

106

房地产估价报告

估价项目名称: 日照市北京路西天津路南(万基国际商住楼)001幢
02单元602号房产及停车位(02)-141号市场价值
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: 韩蕾 3720120117 李振升 3720170032

估价报告编号: 众合评(鉴)字(2017)第0455号

估价报告出具日期: 二〇一七年十一月二十七日

107

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：日照市北京路西天津路南（万基国际商住楼）001幢
02单元602号房产及停车位（02）-141号市场价值
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：韩蕾 3720120117 李振升 3720170032

估价报告编号：众合评（鉴）字（2017）第0455号

估价报告出具日期：二〇一七年十一月二十七日

致估价委托人函

108

日照市东港区人民法院:

受贵院委托,山东众合土地房地产评估有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照科学、公允的方法进行了分析、测算和判断,对日照市北京路西天津路南(万基国际商住楼)001幢02单元602号房产及停车位(02)-141号市场价值进行了评估。

估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集,同时进行了必要的调研、核对,在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。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。估价结果如下:

产权证号:	20130227019(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)	
房屋所有权人:	司[REDACTED]	
房屋坐落:	日照市北京路西天津路南(万基国际商住楼)001幢02单元602号	
设计用途:	成套住宅、停车位	
证载建筑面积:	(02)602: 120.61 m ²	
评估建筑面积:	(02)602: 120.61 m ²	
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	
价值时点:	二〇一七年十一月十六日(实地查勘之日)	
估价方法:	比较法和收益法	
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:	93.56 万元	玖拾叁万伍仟陆佰圆整
(02)602 价值:	83.56 万元	捌拾叁万伍仟陆佰圆整
(02)602 单位价值:	6928 元/平方米	每平方米陆仟玖佰贰拾捌圆整
(02)-141 价值:	10 万元	拾万圆整

以上摘自本估价报告,若需了解详情,请阅读报告全文。



山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人 李 莹 莹

二〇一七年十一月二十七日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价对象.....	4
四、估价目的.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价依据.....	6
八、估价原则.....	6
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	7
十一、注册房地产估价师.....	7
十二、实地查勘期.....	8
十三、估价作业期.....	8
附件.....	9
1、估价对象位置示意图	
2、估价对象照片	
3、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 号）复印件	
4、《日照市不动产登记中心查询结果证明》复印件	
5、估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等复印件	

69

估价师声明

我们郑重声明:

(1)注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(2)本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

(3)注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(4)注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

(5)注册房地产估价师李振升于2017年11月16日由法院工作人员以及申请人和被申请人带领对估价对象进行了实地查勘记录。

(6)没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(7)本估价报告由山东众合土地房地产评估有限公司负责解释。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《日照市不动产登记中心查询结果证明》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

根据估价委托人提供的现有证明材料及估价人员的实地查勘情况，估价人员不确定估价对象是否存在法定优先受偿权，结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象的法定优先受偿权对评估价值的影响。

三、背离事实假设

(一)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，估价对象存在抵押，于价值时点估价人员无法确定抵押的还款及解除情况，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。

(二)根据估价师实地查勘，估价对象存在租赁权，因估价委托人不能提供相关证明材料，结合本次估价目的，本次评估不考虑租赁权对估价对象价值的影响，特提醒报告使用人注意。

(三)估价结果未考虑未来强制处置风险。

四、未定事项假设

(一)估价委托人提供的相关资料均未载明房屋结构，本次估价对象的结构由估价人员咨询及实地查勘得出，确定其结构为钢混，特提醒报告使用人注意。

(二)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2010年,如本次估价确定的建成年代与实际建成年代相差较大,则估价对象的价值应重新调整,特提醒报告使用人注意。

112

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)估价对象用途为成套住宅、停车位,实际用途为办公、停车位,按照合法性原则,本评估报告以估价对象设计用途并结合实际用途为前提进行估价。

(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产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

113

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：李振升

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北京路西天津路南(万基国际商住楼)001 幢 02 单元 602 号及停车位 (02) -141 号, 位于天津路以南、北京路以西。

