

山东正源房地产土地 评估事务所有限责任公司 报告书



正 源

房地产估价报告

估价项目名称：开发区天津路 57 号（新世界花园）015 幢 01 单元 501 号
及 01 单元 108 号、01 单元阁楼 01 号房地产市场价格评估

估价报告编号：鲁正估（2020）法评字第 008 号

估价委托人：日照市东港区人民法院

房地产估价机构：山东正源房地产土地评估事务有限责任公司

注册房地产估价师：邓忠玉 注册号：3720150055

张善艳 注册号：3720040029

估价报告出具日期：二零二零年七月十四日

（当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过山东省日照市东港区人民法院向我公司书面提出。）

致估价委托人函

日照市东港区人民法院：

受贵方的委托，本公司根据中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)的规定，遵循合法、科学、客观、公正的原则，对贵方所委托的房地产的现状公开市场价值进行了评估。

估价目的：为委托方确定涉案房地产市场价值提供参考依据而评估。

估价对象：日照市不动产登记中心查询结果证明中产权证号 20090701089，产权人：张[]，房屋坐落：开发区天津路 57 号（新世界花园）015 幢 01 单元 501 号，设计用途：成套住宅，建筑面积：130.66 m²；开发区天津路 57 号（新世界花园）015 幢 01 单元 108 号，设计用途：储藏室，建筑面积：14.33 m²；开发区天津路 57 号（新世界花园）015 幢 01 单元阁楼 01 号，设计用途：阁楼，建筑面积：40.35 m²。

价值时点：2020 年 5 月（委托评估日）

价值类型：根据估价目的，本报告采用的价值类型为市场价值。

估价方法：比较法和收益法

估价对象在价值时点的估价结果为：（币种：人民币）

产权人	产权证号	房屋坐落	建成年代	设计用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
张[]	20090701089	开发区天津路 57 号（新世界花园）015 幢 01 单元 501 号	2003	成套住宅	130.66	8035	104.99
		开发区天津路 57 号（新世界花园）015 幢 01 单元 108 号	2003	储藏室	14.33	3214	4.61
		开发区天津路 57 号（新世界花园）015 幢 01 单元阁楼 01 号	2003	阁楼	40.35	4821	19.45
合计					185.34	129.05	

房地产市场价格：129.05 万元（大写：壹佰贰拾玖万零伍佰元整）

以上内容摘自《估价结果报告》，欲了解详情，请阅读全文。

山东正源房地产土地评估事务所有限责任公司

法定代表人签名：张善艳

二零二零年七月十四日

目录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价报告作业期.....	12
(十四) 需要特别说明的事项.....	13
附件.....	14
(一) 司法鉴定委托书复印件	
(二) 《日照市不动产登记中心查询结果证明》复印件	
(三) 估价对象状况调查表复印件	
(四) 估价对象照片	
(五) 估价对象位置图	
(六) 评估师资格证书复印件	
(七) 评估机构资格证书复印件	
(八) 评估机构营业执照复印件	

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和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、 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任何现实或潜在的利益，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、 注册房地产估价师已于 2020 年 6 月 22 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提：

(一) 一般假设：

1、估价委托人提供了估价对象的《日照市不动产登记中心查询结果证明》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经调查，估价对象房屋建筑面积与《日照市不动产登记中心查询结果证明》记载建筑面积大体相当。

4、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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、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；

5、估价对象作为整个房地产中的一部分，应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

6、他人提供的信息被认为是可靠的，估价师并不保证信息的准确性。

(二) 特殊类假设：

1、[未定事项假设]

本估价项目不存在尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项，本次评估无未定事项假设。

2、[背离事实假设]

本估价项目设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，本次评估无背离事实假设。

3、[依据不足假设]

本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料齐全，本次评估无依据不足假设。

4、[不相一致假设]

本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

价值时点与现场勘查日期不一致，由于估价对象长期空置，本次评估假设估价对象的情况是一致的。

二、本报告使用的限制条件：

1、本次估价报告仅为估价委托人在特定估价目的下使用，其他任何人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。

