

# 房地产估价报告

估价项目名称：日照市九点阳光 017 幢 01 单元 602 号及阁楼、储藏室 012 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 144 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：吕立强 联系电话：0531-81666272

### 三、估价对象

#### 1、估价对象坐落及位置

估价对象坐落于日照市九点阳光小区，位于迎宾路以北，正阳路以西。

#### 2、权益状况

##### (1)房地产权益状况

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，确定估价对象房地产权益信息及土地权益状况信息如下：

房屋所有权人：	赵九
所有权证号：	20110712037
房屋座落：	日照市九点阳光 017 幢 01 单元 602 号及阁楼、储藏室 012 号
房屋建筑面积：	(01) 602: 117.36 m <sup>2</sup>
房屋结构：	钢筋混凝土结构

##### (2)他项权利状况

①因估价委托人及当事人不能提供相关证明材料，故本次估价设定估价对象不存在法定优先受偿权、租赁权。如果估价对象存在已设定的法定优先受偿权、租赁权，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，房屋他项权利状况情况如下：权利人中国建设银行股份有限公司日照分行；他项权证号 2012022829；开始时间 2009 年 7 月 14 日；结束时间 2029 年 7 月 14 日。结合估价目的，本次估价不考虑房屋抵押对评估价值的影响。

③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》，估价对象查封情况如下：查封单位东港区人民法院，查封日期 2015 年 8 月 24 日，

查封文件号 2015 东民一初字第 3729-1 号；查封单位日照经济技术开发区人民法院，查封日期 2015 年 10 月 27 日，查封文件号 2014 日开执字第 233 号；查封单位日照经济技术开发区人民法院，查封日期 2018 年 4 月 23 日，查封文件号（2017）鲁 1191 执第 607 号；查封单位山东省日照市东港区人民法院，查封日期 2016 年 11 月 9 日，查封文件号（2016）鲁 1102 民初 7396-1 号。至价值时点，估价对象查封状态是否解除，我们无法核实，同时结合估价目的，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

##### ①建筑物公共部分:

结构形式	钢筋混凝土结构	建筑类型	多层（共 8 层）
外立面装饰	瓷砖，涂料	楼道装修	花岗石地面，涂料墙面
燃气	管道燃气	供暖	集中供暖
层户均数量	2 户/单元·层	电梯	无
门禁系统	有		

##### ②建筑物户内部分:

所在楼层	602 室：自然层第 7 层；阁楼：自然层第 8 层；储藏室 012 室：自然层第 1 层。
临街状况	不临街
各个房间装修情况的描述	估价人员会同法院工作人员在申请人的指认下于 2018 年 5 月 3 日对估价对象进行实地查勘，由于被申请人的原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘记录。本次估价对室内装饰装修设定为普通装修。阁楼设有单独入户门，储藏室 012 卷帘门。

#### (2)小区状况

居住小区楼宇构成	由多层构成	车位状况	地上停车场及地下车库
交通组织方式	人车共存	物业有无	有

#### (3)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检验，本次估价设定其无基础、结构等方面的重大质量问题。设施设备设定为水、电、燃气、暖气已安装到户，能满足当前的使用要求。

### 4、区位状况

交通便捷度	道路通达度较好，区域主要道路有迎宾路、正阳路等，有 23 路公交车路过迎宾路主干道，居民出行较便利。
-------	--

自然人文环境质量	自然人文环境较好。
居住社区成熟度	估价对象所在小区周边有朝阳金座小区、红晨·花好园小区等成熟住宅小区，居住社区成熟度较高。
基础设施配套情况	估价对象所在区域基础设施完善，已达到“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通暖气），区域内基础设施配套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，有医院、学校、超市、邮局、银行网点等完善配套设施。

#### 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)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较多，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值。

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:	100.47 万元	壹佰万零肆仟柒佰圆整
其中住宅总价值:	92.47 万元	玖拾贰万肆仟柒佰圆整
住宅单位价值 (包含阁楼):	7879 元/平方米	每平方米柒仟捌佰柒拾玖圆整
储藏室 012 室价值:	8 万元	捌万圆整

十一、注册房地产估价师

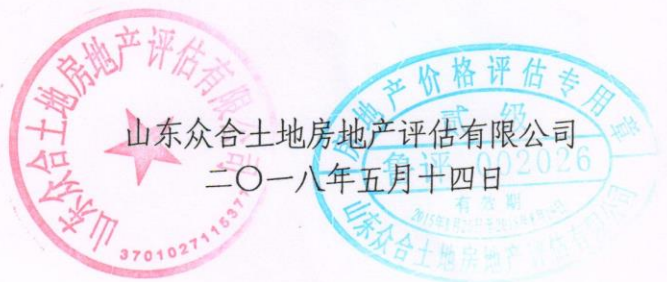
姓名	注册号	签名	签名日期
韩蕾	3720120117	 姓名: 韩蕾 注册号: 3720120117 有效期至: 2018.8.3	2018年5月14日
李振升	3720170032	 姓名: 李振升 注册号: 3720170032 有效期至: 2020.6.18	2018年5月14日

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



山东众合土地房地产评估有限公司  
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：20180503-0068750