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, 确定估价对象房产权属登记信息如下:

产权证号	20130227019	房屋所有权人	司
房屋坐落	日照市北京路西天津路南(万基国际商住楼)001 幢 02 单元 602 号		
产别	私有房产	幢号	001
房号	(02) 602 (02) -141	所在层数	6 层、-1 层
建筑面积 (m ²)	(02) 602: 120.61 m ² (02) -141: /	设计用途	成套住宅、停车位

(2)他项权利状况

①根据估价委托人提供的现有证明材料及估价人员的实地查勘情况, 估价人员不确定估价对象是否存在法定优先受偿权, 结合本次估价目的, 本次估价不考虑估价对象的法定优先受偿权对评估价值的影响。

②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

价对象存在抵押,于价值时点估价人员无法确定抵押的还款及解除情况,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根据估价师实地查勘,估价对象存在租赁权,因估价委托人不能提供相关证明材料,结合本次估价目的,本次评估不考虑租赁权对估价对象价值的影响,特提醒报告使用人注意。

3、实物状况

(1)建筑物状况

估价对象(02)602所在建筑物为钢混结构,2010年建成,总层数为29层(地上27层,地下2层),大部分做办公用途,所在建筑物外墙为玻璃幕墙及干挂石材,一层玻璃旋转门,大堂水磨石地面,走廊瓷砖地面,安装烟感喷淋、安全监控及中央空调。估价对象位于第6层,至价值时点,估价对象已出租,现为办公用途。估价对象入户门为平开玻璃门,室内木地板地面,墙面乳胶漆,石膏板吊顶,玻璃隔断,厕所瓷砖地面、瓷砖墙面,铝合金门窗,成品门包门套,阳台未封闭。估价对象(02)-141号停车位位于地下一层,水泥地面,墙面刷涂料。

(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。设定设施设备有水、电、中央空调已安装到户,能满足当前的使用要求。

4、区位状况

交通便捷度	估价对象位于北京路以西、天津路以南,道路等级较高,路况较好,车流量较大,周围有5路、14路、19路、21路、22路、26路、27路、31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	估价对象位于日照经济开发区的航贸中心,附近有蓝天国贸中心,碧海嘉诚,中瑞国际,山川大厦等办公写字楼,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,周边有幼儿园、医院、邮政、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

二〇一七年十一月十六日（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 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:	93.56 万元	玖拾叁万伍仟陆佰圆整
(02) 602 价值:	83.56 万元	捌拾叁万伍仟陆佰圆整
(02) 602 单位价值:	6928 元/平方米	每平方米陆仟玖佰贰拾捌圆整
(02) -141 价值:	10 万元	拾万圆整

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		2017年11月11日

韩 蕾	3720120117	中华人民共和国房地产估价师 姓名: 韩 蕾 注册号: 3720120117 有效期至: 2018.8.3 2017年11月27日
-----	------------	---

