



山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

房地产评估报告

持之以恒

贵在诚信



# 房地产估价报告

鲁贵评[2018]日字第 050 号

估价项目名称：莒县振兴东路 159 号、莒州家园 24 号楼 5  
单元 502 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 9 月 10 日



## 致估价委托人函

日照市东港区人民法院：

受贵单位委托，我们对莒县振兴东路159号、莒州家园24号楼5单元502室（产权证号：莒房权证城区字第20131162号）房地产的价值进行了评估。

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。

估价对象：本次估价对象为张[ ]所有的位于莒县振兴东路 159 号、莒州家园 24 号楼 5 单元 502 室房地产，估价对象建成年代为 2006 年，混合结构，总层数为 6 层（不含储藏室层），502 室所在层次为 5-6 层（不含储藏室层），建筑面积为 145.76 平方米，其中：5 层建筑面积为 102.55 平方米，6 层阁楼建筑面积为 43.21 平方米，规划用途为住宅，另有储藏室一间，面积为 26.28 平方米，估价对象产权登记清晰、合法。

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 8 月 31 日。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

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8月31日的市场价值为（币种：人民币）：

502 室单价：4315.57 元/平方米

房地产市场总价：62.90 万元

大写金额：陆拾贰万玖仟元整

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 9 月 10 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：

二〇一八年九月十日

### 第一部分 估价师声明

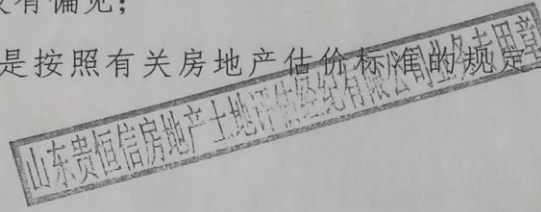
我们郑重声明：

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《房屋所有权证》，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储藏室价值，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储藏室的价值，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) 委托方提供的莒县不动产登记中心开具的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象有抵押、有查封，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。

#### 4、依据不足假设

(1) 由于被执行人不予配合，估价人员未能进入室内进行查勘，经与委托方沟通，估价对象的装修程度设定为简单装修，在此提醒报告使用者注意。

(2) 根据委托方提供的资料，估价对象未记载建成年，经估价人员调查，建成年代为 2006 年，本次估价设定建成年代为 2006 年，此假设仅供本报告使用。

#### 5、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并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，我公司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：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：0633-2165818

#### 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

本次估价对象为莒县振兴东路 159 号、莒州家园 24 号楼 5 单元 502 室房屋及其分摊的国有土地使用权。

##### 1、建筑物状况

本次估价对象为张~~某某~~所有的位于莒县振兴东路 159 号、莒州家园 24 号楼 5 单元 502 室房地产，估价对象建成年代为 2006 年，混合结构，总层数为 6 层（不含储藏室层），502 室所在层次为 5-6 层（不含储藏室层），建筑面积为 145.76 平方米，其中：5 层建筑面积为 102.55 平方米，6 层阁



楼建筑面积为 43.21 平方米，规划用途为住宅，另有储藏室一间，面积为 26.28 平方米，估价对象产权登记清晰、合法。

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，由于被申请人不予配合，估价人员未能进入室内查勘，经与委托方沟通，本次估价室内装修情况设定为简单装修。该区域水、电、暖气、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振兴东路 159 号、莒州家园 24 号楼 5 单元 502 室房地产，房屋所有权人为张~~某某~~，产权证号为莒房权证城区字第 20131162 号，502 室建筑面积为 145.76 平方米，其中：5 层建筑面积为 102.55 平方米，6 层阁楼建筑面积为 43.21 平方米，规划用途为住宅，另有储藏室一间，建筑面积为 26.28 平方米。至价值时点，估价对象有抵押、有查封，抵押权人为中国工商银行股份有限公司莒县支行，日照山海天旅游度假区长信小额贷款有限公司。

