

房地产估价报告

鲁贵评[2018]日(法)字第 022 号

估价项目名称：日照市莒县城阳南路西侧、东方家园
B#3-102 号住宅及 B#61 号储藏室房地产价
值评估

估价委托人：日照市东港区人民法院

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 5 月 18 日

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：日照市东港区人民法院

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：0633-6668867

三、估价目的

根据《山东省日照市东港区人民法院司法鉴定委托书》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

本次估价对象为日照市莒县城阳南路西侧、东方家园 B#3-102 号住宅、B#61 号储藏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日照市莒县城阳南路西侧、东方家园 B#3-102 号住宅及 B#61 号储藏室房地产，估价对象建成年代为 2005 年，混合结构，总层数为 5 层（不含储藏室层），3-102 号所在层次为地上 1 层（不含储藏室层），建筑面积为 91 平方米，设计用途为住宅，共有情况为单独所有，

61号储藏室所在层数为0层（储藏室层），建筑面积为15.28平方米，设计用途为储藏室。根据估价人员现场勘查，估价对象朝向南北，外墙刷涂料，安装防盗单元门，入户为防盗门，塑钢窗，安装防盗窗，内墙刷涂料，地面贴瓷砖，洗手间、厨房贴瓷砖。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

本次估价对象为日照市莒县城阳南路西侧、东方家园B#3-102号住宅及B#61号储藏室房地产，根据委托人提供的莒房权证城区字第20092355号《房屋所有权证》，房屋所有权人为李祝田，3-102号建筑面积为91平方米，设计用途为住宅，61号储藏室建筑面积为15.28平方米，至价值时点，估价对象已抵押、已查封，抵押权人为中国工商银行股份有限公司莒县支行，杨田松。

根据委托人提供的莒国用（2011）第1091号《国有土地使用权证》，土地使用权人为李祝田，座落：莒县县城城阳南路西侧东方家园，地号：1-20-3-1，地类：住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2074年7月10日，使用权面积：46.78 m²，开发程度为“七通”一平。

3、地理位置与周围环境

估价对象处于日照市莒县城阳南路西侧、东方家园，估价对象周围有莒县2路、3路、5路等公交车经过，交通方便；附近有莒县南关小学、莒县明德小学、博爱幼儿园、葵花幼儿园等，教育设施完善；靠近莒县中医医院等，医疗设施较完善；建设银行、农业银行、工商银行、日照银行、莒县农商银行等多家银行在附近设立营业网点，附近有多家超市，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 5 月 9 日。

六、价值类型

此次评估的估价对象为位于日照市莒县城阳南路西侧、东方家园 B#3-102 号住宅及 B#61 号储藏室房地产，混合结构，3-102 号住宅建筑面积为 91 平方米，设计用途为住宅，设定用途为住宅，61 号储藏室建筑面积为 15.28 平方米，设计用途为储藏室，于价值时点 2018 年 5 月 9 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、《山东省日照市东港区人民法院司法鉴定委托书》；
- 7、《房屋所有权证》复印件
- 8、《国有土地使用权证》复印件；
- 9、莒县不动产登记中心开具的《证明》复印件；
- 10、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料；
- 11、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/T50291-1999），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 5 月 9 日的市场价值为（币种：人民币）：

3-102 号单价：3865.33 元/平方米

房地产市场总价：35.17 万元

大写金额：叁拾伍万壹仟柒佰元整

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	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 董月华 注册号: 1120040185 有效期至: 2019.10.19	2018年5月18日
张永加	3720160198	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 张永加 注册号: 3720160198 有效期至: 2019.7.31	2018年5月18日

十二、实地查勘期

2018年5月9日

十三、估价作业期

2018年5月9日至2018年5月18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:

董月华
二〇一八年五月十八日



房屋权证 城区 字第 20092355 号

房屋所有权人	李			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	城阳南路西侧、东方家园B#3-102			
登记时间	2009/10/09			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	5	91.00	80.102	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			年 止	