十二、实地查勘期

二〇一七年十一月十六日

十三、估价作业期

二〇一七年十一月十六日（实地查勘之日）至二〇一七年十一月二十七日

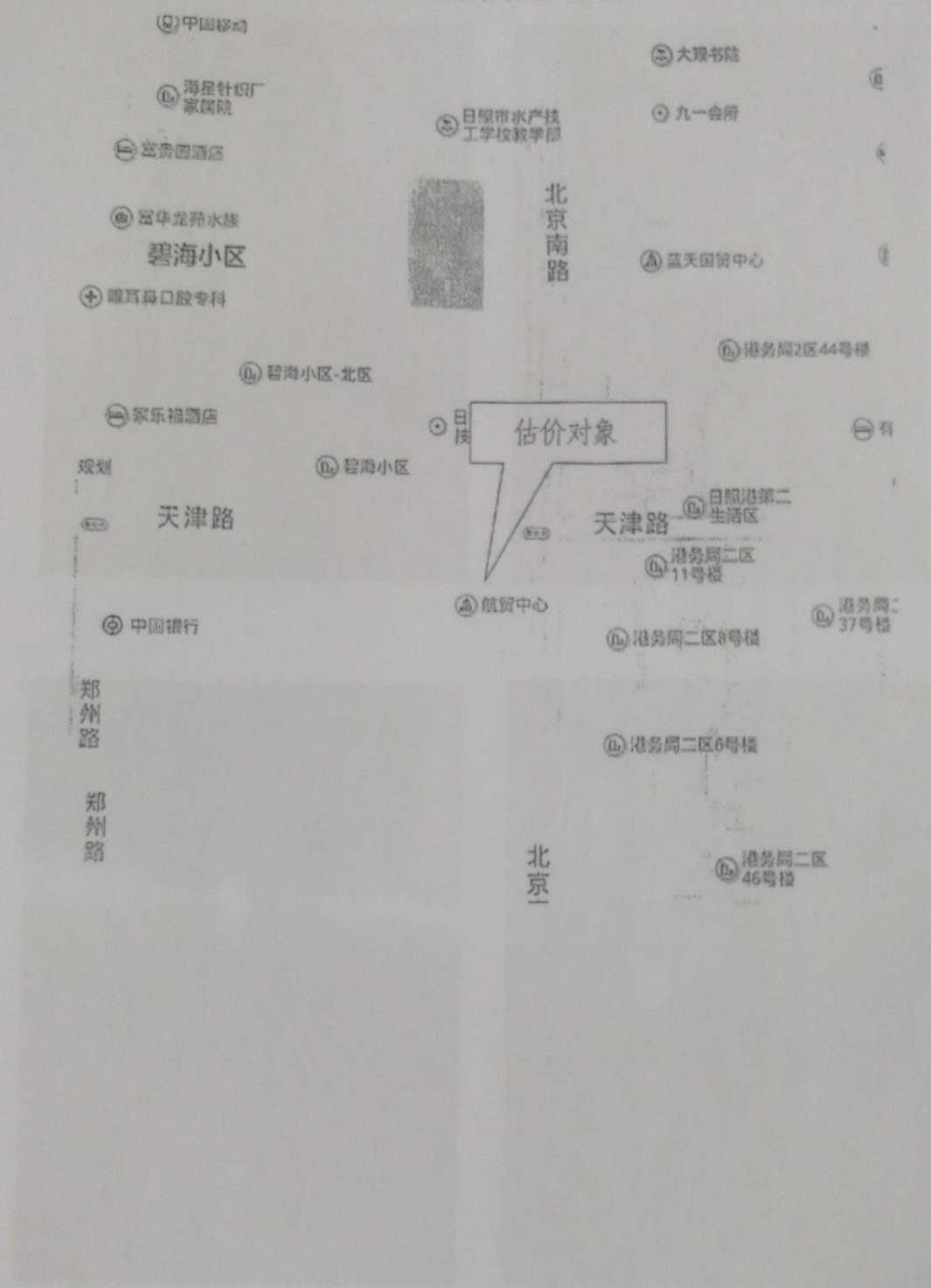


附件

118

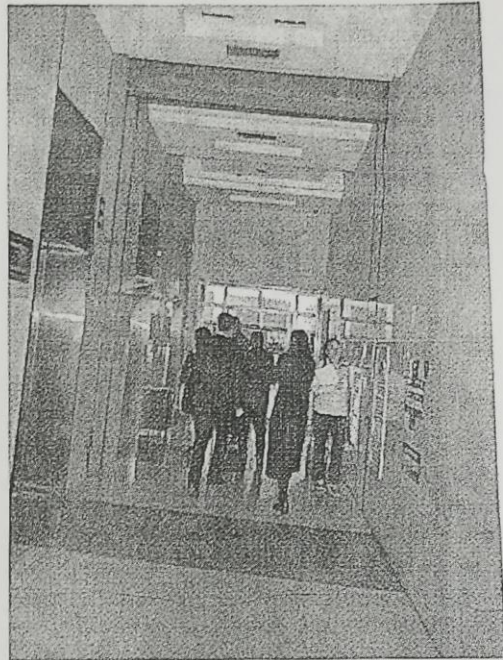
- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象照片
- 3、山东省日照市东港区人民法院《司法鉴定委托书》（（2017）鲁1102鉴字第号）复印件
- 4、《日照市不动产登记中心查询结果证明》复印件
- 5、估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等复印件

