

- 山东省住房和城乡建设厅房地产估价壹级资质
- 山东省土地估价协会土地评估 B 级资质

评估报告书

山东省日照市东港区人民法院

山东大地房估字[2018]第 RZFY008 号

日照市新市区四季圣园北区 010 幢 1 单元 402 号房产及新市区
四季圣园北区 008 幢 2 单元 105 号储藏室的市场价值评估



山东大地房地产土地估价有限公司
ShanDong DaDi Real Estate Appraisal Co.,Ltd

估价结果报告

(一) 估价委托人：山东省日照市东港区人民法院

(二) 房地产估价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

法定代表人：李蕴华

地址：海滨北路46号主楼23层

估价资质等级：建设部一级

估价资质证书编号：建房估证字 [2012] 036号

联系电话：0631-5233115 5201239

(三) 估价目的：

为报告使用方确定房地产市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象：

1、委托方提供了房屋所有权证、土地使用权证书复印件，其权益状况如下：

房屋所有权状况							
房屋所有权证号		日房权证市字第 20090721027号					
房屋所有权人		尹					
房屋坐落		新市区四季圣园北区 010幢1单元402号					
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	010	(1) 402	混合	6	4	124.8	成套住宅
房屋所有权状况							
房屋所有权证号		日房权证市字第 20090721052号					
房屋所有权人		尹					
房屋坐落		新市区四季圣园北区 008幢2单元105号					
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	010	(1) 105	钢混	6	1	19.37	储藏室
土地使用权状况							
土地使用权证号		日国用(2009)第*784*号					
土地使用权人		尹					
座落		济南路北、文登路西，四季圣园北区 010幢1单元402号					
地号		4-44-7	图号		3921.80-457.75		
地类(用途)		城镇住宅 071	使用权类型		出让		
使用权面积		81.18平方米	终止日期		2066年1月5日		

2、区位状况：本次评估的房地产位于济南路北、文登路西的四季圣园北区生活区内，周围路面硬化、绿化完全，出入便捷。

3、实物状况：

日照市新市区四季圣园北区 010 幢是一幢六层高的住宅楼，本次估价对象是该楼 1 单元 402 号，设计用途为成套住宅。实地查勘，估价对象外墙涂料粉刷，塑钢外窗，阳台封闭，由于未能进入室内，室内结构及装修情况不详。

日照市新市区四季圣园北区 008 幢是一幢六层的住宅楼，本次估价对象是该楼 2 单元 105 号，设计用途为储藏室。实地查勘，估价对象外墙涂料粉刷，塑钢外窗，阳台封闭，由于未能进入室内，室内结构及装修情况不详。

(五) 价值时点：二〇一八年五月三十日。

价值时点是所评估的估价项目客观合理价格或价值对应的年月日，也是估价结果所对应的日期。是估价师根据估价目的、在征求委托人同意后确定的。

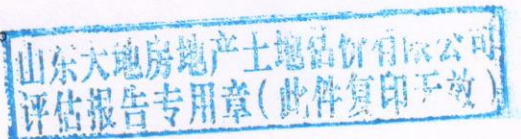
(六) 价值类型：本次估价采用市场价值，即估价对象在价值时点时公开的市场价值。

(七) 估价原则：

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。



3、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(八) 估价依据：

1、有关法律法规：

(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) 《中华人民共和国担保法》；

(4) 《中华人民共和国物权法》；

(5) 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

2、其他有关部门文件

(1) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日，法释[2004]16号）；

(2) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》（2007年8月23日，法办[2007]5号）；

(3) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日，法释[2009]16号）；

(4) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2006年3月2日）；

(5) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2010年8月16日，法释[2011]21号）；



3、有关估价标准和指导意见或办法等

- (1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2)《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (3)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

4、其他资料：

- (1)委托方提供的有关资料；
- (2)估价机构和注册房地产估价师现场勘测、掌握和搜集的有关资料等。

（九）估价方法：



根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。这主要是出于以下考虑：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法，估价对象所处位置的同一供求圈内有较多类似估价对象的房地产交易实例，故可采用比较法估价；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，估价对象为可出租产生收益的房地产，且所在区域类似房地产租赁市场较活跃、租金水平合理，故可采用收益法估价。

而未采用成本法、假设开发法主要出于以下考虑：估价对象为单套住宅，不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，所以不宜采用成本法；估价对象为已建成物业，且处于正常使用状态，价值时点不具有开发或再开发潜力，所以不宜采用假设开发法。

