**房地产估价报告**

**估价项目名称：** 刘立宝与丁凤霞、白鹏民事纠纷一案涉及的丁凤霞、白鹏位于临沂市罗庄区美澳花园桂园DA1号楼DA1住宅用房地产市场价值评估

**估价委托人：**  山东省临沂市罗庄区人民法院

**房地产估价机构：**临沂鸿诚资产评估土地房地产估价有限公司

**注册房地产估价师：**刘维华 注册号：3720170229

王 平 注册号：3720200111

**估价报告出具日期：**2021年10月13日

**估价报告编号：** 临鸿房评报字（2021）第015号

**致估价委托人函**

**山东省临沂市罗庄区人民法院：**

受贵院委托，我公司组织专业估价人员按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

**1.估价对象**

位于临沂市罗庄区美澳花园桂园DA1号楼DA1住宅用房地产，根据委托方提供的司法鉴定委托书、“不动产登记信息查询证明”及情况说明，估价对象权利人为丁凤霞，房屋建筑面积为335.85平方米。

**2.估价目的**

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**3.价值时点**

本次估价价值时点为2021年9月28日，该时点为委托人司法鉴定委托之日。

**4.价值类型**

本次估价价值类型为市场价值。

**5.估价方法**

本次估价采用市场比较法、收益法进行评估。

**6.估价结果**

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正、谨慎的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点的估价结果如下：**（**币种：人民币**）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 建筑面积（㎡） | 评估价值 | 备注 |
| 罗庄区美澳花园桂园DA1号楼DA1 | 335.85 | 11,754,750 |  |
| 人民币大写 | | 壹仟壹佰柒拾伍万肆仟柒佰伍拾元整 |  |

**7.特别提示**

以上内容均摘自临鸿房评报字（2021）第015号估价报告正文，欲了解本估价项目详细情况和合理使用估价结果，应认真阅读估价报告正文及估价假设。

估价报告应用的有效期：自估价报告出具之日起有效期为一年。

如对报告有异议，请自签收报告之日起5日内，通过罗庄区人民法院向我公司书面提出。

临沂鸿诚资产评估土地房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：

致函日期：2021年10月13日

**目 录**

[估价师声明 5](#_Toc445903482)

[估价假设和限制条件 7](#_Toc445903483)

[房地产估价结果报告 10](#_Toc445903484)

[一、估价委托人](#_Toc445903485)

[二、房地产估价机构](#_Toc445903486)

[三、估价目的](#_Toc445903487)

[四、估价对象](#_Toc445903488)

[五、价值时点](#_Toc445903489)

[六、价值类型](#_Toc445903490)

[七、](#_Toc445903491)估价依据

[八、估价原则](#_Toc445903492)

[九、估价方法](#_Toc445903493)

[十、估价结果](#_Toc445903494)

[十一、注册房地产估价师](#_Toc445903495)

[十二、实地查勘期](#_Toc445903496)

[十三、估价作业期](#_Toc445903497)

[十四、估价报告使用期](#_Toc445903497)限

[附 件 16](#_Toc445903498)

[1、司法鉴定委托书复印件](#_Toc445903499)

2、《档案查询清单》复印件

[3、估价对象实物照片](#_Toc445903502)

[4、估价对象位](#_Toc445903503)置示意图

[5、估价机构企业法人营业执照（复印件）](#_Toc445903505)

[6、](#_Toc445903506)估价机构资质证书（复印件）

[7、注册房地产估价师资格证书（复印件）](#_Toc445903507)

**估价师声明**

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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、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估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见、结论，撰写本估价报告。

5、我们已于2021年9月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，查勘人员为注册房地产估价师刘维华、王平，协助估价人员孙家祥。估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象外观和使用情况。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查确认的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、其他需要声明的事项

（１）本评估报告中所依据的有关建筑面积资料、产权档案资料等由委托方提供，委托方应对资料的真实性、可靠性负责，因资料失实造成的评估结果有误，评估机构和估价人员不承担责任。本次估价不作为其权属方面确认的依据，有关权属界定以有关部门认定的为准。

（２）本报告确定的房地产价格为在假设公开市场条件下的模拟市场价格，不能替代市场定价，本报告所提供的分析和数据仅作为价格意见而不能视作任何价格保证。

（３）本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

参与本次估价的注册房地产估价师签名：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 刘维华 | 3720170229 |  | 2021年10月13日 |
| 王平 | 3720200111 |  | 2021年10月13日 |

# 估价假设和限制条件

**一、估价报告估价假设**

**1.一般假设**

（1）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（3）任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（4）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。

（5）本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

（6）本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

（7）本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

（8）本次估价对象权属情况均以委托方提供资料为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（9）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、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（10）估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

**2.未定事项假设**

无未定事项假设。

**3. 背离事实假设**

在价值时点，估价对象为涉案房地产，本次估价不考虑估价对象已被查封或已抵押、存在担保物权和其他优先受偿权的情况，不考虑委估对象债权债务等因素的影响。

**4.不相一致假设**

不相一致假设指估价对象房地产的实际用途和规划用途、法定用途不一致，或估价对象权属，权利人、估价对象名称等和权属证明中的登记信息不一致情况下，估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假设。

