

房地产评估报告

No: 鲁博评 RZ2018042001

项目名称: 日照市丽城花园 8#楼 3 单元 3502 号的住宅房地产
市场价值评估

估价委托人: 日照市东港区人民法院

估价机构: 山东博莱仕土地房地产评估有限公司

资质等级: 壹级

证书编号: 建房估证字[2013]002 号

估价报告出具日期: 2018 年 4 月 20 日

联系电话: 0633-8717818 13863337815

注册房地产估价师: 张 文 (注册证号: 3720060201)

程善锋 (注册证号: 3720150081)

估价结果报告

一、估价委托人

委托人: 日照市东港区人民法院

地 址: 日照市济南路 239 号

二、房地产估价机构

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

法定代表人: 孙如中

总公司地址: 济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼 1-3 号

资质等级: 壹级

证书编号: 建房估证字〔2013〕002 号

联系电话: 0633-8717818

三、估价目的

为委托人处置该房地产提供价值参考依据而评估该房地产的
的市场价值

四、估价对象

(一) 估价对象范围

根据估价委托人提供的产权资料, 本次评估范围为徐三平所有的位于日照市丽城花园 8#楼 3 单元 3502 号的住宅用房, 房屋建筑面积为 155.49 平方米, 阁楼建筑面积为 92.60 平方米, 另储藏室建筑面积为 22.00 平方米, 包括房屋的所有权和分摊 157.21 平方米土地在剩余使用年限为 28.84 年的土地使用权。

(二)、估价对象物质实体状况

1、建筑物状况

估价对象位于日照市丽城花园 8#楼 3 单元 3502 号,为住宅用房,房屋总层数 5 层,估价对象所在层 5-阁楼层,房屋建筑面积为 155.49 平方米,阁楼建筑面积为 92.60 平方米,另储藏室建筑面积为 22.00 平方米,房屋建成年份 2002 年。估价对象外墙刷涂料,单元门为不锈钢玻璃对讲门;入户门为钢制可视防盗门,塑钢窗,室内水、电、暖、燃气等配套设施齐全,房屋主体及装修维护使用状况较好。

2、土地状况

(1) 土地位置、用途、类型及面积:估价对象土地使用权位于日照市济南路北、烟台路东,丽城花园 8#3-502,地类(用途)城镇住宅用地,土地使用权面积为 157.21 平方米,土地使用权类型为出让,土地终止日期为 2046 年 12 月 29 日。

(2) 土地地势、平整程度及基础设施完备程度:该区域地势平整,基础配套设施完备,“七通一平”,位于住宅规划区内。

(3) 地质、水文状况:估价对象土地土质较好,无地质灾害隐患。

(4) 利用现状及规划限制条件:估价对象土地规划用途为城镇住宅用地,现状用途为住宅,符合城市规划的要求。

(三) 估价对象的权属状况

1、房产状况

房屋所有权人	徐
房屋所有权证号	日房权市字第 034900242 号
房屋坐落	日照市丽城花园 8#楼 3 单元 3502 号

房屋状况	幢号	房号	结构	所在层数	建筑面积 (平方米)	设计用途
	008	阁楼	混合	阁楼层	92.60	成套住宅
		储藏室	混合	储藏层	22.00	成套住宅
		3-3502	混合	5	155.49	成套住宅

2、土地状况

土地使用权人	徐		
土地使用权证	日国用(2007)第3819号		
土地座落	日照市济南路北、烟台路东, 丽城花园 8#3-502		
使用权面积	157.21	不动产单元号	371102004049GB00015W00000000
地类(用途)	城镇住宅用地	终止日期	2046-12-29

(四)、估价对象区位状况

1、位置状况

(1) 方位及临街(路)状况: 估价对象东临胶南路、南临济南路、西临烟台路、北临莒州路, 交通可及度较高, 道路通达状况较优。

(2) 与重要场所的距离: 估价对象与日照市住房和城乡建设局、广电大厦、国际金融中心、日照市不动产登记中心隔街相望, 日照市行政服务中心、东港区人民法院、日照市地税局、日照市人民检察院等诸多行政事业单位环绕周边。