基本思路如下：

1、首先利用比较法求取估价对象价格：

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。

运用比较法进行房地产估价时，应按以下步骤进行：搜集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正，进行市场状况调整，进行房地产状况调整，计算比较价值。

2、利用收益法求取估价对象价格：

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。

运用收益法进行房地产估价时，应按以下步骤进行：选择具体估价方法，测算收益期或持有期，测算未来收益，确定报酬率或资本化率、收益乘数，计算收益价值。

3、将利用比较法和收益法得出的估价对象价格分别赋予一定的权重，采用加权平均的方法求取估价对象房地价值。

(十) 估价结果：

本次委托评估的日照市新市区四季圣园北区010幢1单元402号房产及新市区四季圣园北区008幢2单元105号储藏室的市场价值164.27万元，人民币大写：**壹佰陆拾肆万贰仟柒佰元整**。其中：

评估价值一览表

幢号	房号	结构	建筑面积	单价(元/平)	价值(万元)
----	----	----	------	---------	--------

010	(1) 402	混合	124.82	12600	157.27
008	(2) 105	钢混	19.37	/	7
合计	/	/	144.19	/	164.27

(十一) 注册房地产估价师:

参加估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
李蕴华	3720030094	 姓名: 李蕴华 注册号: 3720030094 有效期至 2019.1.4	 2018.5.30
于雪静	3720090068	 姓名: 于雪静 注册号: 3720090068 有效期至 2018.10.19	 2018.5.30

(十二) 实地查勘期:

2018年5月30日。

(十三) 估价作业日期:

2018年5月30日。

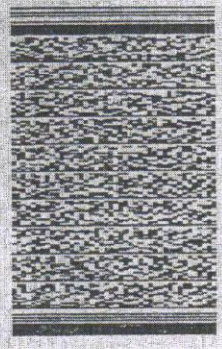


山东大地估价

附件

- 1、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 2、山东省日照市东港区人民法院司法鉴定委托书
- 3、估价对象位置图
- 4、房屋所有权证、土地使用权证复印件
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件

房地产权证 字第 号

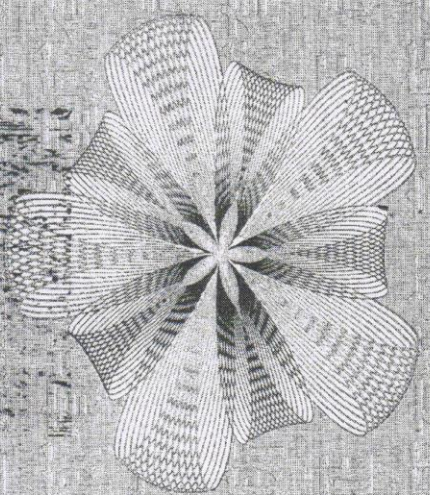


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关

山东大地房地产土地评估有限公司
评估报告专用章(此章复制无效)



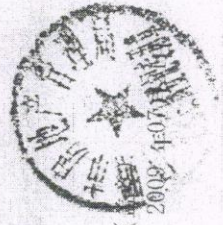
中华人民共和国建设部监制

房屋所有权人		尹... ..									
房屋坐落		新市区四季圣园北区010幢1单元402号									
丘(地)号		972-002		产别		(H)私有房产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途					
010	(1)402	混合	6	4	124.82	成套住宅					
房屋状况		以下空白									
共有		人 / 等 / 人 共有权证号自 / 至 /									
土地使用情况摘要											
土地证号			使用面积(平方米)								
权属性质	国有	使用年限	年 月 日至2066年 1月 5日								
设定他项权利摘要											
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期					
尹... ..	抵押	72万	72万	2009.7.24	2009.7.24						

山东大地房地产土地评估有限公司
评估报告专用章(此件复印无效)

附 记

共登记1条房产信息, 总建筑面积124.82平方米。
受理编号: 2
00907210068
业务种类: 房屋买卖
产权来源: 买卖
宗地编号: 12/24/1-1
登记时间: 2009年07月21日