本次估价价值时点为2021年9月28日，实地勘查日期为2021年9月28日，价值时点与实地勘察日期一致，本次估价对象价值时点的估价对象状况和房地产市场状况与完成实地勘察之日的状况一致。

**5. 依据不足假设**

（1）委托方及相关当事人均未提供委估房地产房产证，鉴定委托书中亦未载明估价对象的建筑面积、用途等评估基本事项，估价对象建筑面积、用途、权属等基础数据是根据估价委托人提供的不动产（房屋/土地）查档证明载明的内容进行估算的。本次假定估价委托人提供的不动产（房屋/土地）查档证明载明的内容与委估房地产的房产证记载内容一致。

**二、本估价报告使用的限制条件**

1.本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考而评估估价对象于价值时点（2021年9月28日）的房地产公开市场价值，我公司对本估价报告用作其他用途或第三人不负法律责任。

2.本估价报告的估价结果为估价对象在价值时点的现有条件、用途及使用状态下的公开市场价值，本估价报告自出具之日起一年内有效（即2021年9月28日至2022年9月27日）。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，或市场变化较快、期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价，超过有效期，需重新进行估价。

3．本估价报告结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人及其报告使用人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

4.本估价报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本房地产估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

5.估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

6.发现本估价报告中文字、数据等错漏，请及时通知本房地产估价机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

7.本估价报告中所使用的货币为人民币。

8.本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

9.本估价报告解释权为本估价机构所有。

房地产估价结果报告

## 一、估价委托人及相关当事人：

估价委托人名称：山东省临沂市罗庄区人民法院

估价委托人地址：山东省临沂市罗庄区

申请执行人：刘立宝

被执行人：丁凤霞、白鹏

房屋权利人名称：丁凤霞

## 二、房地产估价机构：

估价机构全称：临沂鸿诚资产评估土地房地产估价有限公司

住所：山东省临沂市沂蒙路418号民族大厦17层

法定代表人：张书源

估价资格等级：房地产价格评估贰级资格

证书编号：鲁评142025

## 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）估价对象范围

纳入评估范围内的房地产为位于临沂市罗庄区美澳花园桂园DA1号楼DA1住宅用房地产。（包含分摊的土地使用权，不包含室内动产及债权债务等财产）。

（二）估价对象基本状况

1、坐落位置：

估价对象位于罗庄区美澳花园桂园DA1号楼DA1独栋别墅。

2、权益状况：

⑴、房地产登记状况

依据估价委托人提供的《不动产登记信息查询证明》，估价对象房地产登记状况信息如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象状况** | | | | | | | | |
| 权利人 | 丁凤霞 | | | 不动产权证号 | | 鲁（2017）临沂市不动产权第0014255号 | | |
| 估价对象坐落 | 罗庄区美澳花园桂园DA1号楼DA1 | | | | | | | |
| 评估内容 | 房屋及其分摊土地面积 | | | | | | 共有情况 | 单独所有 |
| 位置 | 用途 | | 结构 | | 所在层数 | | 建成年代 | 建筑面积(㎡) |
| 美澳花园桂园DA1号楼DA1 | 住宅 | 混合结构 | | | 1-3层 | | 2006年08月20 | 335.85 |
| 合计 | | | | | | | | 335.85 |

（2）他项权利登记状况及其他受限制状况

①根据委托人提供的《档案查询清单》复印件记载，估价对象房屋状态为已查封。

（3）估价对象利用状况：经注册房地产估价师实地查勘，实际用途为住宅。

3、土地基本状况：

（1）宗地位置：估价对象坐落位于罗庄区美澳花园桂园DA1号楼DA1。

（2）土地权属性质、使用权取得方式、用途：国有出让用地，

（3）形状：土地形状规则。

（4）地势及地质条件：地势平坦，地质条件（抗震能力）对地上建筑物无不良影响。

（5）开发程度：宗地红线外基础设施达到“七通”（通路、通上水、通下水、供电、通讯、通燃气、通热）。

4、建筑物实物状况：

估价对象位于罗庄区美澳花园桂园DA1号楼DA1，经实地查勘，小区内基础配套设施齐全，估价对象所在楼层为1-3层复式结构。

5、区位状况

交通便捷度：紧邻城市主干道美澳路、清河南路，人车流量一般，路面硬化完全，路况好，交通便捷度较好。

自然人文环境：较好。

基础设施配套情况：估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通一平”（通电、通路、通讯、供水、排水、供暖、供气以及场地平整）。