房屋所有权人 (持证人)		赵		所有权证号	20110712037
房屋坐落		日照市九点阳光017幢01单元储藏12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
	017	(01) 储藏012	钢筋混凝土结构	0	
	017	(01) 602	钢筋混凝土结构	117.36	
他 项 权 利 状 况	权利人	他项权证号	开始时间	结束时间	备注
	中国建设 银行股份 有限公司 日照分行	2012022829	2009-07-14	2029-07-14	
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执第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
备注					

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



日照市不动产登记中心  
2018-05-03

成套住宅勘察表

登记信息	房屋坐落	日照九色城17号楼1单元602(储藏室)单元楼	联系人	
	建筑面积	117.36 m <sup>2</sup>	联系电话	
		建成年代	2009	年月

(一) 实物状况

① 公共部分:

结构形式	砖木□、砖混□、钢筋□、钢□	建筑类型	低层(1-3)□、多层(4-7)□、小高层(8-12)□、高层(12以上)□、板楼□、塔楼□、其它:
外立面装饰	瓷砖□、涂料□、清水墙□、水刷石□、水泥砂浆□、抹灰□、其它:		
大堂设计装修	地面: 水泥□、地砖□、花岗石□、大理石□、其它: 墙面: 乳胶漆□、刷涂料□、刮瓷□、其它:		
楼道装修	地面: 水泥□、地砖□、花岗石□、大理石□、其它: 墙面: 乳胶漆□、刷涂料□、刮瓷□、其它:		
电梯间及轿厢装饰	门套: 不锈钢□、大理石□、其它:		轿厢装饰: 镜面不锈钢□、亚光不锈钢□ (A)
层户数数量	2 户/单元层	供暖	集中□、中央空调□、暖气□、自备锅炉□
门禁系统	密码识别□、卡片识别□、人像识别□	供气	管道天然气□、管道煤气□、供气站□
安全及消防监控	安全监控□、消防监控□、烟感喷淋□	热水	太阳能□、锅炉□

② 户内部分:

所属楼层/总层数	第 6 层/共 8 层(地上 7 层, 地下 1 层)	使用状况	使用□ 闲置□ 其它
规划用途	住宅□ 办公□ 商业□	景观	小区中央广场□ 自然景观
户型	室 厅 卫 廊 阳台	临街状况	主车道□ 主干道□ 次车道□ 支路□ 其它路□
采光、通风情况	房屋朝向: 南向□ 其它朝向□ 自然采光: 通风□ 楼间距: > 1:1 □ 分区: 明暗□		
各房间朝向	主卧: 次卧: 书房: 厅:	维护保养及成新状况	较差□ 一般□ 良好□ 观察成新 %
各房间装修详细描述	地面: ①水泥②地砖③地板革④木地板⑤复合地板⑥地毯⑦花岗石⑧大理石⑨其它:		
	墙面: ①乳胶漆②刷涂料③刮瓷④壁纸⑤木材面板软包⑥面料软包⑦墙裙⑧其它:		
	天棚: ①石膏板吊顶②石膏压线③木条压线④灯池⑤其它:		
	内门: 木板门□、实木门□、成品门□、木艺门□、铁艺门□、玻璃门□、包门套□、其它:		
	窗户: 铝合金□、塑钢□、木窗□、钢窗□、包窗套□、其它:		
	户门: 普通防盗门□、高级防盗门□、卷帘门□、其它:		
厨卫: 地面: 地砖□、墙瓦□、坐便器□、蹲便器□、浴缸□、淋浴房□、其它:			
阳台: 铝合金窗□、塑钢窗□、木窗□、钢窗□、推拉门□、其它:			
各房间装修: 主卧: 地面 墙面 天棚 次卧: 地面 墙面 天棚 书房: 地面 墙面 客厅: 地面 墙面 天棚			

(二) 小区状况


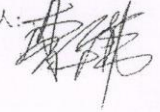

居住小区楼宇构成	低层□ 多层□ 小高层□ 高层□ 别墅□ 塔楼□ 其它	物业公司有无	有□ 无□
交通组织方式	人车分流□ 人车混行□ 道路单向□ 道路双向□ 路网合理□	物业费标准	元/m <sup>2</sup> ·月
景观及绿化	生态 舒适 美观 绿草□ 水景□ 山景□ 石景□ 经济 围合□ 半围合□ 封闭□ 庭院景观□		
车位状况	地上停车场□ 地下车库□ 宽窄□ 紧张□ 其它	小区封闭性	封闭□ 开放□

(三) 区位状况

交通便捷度	道路宽度: ; 区域主要道路: ; 距主干道距离: ; 距公交站距离: m
自然人文环境质量	公园: ; 大学: ; 图书馆: ; 烟囱□ 高压线□ 等因素的描述
居住社区成熟度	居住用地比例: ; 居住小区规模: 建筑面积 m <sup>2</sup> , 占地 m <sup>2</sup> ; 小区入住率: % 社区发展完善程度: %
公建配套情况	周边商服: 医院: 中小学: 等因素的描述

(四) 备注

--

法院现场勘察人员:  申请人:  被申请人:   
 评估公司现场勘查人员:  勘察日期: 2018 年 5 月 5 日  
 山东众合土地房地产评估有限公司