

房地产估价报告

估价项目名称：日照市兴海路荣安站前广场 001 幢 4 单元 4-106 号、
4-306 号房地产市场价格价值估价

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 0160 号

估价报告出具日期：二〇一八年五月十四日

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：王国芹 联系电话：0531-81666276

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兴海路荣安站前广场，位于日照路以东，兴海路以北。

2、权益状况

(1) 房地产登记状况

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4单元4-106号房产及土地权属登记信息如下：

所有权证号	20130617037			房屋所有权人	赵世平	
房屋坐落	日照市兴海路荣安站前广场001幢4单元4-106号					
房屋基本情况						
幢号	房号	所在层数	建成年份	结构	建筑面积	设计用途
001	(4) 305	3	2005	钢筋混凝土结构	77.95	商业服务
001	(4) 206	2	2005	钢筋混凝土结构	77.95	商业服务
001	(4) 106	1	2005	钢筋混凝土结构	72.59	商业服务
土地信息						
不动产权证号	日国用(2013)第005324号					
权利人	赵世平					
坐落	日照路东、站前文化广场1#楼沿街7号(1-3层)					
宗地面积	17141.3 m ²		权属性质	国有建设用地使用权		
使用权类型	出让		终止日期	2054年8月29日		
使用权面积	98.25 m ²		分摊面积	98.25 m ²		

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 4 单元 4-306 号房产及土地权属登记信息如下：

所有权证号	20130617052	房屋所有权人	赵立江
房屋坐落	日照市兴海路荣安站前广场 001 幢 4 单元 4-306 号		
房屋基本情况			
幢号	房号	结构	建筑面积
001	(4) 306	钢筋混凝土结构	84.72
001	(4) 207	钢筋混凝土结构	84.72
001	(4) 107	钢筋混凝土结构	66.47
土地信息			
不动产权证号	日国用(2013)第 005323 号		
权利人	赵立江		
坐落	日照路东、站前文化广场 1#楼沿街 8 号(1-3 层)		
宗地面积	17141.3 m ²	权属性质	国有建设用地使用权
使用权类型	出让	终止日期	2054 年 8 月 29 日
使用权面积	101.44 m ²	分摊面积	101.44 m ²

(2)他项权利状况

①因估价委托人不能提供相关证明材料，故本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权。如果估价对象存在法定优先受偿权，则对估价对象的变现价值有一定影响，特提醒报告使用人注意。

②根据估价师的实地查勘，估价对象目前处于营业状态，因被申请人的原因，我们无法核实估价对象是否存在租赁状况，因此本次估价不考虑租赁状况对评估价值的影响。

③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 4-106 号及其占用范围内的土地使用权存他项权利，他项权证号 2013062640，权利人中国邮政储蓄银行股份有限公司日照市分行，抵押贷款期限 2013 年 6 月 25 日至 2023 年 6 月 25 日，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，本次估价不考虑他项权利对评估价值的影响。

④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 4-306 号及其占用范围内的土地使用权存他项权利，他项权证号 2013062648，权利人中国邮政储蓄银行股份有限公司日照市分行，抵押贷款期限 2013 年 6 月 25 日至 2023 年 6 月 25 日，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，本次估价不考虑他项权利对评估价值的影响。

⑤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 4-106 号存在查封，查封情况如下：

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	2014 年 12 月 8 日	2014 日保字第 184 号
东港区人民法院	2015 年 8 月 24 日	2015 东民一初字第 3729-1 号
日照经济技术开发区人民法院	2015 年 10 月 28 日	2014 日开执字第 233 号
	2018 年 4 月 23 日	(2017) 鲁 1191 执 607 号
山东省日照市东港区人民法院	2016 年 11 月 9 日	(2016) 鲁 1102 民初 7396-1 号
	2016 年 12 月 6 日	(2016) 鲁 1102 财保 851-1 号
山东省日照经济技术开发区人民法院	2018 年 3 月 13 日	(2018) 鲁 1191 民初 127 号

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 4-106 号所占用范围内的土地使用权存在查封，查封情况如下：

查封（续查封、轮候查封）单位	查封日期	备注
山东省日照市东港区人民法院	2016 年 11 月 9 日	(2016) 鲁 1102 民初 7396-1 号
	2016 年 12 月 6 日	(2016) 鲁 1102 财保 851-1 号
山东省日照经济技术开发区人民法院	2018 年 3 月 13 日	(2018) 鲁 1191 民初 127 号
日照经济技术开发区人民法院	2018 年 4 月 23 日	(2017) 鲁 1191 执 607 号

