

- 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

日照市东港区人民法院

山东大地房估字[2018]第 RZFY014 号

日照百海贸易有限公司名下位于日照市北京路西天津路南
(万基国际商住楼) 001 幢 01 单元 1001、1004、-101、-102、
-152 号房产及车位的市场价值评估



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：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

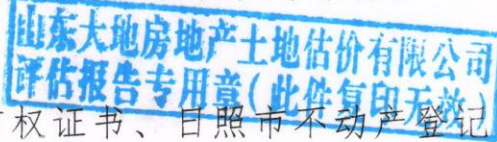
联系电话：0631-5233115 5201239

(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书、日照市不动产登记



中心查询结果证明，其权益状况如下：

1、房屋所有权状况				
房屋所有权证号		日房权证市字第 20130201006 号		
房屋所有权人	日照百海贸易有限公司	共有情况	单独所有	
房屋坐落	日照市北京路西天津路南（万基国际商住楼）001幢01单元1001号			
登记时间	2013年02月18日	规划用途	商业服务	
房屋 状 况	总层数	建筑面积	套内建筑面积	其他
	29	256.89	174.35	
	29	/	/	
土地 状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	7-28-4	出让	至 2049年7月3日止	
附记	共登记3条房产信息，总建筑面积256.89平方米。			
备注	原规划为万基国际商住楼，另地下停车位二个，编号为：01-101，01-102			
2、房屋所有权状况				
房屋所有权证号		日房权证市字第 20130204035 号		
房屋所有权人	日照百海贸易有限公司	共有情况	单独所有	
房屋坐落	日照市北京路西天津路南（万基国际商住楼）001幢01单元1004号			
登记时间	2013年02月18日	规划用途	商业服务	
房屋 状 况	总层数	建筑面积	套内建筑面积	其他
	29	59.11	40.12	

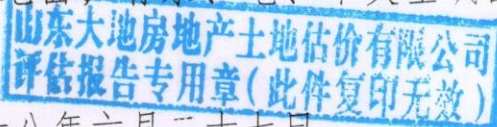
	29	/	/	户号 01-152 车位
土地 状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
	7-28-4	出让		至 2049年7月3日止
附记		共登记2条房产信息，总建筑面积59.11平方米。		

2、区位状况：

本次评估的房地产位于日照市北京路西、天津路南，地处繁华地段，附近经营房利用率较高，商业气氛浓厚，周围路面硬化完全，交通较便捷。

3、实物状况：

日照市北京路西天津路南（万基国际商住楼）001幢钢混结构二十九层高，建于2010年，本次估价对象是该楼01单元1001号、1004号商业服务用房及-101、-102、-152号车位，实地查勘，估价对象外墙玻璃幕墙，铝合金外窗，室内墙面白色涂料粉刷，石膏板吊顶，地面铺木地板，卫生间墙面贴瓷砖到顶，地砖地面，有水、电、中央空调配套；车位位于地下停车场。



（五）价值时点：二〇一八年六月二十七日。

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132号，2016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：近几年当地商业房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值，且估价对象具有采用比较法、收益法进行估价的条件，故未采用成本法进行估价；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北京路西天津路南（万基国际商住楼）001幢01单元1001、1004、-101、-102、-152号房产及车位的市场价值合计：257万元，人民币大写：贰佰伍拾柒万元整。其中：

日照市北京路西天津路南（万基国际商住楼）001幢01

单元 1001 号商业服务用房评估价值 184 万元，单价 7163 元/平方米；-101、-102 号车位，10 万元/个；小计 204 万元。

日照市北京路西天津路南（万基国际商住楼）001 幢 01 单元 1004 号商业服务用房评估价值 43 万元，单价 7275 元/平方米；-152 号车位，10 万元/个；小计 53 万元。

（十一）注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师：

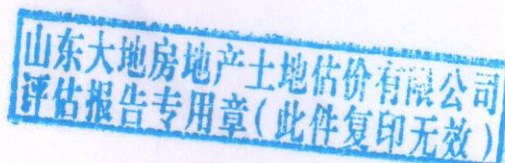
姓名	注册号	签名	签名日期
李蕴华	3720030094	中华人民共和国房地产估价师 姓名：李蕴华 注册号：3720030094 有效期至 2019.1.4	李蕴华 2018.7.18
于雪静	3720090068	中华人民共和国房地产估价师 姓名：于雪静 注册号：3720090068 有效期至 2018.10.19	于雪静 2018.7.18

