

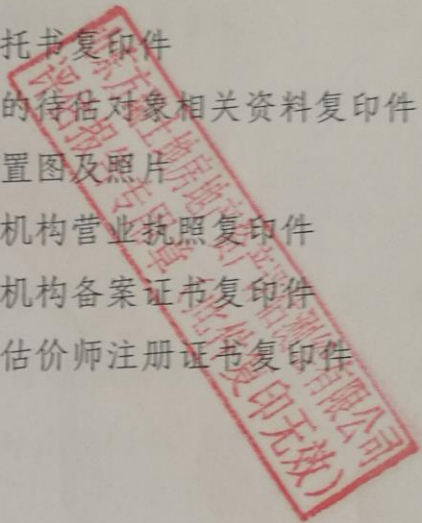


## 目 录

第一部分	致估价委托人函.....	2
第二部分	注册房地产估价师声明.....	3
第三部分	估价的假设和限制条件.....	4
第四部分	估价结果报告.....	6

### 第五部分 附件

- 一、司法鉴定委托书复印件
- 二、委托方提供的待估对象相关资料复印件
- 三、估价对象位置图及照片
- 四、房地产估价机构营业执照复印件
- 五、房地产估价机构备案证书复印件
- 六、注册房地产估价师注册证书复印件



## 致估价委托人函

日照市东港区人民法院：

受贵方委托，我们对吕[ ]位于日照市济南路北、烟台路东，丽城花园12#楼2单元702号，1单元107号的房地产进行了价值鉴定。

估价目的：确定上述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。

估价对象：日照市济南路北、烟台路东，丽城花园12#楼2单元702号，1单元107号，住宅建筑面积129.59平方米，储藏室面积：18.25平方米；产权人吕[ ]；其它信息详见报告正文。

估价方法：市场比较法。

价值时点：2019年3月21日。

价值类型：市场价值。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学的评估方法，在分析现有资料的基础上，经过测算确定估价对象在设定条件下，在价值时点2019年3月21日的评估价值为（币种：人民币）：

房地产总价值为184.78万元，大写人民币：壹佰捌拾肆万柒仟捌佰元整。

山东方瑞土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇一九年三月二十七日



### 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系和偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论撰写本估价报告。

五、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

六、本估价结论是本估价机构出具的，受本机构估价人员的执业水平和能力的影响。

七、如发现本估价报告内的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

八、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

九、我公司注册房地产估价师于2019年3月26日已对估价报告中的估价对象的外观和周围环境、景观进行了实地查勘，但仅限于对评估标的建筑物外观和使用状况。估价人员不承担对评估对象建筑物结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

中国注册房地产估价师

注册号

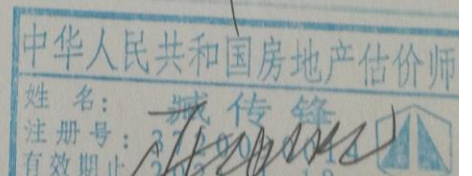
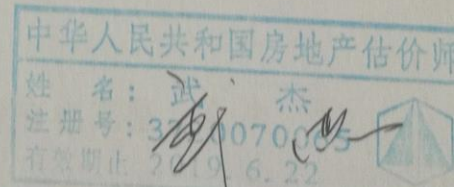
签 名

武 杰

3720070065

臧传锋

3720090014



## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设：

1、本次评估报告是以估价对象在满足基本使用功能的前提下，按照现状用途在合理的使用期限内持续使用为假设前提；

2、本次评估委托方仅提供《日照市不动产登记中心查询结果证明》编号 20190123-0038691 复印件，我们也无法通过其他途径获取待估资产的其他产权资料。本估价结果是假设估价对象在价值时点的产权完整、合法；

