

# 房地产估价报告

鲁贵评[2018]日（法）字第 037 号

估价项目名称：莒县浮来西路南侧大湖小区 13 号楼 403 室  
房地产价值评估

估价委托人：山东省莒县人民法院

房地产估价机构：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：董月华（1120040185）张永加（3720160198）

估价报告出具日期：2018 年 7 月 16 日

## 致估价委托人函

山东省莒县人民法院：

受贵单位委托，我们对莒县浮来西路南侧大湖小区13号楼403室（房产证号：莒房权证城区字第11371174号）房地产的价值进行了评估。

**估价目的：**根据《司法鉴定委托书》要求，对估价对象进行科学鉴定，为估价委托人提供客观、公正、合理的市场价值参考。

**估价对象：**本次估价对象为宋维廷所有的位于莒县浮来西路南侧大湖小区13号楼403室房地产，估价对象建成年代为1995年，混合结构，总层数为5层，403室所在层次为4层，建筑面积为73.41平方米，用途为住宅，另有附属建筑一间，面积为12.16平方米。

**价值时点：**价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日2018年6月28日。

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定估价对象在设定条件下，于价值时点2018年6月28日的市场价值为（币种：人民币）：

**403室单价：3702.63元/平方米**


**房地产市场总价：27.18万元**

**大写金额：贰拾柒万壹仟捌佰元整**

**特别提示：**当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出，逾期未提出，视为无异议。

**致函日期：**2018年7月16日

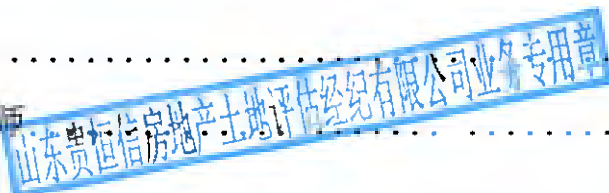
山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人签字：

二〇一八年七月十六日

# 目 录

第一部分	估价师声明 .....	4
第二部分	估价的假设和限制条件 .....	5
第三部分	估价结果报告 .....	7
一、	估价委托人 .....	7
二、	房地产估价机构 .....	7
三、	估价目的 .....	7
四、	估价对象 .....	7
五、	价值时点 .....	8
六、	价值类型 .....	8
七、	估价原则 .....	9
八、	估价依据 .....	9
九、	估价方法 .....	10
十、	估价结果 .....	11
十一、	注册房地产估价师 .....	12
十二、	实地查勘期 .....	12
十三、	估价作业期 .....	12
第四部分	附 件 .....	13
1、	《司法鉴定委托书》复印件；	
2、	《莒县房改购房产产权登记表》复印件；	
3、	估价对象位置图；	
4、	估价对象现场照片；	
5、	估价机构营业执照复印件；	
6、	估价机构资质证书复印件；	
7、	估价人员资格证书复印件。	



## 第一部分 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. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。



## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 1、一般假设

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 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。

(3) 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、结构等方面的重大问题。

(4) 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。

(5) 估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的《莒县房改购房产权登记表》，若与实际不符，应据实调整评估价值。因估价委托人提供的资料失真造成评估结果有误，本公司不承担任何责任。

(6) 根据注册房地产估价师现场勘查，本评估报告中的评估结果包含附属建筑物价值，估价方法中所选用的可比实例交易价格亦为同类型房地产及其附属建筑为的价值，在此特别提醒报告使用者注意。

### 2、未定事项假设

(1) 本估价结果在有效期内的使用是以相关房地产市场稳定、政策未有重大变化并排除了估价人员无法预知的不可抗力因素的影响为假设前提。

(2) 假设估价对象于价值时点无抵押、无其他优先受偿、未查封。

(3) 假设估价对象于价值时点无影响其结果的租赁行为及估价委托人未签署影响其估价结果的租约。

### 3、背离事实假设

(1) 根据估价目的，本次评估是以估价对象未设定他项权利、未查封为假设前提，在此特别提醒报告使用人注意。

(2) 本次评估设定估价对象无租约限制，在此特别提醒报告使用者注意。

(3) 根据委托人提供的《莒县房改购房产产权登记表》，估价对象为大湖小区 13 号楼 403 室，根据估价人员现场勘查，估价对象实际为 13 号楼三单元 401 号，在此特别提醒报告使用人注意。

