

- 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 RZ022 号

日照市瑞园名城 001 幢 00 单元 00-213 号

商业用房市场价值评估



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格提供参考依据。

(四) 估价对象：

1、委托方提供了日照不动产权登记中心查询结果证明，

其权益状况如下：

房屋产权状况					
房屋所有权证号	日房权证市字第 20140318015 号				
房屋所有权人	山东普华能源有限公司				
共有情况	单独所有				
房屋坐落	日照市瑞园名城 001 幢 00 单元 00-213 号				
登记时间	2014 年 05 月 27 日	规划用途	商业服务		
房屋状况	总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他	
	6	1007.96	906.08		
	6	1000.17	899.08		
产权登记情况					
房屋所有权人(持证人)	山东普华能源有限公司	所有权证号	20140318015		
房屋坐落	日照市瑞园名城 001 幢 00 单元 00-213 号				
房屋基本情况	幢号	房号	结构	建筑面积(m ²)	备注
	001	00-213	钢筋混凝土结构	1000.17	日国用(2014)第 003084 号
	001	00-313	钢筋混凝土结构	1007.96	
附记	共登记 2 条房产信息，总建筑面积 2008.13 平方米。				
土地产权状况					
土地使用权证号	日国用(2014)第 003084 号				
土地使用权人	山东普华能源有限公司				
座落	日照市瑞园名城 1#00 单元 313、213				

地号	图号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积	终止日期
3711020010 87GB00905	3921.50-452.50	商服商业用 地	出让	502.03	2052-06-18

2、区位状况：

本次评估的房地产位于日照市海曲路北侧，昭阳路西侧，两面临街，附近有银行、超市、酒店等，商业氛围较浓，基础设施配套齐全，周围路面硬化、绿化完全，出入便捷。

3、实物状况：

日照市瑞园名城001幢是一幢三层高的商业楼，本次评估对象是该楼01单元213号、313号，估价对象外墙南侧为玻璃幕墙，北侧外墙为涂料粉刷，塑钢外窗，门面朝东南，钢化玻璃旋转门。213号为第二层，室内墙面壁纸贴面，地砖地面，简易木制、石膏吊顶，地砖地面；303号为第三层，室内墙面白色涂料粉刷，石膏吊顶，地砖地面，室内被隔成若干个房间。1-3层有楼梯相连，楼梯大理石踏步，不锈钢扶手，目前尚有租户经营使用中。

(五) 价值时点：二〇一八年一月十八日。

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

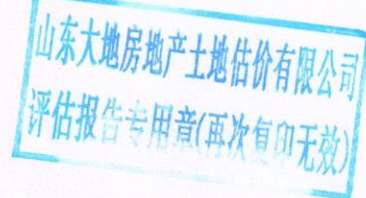
(1) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004 年 10 月 26 日，法释[2004]16 号）；

(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：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瑞园名城 001 幢 00 单元 00-213 号商业用房的市場价值为 1391.82 万元，人民币大写：壹仟叁佰玖拾壹万捌仟贰佰元整。其中：

评估结果一览表

序号	幢号	房号	结构	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	价值(万元)
1	001	00-213	钢筋混凝土结构	1000.17	7990	799.14
2	001	00-313	钢筋混凝土结构	1007.96	5880	592.68
合计				2008.13		1391.82

（十一）注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师：

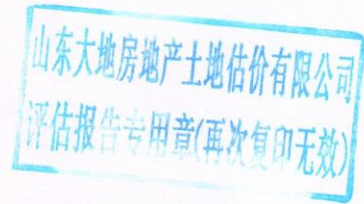
姓名	注册号	签名	签名日期
李蕴华	3720030094	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：李蕴华 注册号：3720030094 有效期至：2019.1.4	 2018.1.18
于雪静	3720090068	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：于雪静 注册号：3720090068 有效期至：2018.10.19	 2018.1.18

(十二) 实地查勘期：

2018年1月18日。

(十三) 估价作业日期：

2018年1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、土地使用权证书复印件
- 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

房权证 字第 201403180033

山东天冠房地产土地估价有限公司
评估报告专用章(再次复印无效)

房屋所有权人	山东曹华能源有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	日照市瑞园名城001幢00单元00-2		
登记时间	2014年05月27日		
房屋性质	商业服务		
规划用途	商业服务		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	1007.96	906.08
土地状况	5	1000.17	899.08
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



