



房地产估价报告

估价项目名称：梁山县位于五莲县解放路 86 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：山东方瑞房地产土地资产评估有限公司

注册估价师：臧传锋 注册号：3720090014

武杰 注册号：3720070065

报告出具日期：2017 年 10 月 10 日

估价报告编号：鲁方瑞评字[2017]第 Z0908 号

房地产估价结果报告

鲁方瑞评字[2017]第 Z0908 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：山东方瑞房地产土地资产评估有限公司

联系电话：0633-8875385、2610780

地址：日照市岚山万斛路

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：2017 年 5 月 27 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

本次估价对象为梁启友位于五莲县解放路 86 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：莲房权证城区字第 20071856 号，产权人：梁启友，无共有人，房屋坐落：解放路 86 号；

房屋状况：幢号：10，房号：401，结构：混合，房屋总层数：7 层，所在层数：4 层，建筑面积：134.62 平方米，设计用途：住宅；

附属建筑包括：储藏室：18.08 平方米；储藏室：26.43 平方米。

2、估价对象查勘现状：

估价对象位于五莲县解放路 86 号，所在楼宇外墙面刷外墙漆，单元门为对讲门，入户门为防盗门，楼梯为木制扶手、水泥踏步，室内地面铺装瓷砖和木地板，装修一般，其中储藏室（26.43 平方米）勘查实际用途为车库。

五、价值时点

应委托方的要求，本次价值时点为 2017 年 9 月 28 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、《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2017年9月28日的评估结果如下：

房地产总价值：56.12万元，大写人民币：伍拾陆万壹仟贰佰元整，其中住宅价值：47.12万元（单位价值：3500元/平方米），储藏室两处价值分别为：3.00万元、6.00万元。

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格可能产生影响，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，房地产市场价格基本保持稳定。

(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、土地性质、房屋用途、租约限制等对估价对象的影响。

（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 2017 年 10 月 9 日至 2017 年 10 月 9 日。

十四、估价作业期

自 2017 年 9 月 28 日至 2017 年 10 月 10 日。

山东方瑞房地产土地资产评估有限公司

二〇一七年十月十日

五莲县不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20170426-0003702



您所查档的产权档案如下:

产权证号		莲房权证城区字第20071856号									
产权人		梁...									
证件号码											
共有人	姓名	证件号码			产权证号			占有份额			
房屋坐落		解放路86号									
丘(地)号		15955			产别						
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	
	10	2			18.08	储藏室		已抵押			
		4			26.43	储藏室		已抵押			
		401			134.62	住宅		已抵押			
发证时间											
档案编号											
产权备注		房产: 无查封, 有抵押									
产权附记											
土地信息											

查档人:



29

第 3.1
1000
利/金

莲 房权证 城区 字第 20071856 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

浙江中房置业有限公司
(公章)

发证机关(盖章)



房屋所有权人		梁...					
房屋坐落		解放路86号					
丘(地)号					产别	私有房产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	10	401	混合	7	4	134.62	住宅
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
工行	抵押	全部	23,108元	2006.11.27	2021.11.27		
陈江霞	抵押	全部	584,000.00	2013.11.5	2013.12.4		
刘利	抵押	134.62 + 18.08	59.8万	2014.12.1	2016.11.23		

附 记

产权来源：2007年12月购买于山东荣安集团有限公司。
附属建筑包括：储藏室：18.08平方米；储藏室：26.43平方米。
房屋状况中建成年代分别为：401号房2006年。

本件与原件核对无异

山东荣安集团有限公司
法定代表人：王学军
地址：山东省济南市经二路111号
（此证与原件一致）

填发单位（盖章）：
填发日期：2007 年 12 月 28 日



12

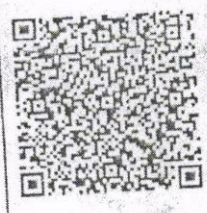
房屋他证 莲 字第 WL2014120101 号

房屋他项权利人	刘
房屋所有权人	梁
房屋所有权证号	莲房权证城区字第20071856号
房屋坐落	解放路86号
他项权利种类	抵押权
债权数额	200000元
登记时间	2014年12月01日

共抵押2条房产信息，总抵押面积共152.7平方米。

受理编号: WL201412010020
权利价值(元): 599000.00
约定期限: 2014.12.01 至 2016.11.30

附 记



填发日期: 2014年12月01日