

# 房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目：日照市五莲县城南小区 1 号楼东 1 单元 402  
室房地产价值评估

估价委托人：日照市东港区人民法院

估 价 机 构：山东正诚土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：杨 英（注册号：3720100043）

蒋文娜（注册号：3720170074）

估价报告出具日期：2017 年 10 月 20 日

估价报告编号：鲁正房估（2017）713 号

## 房地产估价结果报告

一、估价委托人:日照市东港区人民法院

二、房地产估价机构:

单位名称:山东正诚土地房地产评估有限公司

法定代表人:姜福财

住 所:济南市小纬四路 46-1 号

电 话:13356331613

估价资格等级:一级

估价资格证书号:建房估证字[2012]119号

三、估价目的:为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

四、估价对象:

(一)、权益状况分析:

根据估价委托人提供材料及现场勘查确定:

(1)房屋所有权人:尚善志

(2)所有权证号:莲房权证城区字第 070710005 号

(3)房屋坐落:日照市五莲县城南小区 1 号楼东 1 单元 402

(4)设计用途:住宅/附属房

(5)建筑面积:78.52 平方米/12.21 平方米

(6)结构:砖混

(7)建成年代:1994 年

(二)、实物状况分析:

估价对象目前实际用途为住宅,入户老式防盗门。估价对象为三室一厅一厨一卫布局,其中两室朝南;室内地面铺瓷砖、地板革;厨房、卫生间地面瓷砖,厨房墙面部分贴瓷砖、卫生间墙面瓷砖到顶;经当事人介绍,

天然气管道未入户，该楼座已接通天然气管道；暖气管道已接入小区，但该楼座尚未接入。估价对象附属房作为储藏室使用，入室门为老式防盗门、木门，因当事人原因未能进入查勘，室内状况不详。

### （三）、区位状况：

估价对象位于日照市五莲县城南小区内，位于利民路以北、富强路以东，附近有五莲1路设有停靠站点，距离公交车站点约1.2公里，交通及公共交通便捷度一般；附近有东方现代幼儿园、五莲县实验小学、五莲二中、五莲一中、五莲县文华双语学校，教育配套较好；小区内停车较方便；周边有五莲县医院，医疗配套设施较好；小区外便利店、商业配套较多，生活便捷。

**五、价值时点：**2017年10月12日（现场查勘日期）。

### 六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准，所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

### 七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

#### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公



平合理地进行估价。

#### （二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

#### （三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### （四）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

#### （五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

### 八、估价依据：

#### （一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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》。

#### （二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标

准》。

(三) 委托方及当事人提供的有关资料

- 1、鉴定委托书；
- 2、五莲县不动产登记中心查询结果证明；
- 3、房屋所有权证复印件；
- 4、国有土地使用证复印件。

(四) 估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施。
- 2、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。

**九、估价方法：**

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。有条件选用比较法进行评估的应以比较法作为主要的估价方法。估价对象为住宅房地产，周围住宅的交易和租赁市场活跃，容易获取相关信息，结合估价对象具体情况，本次评估采用比较法、收益法对估价对象房地产进行价值评估。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

**十、估价结果：**

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用

适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

莲房权证城区字第 070710005号	日照市五莲县城南小 区1号楼1单元402	住宅:	3281	25.76
		78.52		
		附属房:	1300	1.59
		12.21		
合计				27.35

人民币大写：贰拾柒万叁仟伍佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名 注册号  
蒋文娜 3720170074

盖章签名 签名日期  
中华人民共和国房地产估价师  
姓名 蒋文娜  
注册号 3720170074  
有效期至 2020. 5. 29  
2017年10月20日

杨 英 3720100043

中华人民共和国房地产估价师  
姓名 杨 英  
注册号: 3720100043  
有效期至 2019. 3. 29

2017年10月20日

十二、实地查勘期：2017年10月12日至2017年10月12日

十三、估价作业期：2017年10月12日至2017年10月20日





# 五莲县不动产登记中心查询结果证明

受理编号： 20170426-0003701



您所查档的产权档案如下：


产权证号		莲房权证城区字第070710005号									
产权人		尚									
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		城南小区									
丘(地)号		86371121010120000159				产别					
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	
	1	402			78.52	住宅		已抵押	已查封		
					12.21	附属房		已抵押	已查封		
发证时间											
档案编号											
产权备注		房产：有查封,有抵押									
产权附记											
土地信息											