(3) 朝向: 估价对象所在建筑物为南北朝向。

(4) 楼层: 建筑物总层数为5层, 估价对象所在层5-阁楼层。

2、交通状况

(1) 道路及交通便利程度: 估价对象所在区域有济南路、烟台路等主干道, 路面质量良好, 通达状况较优。

(2) 公交状况: 估价对象所在区域有 7 路、9 路、11 路、18 路、30 路、34 路等多条公交线路, 交通便利。

(3) 对外交通状况: 估价对象所在区域有多条公交线路, 乘 11 路公交可达日照市汽车东站、日照市火车站, 乘坐 9 路公交车可达日照市汽车总站。由烟台路至迎宾路西行可直达日兰高速出入口, 交通畅达, 出行便捷。

(4) 停车方便程度: 估价对象所在区域停车方便程度较好。

(5) 交通管制情况: 估价对象周边区域无交通管制。

3、环境状况

(1) 自然环境: 估价对象所在区域周边环境较好, 空气质量优、辐射、固体废弃物等影响较小, 环境卫生状况较好。

(2) 人文环境: 估价对象所在区域人流量较多, 治安状况较好, 人文环境较好。

(3) 景观: 向西步行约五分钟可达景色宜人的日照市银河公园, 沿济南路东行约五分钟车程到达日照太阳广场。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施: 区域内供电、供水、排水、供热、通气、通路、通讯状况较好, 基础设施状况较好。

(2) 公共服务设施状况: 估价对象所在区域有华润·万象汇、日照新玛特购物广场; 日照银行、中国建设银行、华夏银行、中国农业银行; 日照市金海岸小学、日照港中学; 日照市妇幼保健院等生活服务配套设施齐全, 居住环境较好。

五、价值时点

完成估价对象实地查勘之日: 2018 年 3 月 5 日。

六、价值类型

(一) 价值标准:

本次估价采用公开市场价值标准,是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

(二) 价值内涵:

本报告的市场价值内涵为:满足本报告“估价假设前提和限制条件”,估价对象包括房屋所有权及其占用范围内国有土地使用权并包括房屋室内装饰装修和配套设施设备,在价值时点,交易双方各自依法承担应缴纳的税费,以人民币为计价单位的市场价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、科学原则的前提下,并遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术原则,具体依据如下:

1、独立、客观、公正原则:一是要求房地产估价机构应当是一个不依附于他人、不受他人束缚的独立机构。二是要求房地产估价机构和房地产估价师应当与估价对象没有现实的或潜在的利害关系,与估价委托人及估价利害关系人没有除依法收取估价服务费以外的任何现实的或潜在的利害关系。三是要求房地产估价机构和房地产估价师在估价中不应受估价委托人等外部因素的干扰,不应屈从于外部压力。

2、合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象权利类型及归属,以及使用、处分等权利。

3、最高最佳利用原则是指法律上许可、技术上可能、经济

上可行、经过充分合理的论证,能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

4、价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

5、替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

八、估价依据

1、估价依据的有关法律、法规和政策

(1)《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第72号,2007年8月30日);

(2)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号,2004年8月28日);

(3)《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,2016年12月1日);

(4)《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第50号,1995年6月30日);

(5)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,2007年10月1日);

2、估价的技术规程及有关技术文件

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

(2)《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013);

(3)《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014);

3、估价委托人提供的有关资料

- (1)《司法鉴定委托书》;
- (2)《日照市不动产登记中心查询结果证明》复印件;

4、其他资料

- (1)估价人员实地查勘的资料和数据;
- (2)估价人员掌握的有关技术参数等资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法以及这些估价方法的综合运用。有条件选用比较法进行估价的,应以比较法为主要的估价方法。

估价对象为住宅用房房地产,在同一供需圈内,与估价对象类似房地产交易较活跃,房地产转让案例较易收集,市场依据较为充分,可选用比较法;同时该类房地产租赁市场较活跃,属收益性房地产,可选用收益法。故本次估价方法选用比较法和收益法。