2、未经估价方和委托方书面同意，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。

3、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章、签字后方可使用。

4、按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

估价结果报告

（一）估价委托人

姓名：日照市东港区人民法院
住所：山东省日照市济南路 239 号

（二）房地产估价机构

公司名称：山东正源房地产土地评估事务所有限责任公司
法定代表人：张善艳
住所：济南市经七路 88 号房产大厦十三楼 1306 室
统一社会信用代码：91370103705884889L
估价备案等级：贰级
备案证书编号：鲁评 012002
证书有效期：2020 年 3 月 27 日至 2023 年 3 月 26 日

（三）估价目的

为委托方确定委估房地产市场价格提供参考依据而评估房地产市场价格。

（四）估价对象

1、估价对象范围：

估价对象为开发区天津路 57 号（新世界花园）015 幢 01 单元 501 室的住宅及储藏室、阁楼。

2、估价对象的基本状况：

（1）权益状况

产权人为张■■■，产权证号 20090701089，占有份额为全部占有，权属清楚。

至价值时点，权利限制：

查封单位：日照经济技术开发区人民法院 查封期限：2019-08-28 至 2022-08-27 查封文号：2019 鲁 1191 执 550 号

查封单位：山东省日照市东港区人民法院 查封期限：2020-01-02 至 2023-01-01 查封文号：(2017)鲁 1102 执 2692 号之三 续封，原查封文号为：(2017)鲁 1102 民初 134-1 号

查封单位：山东省日照经济技术开发区人民法院 查封期限：2018-04-12 至 2021-04-11/2019-03-28 至 2022-03-27 查封文号：(2018)鲁 1191 民初 535 号/2018 鲁 1191 执 634 号

查封单位：山东省莒南县人民法院 查封期限：2018-06-13 至 2021-06-12 查封文号：(2018)鲁 1327 执 532 号

查封单位：山东省莒县人民法院 查封期限：2017-01-18 至 2020-01-17 查封文号：(2017)鲁 1122 民初 534 号

抵押权利人：中国农业银行日照市分行新区分理处，抵押期限：2010-03-31 至 2020-03-30，抵押金额：30 万元。

抵押权利人：日照经济开发区宝丰小额贷款有限公司，抵押期限：2013-11-11 至 2016-11-11，抵押金额：70 万元。

产权备注：已抵押已查封

(2) 土地及建筑物基本状况

① 土地基本状况：估价对象占用土地形状规则，地势平坦，基础设施已实现宗地红线外“七通一平”（通上水、通路、通电、通讯、通下水、通气、通暖和场地平整），地质条件良好。

② 建筑物基本状况：所在建筑物幢号 015，所在层数为 5 层，房号为(01) 501，户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫，建筑面积为 130.66 m²；储藏室房号(01) 储藏 108，所在层数储藏层，建筑面积 14.33 m²；阁楼房号(01) 阁楼 001，所在层数阁楼层，户型为 2 室 1 厅 1 卫，建筑面积 40.35 m²。一梯二户，朝向为正向。

估价对象涂料外墙，室内为精装修（空置多年，室内装修较新）：地面铺木地板、客厅吊顶，内墙刷乳胶漆、卧室内墙贴壁纸，卫生间瓷砖至顶、干湿分离，木门、塑钢窗，内楼梯为木楼梯，阁楼层地面铺木地板，高级入户防盗门。水、电、消防设施齐全，有集中供暖，有管道燃气。单元门为程控楼宇对讲门。物业管理为日照新世界物业管理，物业费 0.43 元/平方米·月。

建成时间为 2003 年，已使用 17 年，维护保养状况一般。

3、区位状况

位置状况：

- (1) 座落：开发区天津路 57 号（新世界花园）015 幢 01 单元 501 号。
- (2) 方位：估价对象位于日照市的开发区，东南方向。
- (3) 与重要场所（设施）的距离：距离日照火车站约 4 公里，距日照汽车东站 2 公里，距日照港约 6 公里。
- (4) 临街（路）情况：估价对象临天津路、郑州路等，临路状况较好。
- (5) 朝向：正向。
- (6) 楼层：估价对象所在楼总层数为 5 层，所在层数 5 层和阁楼层（1 层为储藏层）。