根据《国有土地使用证》记载，土地证号为莒国用（2013）第 1388 号，土地使用者为张~~某某~~，座落为莒县城区振兴东路北侧莒州家园，地号为 1-31-2513，地类（用途）为住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积为 83.33 平方米，终止日期为 2072 年 8 月 15 日。根据注册房地产估价师调查了解，估价对象所在地块土地现状开发程度达到宗地外“七通”（即通上水、通下水、通电、通路、通信、通暖、通气）。

## 3、地理位置与周围环境

估价对象处于莒县振兴东路北侧莒州北路东侧莒州家园，估价对象周围

有1路、3路、5路、6路、602路、c202路等公交车经过，交通方便；附近有莒县第五小学、莒县第六小学、莒县第六中学、海纳幼儿园等，教育设施完善；靠近莒县中医医院东都分院、莒县妇幼保健院等，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，附近有新玛特购物超市、蓝湾购物超市，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8月31日。

#### 六、价值类型

此次评估的估价对象为位于莒县振兴东路159号、莒州家园24号楼5单元502室房地产，混合结构，502室住宅建筑面积为145.76平方米，其中：5层建筑面积为102.55平方米，6层阁楼建筑面积为43.21平方米，规划用途为住宅，另有储藏室一间，建筑面积为26.28平方米。于价值时点2018年8月31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、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《司法鉴定程序通则》；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 7、《山东省日照市东港区人民法院司法鉴定委托书》；
- 8、《房屋所有权证》；
- 9、《国有土地使用证》；
- 10、《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 11、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料；
- 12、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

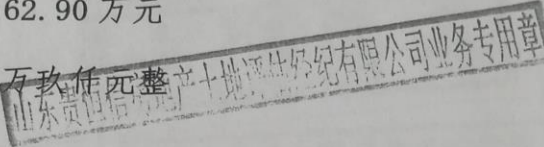
本着公正、公平、公开的总原则，经注册房地产估价师实地查勘和对

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 8 月 31 日的市场价值为（币种：人民币）：

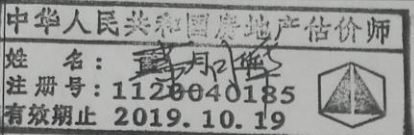
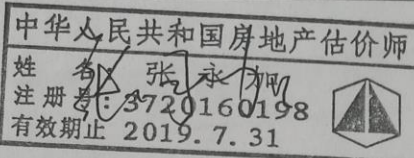
502 室单价：4315.57 元/平方米

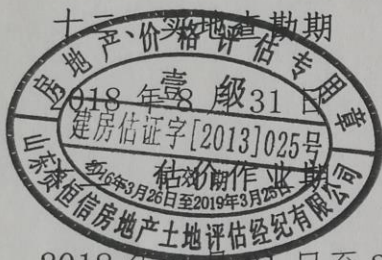
房地产市场总价：62.90 万元

大写金额：陆拾贰万玖仟元整



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9月 10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9月 10日



2018年8月31日至2018年9月10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

二〇一八年九月十日





估价对象现场照片



# 不动产登记资料查询结果证明



日照山海天旅游度假区  
长信小额贷款有限公司：

编号： 2018021595

2018年 07 月 27 日，收到你（单位）提交的不动产登记查询

资料，受理编号为 2018021595。

### 经查询，结果如下：

1、姓名：张[REDACTED]，身份证号：[REDACTED]，不动产权证号：莒房权证城区字第20131162号，坐落：振兴东路159号莒州家园24号楼5单元502室，储藏室面积：26.28 m<sup>2</sup>，有抵押（抵押银行：中国工商银行股份有限公司莒县支行，日照山海天旅游度假区长信小额贷款有限公司），有查封（查封机关：日照市东港区人民法院）。