查档人：



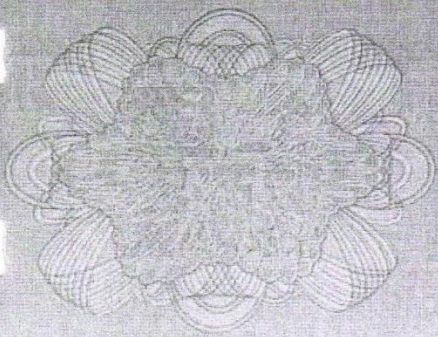


连 国用 ( 2015 ) 第 001392 号

土地使用权人	商 		
座 落	城南小区		
地 号	37112109110430001	图 号	1506006084
地类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	未设定
使用权面积	47.61 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	47.61 M <sup>2</sup>

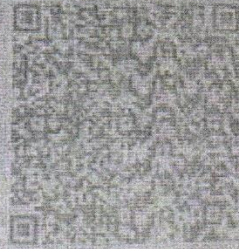


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



人民政府 (章)

2015年 09月 17日





宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号:

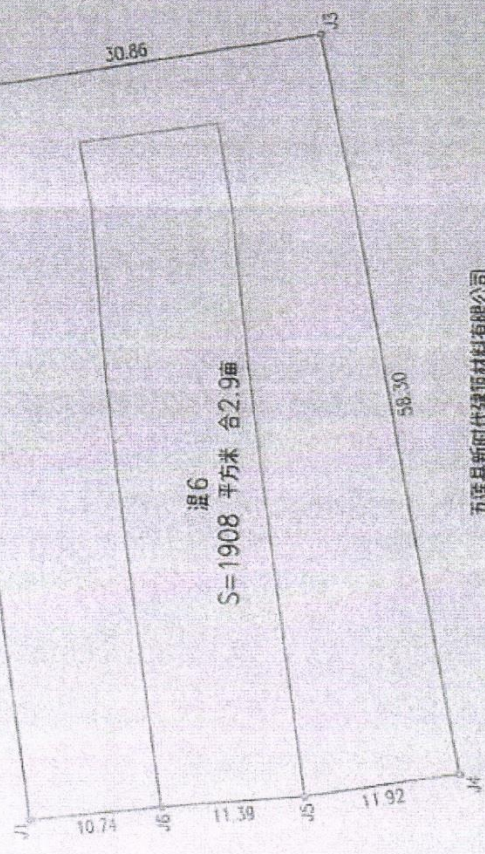
地籍图号: 150G006084

权利人: 五莲县粮食收储管理中心



利民路

五莲县新时代建筑材料有限公司



规划者

五莲县新时代建筑材料有限公司

绘图日期:

审核日期:

绘图员:

审核员:

1:500



记 事

2015-9-17 面粉厂 房改房

登 记 机 关



(章)

2015年 09月 17日

证书监制机关



No.

031066030



98 建房字第

070710005

所有权人

~~商~~

所有权性质

私有

单位

五通面粉厂

共有(人)

房屋座落

城南小区

地号

产权来源及  
取得日期

一九九八年十一月从房政成本价购买普通住房

幢号	房号	方向	建成年代	结构	层数	间数	建筑面积	毗连情况	房屋用途
1	402	北屋	1994	砖混	4/5	1套	78.52	东、西、北	住宅
	402		1994	砖混	2层	1	12.21		住宅
<p style="text-align: center;">私房 (1998) 整</p>									

房屋状况

幢号	房号	方向	建成年代	结构	层数	间数	建筑面积	毗连情况	房屋用途

附记

产权比例: 100%



填发机关:

填发日期: 1998年12月14日



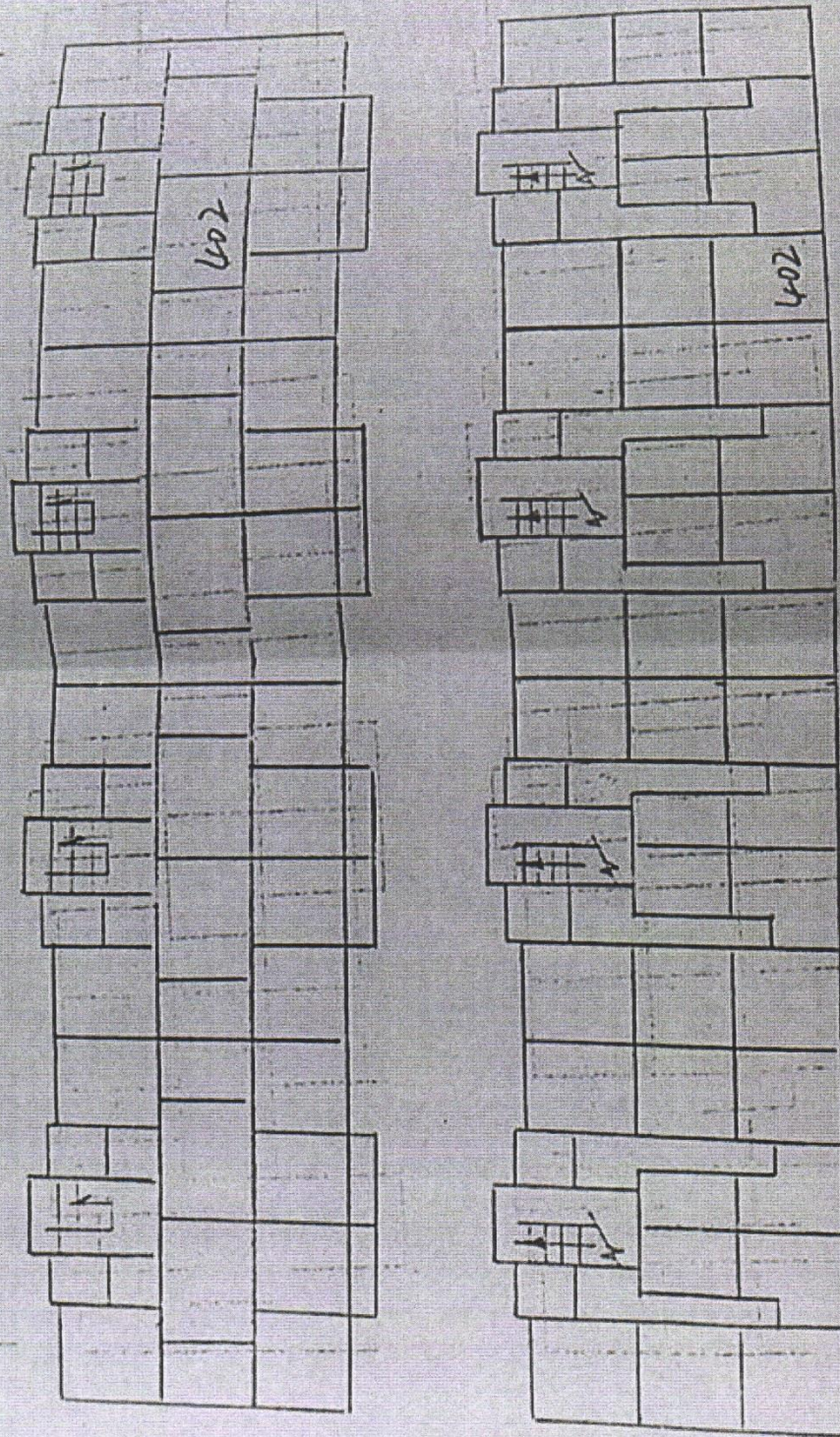
# 房屋平面示意图

产权人：南基泰

(产权证附图)

编号：

北 ↑



地下室平面图

绘图

90.73 m<sup>2</sup>

建筑面积

本 /

1:200

比例



### 共有权保持证摘要

共有人	共有份额	共有权保持证号	备注
		字第 号	
		字第 号	
		字第 号	
		字第 号	
		字第 号	

### 契 税 摘 要

立契日期	契 价	契税种类	契税税率	纳税金额(元)	备注

### 设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权 利 范 围			权利价值	权利存 续期限	注销 日期
		房号	间数	建筑面积(平方米)			
工行	抵押	402		90.73	627	04.12.04	10-7-20
银通	抵押	402		78.52	149000.2	09.12.04	10-7-20
路红霞	抵押	402		90.73	149000.2	2012年4月6日	2022年7月6日

### 使用国有土地摘要

使用土地面积	平方米合 亩	土地使 用证号	字第 号
--------	--------	------------	------

加 盖 骑 缝 章