

涉执房地产处置司法评估报告

辽九房估字[2022]第 06021 号



估价项目名称:钱宏霞拥有的位于鞍山市铁东区槐林路 71 栋 1-4 层 1 号的

一处住宅房地产司法鉴定估价项目

估价委托人:鞍山市立山区人民法院

房地产估价机构:辽宁九州房产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师:赵 菲 注册号: 6120190111

马振东 注册号: 2120060134

估价报告出具日期: 2022 年 6 月 21 日

致估价委托人函

鞍山市立山区人民法院：

我公司接受贵院的委托，根据《鞍山市立山区人民法院委托书》(2022)辽0304执923号，我对贵院执行的鞍山银行股份有限公司与张伟、钱宏霞借款合同纠纷一案所涉及的钱宏霞拥有的位于鞍山市铁东区槐林路71栋1-4层1号的一处住宅房地产进行估价，秉着独立、客观、公正原则，选派公司注册房地产估价师组成专门小组，认真对估价对象进行实地查勘与深入的市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013等法律法规和技术标准，经全面研究、分析、测算后，已完成房地产估价报告，其估价项目基本事项与估价结果如下：

一、估价目的：鞍山市立山区人民法院执行鞍山银行股份有限公司与张伟、钱宏霞借款合同纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，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：钱宏霞拥有的位于鞍山市铁东区槐林路71栋1-4层1号的一处住宅房地产，建筑面积为367.80 m²；估价范围包括房屋所有权及分摊的土地使用权、室内与房屋不可分割的装饰装修及配套设施设备，不包括估价对象的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。

三、价值时点：2022年6月6日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，估价对象于价值时点2022年6月6日满足全部假设和限制条件下的评估价值为3,920,748.00元，大写：人民币叁佰玖拾贰万零柒佰肆拾捌元整。详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币元

资产名称	不动产权证号	权利人	坐落	用途	建筑年代	所在层数/总层数	是否有电梯	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
玉岱美庐住宅房地产	辽(2017)铁东区不动产权第0037440号	钱宏霞	铁东区槐林路71栋1-4层1号	住宅	2011	1-4/4	无	367.80	10,660.00	3,920,748.00

合	计	367.8 0	3,920,748.0 0
---	---	------------	------------------

七、特别提示：

- 1、在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。
- 2、估价对象受货币政策、税收政策、城市规划调整等政策制度变化导致房地产价值的增减。
- 3、本次估价对象权属、建筑面积等以估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》证载为准。
- 4、本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2022年6月21日至2023年6月20日。
- 5、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。
- 6、估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，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。
- 7、估价结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。
- 8、如对估价结果有异议，请于估价报告送达之日起5日内以书面形式向鞍山市立山区人民法院提出。

八、致函日期：2022年6月21日。

辽宁九州房产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月二十一日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告.....	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附件.....	18
1.《鞍山市立山区人民法院委托书》复印件	
2.估价对象位置图	
3.估价对象实地查勘情况和相关照片	
4.估价对象权属证明复印件	
5.房地产估价机构营业执照复印件	
6.房地产估价机构备案证书复印件	
7.注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们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. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013等相关规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师赵菲于2022年6月6日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，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，我们依据估价委托人提供的资料及相关规范进行估价。

6. 我公司估价人员有资质和能力完成本项目，所以没有外部专家和机构对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
赵菲	6120190111		年 月 日
马振东	2120060134		年 月 日

估价假设和限制条件

为了形成客观、科学、合理的估价结果，保证本次估价报告的正确使用，我们根据估价报告估价目的及估价对象设定估价假设和限制条件，估价报告使用人应充分关注估价假设和限制条件：

一、一般假设：

1、根据估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》等权属资料，估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的核对，但受不动产登记部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实，在无理由怀疑上述权属证明文件的合法性、真实性、准确性和完整性下，本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为假设前提。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，以估价对象能够正常、安全使用为假设前提。

