

房 产 评 估 报 告

鲁联邦评报字(2018)第539号

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

二〇一八年八月二十三日

致委托方函

山东产权交易中心有限公司：

承蒙委托，我公司对陈鹏位于宁阳县华丰镇华丰煤矿华新小区10号楼3单元602室的房地产进行了价值评估。

估价目的：为执行拍卖提供价值参考。

估价时点：二〇一八年八月二十二日

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，选用成本法，进行了分析、测算和判断，确定估价对象在估价时点的房地产价值为：人民币168480.00元，大写：壹拾陆万捌仟肆佰捌拾元整。

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：吴立斌

二〇一八年八月二十二日

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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明是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利害关系，也与当事人没有个人利害关系或偏见，不存在应当回避情况。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们对本估价报告中的估价对象进行了外观和使用状况的实地查勘，对被遮盖，未暴露及难以接触的部分，依据委托方提供的资料进行评估。

6 本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方对资料真实性负责。因资料失实造成的估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担责任。

7、未经估价机构书面同意，本评估报告的全部或任一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。本评估报告对任何第三者不承担法律责任。

中国注册房地产估价师签章：

中国注册房地产估价师签章：

估价的假设和限制条件

一、本估价报告的估价结果是估价对象在估价时点正常状态下的房地产价值。必须在估价报告的有效期内使用，若超过本估价报告的规定的有效期，应作相应调整或重新估价。

二、本估价报告的有效性还基于以下条件为前提：

1、委托方提供的资料真实、合法、有效；

2、假定估价对象不存在产权纠纷，亦不存在抵押权、担保权等其他权利限制及其影响；

3、假定估价对象无工程质量问题，亦未考虑可能发生的不可抗力影响。

三、本估价报告中估价对象房屋建筑面积为现场调查记录的面积。

四、本估价报告的估价目的是为执行拍卖提供价值参考。

五、本评估报告的有效期为壹年。

房地产估价结果报告

一、委托方：山东产权交易中心有限公司

二、估价方

估价机构全称：山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：吴立斌

资格等级：贰级

证书编号：鲁评 102011

有效期限：2016 年 11 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日

地址：泰安市校场街 21 号

三、估价对象实物状况描述与分析

评估对象位于宁阳县华丰镇华丰煤矿华新小区 10 号楼 3 单元 602 室，在委托方组织协调下，我们于 2018 年 08 月 22 日对估价对象进行了现场查勘。

根据委托方提供资料及现场查勘，估价对象位于宁阳县华丰镇友谊路以西，华新街以北。建筑物总层数 6 层，所在层数为 6 层，建筑面积 108 m²，建成年份 2005 年，混合结构，实际用途为住宅。估价对象属于企业自建房，无房屋所有权证。

四、估价目的：为执行拍卖提供价值参考。

五、估价时点：二〇一八年八月二十二日

七、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

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》；

(二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014《城镇土地估价规程》；

(三) 委托方提供的有关资料

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

八、估价方法：因估价对象所在地交易案例和出租案例较少，因此不适用比较法和收益法，故采用成本法。

九、评估结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用成本法，经过周密准确地测算，最终确定估价对象于估价时点的房地产价值为：

评估单价：1560 元/平方米；

评估面积：108 平方米；

评估总价：168480.00 元；

人民币大写：壹拾陆万捌仟肆佰捌拾元整

十、估价人员：

中国注册房地产估价师签章：

中国注册房地产估价师签章：

十一、估价作业日期：2018 年 08 月 22 日至 2018 年 08 月 23 日

十二、估价报告应用的有效期：自估价报告出具之日起壹年内有效。

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

二〇一八年八月二十三日