房屋登记专用章



附 记

产权来源: 购买, 配房面积: 15.28 幢号附房号3-102



核发

北京市人民政府

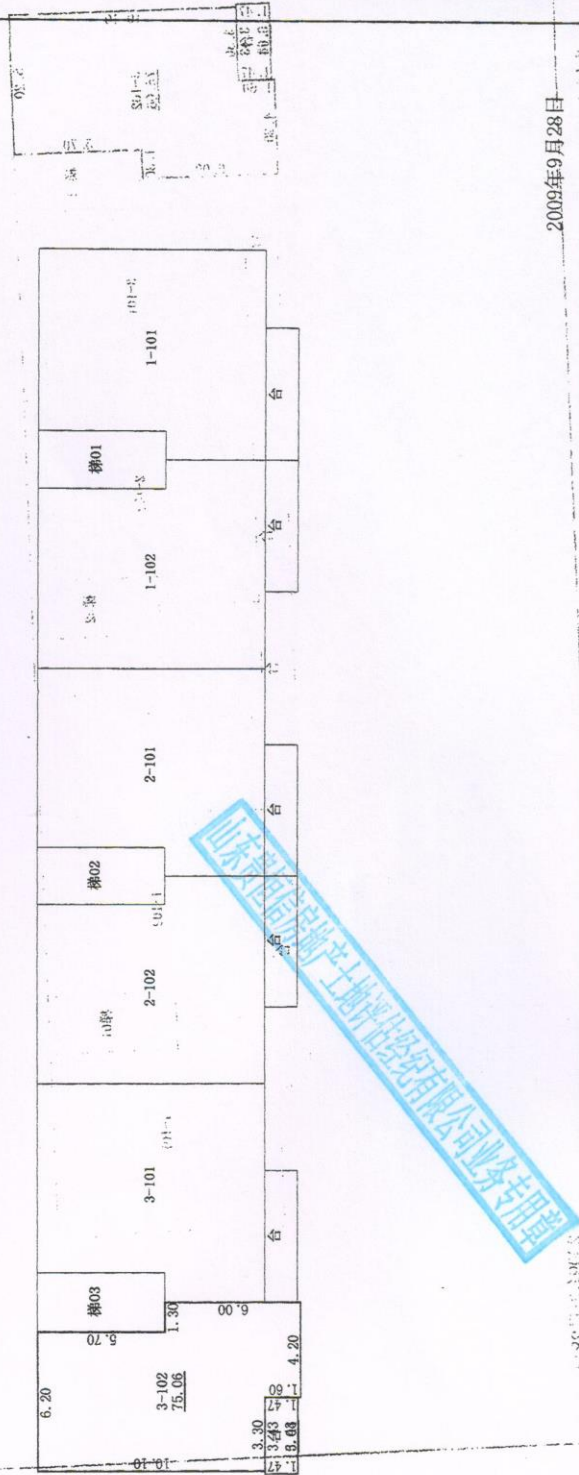
房产分户图

图例

丘号	22-01-35-0004	混合	套内面积, m ²	4000.33-10.33	号
幢号	B#	5	分摊面积, m ²	10.300	号
户号	3-102	1	建筑面积, m ²	91.00	号
座落	城阳南路西侧 东方家园				番

北 ↑

北 ↑



2009年9月28日

1:300

制图员: 审核员:

葛成松

测量员:

张安启

莒县房地产测绘队

房产分户图

号	丘号	22-01-35-0004	混合	套内面积, m ²	12.150
号	幢号	B#	5	分摊面积, m ²	3.132
号	户号	61	0	建筑面积, m ²	15.28
落	座落	城阳南路西侧 东方家园			

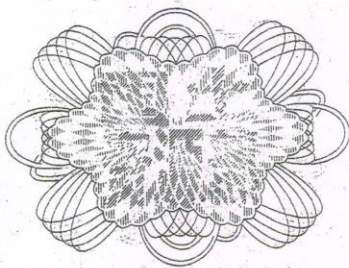
北 ↑



莒 国用 (2011) 第 1091 号 交331 B#-3-102

土地使用权人	李...		
座 落	莒县县城城阳南路西侧东方家园		
地 号	1-20-3-1	图 号	
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2074年 7月10日
使用权面积	46.78 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	46.78 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



莒县

2011



人民政府 (章)

年 月 日

94
38.41

记 事

房屋特征：商品房

国有土地...
土地使用证...
国有土地...
土地使用证...
国有土地...
土地使用证...

山东烟台房地产权属登记中心

登记机关

证书监制机关