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

- (1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- (2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- (3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- (4)交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5)不存在特殊买者的附加出价。

4、本次估价结果未考虑或有负债对估价对象价值的影响，即本报告是在估价对象无或有负债的假设前提下进行估价。

5、本报告估价结果未考虑快速变现特殊的交易方式，以及可能发生权利转移而产生的相关税费对估价对象房地产价值的影响，提请报告使用者关注。

6、本次估价设定报告有效期内房地产市场稳定，政策未有重大变化，并排

除不可抗力影响。

7、本估价项目假定人民法院拍卖（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。

8、本次估价假定估价对象不存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电费等），即不考虑欠缴税费对估价结果的影响。

9、本次估价不考虑评估费、拍卖费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

二、未定事项假设：

未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设：

背离事实假设是指估价目的的特殊需要、交易条件假定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

1、涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封情况，视为没有查封的财产进行评估。

2、根据估价委托人提供的相关资料，估价对象已办理抵押登记，已设立抵押权，考虑本次估价目的的特殊性，不考虑已抵押债权对估价结果的影响。

四、不相一致假设：

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地质等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设：

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价无依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件：

1、若估价委托人或当事人刻意隐瞒事实真相、误导估价行为，本评估机构概不承担因此所造的法律责任及后果。

2、本估价报告的房地产估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行估价。

3、本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2022年6月21日至2023年6月20日。

4、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

5、本估价报告仅为估价委托人本次估价目的所使用，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人、报告使用者及报告审查部门以外的单位及个人提供，也不得以任何形式公开发表。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、该估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。

估价结果报告

辽九房估字[2022]第 06021 号

一、估价委托人

估价委托人：鞍山市立山区人民法院

住所：鞍山市立山区胜利北路 267 号

承办人：王博

电话：0412-5500258

二、房地产估价机构

评估机构名称：辽宁九州房产土地资产评估有限公司

法定代表人：孙伟

房地产备案等级：贰级

房地产备案证书编号：第 000010306 号

住所：辽宁省鞍山市铁东区解放东路 38 栋 7 层 81 号

三、估价目的

鞍山市立山区人民法院执行鞍山银行股份有限公司与张伟、钱宏霞借款合同纠纷一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，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

本次估价对象为钱宏霞拥有的位于鞍山市铁东区槐林路 71 栋 1-4 层 1 号的一处住宅房地产，建筑面积为 367.80 m²；估价范围包括房屋所有权及其分摊的国有土地使用权、室内与房屋不可分割的装饰装修和配套设施设备，不包括估价对象的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或者权益。

(二)估价对象区位状况描述

1、位置

(1)坐落：估价对象位于鞍山市铁东区槐林路 71 栋 1-4 层 1 号；

(2)方位：估价对象位于鞍山市铁东区东部。

(3)临街状况：所在小区临槐林路等；

(4)与重要场所距离：估价对象距鞍山市火车站 10 公里；

(5)朝向：南北；

(6)楼层：估价对象所在层数为 1-4 层，所在建筑物总层数为 4 层；

(7)商服繁华程度：估价对象距万达广场 1.4 公里，周围小型商业门市较多；

2、交通状况

(1)道路及交通便利度：估价对象所在区域内有槐林路等主干道。路面保养维修较好，道路质量较优，道路通达状况较好，周边有 35 路、30 路等多条公交线，公交便捷。周边小区停车位较多，停车方便程度较好。