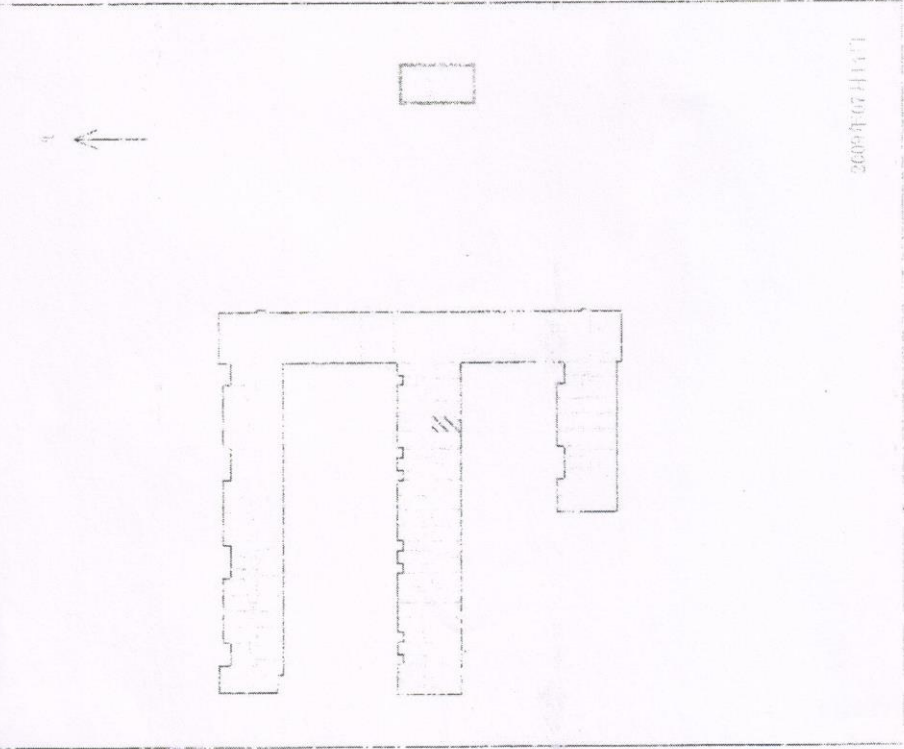


填发单位: 2009年07月
填发日期:

房屋平面图

宗地号:

宗地号	1572-002	宗地建设面积	15,825	建成年份	2005
幢号	004	共有分摊面积	0.550	结构	砖混
产号	175	建筑面积	19.37	层数	6
房号	海市区四李村社区008号楼	分摊面积		层数	6
		层数		地上层数	6
				地下层数	0



2009年07月11日

注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁(房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人在规定的期限内持有相关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外,其它单位和个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时房屋所有权证持有人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,应及时申请补发。

山东大地房地产土地估价有限公司
评估报告专用章(此件复印无效)

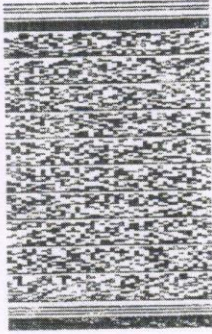
编号:

房权证

字第



21012



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

山东大地房地产土地估价有限公司
评估报告专用章(此件复印无效)

中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 31012



发证机关(盖章):



房屋所有权人 尹见民

房屋坐落 新市区四季家园北区008幢2单元105号

丘(地)号 972-062

用途 (0)私有房产

幢号	房号	结构	房屋层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
008	(2)105	砖混	6	1	19.37	储藏室
房屋状况	以下空白					

共有权人 等 人 共有权部自 年 月 日

土地用途 储藏室

土地证号

使用面积(平方米)

权属性质

国有

使用年限

年 月 日至 2066年 1 月 5 日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	设定日期	约定日期	注销日期
尹见民	抵押	6F	2008.7.24	2009.7.24	

附 记

共登记1条房产信息, 总建筑面积19.37平方米。

受理编号: 200907210147

业务种类: 房屋买卖

产权来源: 买卖

宗地编号: 12/24/1-1

登记时间: 2009年07月21日

山东大地房地产土地估价有限公司
评估报告专用章(此件复印无效)

颁发单位(盖章):
颁发日期: 2009年07月21日

房地产平面图

图幅号:

丘地号	972-002	车内存建筑面积, m ²	111.240	建成年份	2005
幢号	010	共有分摊面积, m ²	13.580	结构	混合
户号	1-402	建筑面积, m ²	124.82	层数	6
座落	新市区四季花园北区010号楼		层数	4	地下层数
			层数	6	地下层数
			层数	0	地下层数

北 ↑



备注:原402号现为1-402号

2009年07月14日

注意事项

本证是房屋所有权的合法证明文件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

一、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。

二、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)以及房地产权利(房地产权抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。

三、除发证机关及填发单位外,其它单位和个人不得在地证上涂改、损毁或加盖印章。

四、房地产管理部门因工作需要核查产权时,房屋所有权人应出示此证。

五、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补办。

编号: 00137814

山东大地房地产评估有限公司
评估报告专用章(此件复印无效)