交通状况：

- (1) 道路状况：周边有天津路、郑州路等，路网密集，道路通达度高。
- (2) 出入可利用交通工具：出租车，公交车等。附近有 24 路、43 路、C106、C502 路等多条公交线路通过，房产区域内公共交通方便。
- (3) 交通管制情况：没有步行街、单行线、道路限行等交通管制情况。
- (4) 停车方便程度：小区有停车位，停车较方便。

环境状况：

- (1) 自然环境：周边环境较好，卫生状况良好，环境治理和空气质量较好。
- (2) 人文环境：人员素质较高，治安状况良好。
- (3) 景观：周边有中心公园等，环境景观好。

外部配套设施状况：

- (1) 基础设施：
供水：经评估人员现场勘查待估房产周围区域为供水较好区；
排水：待估房产区域已接入市政管网，生活污水和雨水能够较快的排出；
供电：待估房产区域为开发区供电公司供电；
通讯：待估房产周围区域为日照电信营业区，信号强，均能满足生活需要；
供气：待估房产周围已接通天然气管道；

供暖：待估房产小区内已通供暖管道。

(2) 公共服务设施：

周围有利群商厦、开发区北京路医院、连云港小学、开发区中学、开发区实验幼儿园、日照职业技术学院、中国银行、邮储银行等，公共服务设施较为齐全。

(五) 价值时点

二零二零年五月（委托评估日）

(六) 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。市场价值是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的金额。

本报告评估的价值包含房屋所有权价值和应当分摊的国有土地使用权价值。

(七) 估价原则

- 1、 独立、客观、公正原则：估价人员在评估过程中要站在中立方的角度，对估价对象进行客观、公正地评估，不偏袒任一方。
- 2、 合法原则：遵循合法原则，一是要求估价对象具有合法的产权，二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的，三是要求涉及估价对象的交易或处分方式时，交易或处分方式必须是合法的。
- 3、 替代原则：替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。
- 4、 估价时点原则：价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格，估价结果为估价对象在价值时点的价格，而不是其他时点的价格。
- 5、 最高最佳利用原则：最高最佳利用原则要求用途法律上允许、经济上可行、技术上可能。

（八）估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》；
- 6、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；
- 7、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 8、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 9、地方政府及有关部门颁布的法规、规章、文件等；
- 10、《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》；
- 11、司法鉴定委托书复印件；
- 12、委托方提供的《日照市不动产登记中心查询结果证明》复印件；
- 13、委托方提供的有关资料；
- 14、评估人员现场调查获取的资料等。

（九）估价方法

由于估价对象的用途为住宅，根据市场调查，近期内与估价对象处于同一供需圈，用途相同的类似房地产交易和租赁活动较为频繁，市场交易和租赁案例较多，适用于比较法和收益法进行评估。经综合分析考虑，采用比较法和收益法分别进行评估，最终确定估价对象的现状公开市场价值。

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。

收益法是指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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选择比较法作为本次

评估的基本方法，利用收益法对其进行验证，最后采用加权平均法对其结果进行综合确定，估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

产权人	产权证号	房屋坐落	建成年代	设计用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
张善艳	20090701089	开发区天津路 57 号 (新世界花园) 015 幢 01 单元 501 号	2003	成套住宅	130.66	8035	104.99
		开发区天津路 57 号 (新世界花园) 015 幢 01 单元 108 号	2003	储藏室	14.33	3214	4.61
		开发区天津路 57 号 (新世界花园) 015 幢 01 单元阁楼 01 号	2003	阁楼	40.35	4821	19.45
合计					185.34	129.05	

房地产市场价值：129.05 万元

(人民币大写：壹佰贰拾玖万零伍佰元整)。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邓忠玉	3720150055		2020年7月14日
张善艳	3720040029		2020年7月14日