#### 4、本报告的使用限制条件

(1) 估价报告应用范围为估价委托人处理纠纷，对涉案房地产进行评估，为估价委托人提供客观、公正、合理的市场价值参考，若改变估价目的及使用条件或再提供新的合法有效资料，需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(2) 未经估价方和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本估价报告自出具之日起一年内有效。恰当使用本估价报告是估价委托人和其他估价报告使用者的责任，我对估价委托人和其他估价报告使用者不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

### 第三部分 估价结果报告

#### 一、估价委托人

单位名称：山东省莒县人民法院

#### 二、房地产估价机构

单位名称：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

单位地址：济南市历下区山大路 242-2 号 A 座 616 号

资质级别：壹级

有效期限：2016 年 3 月 26 日至 2019 年 3 月 25 日

资格证书编号：建房估证字【2013】025 号

法定代表人：董月华

联系电话：0633-2165818

#### 三、估价目的

根据《司法鉴定委托书》要求，对估价对象进行科学鉴定，为估价委托人提供客观、公正、合理的市场价值参考。

#### 四、估价对象

本次估价对象为莒县浮来西路南侧大湖小区 13 号楼 403 室房屋及其分摊的国有土地使用权。

##### 1、建筑物状况

本估价对象建筑物为莒县浮来西路南侧大湖小区 13 号楼 403 室房地产，估价对象建成年代为 1995 年，混合结构，总层数为 5 层，403 室所在层次为 4 层，建筑面积为 73.41 平方米，设计用途为住宅，另有附属建筑一间，面积为 12.16 平方米。



根据估价人员现场勘查，估价对象朝向南北，外墙刷涂料，未安装防盗单元门，入户为防盗门，未安装防盗窗，内墙刷乳胶漆，地面贴瓷砖，维护情况一般。该区域水、电、暖气、燃气、宽带、通信等基础设施齐全。

## 2、权属状况

本次估价对象为莒县浮来西路南侧大湖小区 13 号楼 403 室房地产，房屋所有权人为宋维廷，产权证号为莒房权证城区字第 20061610 号，403 室建筑面积为 73.41 平方米，设计用途为住宅，至价值时点，估价对象产权登记清晰、合法。

经注册房地产估价师实地查勘，估价对象所占用土地地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强，土地开发程度 小区红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、燃气、暖气及土地平整），基本能满足居住生活需要。

## 3、地理位置与周围环境

估价对象处于莒县大湖小区，估价对象靠近 206 国道，交通方便；附近有莒县第三小学、莒县第一高中等，教育设施完善；靠近莒县人民医院等，医疗设施较完善；农业银行、莒县农商银行等多家银行在附近设立营业网点，附近有正基购物广场，购物方便；周围环境较整洁、无噪声、无辐射、供水、供电等基础设施等完备，适宜居住。

## 五、价值时点

价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日 2018 年 6 月 28 日。

## 六、价值类型

此次评估的估价对象为位于莒县浮来西路南侧大湖小区 13 号楼 403 室房地产，混合结构，403 室住宅建筑面积为 73.41 平方米，设计用途为住宅，

设定用途为住宅，于价值时点 2018 年 6 月 28 日的房地产公开市场价值。

## 七、估价原则

(1) 客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

(2) 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(3) 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(4) 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或者价格偏差在合理范围内的原则。

(5) 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 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、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《司法鉴定程序通则》；
- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 6、《司法鉴定委托书》；
- 7、《莒县房改购房产产权登记表》复印件
- 8、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料；

9、国家和地方其他有关的法律、法规及政策性文件。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50222.96-1999），房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法：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。

收益法：预计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。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，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。

假设开发法：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后相减，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。

基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价目的并结合估价对象的用途和实际状况及周边房地产市场状况，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

选取上述估价方法原因为：一是估价对象用途为住宅，与估价对象同区域类似房地产市场交易案例较多，可采用比较法测算其市场价格。二是估价

对象可为收益性房地产，租金较易取得，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

未选用其他估价方法的原因：一是估价对象为住宅用途，市场价值远大于成本价，不适宜采用成本累加的方法进行测算；二是估价对象为已建成房屋，不适用假设开发法和基准地价修正法进行测算。

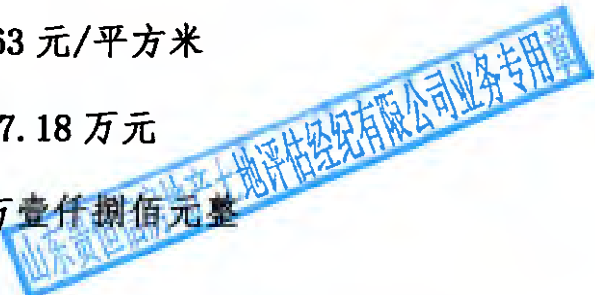
## 十、估价结果

本着公正、公平、公开的总原则，经注册房地产估价师实地查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照房地产评估的基本原则和估价程序，选择适宜的估价方法，评估得到估价对象房地产在价值定义和有关限制条件下，于价值时点 2018 年 6 月 28 日的市场价值为（币种：人民币）：

