

房地产估价报告

重要提示：若案件当事人对估价结果有异议，请在签收估价报告之日起10日内通过日照市东港区人民法院向我公司书面提出。

估价项目名称：日照市济南路南、烟台路东（大象国际办公楼）001
预幢01单元（01）1104号房地产市场价值估价

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：李振升 3720170032 韩蕾 3720120117

估价报告编号：众合评（鉴）字（2018）第209号

估价报告出具日期：二〇一八年六月十四日

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一)本评估报告设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

(二)在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(三)任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(四)本次评估设定估价对象的国有建设用地使用权和房屋所有权为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

(五)估价对象建筑面积以估价委托人提供的《合同基本信息表》复印件上载明的为依据。

(六)估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- 1、交易双方自愿的进行交易；
- 2、交易双方处于利己动机进行交易；
- 3、交易双方理性、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 4、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(七)受托估价方对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，是依据委托方提供的资料进行评估的。我们对建筑安全、环境污染等重大影响估价对象价值的因素予以了关注，在无理由怀疑存在安全隐患且无相应的专业机构检测或鉴定的情况下，我们假设建筑安全及环境安全。

二、依据不足假设

(一)根经估价人员现场勘查，估价对象已出租，于价值时点为新华卫视山东办事处和山东德晟瑞源节能服务有限公司办公用房，由于估价委托人及当事人未能提供相关证明材料，故本次估价不考虑租赁对评估的影响，特提醒报告使用人注意。

(二)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。

三、背离事实假设

(一)依据估价委托人提供的《合同基本信息表》复印件，估价对象已抵押预告，于价值时点估价人员无法确定抵押预告的详细情况，结合估价目的，本次估价不考虑房屋抵押预告对评估价值的影响。

(二)根据估价委托人提供的《查封情况表》复印件，估价对象存在查封，查封情况如下：登记类别预查封登记，查封单位东港法院，查封编号 17-0165，民事裁定书 2017 鲁 1102 财保 471-1 号，协助执行书 2017 鲁 1102 财保 471-1 号，查封日期 2017 年 7 月 20 日，终止日期 2020 年 7 月 19 日，查封类型售后预查封。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。

(三)估价结果未考虑未来强制处置风险。

四、未定事项假设

估价委托人提供的相关资料均未载明房屋建成年代，本次估价对象的建成年代由估价人员咨询及调查得出，其建成年代为 2015 年，如本次估价确定的建成年代与实际建成年代相差五年以上，则估价对象的价值应重新调整，特提醒报告使用人注意。

五、估价报告使用限制

(一)本次估价结果未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(二)经估价师实地查勘，估价对象用途为办公，本次估价设定房屋合法用途为办公，并以此为前提进行估价。

(三)估价目的、价值时点不变。

(四)未经估价方和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(五)本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

(六)本报告所依据的权属及其它证明材料，由估价委托人提供并对其真实性、合法性、有效性负责。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

(七)本报告估价目的是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，不做其他估价目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

(八)本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

(九)本估价报告自出具日起壹年内使用有效。

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：张梦 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济南路南、烟台路东大象国际办公楼。

2、权益状况

(1)房地产权益状况

根据估价委托人提供的《合同基本信息表》复印件，确定估价对象房地产权益状况信息如下：

合同信息	合同号	201502020060		
	开发商	日照山海置业开发有限公司		
	购房人	陈		
	地址	日照市济南路南、烟台路东（大象国际办公楼）001预幢01单元（01）1104号		
	建筑面积	101.60 m ²		
楼盘信息	合同类型	预售合同	合同状态	按揭确认
	图丘幢号	895-007-001 预	预售证号	201405006
	项目名称	大象国际办公楼	楼盘名称	大象国际办公楼001号楼
大证信息	产权人	日照山海置业开发有限公司	产权证号	20170105034
备注	该合同所属楼盘已办理大证			

(2)他项权利状况

①根经估价人员现场勘查，估价对象已出租，于价值时点为新华卫视山东办事

处和山东德晟瑞源节能服务有限公司办公用房，由于估价委托人及当事人未能提供相关证明材料，故本次估价不考虑租赁权对其价值的影响，特提醒报告使用人注意

②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。

③依据估价委托人提供的《合同基本信息表》复印件，估价对象已抵押预告，于价值时点估价人员无法确定抵押预告的详细情况，结合估价目的，本次估价不考虑房屋抵押预告对评估价值的影响。