至价值时点估价人员无法确定以上查封情况的解除情况，结合估价目的，本次估价不考虑查封情况对评估价值的影响。

⑥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 4-306 号存在查封，查封情况如下：

查封（续查封、轮候查封）单位	查封日期	备注
东港区人民法院	2015 年 8 月 24 日	2015 东民一初字第 3729-1 号
日照经济技术开发区人民法院	2015 年 10 月 27 日	2014 日开执字第 233 号
	2018 年 4 月 23 日	(2017) 鲁 1191 执 607 号
山东省日照市东港区人民法院	2016 年 11 月 9 日	(2016) 鲁 1102 民初 7396-1 号
	2016 年 12 月 6 日	(2016) 鲁 1102 财保 851-1 号

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 4-306 号占用范围内的土地使用权存在查封，查封情况如下：

查封（续查封、轮候查封）单位	查封日期	备注
山东省日照市东港区人民法院	2016 年 11 月 9 日	(2016) 鲁 1102 民初 7396-1 号
	2016 年 12 月 6 日	(2016) 鲁 1102 财保 851-1 号
日照经济技术开发区人民法院	2018 年 4 月 23 日	(2017) 鲁 1191 执 607 号

至价值时点估价人员无法确定以上查封情况的解除情况，结合估价目的，本次估价不考虑查封情况对评估价值的影响。

3、实物状况

(1)建筑物状况

估价对象所在建筑物为钢混结构，2005年建成，总层数为3层，一面临街。外立面刷涂料，水、电均已入户。

估价师实地查勘，估价对象001幢4单元4-106号、4-306号目前已经打通合并利用，1层花岗岩地面，涂料墙面，净高约3.33米，大玻璃窗，玻璃平开门，安装卷帘门，1层厕所地面铺地砖，墙面铺瓷砖；2层瓷砖地面，涂料墙面，净高约2.84米，塑钢窗；3层地面铺木地板，石膏板吊顶，涂料墙面，成品门，安装玻璃隔断，室内楼梯花岗岩踏步，不锈钢扶手。

(2)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实验，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	估价对象位于日照路以东，兴海路以北，道路等级较高，路况较好，人车流量较大，周围有2路内环、3路、7路、10路、15路、17路、18路、25路公交车经过兴海路，对外交通便利。
自然人文环境质量	周围自然及人文环境质量一般。
商服繁华程度	估价对象为兴海路荣安站前广场商铺，周边多为沿街商铺，人流量较大，商业氛围较好，商业繁华程度较高。
基础设施配套情况	估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气），公共配套设施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，周边有学校、超市、菜市场、邮政、银行等配套设施。

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

二〇一八年五月三日（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》（（2017）鲁 1102 鉴字第 1257 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。

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。因估价对象所在区域与估价对象类似房产成交及租赁案例可以搜集到，且与估价对象具有可比性，同时估价对象存在潜在的出租收益，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。


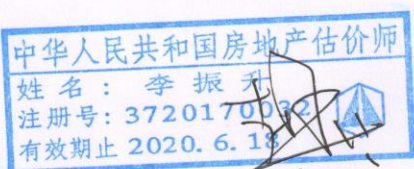
十、估价结果

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:	410.01 万元	肆佰壹拾万零壹佰圆整

评估结果明细表

坐落	总层数	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
荣安站前广场 001 幢 4 单元 4-106 号	1-3	228.49	8935	204.15
荣安站前广场 001 幢 4 单元 4-306 号	1-3	235.91	8726	205.86
合计	-	464.4	-	410.01

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩蕾	3720120117	 姓名: 韩蕾 注册号: 3720120117 有效期至: 2018.8.3	2018年5月14日
李振升	3720170032	 姓名: 李振升 注册号: 3720170032 有效期至: 2020.6.13	2018年5月14日

