

房地产估价报告

鲁贵评[2018]日（法）字第 018 号

估价项目名称：日照市开发区海滨二路居委沿天津路海滨
四路 001 幢 01 单元 711 号房地产价值评估

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 4 月 25 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开发区海滨二路居委沿天津路海滨四路 001 幢 01 单元 711 号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开发区海滨二路居委沿天津路海滨四路 001 幢 01 单元 711 号，建成年代为 2010 年，钢混结构，总层数为 11 层，其中，地上层数 10 层，地下层数 1 层，711 号所在层为地上 7 层，建筑面积为 98.42 平方米，共有情况为单独所有。

根据估价人员现场勘查，估价对象朝向东北，外墙刷涂料，安装防盗单

元门，估价对象入户为防盗门，塑钢窗，由于被申请人不予配合，无法入户查看室内装修状况，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开发区海滨二路居委沿天津路海滨四路 001 幢 01 单元 711 号，根据《日照市不动产登记中心查询结果证明》记载，估价对象产权证号为 20111117027，产权人为张某某，建筑面积为 98.42 平方米，共有情况为单独所有，产权登记清晰、合法，至价值时点，估价对象已抵押、已查封。

根据《日照市不动产登记中心查询结果证明》记载，估价对象所占用土地不动产权证号：日国用（2014）第 000246 号，宗地面积：8419.5，坐落：天津路以南、海滨四路以西（旗云领域）001#楼 01 单元 711，权利人：张某某，权属性质：国有建设用地使用权，使用权类型：出让，使用权面积：23.17，终止日期：2079-05-30。至价值时点，估价对象土地开发程度为“七通”一平。

3、地理位置与周围环境

估价对象处于日照市开发区海滨二路居委旗云领域，估价对象周围有 14 路、19 路、20 路、43 路等公交车经过，交通方便；附近有圣可幼儿园、日照凤凰小学、天津路中学、日照港第一中学等，教育设施完善；靠近石臼街道荣安社区卫生站、东港华成诊所、日照港口医院等，医疗设施较完善；东港农村商业银行、中国银行、日照银行、招商银行等多家银行在附近设立营业网点，有众鑫超市、日美超市、万盛超市、利群超市等，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 2 月 6 日。

六、价值类型

此次评估的估价对象为位于日照市开发区海滨二路居委沿天津路海滨四路 001 幢 01 单元 711 号房地产，钢混结构，711 号建筑面积为 98.42 平方米，设计用途为公寓，于价值时点 2018 年 2 月 6 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、《日照市不动产登记中心查询结果证明》；
- 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/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公寓，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：一是估价对象为公寓用途，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 2 月 6 日的市场价值为（币种：人民币）：

711 号房单价壹 4461.3 元/平方米

房地产市场总价：43.91 万元

大写金额：肆拾叁万玖仟壹佰元整

十一、注册房地产估价师

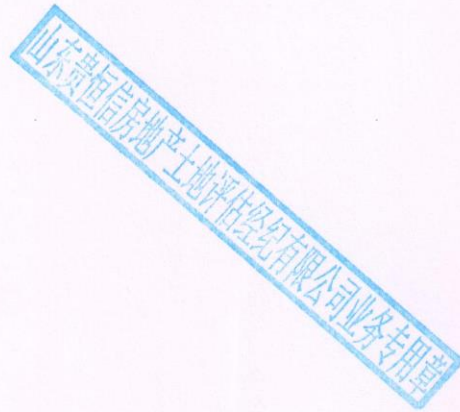
姓名	注册号	签 名	签名日期
董月华	1120040185		2018年4月25日
张永加	3720160198		2018年4月25日

十二、实地查勘期

2018年2月6日

十三、估价作业期

2018年2月6日至2018年4月25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:



二〇一八年四月二十五日

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		20111117027								
产权人		张XX								
证件号码		XXXXXXXXXXXX								
共有人	姓名	证件号码			产权证号			占有份额		
房屋坐落		开发区海滨二路居委沿天津路海滨四路001幢01单元711号								
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
	001	(01) 711	7层	2010	98.42			已抵押	已查封	
发证时间										
产权备注		已抵押已查封								
产权附记										
土地信息		土地用途:城镇住宅用地 土地使用期限:2079年05月30日止 土地使用权面积:23.17m ²								

查档人:

日照市不动产登记中心

2018年01月25日

查询专用章

(1)



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	371102002009GB00001W00000000		不动产权证号	日国用(2014)第000246号	
宗地面积	8419.5		坐落	天津路以南、海滨四路以西(旗云领域)001#楼01单元711	
权利人	张...	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	2079-05-30		使用权面积	23.17	
独用面积	0		分摊面积	23.17	
状态：	无查封,无抵押		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

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司业务专用章