估价对象位置示意图

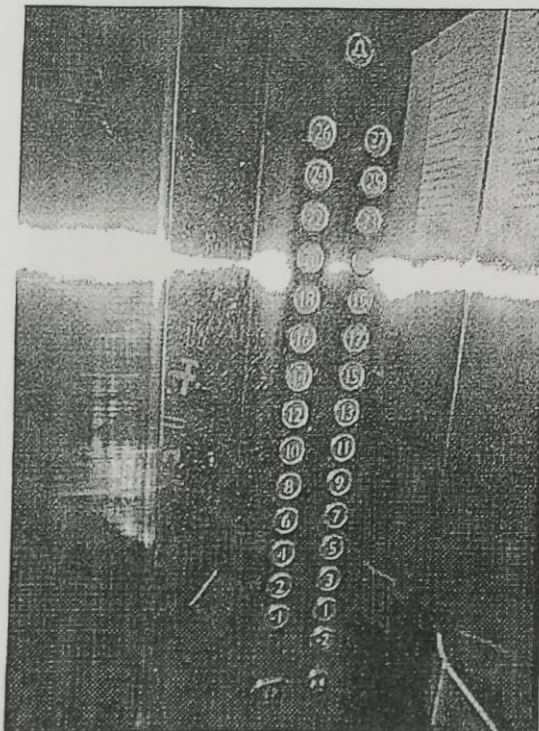


限公
128
54

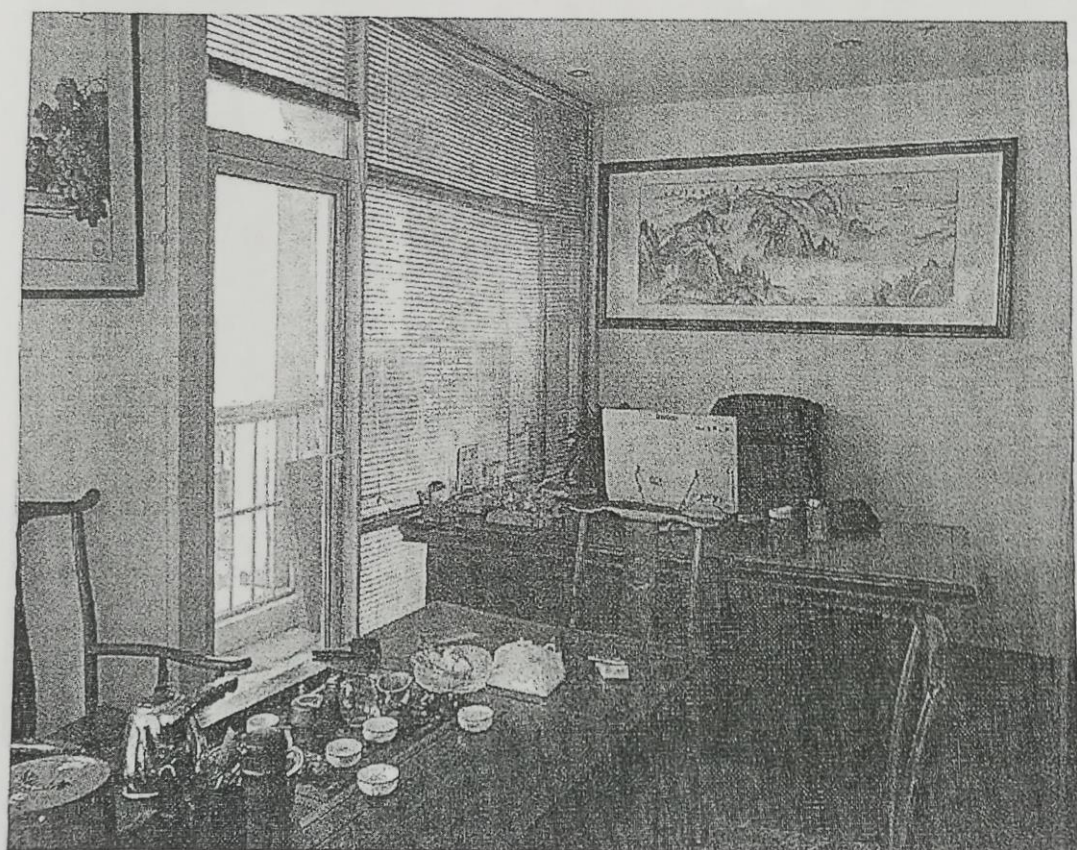
估价对象照片



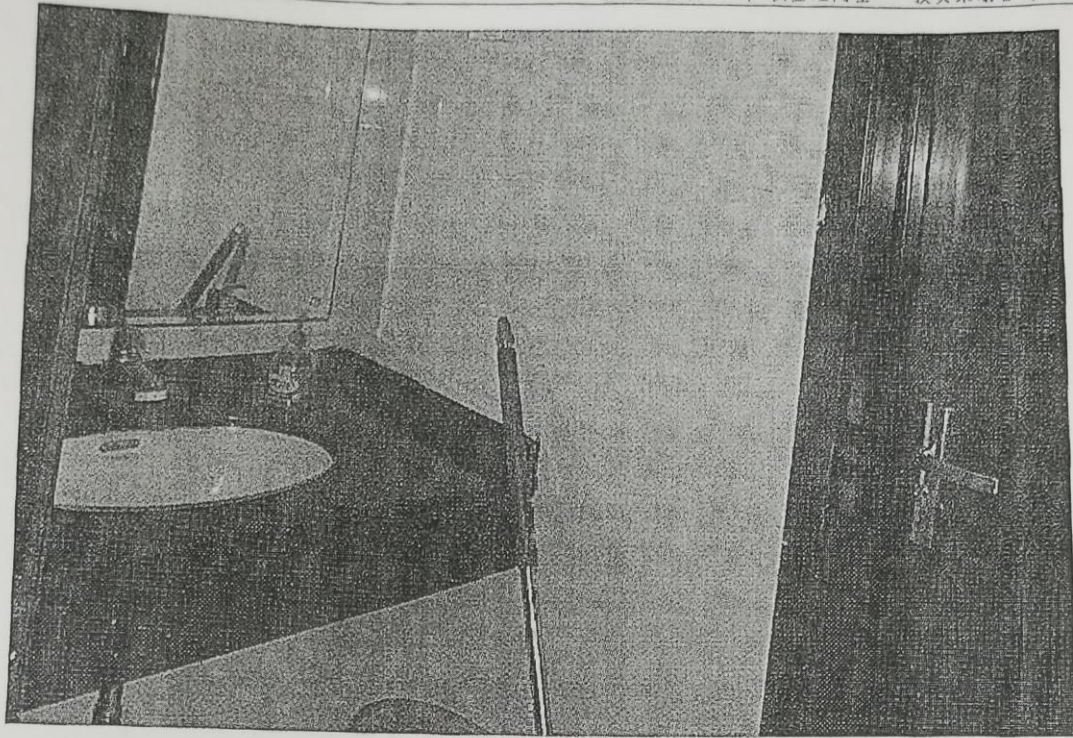
120



121



122



日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 201607150205

您所查档的产权档案如下:

产权证号	20130227019									
产权人	司三三									
证件号码	371101197101010101									
共有人	姓名				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02单元602号									
丘(地)号	006				类别		(H)私有房产			
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
	001	(02)141	1	2010	7	停车位		已抵押		
	001	(02)602	6	2010	120.61	成套住宅		已抵押		
发证时间	2013-3-15									
档案编号										
产权备注										
产权附记										

查档人

日照