(2)交通管制情况：估价对象周边区域有交通管制。

3、外部配套设施

(1)外部基础设施

估价对象所处区域供水、排水、供电、燃气、暖气等市政配套设施齐全，区域内通讯、宽带等设施均已接通，可以满足居民生活需要。

(2)外部公共服务设施

估价对象所在区域外部公共服务设施完善，区域附近有鞍山市华育高新区学校、中国医大盛京医疗集团金普妇产医院、万达广场、酒店及各银行分支机构等公共服务设施。

4、周围环境

(1)自然环境：估价对象所在区域有轻微的空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染。

(2)人文环境：估价对象所在区域居民受教育程度较好；治安状况较好；人文环境较好。

(3)景观：估价对象周边景观较好。

(4)其他周围环境：小区内绿地覆盖率较好，环境质量状况较好。

(三)估价对象实物状况描述

A：土地基本状况

- 1、土地四至：东至槐林路、南至深峪路、西至莘英路、北至自由东街；
- 2、土地形状：估价对象所在宗地形状较规则；
- 3、土地使用权面积：64338.93 m²；
- 4、土地用途：城镇住宅用地/住宅；
- 5、地形地势：较平坦；
- 6、开发程度：宗地外开发程度达到“七通”，即：道路、供电、供水、排水、通讯、供气、供热；

B: 建筑物基本状况

- 1、名称：玉岱美庐住宅房地产；
- 2、坐落：铁东区槐林路 71 栋 1-4 层 1 号；
- 3、规模：建筑面积为 367.80 m²；
- 4、建筑结构：钢和钢筋混凝土；
- 5、设施设备：估价对象“上水、下水、供电、通讯、供热、供气”等设施
设备齐全；
- 6、装饰装修：估价对象入户防盗门、塑钢窗；一层地面铺地砖，墙面及棚
面刮大白；二层客厅地面铺地砖，墙面部分贴壁纸部分刷乳胶漆，棚面石膏板吊
顶；餐厅及厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，棚面 PVC 吊顶；三层卧室及衣帽间
地面铺地板，墙面及棚顶刮大白；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，棚面 PVC
吊顶，配有洗手台等卫浴洁具；四层客厅地面铺地板，墙面及棚顶刷乳胶漆；卫
生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，棚面吊顶，配有洗手台等卫浴洁具；室内为精装
修；
- 7、层高：一层层高 2.7m，二层层高 3.4m，三层及四层层高均为 3m；
- 8、空间布局：空间布局合理；
- 9、建筑功能：民用建筑；
- 10、工程质量及维护状况：未发现有影响房屋使用的重大质量问题，维护
状况较好；
- 11、外观：外墙面刷涂料；

12、新旧程度：基本完好；

13、建成日期：2011年；

(四)估价对象权益状况描述

1、用途：住宅；

2、规划条件：估价对象规划为住宅，以多层建筑物为主；

3、所有权：房屋所有权人为钱宏霞，土地所有权为国家所有；不动产权证书号为辽（2017）铁东区不动产权第0037440号；

4、土地使用权：全体业主共有，土地使用期限：2009年09月29日至2079年09月29日止；

5、共有情况：单独所有；

6、用益物权设立情况：根据向估价委托人了解及实地查勘，估价对象未设立用益物权；

7、担保物权设立情况：根据向估价委托人了解及实地查勘，估价对象已设立抵押权；

8、租赁或占用情况：根据向估价委托人了解及实地查勘，估价对象无租赁或占用情况；

9、拖欠税费情况：根据向估价委托人了解及实地查勘，估价对象无法确定是否存在拖欠税费情况；

10、查封情况：根据向估价委托人了解及实地查勘，估价对象已查封；

11、物业管理：估价对象所在小区有物业公司负责管理。

五、价值时点

价值时点是指所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。

本次估价项目，注册房地产估价师于2022年6月6日对估价对象进行了实地查勘，根据本次估价目的并经估价委托人认可后确定，本次估价项目价值时点确定为2022年6月6日。

六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

房地产市场价值是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、估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值价格，即要求评估价值对各方估价利害关系人都是公平合理的。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值价格。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有土地使用权出让招标文件、国有土地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

3、价值时点原则：评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值价格。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为根据变化原理，房地产价值是随着时间的变化而变化的，同一房地产在不同的时间会有不同的价值价格。可见，价值价格与时间密不可分，每一个价值价格都对应着一个时间，不存在没有对应时间的价值价格。