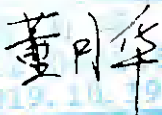

**403 室单价：3702.63 元/平方米**

**房地产市场总价：27.18 万元**

**大写金额：贰拾柒万壹仟捌佰元整**



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
董月华	1120040185	 	2018年7月16日
张永加	3720160198	 	2018年7月16日

十二、实地查勘期

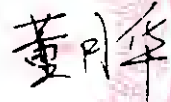
2018年6月28日

十三、估价作业期

2018年6月28日至2018年7月16日



山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人签字: 

二〇一八年七月十六日

#### 第四部分 附件

- 1、《司法鉴定委托书》复印件；
- 2、《莒县房改购房产权登记表》复印件；
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象现场照片；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构资质证书复印件；
- 7、估价人员资格证书复印件。

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司业务专用章

# 司法鉴定委托书

(委托专业机构用)

案号	(2018)冀0502执208号	鉴定类别	评估类
简要案情	(2017)冀0502民初728号民事判决书已生效,被执行人未自觉履行。 李兰格申请对宋维廷所有的位于莒县浮来西路南侧大湖小区13号楼403室 (房产证号莒房权证城区字第11371174号)房产作出评估。		
鉴定要求	对宋维廷所有的位于莒县浮来西路南侧大湖小区13号楼403室(房产证号莒房权证城区字第11371174号)房产作出评估		
送检材料	执行裁定书		
当事人	申请人: 李兰格 联系电话: 15132970689		
	被申请人: 宋维廷 联系电话: 18232368108		
相关约定	一、 鉴定报告书须附鉴定机构资格证书、鉴定人从业资格证书。 二、 受委托人应依法公正鉴定,依委托人通知出庭作证。 三、 受委托人应在受委托后30日内完成鉴定工作,并附鉴定报告一式四份。 四、 鉴定报告须送达委托人。		
委托人: 莒县人民法院技术室 联系电话: 0633-6237868 邮编: 276500 地址: 山东莒县北坛路189号 2018年06月21日		受委托人: 山东新博信房地产土地 经纪有限公司  2018年06月21日	



估价对象现场照





估价对象位置图



# 房屋平面示意图

单位名称: 莒县造纸股份有限公司(6")

产权证号: 11371174

共 1 页第 1 页

所有权人(单位)	宋维廷	房屋座落	大湖小区13"楼 403
绘图人		建筑面积	63.94m <sup>2</sup>
审图人		占地面积	
图编号	01	比 例	1:100

测图人:

绘图日期: 9)年 6月 30日



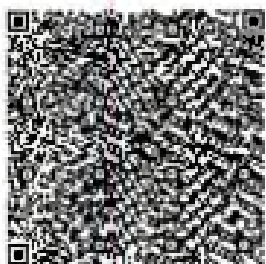
# 营业执照

(副本)

5-1

统一社会信用代码 91370102740991399Q

名称 山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 济南市历下区山大路242-2号A座616号  
法定代表人 董月华  
注册资本 贰佰万元整  
成立日期 2002年08月05日  
营业期限 2002年08月05日至 年 月 日  
经营范围 房地产评估、土地评估, 房地产经纪中介服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知。  
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人：董月华  
(执行合伙人)

住 所：济南市历下区山大路242-2号A座616号

营业执照注册号：91370102740991399Q

资质等级：壹级

行政许可决定书号：房地产评估许准[2016]6号

证书编号：建房估证字[2013]025号

有效期限：2016年3月26日至2019年3月25日

行政许可机关(公章)

二〇一六年六月十三日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00122269



姓名 Full name

董月华

性别 Sex

女

身份证件号码 ID No.

37028519820609532X

注册号 Registration No.

1120040185

执业机构 Employer

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

有效期至 Date of expiry

2019-10-19

持证人签名 Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00118672



姓名 Full name

张永加

性别 Sex

男

身份证件号码 ID No.

37282619720123591X

注册号 Registration No.

3720160198

执业机构 Employer

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

有效期至 Date of expiry

2019-7-31

持证人签名 Bearer's signature