1、比较法

比较法简要地说是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法;较具体地说,是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。

比较法的估价思路

- (1)搜集交易实例;
- (2)选取可比实例;
- (3)建立比较基础;
- (4)进行交易情况修正;
- (5)进行市场状况修正;

(6) 进行房地产状况修正;

(7) 计算比较价值。

2、收益法

收益法简要地说是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法;较具体地说,是预测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。

收益法的估价思路

(1) 选择具体估价方法;

(2) 测算收益期或持有期;

(3) 测算未来收益

(4) 确定报酬率或资本化率、收益乘数;

(5) 计算收益价值

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,采用科学合理的估价方法,在认真研究现有资料的基础上,结合估价经验及对影响房地产市场价格因素的分析,确定估价对象于价值时点的估价结果如下:

房地产市场价值:人民币 190.99 万元;大写:壹佰玖拾万零玖仟玖佰元整。

十一、注册房地产估价师

张文、程善锋

十二、实地查勘期

2018 年 3 月 5 日

十三、估价作业期

2018年3月5日-2018年4月20日。

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告的有效期为一年（2018年4月20日至2019年4月19日）。



日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20180125-0037851



您所查档的产权档案如下:

产权证号	034900242									
产权人	徐									
证件号码	51									
共有人	姓名	证件号码			产权证号			占有份额		
房屋坐落	丽城花园阁楼									
	丽城花园储藏室									
	丽城花园8#楼3单元3502号									
	丽城花园8#楼3单元3502									
房屋状况	幢号	房号	所在层数	建成年份	建筑面积(平方米)	设计用途	转移	抵押	查封	限制
	008	阁楼	阁楼层	2002	92.6	成套住宅			已查封	
		储藏室	储藏层	2002	22	成套住宅			已查封	
		3-3502	5层	2002	155.49			已抵押	已查封	
		(03)602	6层		155.49	成套住宅		已抵押		
发证时间										
产权备注	已查封									
	已抵押已查封									
	已抵押									
产权附记										
土地信息	土地用途:城镇住宅用地 土地使用期限:2046年12月29日止									
	土地用途:城镇住宅用地 土地使用期限:2046年12月29日止 土地使用权面积:157.21m ²									

查档人:



日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20180125-0037851



您所查档的产权档案如下:

土地信息				
单位: 平方米				
不动产单元号/原宗地编号	371102004049GB00015W000000000	不动产权证书号	日国用(2007)第3819号	
宗地面积	66076	坐落	日照市济南路北、烟台路东, 丽城花园8#3-502	
权利人	徐	证件种类	身份证	证件号
权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	出让	
终止日期	2046-12-29	使用权面积	157.21	
独用面积	0	分摊面积	157.21	
状态:	无查封, 有抵押	用途	城镇住宅用地	

查档人:

日照市不动产登记中心

2018年01月25日

日照市房屋所有权转移登记申请审批表

收件号:

日房权市字第 034900242

房屋座落		日照市东港区花园8#楼									
丘 号						档案号					
房屋 状 况	幢 号	房 号	结构	房屋总 层 数	所在 层数	建筑面积 (m ²)	设计 用途	建成 年份	房屋 来源	备 注	
	8	1602	混合	6	6	155.49	住宅	现房	购买		
	产权登记专用章										
使用土地面积 (m ²)						土地 证号					
转移方	李洪波					原产权证号	034900242	产别	私有房产		
接受方	徐 云					身 份 证 号 码		产 别			
共有方 情况	名 称					身 份 证 号 码		产 别			
	徐 云					13060119780101001X		私有房产			
	名 称					身 份 证 号 码		占 有 份 额			
转移性质		交易			成交价		600000.00	评估价		405000.00	
附记: 总面积155.49平方米. 另阁楼面积92.60平方米. 储藏室22.00平方米 现据实申请登记上述房产,如有不实,申请人愿负法律责任。											
转移方: 李洪波 (签章)				接受方: 徐 云 (签章)							
法人代表: 李洪波 (签章)				法人代表: (签章)							
申请日期: 2005年 5 月 30 日											