姓名：[REDACTED]，身份证号：[REDACTED]，不动产权证号：莒房权证城区字第20051160号，坐落：振兴东路北侧莒州家园20号楼506室，储藏室面积：20.91 m<sup>2</sup>，有抵押（抵押银行：中国工商银行莒县支行，日照山海天旅游度假区长信小额贷款有限公司），有查封（查封机关：莒县人民法院，日照市东港区人民法院，莒县人民法院，山东省莒县人民法院）。

2015年11月18日  
2017.6.29 - 2020.6.28

2015年11月31日  
2015.6.24 - 2017.6.24

(2015)东执1889号  
2015.10.30 - 2018.12.30

2015.12.8 - 2018.12.7

注：因目前只建立部分不动产登记数据库，此证明不能准确确定其实际有无房屋状况。



2018年7月28日11时36分

咨询电话：0633-6203016



莒城区 房权证 字第 20131162 号

房屋所有权人	张	
共有情况	单独所有	
房屋坐落	振兴东路159号、莒州家园24号楼5单元502室	
登记时间	2013/04/01	
房屋性质	住宅	
规划用途	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
房屋状况	6	88.725
	6	37.745
房屋登记专用章	房屋登记专用章	
土地状况	土地使用权取得方式	土地使用年限
	出让	2002/12/31 至 2072/08/15 止

山东信恒房地产经纪有限公司业务专用章

附 记

原房号为: 24#510; 产权来源: 购买; 储藏室面积: 26.28m<sup>2</sup>; : 24#房号: 5-502; 幢号: 24#房号5-602



填发单位

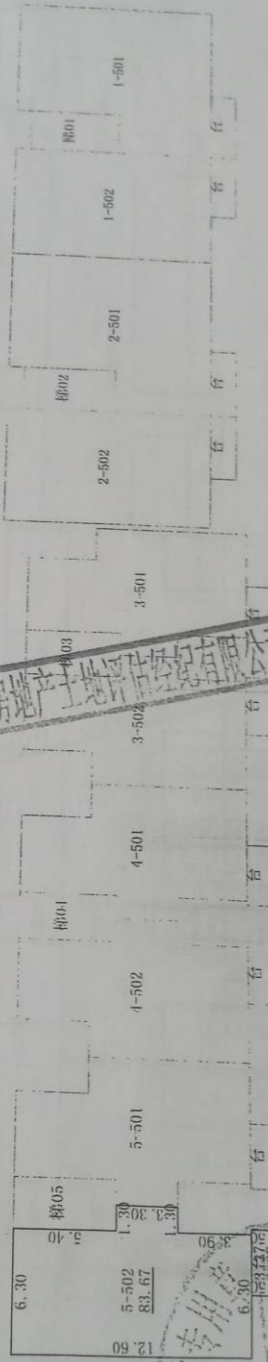
2013/04/01



# 房产分户图

丘号	3711220000180001			
幢号	24#	结构	混合	
户号	5-502	层数	6	
座落	振兴东路159号、莒州家园		建筑层数	5
		套内面积, m <sup>2</sup>	88.725	
		分摊面积, m <sup>2</sup>	13.823	
		建筑面积, m <sup>2</sup>	102.55	