(十二) 实地查勘期

2020 年 6 月 22 日

(十三) 估价报告作业期

2020 年 6 月 22 日至 2020 年 7 月 14 日

(十四) 需要特别说明的事项

- 1、估价人员已在法院工作人员陪同下进行了现场查勘。
- 2、估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 3、委托方要求出具估价对象在 2020 年 5 月的价格。考虑到未将价值时点确定为日，本次评估价格的确定采用 5 月的平均价格。现场勘查日与价值时点不一致，考虑到估价对象已长期空置，假设两者的估价对象状况是一致的。
- 4、本次评估的房地产总价值中包含了应分摊的土地部分的价值。
- 5、评估价值中室内装修仅包括固定装修，不包括可移动的家电及家具等。
- 6、本次评估的房地产总价值是估价对象在假设限制条件下于价值时点时的市场价值。
- 7、评估主要采用比较法。比较法选取的实例为近期内同小区或周边类似小区内成交的交易实例，通过筛选，对选取的可比性较高的三个成交实例进行区位、楼层、朝向、成新、装修、户型设计等多种因素的对比分析，计算得出比准价格。
- 8、报告的使用有效期为自报告出具之日起壹年。如在报告有效期内经济、政策有较大的变动，引起住宅房产市场价格大幅度变动时，评估价值应进行相应的调整或重新评估。

山东正源房地产土地评估事务所有限责任公司

二零二零年七月十四日



日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号： 20200427-0035353



您所查档的产权档案如下：

产权证号		20090701089								
产权人		张 [REDACTED]								
证件号码		37 [REDACTED]								
共有人	姓名	证件号码			产权证号		占有份额			
	张 [REDACTED]	[REDACTED]			20090701089		全部占有			
房屋坐落		开发区天津路57号（新世界花园）015幢01单元501号								
		开发区天津路57号（新世界花园）015幢01单元108号								
		开发区天津路57号（新世界花园）015幢01单元阁楼01号								
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
	015	01)501	5层	2003	130.66	成套住宅		已抵押	已查封	
	015	01)储藏108	储藏层	2003	14.33	储藏室		已抵押	已查封	
	015	01)阁楼001	阁楼层	2003	40.35	阁楼		已抵押	已查封	
权利限制	查封（续查封、轮候查封）单位		查封期限			查封文号		备注		
	日照经济技术开发区人民法院		2019-08-28至2022-08-27			2019鲁1191执550号				
	山东省日照市东港区人民法院		2020-01-02至2023-01-01			(2017)鲁1102执2692号之三		续封,原查封文号为:(2017)鲁1102民初134-1号		
	山东省日照经济技术开发区人民法院		2018-04-12至2021-04-11			(2018)鲁1191民初535号				
			2019-03-28至2022-03-27			2018鲁1191执634号				
	山东省莒南县人民法院		2018-06-13至2021-06-12			(2018)鲁1327执532号				
	山东省莒县人民法院		2017-01-18至2020-01-17			(2017)鲁1122民初534号				
	抵押权利人		抵押期限			抵押金额				
	中国农业银行日照市分行新区分理处		2010-03-31至2020-03-30			30万元				
	日照经济开发区宝丰小额贷款有限公司		2013-11-11至2016-11-11			7万元				
发证时间										
产权备注		已抵押已查封								