公共配套设施情况：小区公共配套设施健全，附近有光耀实验学校、临沂市妇幼保健院，有多家银行、饭店分布，能够充分满足人们的日常需求。

繁华程度：该区域配套设施健全，发展潜力良好，繁华度良好。

## 五、价值时点

2021年9月28日，该时点为委托人司法鉴定委托之日。

## 六、价值类型

根据估价委托人的要求及估价目的，本报告估价对象在目前使用状况下于价值时点的市场价值，价值类型为市场价值。

市场价值：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、有关法律、法规、行政规章

⑴《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第28号】

⑵《中华人民共和国土地管理法实施条例》【中华人民共和国国务院令第256号】

⑶《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72号】

⑷《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国主席令第62号】

⑸《中华人民共和国合同法》【中华人民共和国主席令第15号】

⑹《中华人民共和国担保法》【中华人民共和国主席令第50号】

⑺《中华人民共和国城乡规划法》【中华人民共和国主席令第74号】

⑻《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释2011-21号

⑼《关于执行设定抵押房屋的规定》（法释2005第14号）

⑽《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）

⑾《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

2、有关规范与技术标准

⑴中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】

⑵《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899】

3、估价委托人提供的有关资料

⑴估价委托人提供的不动产（房屋/土地）查档证明

⑵临沂市罗庄区人民法院司法鉴定委托书

⑶委托人提供的情况说明

4、有关市场资料

⑴相关区域二手房房屋销售资料

⑵相关区域房屋租赁资料

5、注册房地产估价师实地查勘资料

注册房地产估价师实地查勘所拍摄的估价对象图片等资料。

## 八、估价原则

本次房地产估价遵循下列估价原则：

1、独立、客观、公正的原则：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、合法原则：房地产的价格是房地产权益的价格，当房地产合法使用时，其权益受法律保障。因此估价中以估价对象的合法使用为前提。

3、替代原则：在相同或相近区域、位置，相同用途、容积率的房地产，其价值也应趋于一致。

4、估价时点原则：房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格。时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性。

5、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

**九、估价方法**

1、估价方法的选取：

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，房地产估价通常使用的方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产有较多交易的房地产估价；收益法适用于自身或其同类房地产通常有租金等经济收入的房地产估价；成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产估价，假设开发法适用于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房地产估价。

（1）估价对象为住宅房地产，市场上该类物业出售可比实例较多，适合采用市场比较法评估房地产价值。

（2）估价对象属收益性房地产，与其在同一供求圈内类似的房产的租金水平可供参考，估价对象在可预见的未来应有连续的净收益，可采用收益法测算其收益价格 。

（3）由于估价对象为住宅用房地产，成本法所需的土地取得成本、建筑物建造成本等数据可以取得，但近年来房地产市场价格上涨较快，采用成本法较难体现目前估价对象的市场价值，故不适合采用成本法评估房地产价值。

（4）假设开发法适用于待开发房地产的评估，估价对象已全部开发完成，并与周边规划及发展相符，已基本实现经济利益最大化，不存在改建必要，故不适合采用假设开发法评估房地产价值。

综上所述，根据此次估价的目的和估价价格类型，结合区域房地产市场的特点，宜采用比较法、收益法求取估价对象房地产价格。

2、估价方法介绍：

（1）市场比较法：市场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。

其步骤为：搜集交易实例、选取可比实例、建立比较基础、进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况调整、计算比较价值。

估价对象比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数，该公式以估价对象为基准。

（2）收益法：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的估价对象价值或价格的方法。

采用收益法计算时，收集社会上类似估价对象房地产出租价格，从中选出三个类似房地产的租赁价格，采用市场比较法测算出估价对象的毛租金，再调查计算出估价对象运营成本，求得年净收益；最后根据有关资料，用安全利率加风险调整值测算出报酬率，根据土地剩余使用年期和房屋的经济寿命确定收益期，选用适宜的计算公式，求得估价对象的收益价格，加上建筑物在收益期期末的剩余价值折算到价值时点的价值为最后的评估值。

1. **估价结果**

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 建筑面积（㎡） | 评估价值 | 备注 |
| 罗庄区美澳花园桂园DA1号楼DA1 | 335.85 | 11,754,750 |  |
| 人民币大写 | | 壹仟壹佰柒拾伍万肆仟柒佰伍拾元整 |  |

## 估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师签名

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 刘维华 | 3720170229 |  | 2021年10月13日 |
| 王平 | 3720200111 |  | 2021年10月13日 |

## 十二、实地查勘期

## 2021年9月28日

## 十三、估价作业期

2021年9月28日至2021年10月13日

## 十四、估价报告使用期限

本估价报告有效期自2021年9月28日起至2022年9月27日止，由于国家政策、经济环境及估价对象本身的状况发生变化，且这些变动会对估价结果产生重大影响，须委托本公司重新估价。

临沂鸿诚资产评估土地房地产估价有限公司

2021年10月13日

# 附 件

## 1、司法鉴定委托书复印件；

## 2、《档案查询清单》复印件；

## 3、估价对象实物照片；

## 4、[估价对象位](#_Toc445903503)置示意图；

## 5、估价机构企业法人营业执照（复印件）；

## 6、估价机构资质证书（复印件）；

## 7、注册房地产估价师资格证书（复印件）。