附 记

共登记2条房产信息，总建筑面积2008.13平方米。
受理编号：201403180033



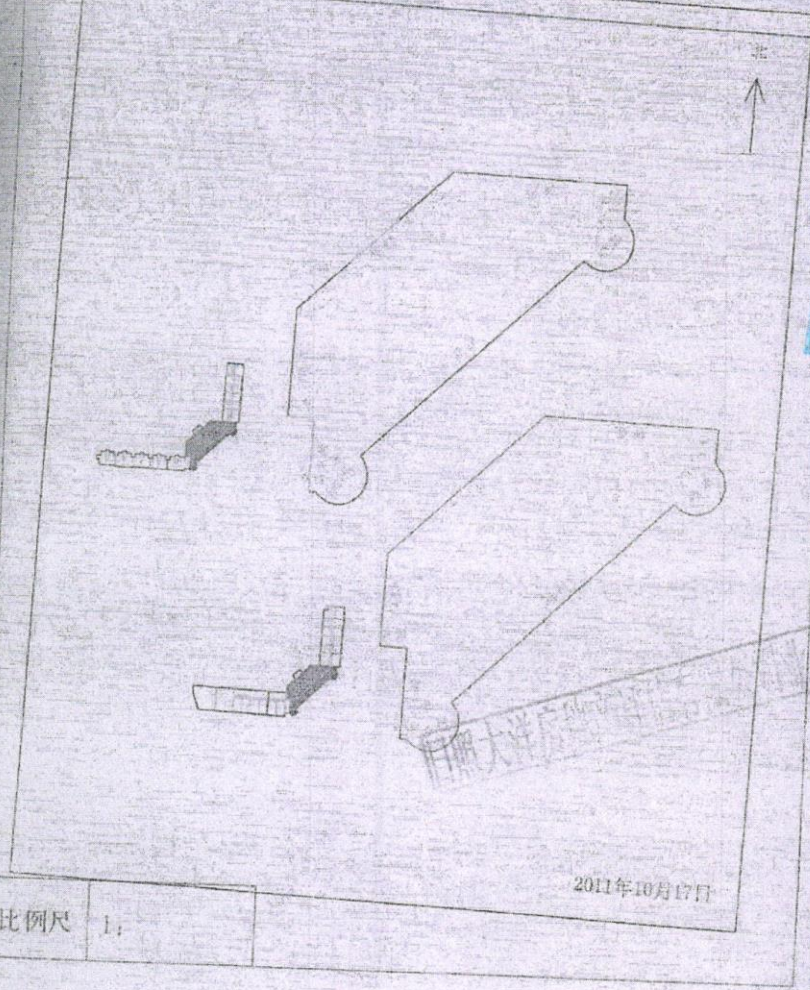
填发单位 (盖章)
填发日期：2014年05月27日



房地产平面图

图幅号:

土地号	364-002	套内建筑面积, m ²	1905.160	建成年份	2007
幢号	001	共有分摊面积, m ²	202.970	结构	钢混
户号	00-213	建筑面积, m ²	2008.13	总层数	6
包含户室	00-213.00-313			地上层数	6
坐落	日照市东园名城001号楼			层数	-3, 2
备注					



比例尺 1:

2011年10月17日

山东大地房地产土地估价有限公司
评估报告专用章(再次复印无效)

一、本
二、房
三、本
四、
五、本

日照 国用(2014)第 0030924

711026010870000305

土地权利人

山东普华能源有限公司

地 址

日照市瑞园名城1#00单元313-1213

地 号

3711026010870000305

图 号

3021400452501

地类(用途)

商服商业用地

取得价格

使用权类型

出让

终止日期

2052-06-18

使用权面积

502.03 M²

分摊面积

502.03 M²

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。

日照市人民政府 (章)

2014年05月28日

记 书

014-05-27 组织机构代码证:69061581-0

014-05-27 因购买商品房取得国有土地使用权。房屋
坐落: 日照权证市字第20140318015号



证书监制机关



日照市人民政府 (章)

2014年05月28日

日照市不动产登记中心查询结果证明



受理编号：20171128-0109347

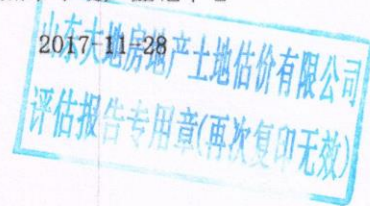
房屋所有权人(持证人)		山东普华能源有限公司	所有权证号	20140318015	
房屋坐落		日照市瑞园名城001幢00单元00-213号			
房屋 共有 权人	姓名	性别	共有份额	与持证人关系	共有权证号
房屋 基本 状况	幢号	房号	结构	建筑面积 (M2)	备注
	001	00-213	钢筋混凝土结构	1000.17	口国用(2014)第003084号
	001	00-313	钢筋混凝土结构	1007.96	
他项 权利 状况	权利人	他项权证号	开始时间	结束时间	备注
	上海浦东发展银行股份有限公司日照分行	20140528035	2014-05-28	2017-05-28	山东大地房地产土地估价有限公司 评估报告专用章(再次复印无效)
权利 限制	查封(续查封、轮候查封)单位		查封日期		备注
	日照市中级人民法院		2015-10-08		2015口执字第63-4号
			2015-10-20		2015口商初字第234号
	东港区人民法院		2015-10-23		2015东商初字第1866-1号
					2015东商初字第1865-1号
					2015东商初字第1864-1号
					2015东商初字第1867-1号
			2015-10-26		2015定保字第
			2015-11-04		2015东执字第585-2号
			2015-11-05		2015东民一初字第4472-1号
		2015-12-09		2015东民一初字第88-1号	
山东省聊城市中级人民法院		2016-04-07		(2015)聊商初字第71-6号	
山东省定陶县人民法院		2016-04-08		(2015)定民保字第231-1号	
山东省日照市中级人民法院		2016-04-18		(2016)鲁11执保50号	

权利限制	山东省日照市东港区人民法院	2016-09-07	(2016)鲁1102民初1305-2号 ✓
		2016-11-15	(2016)鲁1102民初7718-1号
		2017-08-22	(2016)鲁1102执2233号之一
	山东省日照经济技术开发区人民法院	2017-11-07	(2017)鲁1191民初1573号
备注			

说明：以上房屋基本信息与登记机关登记簿内容一致。本证明由登记部门的档案管理部门盖章后生效。

查档人：

日照市不动产登记中心



表册

