估价机构：鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司
- 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。
- 四、估价对象：

## (一)估价对象财产范围界定

估价对象包括地上建筑物及其所分摊的土地使用权价值及为房屋建筑物发挥使用功能而依附于建筑物不可分割的装饰装修、设施设备，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

## (二)估价对象描述

估价对象 A 一鼎远洲大酒店、水艺江南

### 1.基本状况

(1)名称：台州市椒江区解放南路（一鼎公寓内）涉及的 16 处商业用房；

(2)坐落：台州市椒江区解放南路，一鼎公寓内；

(3)规模：商业用房 16 处，总建筑面积 10561.93 平方米；

(4)用途：商业；

(5)朝向：北；

(6)楼层：总层数 24，所在层数 1-3 层；

(7)权属状况：房屋所有权人为郑利彬。目前估价对象正在出租中，承租人为陈滨，租赁期限至 2029 年 12 月 31 日，租金 460

万元/年，每年支付一次，前一年度 12 月 1 日前支付下一年度租金。

## 2. 土地基本状况

(1)土地基本信息（详见土地使用权登记信息表）

①权属性质：国有建设用地使用权；

②地号：01-003-023-0336；

③图号：72.50-93.00 平方米；

(2)四至：东至慈辉小区，南至金谷公寓，西至解放南路，北至海门河；

(3)形状：近似矩形，较规则；

(4)开发程度：宗地外土地开发程度为六通（通上水、通下水、通电、通燃气、通路、通讯）、宗地内土地开发程度为五通（通上水、通下水、通电、通路、通讯）和土地平整；

(5)剩余使用年限：12.49 年；

(6)规划条件：符合城镇总体规划要求。

土地使用权登记信息表

序号	土地使用权人	土地使用权证号	地类(用途)	坐落	使用权类型	分摊使用权面积(m <sup>2</sup> )	终止日期
1	郑利彬	椒国用(2014)第003295号	商业用地	椒江区解放南路28-11号	出让	18.83	2034年3月20日
2	郑利彬	椒国用(2014)第003296号	商业用地	椒江区解放南路28-13号	出让	17.03	2034年3月20日

3	郑利彬	椒国用(2014)第003297号	商业用地	椒江区解放南路28-14号	出让	28.63	2034年3月20日
4	郑利彬	椒国用(2014)第002823号	商业用地	椒江区解放南路30-12号	出让	13.06	2034年3月20日
5	郑利彬	椒国用(2014)第002822号	商业用地	椒江区解放南路30-13号	出让	12.29	2034年3月20日
6	郑利彬	椒国用(2014)第002826号	商业用地	椒江区解放南路30-14号	出让	12.29	2034年3月20日
7	郑利彬	椒国用(2014)第002827号	商业用地	椒江区解放南路30-15号	出让	12.29	2034年3月20日
8	郑利彬	椒国用(2014)第002831号	商业用地	椒江区解放南路30-16号	出让	12.29	2034年3月20日
9	郑利彬	椒国用(2014)第002829号	商业用地	椒江区解放南路30-17号	出让	29.53	2034年3月20日
10	郑利彬	椒国用(2014)第003774号	商业用地	一鼎公寓1号楼201室	出让	242.21	2034年3月20日
11	郑利彬	椒国用(2014)第003769号	商业用地	一鼎公寓3号楼201室	出让	251.5	2034年3月20日
12	郑利彬	椒国用(2014)第003289号	商业用地	椒江区解放南路28-2号	出让	12.29	2034年3月20日
13	郑利彬	椒国用(2014)第003290号	商业用地	椒江区解放南路28-3号	出让	17.89	2034年3月20日
14	郑利彬	椒国用(2014)第003292号	商业用地	椒江区解放南路28-5号	出让	18.94	2034年3月20日
15	郑利彬	椒国用(2014)第002830号	商业用地	一鼎公寓1号楼301室	出让	248.77	2034年3月20日
16	郑利彬	椒国用(2014)第003771号	商业用地	一鼎公寓3号楼301室	出让	255.03	2034年3月20日
小计						1202.87	

