



房地产估价报告

估价项目名称：支善平共有人刘斌位于日照市建工小区
10#楼03单元301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SF064号

房地产估价结果报告

鲁方瑞评字[2018]第 SF064 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

本次估价对象为支...共有人刘...拥有的位于日照市建工小区 10#楼 03 单元 301 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 20080926033 及共有产权证号 20080926033-1，产权人为支...，共有人刘...；

房屋坐落为日照市建工小区 10#楼 03 单元 301 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
	010	(03)301	3		88.47	成套住宅	已抵押	已查封	
发证时间									
产权备注	已抵押已查封								
产权附记									

2、估价对象查勘现状

估价对象位于日照市建工小区10#楼03单元301号，所在楼宇外墙为乳胶漆，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29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 29 日的评估价值为（币种：人民币）：58.77 万元，大写人民币：伍拾捌万柒仟柒佰元整。

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 29 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 12005



日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号： 20170831-0081949



您所查档的产权档案如下：

产权证号		20080926033								
产权人		支... ..								
证件号码		3726001177010317015								
共有人	姓名	证件号码			产权证号			占有份额		
	支...			20080926033			共同共有		
	刘...			20080926033-1			共同共有		
房屋坐落		日照市建工小区10#楼03单元301号 3号楼(原201实际楼号)								
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
	010	(03) 301	3		88.47	成套住宅		已抵押	已查封	
发证时间										
产权备注		已抵押已查封								
产权附记										
土地信息										

查档人： []



日照市不动产登记中心查询结果证明



受理编号：20180514-0073797

房屋所有权人 (持证人)	刘...	所有权证号	20080926033-1		
	支...	所有权证号	20080926033		
房屋坐落	日照市建工小区10#楼03单元301号 3号楼03单元 实际楼号				
房屋共有权	姓名	性别	共有份额	与持证人关系	共有权证号
	支...	1	共同共有		20080926033
房屋基本情况	幢号	房号	结构	建筑面积 (M2)	备注
	010	(03)301	混合结构	88.47	
他项权利状况	权利人	他项权证号	开始时间	结束时间	备注
	招商银行 股份有限公司日照 支行	2010061827	2010-06-09	2020-06-09	
权利限制	查封(续查封、轮候查封)单位	查封日期			备注
	岚山区法院	2014-03-03 张朝			2013岚执字第 128.129号
	山东省日照市东港区人民 法院	2017-06-21			(2017)鲁1102 民初3873之一号
	东港区人民法院	2018-03-14			(2018)鲁1102 执1072号之一
备注					

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

查档人：