3、委托方提供资料属实、可靠、合法，无限制估价对象权利以及影响公开市场价值的因素；

4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

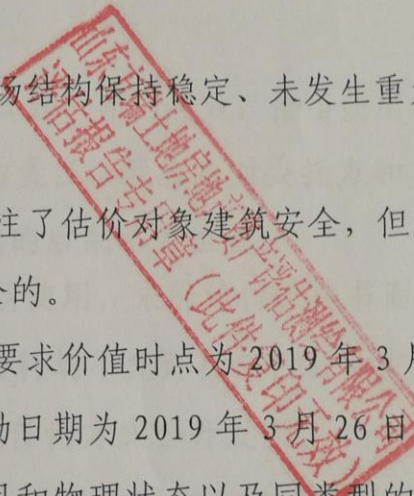
5、本次估价，我们关注了估价对象建筑安全，但未对其进行安全鉴定，假定建筑结构等是安全的。

6、本次评估应委托方要求价值时点为 2019 年 3 月 21 日（委托估价日期），估价对象实际查勘日期为 2019 年 3 月 26 日，假定估价对象在此期间内，估价对象的使用和物理状态以及同类型的房地产市场状况保持不变。

### 二、不确定事项假设

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、本估价结果是假设估价对象在价值时点的所有权完整、合法；无任何产权纠纷。



3、至价值时点，由于无法获取相关房产是否出租信息，因此本次评估未考虑租约对评估价值的影响。

### 三、背离实际情况假设

1、估价结果未考虑未来处置风险。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务，或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### 四、估价报告限制条件：

1、本报告仅为委托方执行涉及估价对象的司法拍卖（变卖）提供的价值参考，不作它用，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、本估价报告自出具日起一年内有效。恰当使用本估价报告是委托方和其他估价报告使用者的责任，我公司对委托方和其他估价报告使用者不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

3、本报告专为委托方所使用，未经估价机构书面同意，本估价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。

4、委托方及房屋产权人提供的资料，我们不负责资料得真实性和合法性，我们对权属以及相关因素不做确认。

5、此次评估价值为房地产价值。

## 房地产估价结果报告

鲁方瑞评字[2019]第 SF023 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

本次估价对象为吕■■■■位于日照市济南路北、烟台路东，丽城花园 12#楼 2 单元 702 号，1 单元 107 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：

①房屋所有权证号：20070528072，房屋所有权人：吕■■■■，无共有人，房屋坐落：丽城花园 12#楼 2 单元 702 号，1 单元 107 号；房屋状况详见下表：

幢号	房号	所在层数	建成年份	设计用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
012	(02) 702	7	2004	成套住宅	129.59
012	(01) 107 储	1	2004	储藏室	18.25
合计					147.84

②国有土地使用证号：日国用（2011）第 7475 号，不动产单元号/

原宗地编号：371102004049GB00015W00000000，坐落：济南路北、烟台路东，丽城花园12#2-702，使用权面积：119.74平方米，权属性质：国有建设用地使用权，使用权类型：出让，用途：城镇住宅用地，终止日期：2046-12-29。

## 2、估价对象查勘现状：

估价对象位于日照市济南路北、烟台路东，丽城花园12#楼2单元702号，1单元107号，所在楼宇外墙面粉刷外墙漆，单元门为对讲门，入户门为安全门，室内铺设木地板，厨房、卫生间、阳台等地面、墙面铺设瓷砖，石膏板吊顶，门窗包边，门窗为塑钢，室内已做简单装修。

## 五、价值时点

应委托方的要求，本次价值时点为2019年3月21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）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》
- 4、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)
- 5、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)
- 6、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

(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2019年3月21日的评估价值为(币种：人民币)：184.78万元，大写人民币：壹佰捌拾肆万柒仟捌佰元整。

## 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、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。

(七) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。评估机构在五日内未作说明或者当事人、利害关系人对作出的说明仍有异议的，人民法院应当交由相关行业协会在指定期限内组织专业技术评审，并根据专业技术评审出具的结论认定评估结果或者责令原评估结构予以补正。

