

**房地产估价报告**

**估价项目：**郯城县城区文化路11号（檀都小区）御园6号楼 2单元402室房产价格评估

**委托方：**临沂银海置业有限公司 许元林

张云柱（身份证编号：372822196307130059）

**估价方：**临沂阳光房地产评估有限公司

**估价人员：**赵文刚、刘昌光

**报告出具日期：**2022年7月27日

**报告编号：**临阳光房估（2022）第1572号

**目 录**

**第一部分 致委托方函** 3

**第二部分 估价师声明** 4

**第三部分 估价的假设和限制条件** 5

**第四部分 估价结果报告** 7

一、委托人

二、估价机构

三、估价对象

四、估价目的

五、价值时点

六、价值类型

七、估价依据

八、估价原则

九、估价方法

十、估价结果

十一、估价人员

十二、估价作业期

十三、估价报告使用期限

**第五部分 附 件** 13

**致委托方函**

临沂银海置业有限公司、许九林、张云柱先生**：**

临沂阳光房地产评估有限公司受您们委托，根据中华人民共和国《房地产估价规范》的规定，对临沂银海置业有限公司许元林、张云柱共同委托评估的位于郯城县城区文化路11号（檀都小区）御园6号楼 2单元402室房产进行了评估，估价时点是2022年7月25日，评估目的：为委托方协商或拟进行司法处置提供价值参考依据。

我公司根据评估目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法和收益法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素进行综合分析，确定估价对象于价值时点的市场价值为:

建筑面积：170.80㎡；

评估单价：6500元/㎡；

评估价值：￥1,110,200.00（保留至元）；

（大写）人民币壹佰壹拾壹万零贰佰元整。

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内向我公司提出。

临沂阳光房地产评估有限公司

法定代表人：赵文刚

2022年7月27日

**估价师声明**

**我们郑重声明**：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、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. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 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》进行估价工作，撰写估价报告。
6. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
7. 注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物的质量情况应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
8. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。



**估价的假设和限制条件**

(一)估价假设条件

1、估价对象产权明确，四至清晰，可在公开市场上自由转让。

2、评估面积以委托方提供的房权证登记信息为准，若与事实不一致，应重新评估，我们不对该数据的真实性负责。

3、根据委托方提供的提供资料：郯房权证城区字第012370号，估价对象权利人为临沂银海置业有限公司（单独所有），房产建筑面积170.80㎡，本次评估以估价对象为完全产权且合法权益能够实现为假设前提。

4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

6、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

7、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化，市场结构转变、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评估价值的影响。

8、本次估价未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，因为即使估价对象存在担保物权、其他优先受偿权也会因拍卖（变卖）成功而消灭，查封因拍卖（变卖）成功而解除。

9、本次评估现场查勘之日为2022年7月24日，与估价基准日2022年7月25日（价值时点）不一致，两者时间间隔较短，房地产状况无变化，本次估价假定价值时点房地产状况与实地查勘日期的状况一致。

(二)估价限制条件

1、本次估价基于委托提供资料客观、真实、完整，估价对象均拟合法，并以此作为估价的重要依据之一，若因委托方提供的资料有误（不实、信息遗漏）而产生的责任由委托方全部承担。

2、本报告评估价值为房屋建筑及分摊的土地使用权的公开市场价值，是截至估价时点状态下的市场价值，未考虑将来要发生的其他费用，如办理房地产过户手续过程中产生的由购买人承担的费用等。

3、本估价报告所提供的估价结论未考虑抵押、租赁、清算、抵债等他项权利对房地产价格的影响，即房屋权属完整的假设前提下进行的。

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、估价人员对估价对象的现场勘察仅限于其外观状况，并未对被遮盖、未暴露及直观难以接触到的部分等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本估价报告以估价对象内在质量符合国家有关标准足以维持其正常使用为前提进行评估。

6、房地产估价师对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

7、现场勘查是经委托方共同委托下进行，我们会同相关人员已对室内进行了查勘，我们评估时按照我们现场勘查结果进行评估。

8、未经本评估公司同意，报告书不得向委托人和评估报告使用部门以外的其它任何单位和个人提供。本报告中的内容不得发表于任何公开媒体上。本估价报告对任何第三者不承担责任。

9、按现行规定，评估结果有效期为一年，随着时间的推移，该房地产的价值应做相应调整，甚至重估。

**估价结果报告**

**一、委托方**

委托单位：临沂银海置业有限公司 许元林

地 址：山东省郯城县城区文化路11号（檀都小区）御园6号楼2单元402室

委托人：张云柱（身份证号码372822196307130059）

**二、估价机构**

单位名称：临沂阳光房地产评估有限公司

法定代表人：赵文刚

资质级别：贰级

资质证书编号：鲁评142022

联系电话：0539-8308828 15863975559

**三、估价对象**

1、估价对象区位状况

估价对象为郯城县城区文化路11号（檀都小区）御园6号楼 2单元402室房产，该小区位于郯城县文化路与北环路之间,附近有多路公交车经过，区位优越，交通便利，所在区域银行、学校、超市等公共服务设施齐全，各项市政基础配套设施较完善。

