



房地产估价报告

估价项目名称：冷婷婷位于日照市新市区威海路东“城市花园”033幢02单元401号房地产司法鉴定估价报告

估价委托人：日照市东港区人民法院

房地产估价机构：山东方瑞土地房地产资产评估测绘有限公司

注册估价师：武杰 注册号：3720070065
臧传锋 注册号：3720090014

报告出具日期：2018年6月2日

估价报告编号：鲁方瑞评字[2018]第 SF059 号

房地产估价结果报告

鲁方瑞评字[2018]第 SF059 号

一、估价委托人（委托方）：

名称：日照市东港区人民法院

二、房地产估价机构（估价方）：

名称：山东方瑞土地房地产资产评估测绘有限公司

联系电话：0633-8875385、2610780

地址：日照市岚山万斛路岚山一中沿街楼

法定代表人：王为峰

资质等级：贰级

证书编号：鲁评 112005

有效期限：2018 年 5 月 28 日至 2020 年 5 月 26 日

三、估价目的：

确定估价对象在价值时点的市场价值，为贵院执行司法拍卖（变卖）提供参考依据。

四、估价对象：

（一）估价对象范围

本次估价对象为冷婷婷拥有的位于日照市新市区威海路东“城市花园”033幢02单元401号的房地产。

（二）估价对象基本情况

1、根据委托方提供的鉴定对象相关产权资料，登记如下：

产权证号为鲁（2015）日照市不动产权第 0000006 号，产权人为冷婷婷，无共有人；

房屋坐落为新市区威海路东“城市花园”033幢02单元401号；房屋状况摘要如下：

房屋状况	幢号	房号	所在层数	建成年份	建筑面积m ²	设计用途	抵押	查封	限制
	033	2-401	4层	2005	143.49		已抵押		
发证时间	2015-12-28								
产权备注	已抵押								
产权附记									
土地信息	土地用途：城镇住宅用地 土地使用期限：2072年06月06日止 土地使 用权面积：38.74 m ²								

2、估价对象查勘现状

估价对象位于日照市新市区威海路东“城市花园”033幢02单元401号。城市花园由山东海纳房地产股份有限公司开发。

房屋状况：

待估房产所在楼宇楼宇外墙为乳胶漆，楼宇门为对讲单元门，房屋安装入户安全门，估价人员现场勘查时未能进入估价对象室内，本次估价以其室内装修一般、维护保养情况一般为依据进行评估，并对此估价前提不承担相应责任。

五、价值时点

应委托方的要求，本次价值时点为2018年5月18日。

六、价值类型：市场价值

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章。

- 1、《中华人民共和国物权法》
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》
- 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》

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布《房地产抵押估价指导意见》

- 3、《房地产估价基本术语标准》

（三）委托方提供的有关资料

（四）估价机构和估价员所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，我们认为估价对象适合采用市场法进行估算。市场比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，在分析现有资料的基础上，经过估算确定估价对象在设定条件下，在价值时点 2018 年 5 月 18 日的评估价值为（币种：人民币）：180.54 万元，大写人民币：壹佰捌拾万伍仟肆佰元整。

十一、估价报告使用提示

（一）估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产市场价值基本保持稳定。

（二）对报告使用期间可能产生的房地产市场风险，估价报告使用者应给予关注：估价对象房屋是否存在现状变更及环境变化引起的房地产市场价值减损。

（三）估价报告使用者应合理使用评估价值，关注处理房地产时快速变现及费用的影响。

（四）同时，应关注权属因素、房屋用途及土地性质对估价对象的影响。

（五）定期或者在房地产市场价格变化比较大时对房地产市场价值进行再评估。

（六）估价结果的成立是以估价的假设和限制条件成立为前提的，如果估价假设不成立或超出估价的限制条件，则其房地产评估价值不成立。

十二、注册房地产估价师及估价人员

注册房地产估价师：武 杰 注册号： 3720070065

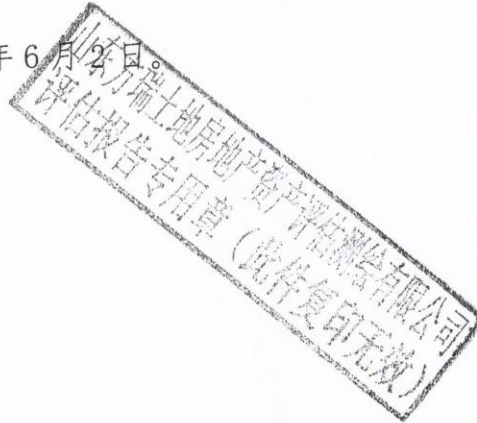
注册房地产估价师： 臧传锋 注册号： 3720090014

十三、实地查勘期

自 2018 年 5 月 30 日至 2018 年 5 月 30 日。

十四、估价作业期

自 2018 年 5 月 18 日至 2018 年 6 月 2 日。



山东方瑞土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇一八年六月二日



日照市不动产登记中心查询结果证明



受理编号： 20171205-0111511

您所查档的产权档案如下：

产权证号	鲁(2015)日照市不动产权第0000006号									
产权人	冷婷婷									
证件号码	371102197907150547									
共有人	姓名	证件号码			产权证号		占有份额			
房屋坐落	新市区威海路东“城市花园”033幢02单元401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
	033	2-401	4层	2005	143.49			已抵押		
发证时间	2015-12-28									
产权备注	已抵押									
产权附记										
土地信息	土地用途:城镇住宅用地 土地使用期限:2072年06月06日止 土地使用权面积:38.74m²									