### 3. 建筑物基本状况

(1)建筑结构：钢混结构；

(2)设施设备：有上水、下水、电、中央空调、电梯、通讯、消防等配套设施设备。

(3)装饰装修、平面布局：估价对象外墙为花岗岩，大堂旋转门，16处商业用房目前分为两部分使用。

①铺位号 28-2、28-3、28-5、一鼎公寓 1 号楼 301 室、一鼎公寓 3 号楼 301 室现用于一鼎远洲大酒店一层会客水厅，三层酒店用餐大厅、VIP 客房、会议室、后厨等。酒店内地面地砖、地毯，墙面大白乳胶漆（局部为壁纸、墙砖），棚面乳胶漆（部分为装饰棚），公共卫生间地面地砖，墙面瓷砖，有男士小便器、坐便、洗手台等卫浴设施；包厢内有独立卫生间。酒店内有 4 部客梯，1 部货梯。

②铺位号 28-11、28-13、28-14、30-12、30-13、30-14、30-15、30-16、30-17、一鼎公寓 1 号楼 201 室、一鼎公寓 3 号楼 201 室现为水艺江南洗浴中心，洗浴中心大厅有 2 部三页旋转门，室内地面地砖，一层淋浴区墙面瓷砖，淋浴喷头，设有公共卫生间，卫生间地面地砖，墙面墙砖，男士浴区有泡澡池，二层休息休闲区地面地砖（地板），墙面大白乳胶漆及木质墙裙，装饰棚面，凉亭式装饰造型、榻榻米及汗蒸设施，设有动漫休闲区、运动区、儿童乐园、公共休息大厅及独立休息包厢、茶室、餐厅等，有公共卫生间，卫生间地面地砖，墙面墙砖，有蹲便、小便池，洗手台等卫浴设施。

(4)建筑年代及成新率：估价对象建成于 2005 年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定估价对象成新率约为 90%。

估价对象 B 五金机电城 1 层店铺

## 1.基本状况

(1)名称：上海市嘉定区安亭镇方德路 200 弄 52 号 1 层室店铺；

(2)坐落：上海市嘉定区安亭镇方德路 200 弄 52 号 1 层室店铺，国际机电五金城内；

(3)规模：建筑面积 45.45 平方米；

(4)幢号与门牌：63（方德路 200 弄 52）；

(5)室号或部位：1 层；

(6)建筑类型：店铺；

(7)用途：店铺；

(8)朝向：南北；

(9)总层数：3 层住 1 层；

(10)权属状况：权利人张震孟

## 2.土地基本状况

### (1)土地基本信息

①使用权来源：转让；

②用途：商业用地；

③地号：嘉定区方泰镇 8 街坊 46/2 丘；

④宗地（丘）面积：50084 平方米；

⑤使用期限：2002 年 10 月 22 日至 2042 年 10 月 21 日止；

(2)四至：东至方伟路，南至泰云路，西至盐铁塘，北至河流；

(3)形状：近似矩形，较规则；



(4)开发程度：宗地外土地开发程度为六通(通上水、通下水、通电、通天然气、通路、通讯)、宗地内土地开发程度为六通(通上水、通下水、通电、通天然气、通路、通讯)和土地平整；

(5)剩余使用年限：21.09 年

(6)规划条件：符合城镇总体规划要求。

### 3. 建筑物基本状况

(1)建筑结构：框架结构；

(2)设施设备：有上水、下水、电、天然气、通讯等配套设施设备。

(3)装饰装修、平面布局：估价对象外墙刷防水涂料，玻璃地弹门，室内敞开式南北通透格局，地面地砖，墙面、棚面白灰、层高 3.8 米，现为劳保用品批发。

(4)建筑年代及成新率：估价对象建成于 2005 年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定估价对象成新率约为 90%。

### 估价对象 C 唐朝酒店 1407 室

#### 1. 基本状况

(1)名称：上海市嘉定区宝安公路 4339 号 1407 室旅(宾)馆；

(2)坐落：上海市嘉定区宝安公路 4339 号 1407 室，唐朝酒店内；

(3)规模：建筑面积 58.26 平方米；

- (4)幢号与门牌：1（4339）；
- (5)室号或部位：1407；
- (6)类型：其他；
- (7)用途：旅（宾）馆
- (8)朝向：东；
- (9)总层数：29层住14层
- (10)权属状况：权利人张震孟；

## 2. 土地基本状况

### (1)土地基本信息

- ①使用权来源：出让；
- ②用途：商业；
- ③地号：嘉定区安亭镇58街坊51/1丘；
- ④宗地（丘）面积：28337平方米；
- ⑤使用期限：2002年10月22日至2042年10月21日止；

