

房地产估价报告

重要提示：若案件当事人对估价报告有异议，请在签收估价报告之日起10日内通过日照市东港区人民法院向我公司书面提出。

估价项目名称：日照市昭阳路东东辰皓星园 007 幢 01 单元
01-1001 号房地产市场价格估价

估价委托人：日照市东港区人民法院

房地产估价机构：山东众合土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：韩蕾 3720120117 李振升 3720170032

估价报告编号：众合评（鉴）字（2018）第 248 号

估价报告出具日期：二〇一八年七月十日

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

联系人：王世伟

联系电话：0633-8179296

二、房地产估价机构

机构名称：山东众合土地房地产评估有限公司

地址：济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层

法定代表人：李坚昱 统一社会信用代码：913701027478445359

房地产评估资质级别：贰级 资质证书号：鲁评002026

联系人：任莉 联系电话：0531-81666272

三、估价对象

1、估价对象坐落及位置

估价对象坐落为日照市昭阳路东辰皓星园007幢，位于昭阳路以东，莒州路以南。

2、权益状况

(1)房产权益状况

根据估价委托人提供的《日照市不动产登记中心查询结果证明》复印件确定估价对象权属登记信息如下：

①房产信息：

产权人	孙承贵	产权证号	20140107023
幢号	007	房号	(01)1001
所在层数	10层	建成年份	2013
建筑面积(m ²)	123.06	设计用途	成套住宅
抵押	已抵押	房屋坐落	日照市昭阳路东辰皓星园007幢01单元01-1001号

②土地信息：

权利人	孙承贵	不动产权证号	日国用(2014)第005172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	2076年12月22日	使用权面积(m ²)	44.3
独用面积(m ²)	0	分摊面积(m ²)	44.3
状态	无查封，有抵押	用途	城镇住宅用地
房屋坐落	日照市昭阳路东，莒州路南(东辰皓星园)007幢01单元1001		

(2)他项权利状况

①依据估价委托人提供的《日照市不动产登记中心查询结果证明》复印件，估

价对象存在抵押状况，至价值时点估价人员无法确定以上抵押的还款及解除情况，结合估价目的，本次估价不考虑抵押状况对评估价值的影响。

②因估价委托人及当事人不能提供相关证明材料，故本次估价设定估价对象不存在法定优先受偿权、租赁权。如果估价对象存在法定优先受偿权、租赁权，则对估价对象的变现价值有一定影响，特提醒估价报告使用人注意。

3、实物状况

(1)建筑物状况

①建筑物公共部分:

结构形式	钢混	建筑类型	小高层
外立面装饰	外墙涂料	燃气	管道燃气
层户数数量	3户/单元·层	供暖	集中供暖
楼道装修	水泥地面，涂料墙面	电梯	1部
门禁系统	单元防盗门		

②建筑物户内部分:

所在楼层	第10层	使用状况	使用
现状用途	住宅	房屋朝向	南北
室内装修情况的描述	室内地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，部分贴壁纸，客厅石膏板造型吊顶，灯池；厨房地面铺地砖、墙面贴瓷砖到顶，pvc吊顶；卫生间地面铺地砖、墙面贴瓷砖到顶，pvc吊顶，坐便器；阳台地面铺地砖，墙面乳胶漆，塑钢窗；室内成品木门、包门套，塑钢窗、包窗套，入户普通防盗门。		

(2)小区状况

居住小区楼宇构成	由小高层构成	小区封闭性	封闭
物业公司有无	有	车位状况	地上停车位、地下车库

(3)实物状况说明

我们未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和检验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。估价对象设施设备水、电、暖气、燃气已安装到户，能满足当前的使用要求。

4、区位状况

交通便捷度	道路通达度较好，区域主要道路为昭阳路、莒州路、济南路，道路等级较好，周围有16路、2路、30路、34路等公交车通过昭阳路，对外交通便利。
自然人文环境质量	周围自然人文环境好。

居住社区成熟度	周边小区较为集中，有德瑞凤凰佳苑、丰园新区、东方·金桂园等住宅小区，区域配套较完善，居住社区成熟度较高。
基础设施配套情况	估价对象所在区域基础设施较完善，达到“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气），区域内基础设施配套能够满足人们的日常生活需要。
公建配套情况	周边公共配套较完善，有医院、学校、超市、银行网点等配套设施。

四、估价目的

为日照市东港区人民法院办理案件确定估价对象的房地价值提供参考而评估其市场价值。

五、价值时点

二〇一八年六月二十六日（实地查勘之日）

六、价值类型

本次评估的估价结果是估价对象于价值时点在满足估价假设和限制条件下的市场价值，指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易所形成的价格或价值。

七、估价依据

1、国家法律法规：

- (1)《中华人民共和国物权法》；
- (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3)《中华人民共和国土地管理法》；
- (4)《中华人民共和国资产评估法》；

2、住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章；

3、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件；

4、技术标准：

- (1)《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；
- (2)《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；

5、估价委托人提供的相关资料：

- (1)山东省日照市东港区人民法院《司法鉴定委托书》（（2018）鲁 1102 鉴字第 609 号）；

- (2)《日照市不动产登记中心查询结果证明》复印件；

6、估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

八、估价原则

本次估价遵循以下原则：

(1)独立、客观、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：要求估价结果是在依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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

本公司估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和估价目的，确定本次估价的方法。估价对象所在区域有较多类似房地产的交易，满足比较法的适用条件，可以选用比较法作为本次估价的方法；估价对象及其同类房地产属于有潜在租金等经济收入的收益性房地产，适用于收益法；所以本次估价采用比较法和收益法作为其估价方法，然后综合两种方法的估价结果来确定其最终价格。



比较法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。

收益法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。

十、估价结果

评估结果:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值:	108.75 万元	壹佰零捌万柒仟伍佰圆整
估价对象单位价值:	8837 元/平方米	每平方米捌仟捌佰叁拾柒圆整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
韩 蕾	3720120117	 韩蕾	2018年7月10日
李振升	3720170032	 李振升	2018年7月10日

十二、实地查勘期

二〇一八年六月二十六日

十三、估价作业期

二〇一八年六月二十六日（实地查勘之日）至二〇一八年七月十日



山东众合土地房地产评估有限公司
二〇一八年七月十日

日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号： 20171201-0110928



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	371102001091GB00201W000000000	不动产权证号	日国用(2014)第005172号		
宗地面积	25738.8	坐落	日照市昭阳路东, 莒州路南(东辰晴星园)007幢01单元1001		
权利人	孙	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	2076-12-22	使用权面积	44.3		
独用面积	0	分摊面积	44.3		
状态:	无查封,有抵押	用途	城镇住宅用地		



日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20171201-0110928



您所查档的产权档案如下:

产权证号	20140107023									
产权人	孙									
证件号码										
共有人	姓名	证件号码			产权证号			占有份额		
房屋坐落	日照市昭阳路东辰皓星园007幢01单元01-1001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
	007	(01) 1001	10层	2013	123.06	成套住宅		已抵押		
发证时间										
产权备注	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:2076年12月22日止 土地使用权面积:44.3m ²									



日照市不动产登记中心
2017年12月04日