北 ↑



2012年11月27日

莒县房地产测绘队

1:400

审核员: 张永

制图员: 葛万

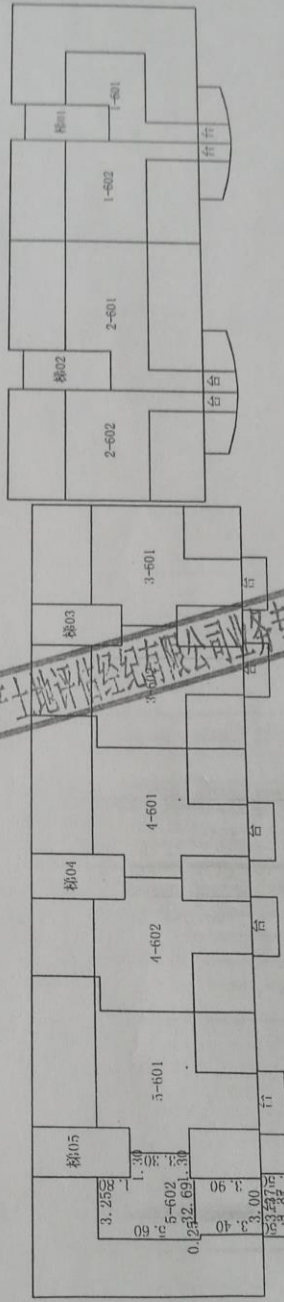
测量员: 张永

# 房产分户图

丘号	3711220000180001	结构	混合	套内面积, m <sup>2</sup>	37.745
幢号	24#	层数	6	分摊面积, m <sup>2</sup>	5.466
户号	5-602	层次	阁楼层	建筑面积, m <sup>2</sup>	43.21
座落	振兴东路159号、莒州家园				

北 ↑

山东贵信房地产土地评估经纪有限公司业务专用章



测量员: 张云忠  
制图员: 葛万刚  
审核员: 张永东

1:400

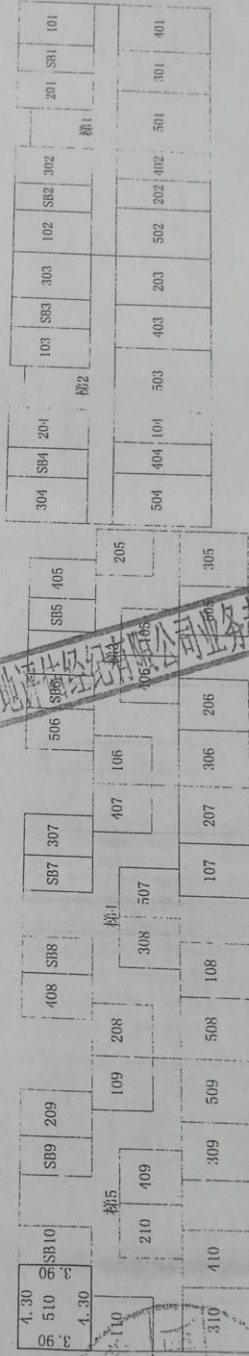


# 房产分户图

丘号	3711220000180001	结构	混合	套内面积, m <sup>2</sup>	16.770
幢号	24#	层数	6	分摊面积, m <sup>2</sup>	9.507
户号	510	层次	0	建筑面积, m <sup>2</sup>	26.28
座落	振兴东路159号、莒州家园				

北 ↑

山东恒信房地产土地资产评估有限公司业务专用章



2012年11月27日

1:400

制量员: 张石岩  
制图员: 葛石岩  
审核员: 张石岩

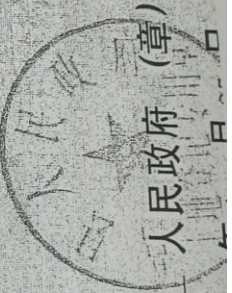


莒国用(2013)第1388号

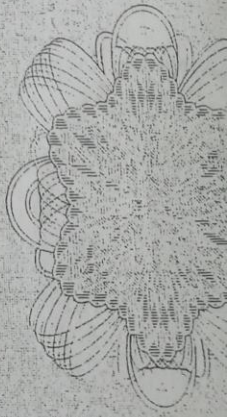
24#-5-502

土地使用权人	张东		
座落	莒县城区振兴东路北侧莒州家园		
地号	1-31-2513	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	2072年8月15日
使用权面积	83.33 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	83.33 M <sup>2</sup>
		分摊面积	

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 人民政府 (章)





山东信恒房地产经纪有限公司 (德州分公司) 业务专用章

山东信恒房地产经纪有限公司业务专用章

山东信恒房地产经纪有限公司