2、估价对象实物状况

估价对象为郯城县城区文化路11号（檀都小区）御园6号楼 2单元402室房产，是钢筋混凝土结构的住宅楼，总层数12层。本次估价对象所在层数为第4层，电梯一梯两户，楼房朝向为南，根据委托方提供资料，房地产建筑面积170.80平方米，规划用途为住宅。估价人员已对室内进行了勘查，进户门为普通防盗门，室内仿瓷墙面、地面贴地板砖，外窗为铝塑窗，为普通装修。

估价对象水、电、暖、有线、宽带等配套设施较齐全，根据现场勘查分析确定，估价对象建筑物为完好房。

3、估价对象权属状况

根据委托方提供的提供资料：郯房权证城区字第012370号，估价对象权利人为临沂银海置业有限公司（单独所有），房产建筑面积170.80㎡，房屋结构为钢筋混凝土结构，登记用途住宅，实际用途为住宅。

4、估价对象区位状况

交通便捷度：小区南邻文化路、北邻北环路、东临富民路。人车流量较大，路面硬化完全，路况较好，交通便捷度较好。

自然人文环境：一般。

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、燃气、暖气以及场地平整）。

公共配套设施情况：小区公共配套设施健全，附近有超市，周边有郯城县实验一小、能够满足人们的日常需求。

繁华程度：该区域配套设施较齐全，繁华度较好。

**四、估价目的**

为委托方协商或拟进行司法处置提供价值参考依据。

**五、价值时点**

2022年7月20日。

**六、价值类型**

根据估价目的及委托评估要求，本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

**七、估价依据**

1、有关法律法规和部门规章

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

（2）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（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）；

（4）《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29号，2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

（5）《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

（6）《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第50号，2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过）；

（7）《城市房地产抵押管理办法》(中华人民共和国建设部令第98号);

（8）《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号);

（9）《不动产登记暂行条例实施细则》（2015年6月29日国土资源部第3次部务会议通过）；

（10）《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588号);

（11）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正);

（12）《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第107号）

（13）《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》(2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过);

（14）《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(最高人民法院法释〔2016〕18号);

2、估价技术规程

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

（2）《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3、取价依据

（1）《资产评估常用数据与参数手册》；

（2）市场调查、询价资料；

（3）中国人民银行公布的存贷款利率；

（4）《山东省安装工程消耗量定额》;

（5）《山东省建筑工程消耗量定额》;

（6）《山东省建筑工程施工发包与承包计价管理办法》;

（7）《山东省安装工程价目表》;

（8）《山东省建筑工程价目表》;

（9）《山东省建筑工程费用构成及计算规则》；

（10）《临沂市人民政府办公室关于调整基础设施配套费征收标准等事项的通知》（临政办字[2018]4号）;

（11）2020年临沂市工程造价信息;

4、其他有关资料

（1）价格评估委托书

（2）委估房产房权证电子图片

**八、估价原则**

1、独立、客观、公正原则：指估价机构有完全独立性，估价机构及估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部因素干扰，以客观、公正的进行估价。

2、合法原则：指估价人员和估价机构在评估过程中，应遵循相关法律、法规和规定，应以估价对象合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。

3、最高最佳使用原则：是指应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4、替代原则：是指估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则：是指估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

**九、估价方法**

（1）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法，有收益房地产应采用收益法，作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

本项目的估价技术思路与方法为：由于估价对象为住宅用房，根据市场调查，近期内与估价对象处于同一供需圈，存在用途相同或相近的类似房地产交易，市场交易和租赁案例较多，根据替代原则可采用市场比较法；又因为该房地产属收益性房地产，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 。

经综合分析考虑，本次评估采用市场比较法、收益法进行评估，确定估价对象的评估结果。

（2）估价思路和技术路线

1）采用市场比较法时，收集同一区域或同一供求圈内类似估价对象房地产市场交易价格，从中选出三个类似房地产的价格与估价对象作比较，对不同的影响因素进行修正求得估价对象的市场价格。

2）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。

3）对两种评估方法的结果进行分析后，采用加权综合确定最后的评估价值。

**十、估价结果**

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，进行周密准确地计算，并结合估价经验和对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象房地产在估价时点（2022年7月20日）在全部假设和限制条件下的、权属状态定为完整产权的市场价值为￥1,110,200.00（保留至元），大写：人民币壹佰壹拾壹万零贰佰元整。

**十一、估价人员**

估价师姓名 注册证书号 签字

赵文刚 3720050004

刘昌光 3720150099

**十二、估价作业日期**

2022年7月24日-2022年7月27日

**十三、估价报告应用有效期**

自估价作业截止日期之日起壹年内有效。

临沂阳光房地产评估有限公司

2022年7月27日

**附 件**

1、价格评估委托书；

2、估价对象房权证图片；

估价对象位置图；

4、估价对象状况照片；

5、估机构营业执照复印件；

6、估机构资质证书复印件；

7、评估人员资格证书复印件。