十二、实地查勘期

二〇一八年五月三日

十三、估价作业期

二〇一八年五月三日 (实地查勘之日) 至二〇一八年五月十四日



日照市不动产登记中心查询结果证明



受理编号：20180503-0068748

房屋所有权人 (持证人)		赵士二		所有权证号	20130617037
房屋坐落		日照市兴海路荣安站前广场001幢4单元4-106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
	幢号	房号	结构	建筑面积 (M2)	备注
房屋 基本 状况	001	(4)305	钢筋混凝土结构	77.95	
	001	(4)206	钢筋混凝土结构	77.95	
	001	(4)106	钢筋混凝土结构	72.59	日国用(2013)第005324号
他项 权利 状况	权利人	他项权证号	开始时间	备注	
	中国邮政 储蓄银行 股份有限 公司日照 市分行	2013062640	2013-06-25		
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	2014-12-08		2014日保字第184号	
	东港区人民法院	2015-08-24		2015东民一初字第3729-1号	
	日照经济技术开发区人民 法院	2015-10-28		2014日开执字第233号	
		2018-04-23		(2017)鲁1191执607号	
	山东省日照市东港区人民 法院	2016-11-09		(2016)鲁1102民初7396-1号	
		2016-12-06		(2016)鲁1102财保851-1号	
山东省日照经济技术开发 区人民法院	2018-03-13		(2018)鲁1191民初127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

日照市不动产登记中心查询结果证明



受理编号: 20180503-0068748

土地信息					
单位: 平方米					
不动产单元号/原宗地编号	371102001106GB00228W00000000		不动产权证号	日国用(2013)第005324号	
宗地面积	17141.3		坐落	日照路东、站前文化广场1#楼沿街7号(1-3层)	
权利人	赵三	证件种类	身份证	证件号	32951197011000002
权属性质	国有建设用地使用权		使用权类型	出让	
终止日期	2054-08-29		使用权面积	98.25	
独用面积	0		分摊面积	98.25	
状态:	有查封, 无抵押				
他项权利状况	权利人	他项权证号	开始时间	结束时间	备注
	中国邮政储蓄银行股份有限公司日照市分行	2013062640	2013-06-25	2023-06-25	有查封, 有抵押
权利限制	查封(续查封、轮候查封)单位		查封日期		备注
	山东省日照市东港区人民法院		2016-11-09		(2016)鲁1102民初7396-1号
	山东省日照市东港区人民法院		2016-12-06		(2016)鲁1102财保851-1号
	山东省日照经济技术开发区人民法院		2018-03-13		(2018)鲁1191民初127号
	日照经济技术开发区人民法院		2018-04-23		(2017)鲁1191执607号

说明: 以上土地基本信息与登记机关登记簿内容一致。本证明由登记部门档案管理部门盖章后生效。



日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20170718-0065674



您所查档的产权档案如下:

产权证号		20130617037									
产权人		赵九二									
证件号码		133301199110010000									
共有人	姓名	证件号码			产权证号			占有份额			
房屋坐落		日照市兴海路荣安站前广场001幢4单元4-305号									
		日照市兴海路荣安站前广场001幢4单元4-106号									
		日照市兴海路荣安站前广场001幢4单元4-206号									
丘(地)号		001			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	
	001	(4)305	3	2005	77.95	商业服务		已抵押	已查封		
		(4)106	1	2005	72.59	商业服务		已抵押	已查封		
		(4)206	2	2005	77.95	商业服务		已抵押	已查封		
发证时间											
档案编号											
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:2054年08月29日止 土地使用权面积:98.25m²									



日照市不动产登记中心

2017年07月18日

日照市不动产登记中心查询结果证明



受理编号：20180503-0068749

房屋所有权人 (持证人)		赵立军		所有权证号	20130617052
房屋坐落		日照市兴海路荣安站前广场001幢4单元4-306号			
房屋 共有 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	(4) 306	钢筋混凝土结构	84.72	
	001	(4) 207	钢筋混凝土结构	84.72	
	001	(4) 107	钢筋混凝土结构	66.47	日国用(2013)第 005323号
他项 权利 状况	权利人	他项权证号	开始时间	结束时间	备注
	中国邮政 储蓄银行 股份有限 公司日照 市分行	2013062648	2013-06-25	2023-06-25	
权利 限制	查封(续查封、轮候查 封)单位		查封日期		备注
	东港区人民法院		2015-08-24		2015东民一初字第 3729-1号
	日照经济技术开发区人民 法院		2015-10-27		2014日开执字第 233号
			2018-04-23		(2017)鲁1191 执607号
	山东省日照市东港区人民 法院		2016-11-09		(2016)鲁1102 民初7396-1号
2016-12-06			(2016)鲁1102 民初851-1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。本证明由登记机关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

2018-05-03