估价对象状况调查表

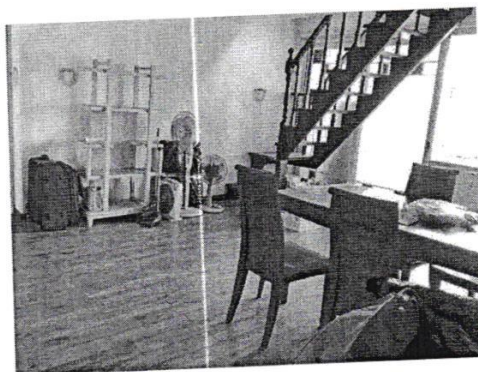
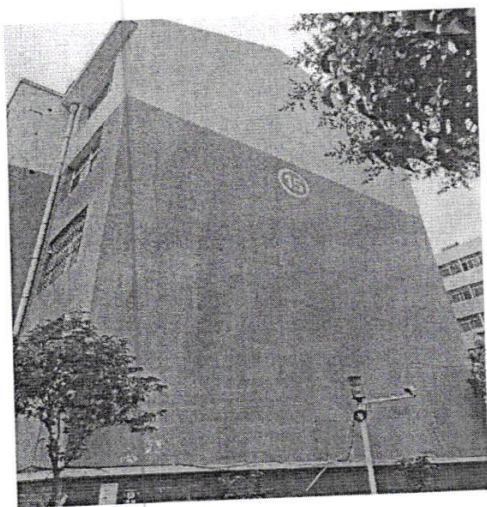
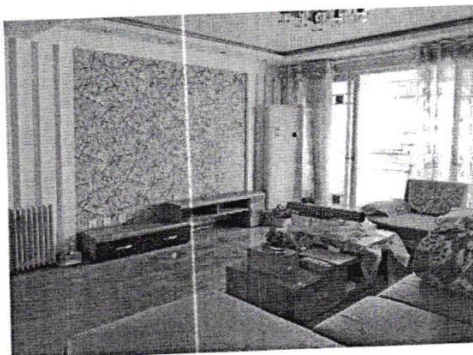
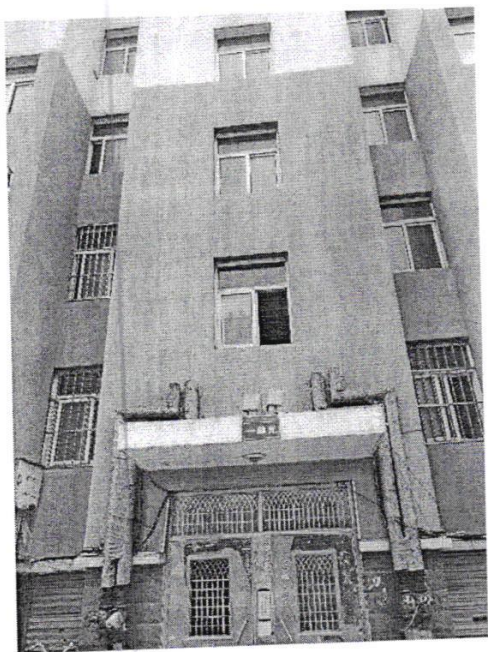
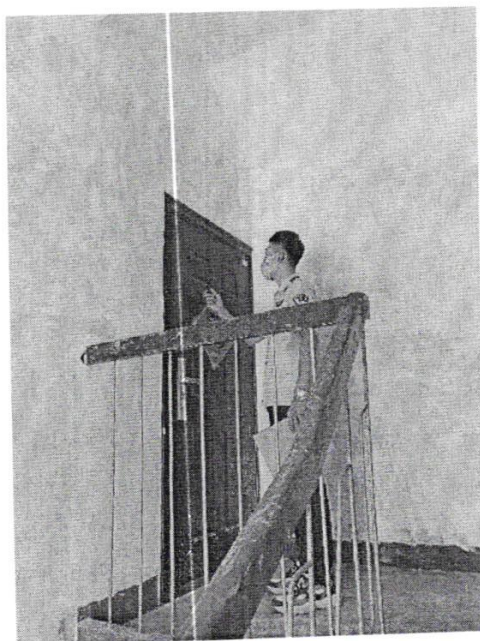
调查人:

调查日期: 2020年6月22日

产权人:	张 [redacted]	房屋坐落:	月惠子及五元冲路52号		
产权证号:	20090701089	结构:	砖混	竣工日期:	2008年
总层数:	五	所在层数:	五	户型:	3-2-1
		建筑面积:	13066+40.3		
		朝向:	南		
建筑物状况描述					
内外装修状况			配套设施		
外墙				水	✓
室内装修	该房屋实际上是四楼加阁楼，低层全为一楼。 室内为精装修，日空量多，室内装修较新。			电	✓
				有线电视	✓
				电话	✓
				宽带网	✓
				集中供暖	✓
				管道天然气	✓
物业管理	0.43元/m ² 建新物业			电梯	—
区域因素描述					
临街状况	临天津路				
交通状况	附近公交线路	24, 43, C106, C50			
	距公交站点距离				
商业繁华程度	附近商业服务中心	利群商厦			
	附近超市				
生活配套设施	附近学校	连云港小学, 开发区中学			
	附近医院	开发区北港路医院			
	休闲娱乐场所	中心公园			
周边环境					

到场人签字:

赵伟 凌明 孙明



估价对象照片