④根据估价委托人提供的《查封情况表》复印件，估价对象存在查封，查封情况如下：登记类别预查封登记，查封单位东港法院，查封编号 17-0165，民事裁定书 2017 鲁 1102 财保 471-1 号，协助执行书 2017 鲁 1102 财保 471-1 号，查封日期 2017 年 7 月 20 日，终止日期 2020 年 7 月 19 日，查封类型售后预查封。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	钢混	建筑类型	高层 26 层（地上 24 层，地下 2 层）
外立面装饰	玻璃幕墙，部分瓷砖	大堂装修	大理石地面，部分铝塑板墙面，全铝单板龙骨吊顶及部分墙面
电梯	6 部	楼道装修	乳胶漆墙面，大理石地面，部分铝塑板墙面
安全及消防监控	有	设施设备	中央空调
建成年代	2015 年		

②建筑物户内部分:

所在楼层	第 11 层	使用状况	使用中
朝向状况	西北向		
各个房间装修情况的描述	现为新华卫视山东办事处和山东德晟瑞源节能服务有限公司办公用房。估价对象入户门为平开玻璃门，净高约 3.5 米，室内地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，顶棚刷黑色乳胶漆。		

(2)实物状况说明

估价人员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。设定设施设备水、电、中央空调已安装到位，能满足当前的使用要求。

4、区位状况

交通便捷度	估价对象位于济南路与烟台路交汇处，道路等级较高，路况较好，车流量较大，周围有 18 路、11 路、42 路、50 路、30 路公交车经过，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较好。
办公适宜程度	估价对象位于济南路与烟台路交汇处，附近有国际金融中心，兴业财富广场等办公写字楼，办公氛围较好，办公适宜度较高。
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，周边有商场、医院、加油站、公园、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

二〇一八年六月五日（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》（（2018）鲁 1102 鉴字第

号)；

(2)《合同基本信息表》复印件；

(3)《查封情况表》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。

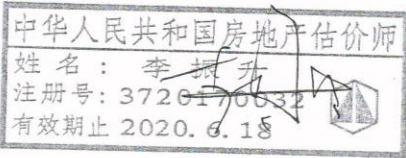
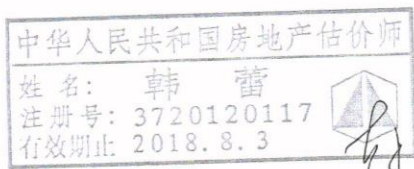
比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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:	105.30 万元	壹佰零伍万叁仟圆整
估价对象单位价值:	10364 元/平方米	每平方米壹万零叁佰陆拾肆圆整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
李振升	3720170032	 姓名: 李振升 注册号: 3720170032 有效期至 2020.6.18	2018年6月14日
韩 蕾	3720120117	 姓名: 韩 蕾 注册号: 3720120117 有效期至 2018.8.3	2018年6月14日

十二、实地查勘期

二〇一八年六月五日

十三、估价作业期

二〇一八年六月五日(实地查勘之日)至二〇一八年六月十四日



RZ_QUERY_BARGAINOWNERINFO

页码: 1/1

合同基本信息表

查询时间: 2018年4月25日

合同 信息	合同号:	201502020060	开发商:	日照山海置业开发有限公司
	购房人:	陈	身份证号码:	372002
	预售日期:	2015-02-02	地址:	日照市济南路南、烟台路东 (大象国际办公楼) 001预 幢01单元(01)1104号
	建筑面积:	101.60	价格:	1010412
	合同类型:	预售合同	合同状态:	按揭确认
	预告状态:	已预告	抵押预告状 态:	已抵押预告
	查封状态:	已查封	抵押状态:	未抵押
	备案日期:	2015-02-03		
楼盘 信息	图丘幢号:	895-007-001预	预售证号:	201405006
	项目名称:	大象国际办公楼	楼盘名称:	大象国际办公楼001号楼
大证 信息	产权人:	日照山海置业开发有限公司		
	受理编号:	201701050601	产权证号:	20170105034
小证 信息	产权人:			
	受理编号:		产权证号:	
备注:		该合同所属楼盘已办理大证		