## 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2019年3月26日至2019年3月26日。

## 十四、估价作业期

自2019年3月21日至2019年3月27日。

山东方瑞土地房地产资产评估测绘有限公司



# 日照市不动产登记中心查询结果证明

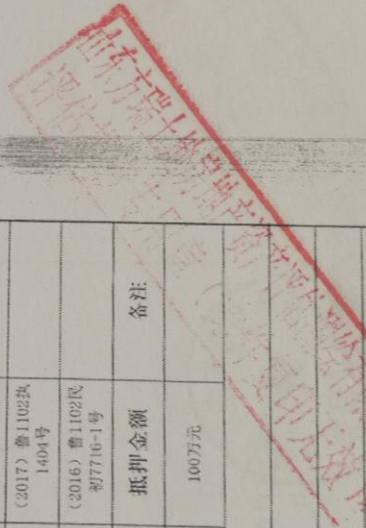
受理编号: 20190123-0038691



您所查档的产权档案如下:

产权证号 20070528072		产权证号		占有份额					
产权人 吕菲		证件号码							
证件号码 3		姓名							
共有 人		证件号码							
房屋坐落									
丽城花园12#楼1单元107号									
丽城花园12#楼2单元702号									
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
012	(01)107	1	2004	18.25	储藏室		已抵押	已查封	
012	(02)702	7	2004	129.59	成套住宅		已抵押	已查封	
查封(续查封、轮候查封)单位		查封期限		查封文号		备注			
山东省日照市东港区人民法院		2017-06-08至2020-08-07		(2017)鲁1102执1404号					
日照市东港区人民法院		2016-11-22至2019-11-17		(2016)鲁1102民初7716-1号					
抵押权利人		抵押期限		抵押金额		备注			
中国建设银行股份有限公司日照市支行		2015-08-17至2020-08-17		100万元					
发证时间		产权备注				产权附记			
		已抵押已查封							
土地信息		土地用途: 城镇住宅用地				土地使用期限: 2046年12月29日止			
119.74m <sup>2</sup>		土地用途: 城镇住宅用地				土地使用期限: 2046年12月29日止			

查档人: 日照市不动产登记中心  
2019年01月23日



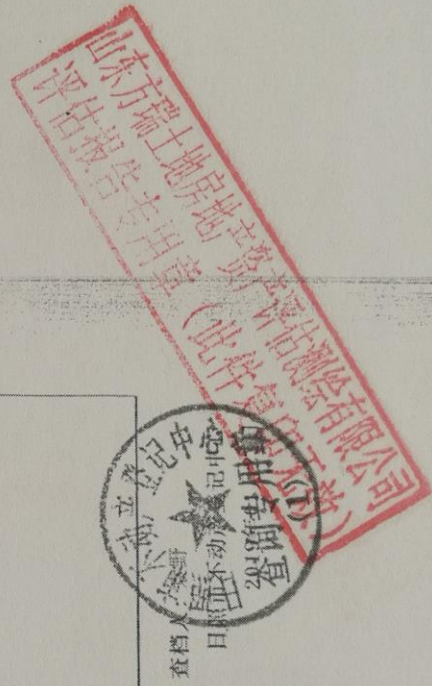
# 日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20190123-0038691



您所查档的产权档案如下:

土地信息			
单位: 平方米			
不动产单元号/原宗地编号	371102004049GB00015W000000000	不动产权证号	日国用(2011)第7475号
宗地面积	66076	坐落	济南路北、烟台路东, 丽城花园12#2-702
权利人	吕	证件类型	身份证号
权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	出让
终止日期	2046-12-29	使用面积	119.74
独用面积	0	分摊面积	119.74
状态:	有查封,无抵押	用途	城镇住宅用地
权利限制	查封(续查封、轮候查封) 单位	查封日期	备注
	抵押权利人	抵押期限	金额
附记			





估价对象照片 (1)



估价对象照片 (2)



估价对象照片 (3)



估价对象照片 (4)



估价对象照片 (5)



估价对象照片 (6)



估价对象照片 (7)



估价对象照片 (8)