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价格偏差在合理范围内。

市场价值评估之所以要遵循替代原则，根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一市场，如果存在一定数量与其相似的房地产并已知这些房地产的价格时，可以将这些房地产与估价对象进行比较，根据它们与估价对象房地产之间的差异对其价格进行恰当处理，从而求得估价对象房地产的价格。

5、最高最佳利用原则：评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值价格。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

八、估价依据

1、国家法律、法规

(1)《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号)[2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行]；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号)[2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行]；

(4)《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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行]；

(5)《中华人民共和国民事诉讼法》(中华人民共和国主席令第七十一号)[中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议于2017年6月27日通过，自2017年7月1日起施行]；

(6)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过,自 2008 年 1 月 1 日起施行];

(7)其它有关法律法规文件。

2、部门规章

(1)《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 107 号);

(2)《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》(法释[2002]8 号);

(3)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21 号);

(4)《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》(法释[2018]15 号);

(5)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)。

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

《鞍山市立山区人民法院委托书》(2022)辽 0304 执 923 号。

5、产权依据

《中华人民共和国不动产权证书》;

6、评估人员现场勘察及收集的有关资料;

7、其他有关法律、法规及规范等。

(1)《辽宁省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》(2002 年 1 月 31 日辽宁省第九届人民代表大会第 28 次会议通知);

九、估价方法

(一)估价方法的介绍

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015,居住房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体的评估方法,应根据估价目的并结合委估房产的价值类型、估价对象的具体性质,可搜集数据和信息资料的制

约等因素，综合考虑，适当选取。

1、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。

2、收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

4、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或者重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(二)估价方法的选取

不同的估价方法从不同的角度反映了委估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择适宜的估价方法。

1、估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应先用假设开发法。本次估价对象为已建成住宅，现正常使用。因此不适合选用假设开发法评估。

2、估价对象为住宅房地产，住宅房地产的价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不选取成本法进行评估。

3、收益法估价需要具备的条件是房地产未来的收益和风险都能够较准确地预测。本次估价对象为住宅，受疫情影响，类似住宅房地产的出租交易案例较少，房地产未来的收益和风险很难准确预测，因此本次估价不采用收益法。

4、比较法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产。本次评估对象为住宅，同一供需圈内在价值时点的近期有较多类似房地产的交易案例且具有一定可比性，因此本次估价采用比较法。

综上所述，考虑方法的适宜性和可操作性，认真分析所掌握的资料，本次估

价选用比较法作为估价方法。

(三)选取估价方法简介

1、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。

2、运用比较法的操作步骤

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况调整；
- (7) 计算比较价值。

3、计算公式

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，估价对象于价值时点 2022 年 6 月 6 日满足全部假设和限制条件下的评估价值为 3,920,748.00 元，大写：人民币叁佰玖拾贰万零柒佰肆拾捌元整。详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币元

资产名称	不动产权证号	权利人	坐落	用途	建筑年代	所在层数/总层数	是否有电梯	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
玉岱美庐住宅 房地产	辽 (2017) 铁东区不动产权第 0037440 号	钱宏霞	铁东区槐林路 71 栋 1-4 层 1 号	住宅	2011	1-4/4	无	367.80	10,660.00	3,920,748.00
合 计								367.80		3,920,748.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵 菲	6120190111		年 月 日
马振东	2120060134		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年6月6日-2022年6月6日。

十三、估价作业期

2022年6月6日-2022年6月21日。

附 件

- 1.《鞍山市立山区人民法院委托书》复印件
- 2.估价对象位置图
- 3.估价对象现场照片
- 4.估价对象权属证明复印件
- 5.房地产估价机构营业执照复印件
- 6.房地产估价机构备案证书复印件
- 7.注册房地产估价师注册证书复印件