（十二）实地查勘期：

2018 年 6 月 27 日。

（十三）估价作业日期：

2018 年 6 月 27 日至 2018 年 7 月 18 日



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、日照市不动产登记中心查询结果证明复印件
- 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

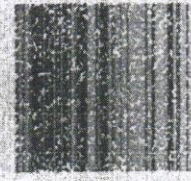
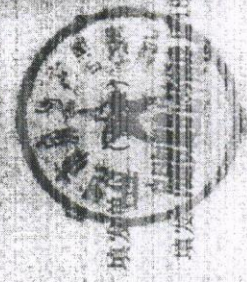
日照市房权证字第20130201006号

房屋所有权人	日照百盛贸易有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	日照市北京路西侧天津路南(万基国际商住楼)003幢01单元1001号		
登记时间	2013年02月18日		
房屋性质	商业服务		
房屋状况	总层数	29	其他
	建筑面积 (m ²)	256.89	其他
	套内建筑面积 (m ²)	174.35	其他
土地状况	地号	7-29-4	土地取得方式
			出让
			土地使用年限
			2049年7月31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)

附 记

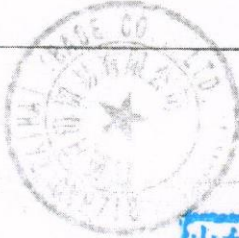
共登记3条房产信息, 总建筑面积256.89平方米。



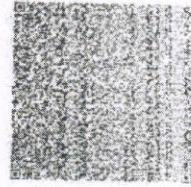
日照权证 电字第20130204035号

房屋所有权人	日照百海贸易有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	日照市北京路西天津路南(万惠国际商住楼)001幢01单元1004号		
登记时间	2013年02月18日		
房屋性质			
规划用途	商业服务		
房屋状况	总层数	其他	
	29	建筑面积 (m ²)	40.12
	29	套内建筑面积 (m ²)	/
土地状况	以下空白		土地使用年限
地号	土地使用权取得方式	2049年7月3日	
7-28-4	出让		

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)



附 记
共登记2条房产信息, 总建筑面积59.11平方米。



填发单位 (盖章)

填发日期: 2013年02月18日

日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20180518-0076306

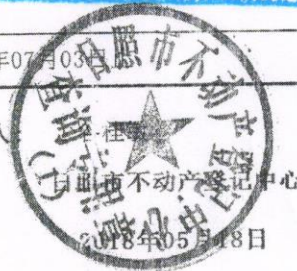


您所查档的产权档案如下:

产权证号		20130201006									
产权人		日照百海贸易有限公司									
证件号码		371102200031604									
共有人	姓名	证件号码			产权证号			占有份额			
房屋坐落		日照市北京路西天津路南(万基国际商住楼)001幢01单元1001号									
		日照市北京路西天津路南(万基国际商住楼)001幢01单元-101号									
		日照市北京路西天津路南(万基国际商住楼)001幢01单元-102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	01-1001	10层	2010	256.89	商业服务		已抵押	已查封		
	001	B1-(01)101	B1	2010	-	车位		已抵押	已查封		
	001	B1-(01)102	B1	2010	-	车位		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07月03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)

查档人



抵押登记为
20140905011号

日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20180518-0076306

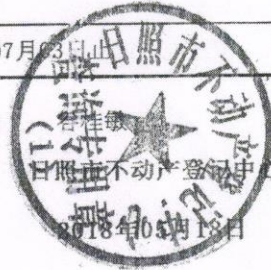


您所查档的产权档案如下:

产权证号	20151114007									
产权人	日照百海贸易有限公司									
证件号码	371102200031604									
共有人	姓名	证件号码			产权证号			占有份额		
房屋坐落	日照市北京路西天津路南(万基国际商住楼)001幢01单元车位层									
	日照市北京路西天津路南(万基国际商住楼)001幢01单元01-1004									
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	车位	B1	2010	-	车位		已抵押	已查封	
	001	01-1004	10层	2010	59.11	商业服务		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07月03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)

查档人:



抵押登记存单(2016)
日照市不动产登记中心0004833号