(2)四至：东至自然路，南至河流，西至方陆路，北至宝安公路；

(3)形状：近似梯形，较规则；

(4)开发程度：宗地外土地开发程度为六通（通上水、通下水、通电、通燃气、通路、通讯）、宗地内土地开发程度为五通（通上水、通下水、通电、通路、通讯）和土地平整；

(5)剩余使用年限：20.09年

(6)规划条件：符合城镇总体规划要求。

### 3. 建筑物基本状况

(1)建筑结构：钢混结构；

(2)设施设备：有上水、下水、电、通讯、电梯、消防等配套设施设备。

(3)装饰装修、平面布局：估价对象外墙花岗岩，白钢地弹门，酒店地面地砖（地毯），墙面壁纸及木墙装饰，棚面大白乳胶漆，有5部客梯，1部货梯。估价对象位于该酒店1407室，酒店客房式装修，室内地面地砖（地毯），墙面壁纸及木墙装饰，开放式厨房，有上下分体式橱柜，卫生间地面地砖，墙面墙砖到顶，有坐便、淋浴、洗手台等卫浴设施，目前闲置，原为唐朝酒店。

(4)建筑年代及成新率：估价对象建成于2007年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定估价对象成新率约为92%。

### 五、价值时点：2021年9月26日

根据《房地产估价规范》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，本次评估以实地查勘完成之日为价值时点。

### 六、价值类型：房地产市场价格

本次评估采用公开市场价格标准，估价结果为估价对象的市场价格。市场价格是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

## 七、估价原则：

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

遵循合法原则要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权、合法的用途、合法的处分方式。以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估均按委估物规划建设用途评估，符合合法原则的要求。

### （三）价值时点原则

遵循价值时点原则，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。本次评估以实地查勘完成之日为价值时点，即2021年9月26日。

### （四）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。遵循替代原则，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。本次评估中采用比较法即根据替代原则的原理。

### （五）最高最佳使用原则

遵循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。委估房地地处台州市一鼎公寓、上海市嘉定区国际机电五金城及上海市嘉定区唐朝酒店内，作为商业、店铺或旅（宾）馆使用，市场定位明确，符合法定用途，故保持现有状况使用为最高最佳使用。

### 八、估价依据：

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国民事诉讼法》；
5. 《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》；
6. 《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》；
7. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》
8. 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
9. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
10. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
11. 委托方提供的《上海市房地产权证》、《台州市房屋所有权证》

(1)台州市椒江区一鼎公寓——台房权证椒字第 14009376 号、

台房权证椒字第 14009377 号、台房权证椒字第 14009378 号、台房权证椒字第 14009373 号、台房权证椒字第 14009374 号、台房权证椒字第 14009375 号、台房权证椒字第 14008765 号、台房权证椒字第 14008766 号、台房权证椒字第 14008767 号、台房权证椒字第 14008768 号、台房权证椒字第 14008769 号、台房权证椒字第 14008771 号、台房权证椒字第 14010466 号、台房权证椒字第 14010352 号、台房权证椒字第 14008770 号、台房权证椒字第 14010471 号

(2)上海市嘉定区国际机电五金城——沪房地嘉字(2006)第 002074 号;

(3)上海市嘉定区唐朝酒店——沪房地嘉字(2008)第 027171 号

12.《司法鉴定评估委托书》(2021)辽 03 委 054 号

13.《财产清单》

14. 本估价机构掌握的资料及估价人员现场勘测记录所得的数据。

## 九、估价方法：

本报告采用比较法对估价对象进行评估。

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。比较法适用的对象是数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，比如住宅、写字楼和商铺等。

估价对象位于台州市一鼎公寓、上海市嘉定区国际机电五金城及上海市嘉定区唐朝酒店内，相同区域内有与估价对象类似的商业、店铺、旅（宾）馆用房，房地产市场交易较活跃，可获得一定量的交易资料，因此本次评估采用比较法进行估价。

#### 十、估价结果：

经测算确定，在正常交易条件下估价对象在 2021 年 9 月 26 日的评估评估总价合计为 259915724 元，大写人民币贰亿伍仟玖佰玖拾壹万伍仟柒佰贰拾肆元整。（详见估价结果明细表）

本报告估价结果内涵及成立的条件包括：

1. 估价结果是估价对象为价值时点具有完整房屋所有权和国有出让土地使用权条件下的评估价值；
2. 估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等非正常交易情况下的评估价值；
3. 估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明估价目的等条件下的评估价值。

#### 十一、注册房地产估价师

##### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
***	*****		
***	*****		

十二、实地勘察日：2021年9月26日

十三、估价作业期：2021年9月26日至2021年11月1日

鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

二〇二一年十一月一日