



房地产估价报告

估价项目名称：朱山位于岚山区安岚大道以西、岚山东路以北 001 幢 01 单元 01-1016、01-1017 号两宗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：臧传锋 注册号：3720090014

武杰 注册号：3720070065

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 SF065 号

致估价委托人函

日照市东港区人民法院：

受贵方委托，我们对朱峰位于岚山区安岚大道以西、岚山东路以北 001 幢 01 单元 01-1016、01-1017 号两宗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：岚山区安岚大道以西、岚山东路以北 001 幢 01 单元 01-1016、01-1017 号两宗的房地产，总建筑面积 150.36 平方米，设计用途为商业服务，产权人朱峰，无共有人；其它信息详见报告正文。

估价方法：比较法。

价值时点：2018 年 5 月 28 日。

价值类型：市场价值。

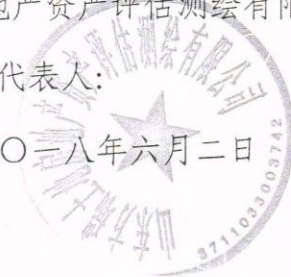
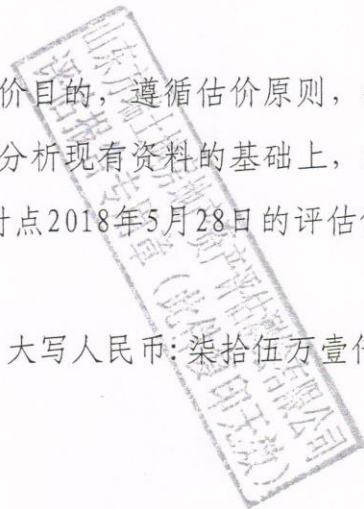
估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学的评估方法，在分析现有资料的基础上，经过测算确定估价对象在设定条件下，在价值时点 2018 年 5 月 28 日的评估价值为（币种：人民币）：

房地产总价值为 75.18 万元，大写人民币：柒拾伍万壹仟捌佰元整。

山东方瑞土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇一八年六月二日



房地产估价结果报告

鲁方瑞评字[2018]第 SF065 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

本次估价对象为朱明单位位于岚山区安岚大道以西、岚山东路以北 001 幢 01 单元 01-1016、01-1017 号两宗的房地产。

（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）产权证号：日房权证市字第 LS20140415005 号，产权人：朱明，无共有人，房屋坐落：岚山区安岚大道以西、岚山东路以北 001 幢 01 单元 01-1016 号；

房屋状况：幢号：001，户号：01-1016，结构：钢混，房屋总层数：17 层，所在层次：10 层，建筑面积：64.44 平方米，设计用途：商业服

务，建成年份：2012年。

(2)产权证号：日房权证市字第LS20140415004号，产权人：朱国法，无共有人，房屋坐落：岚山区安岚大道以西、岚山东路以北001幢01单元01-1017号；

房屋状况：幢号：001，户号：01-1017，结构：钢混，房屋总层数：17层，所在层次：10层，建筑面积：85.92平方米，设计用途：商业服务，建成年份：2012年。

2、估价对象查勘现状：

估价对象位于岚山区安岚大道以西、岚山东路以北001幢01单元01-1016、01-1017号两宗房地产，所在楼宇外墙干挂大理石，单元门为旋转玻璃门，入户门为防盗门，室内铺装地板砖，装修较好。

五、价值时点

应委托方的要求，本次价值时点为2018年5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2018年5月28日的评估结果如下：

房地产总价值为75.18万元，大写人民币：柒拾伍万壹仟捌佰元整。

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。

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28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

二〇一八年六月廿日112005



日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20180201-0040044



您所查档的产权档案如下:

产权证号		LS20140415005								
产权人		朱凤琴								
证件号码		371311190418271010								
共有人	姓名	证件号码			产权证号			占有份额		
房屋坐落		岚山区安岚大道以西、岚山东路以北001幢01单元01-1016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
	001	(01)1016	10层	2012	64.44	商业服务		已抵押		
发证时间										
产权备注		已抵押								
产权附记										
土地信息										

查档人:



房权证 字第 LS201404150005

房屋所有权人	朱江		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	岚山区安岚大道以西、岚山东路以北001幢01单元01-1016号		
登记时间	2014年05月08日		
房屋性质	商品房		
规划用途	商业服务		
房屋状况	总层数	17	其他
	建筑面积 (m ²)	64.44	套内建筑面积 (m ²)
			48.00
			以下空白
土地	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限

附 记

共登记1条房产信息，总建筑面积64.44平方米。

受理编号：LS201404150006

2015年6月1日；抵押权人：韩敬磊
 确定期限：2015年6月1日至2016年5月31日

300000.00

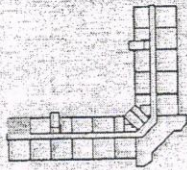
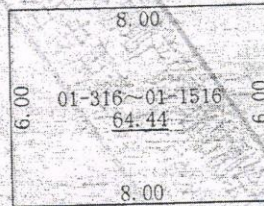


填发单位

房地产平面图

图幅号: _____

丘地号	004-022	套内建筑面积, m ²	48.000	建成年份	2012
幢号	001	共有分摊面积, m ²	16.439	结构	钢筋混凝土
户号	01-1016	建筑面积, m ²	64.44	总层数	17
座落	岚山区 安岚大道以西、岚山东路以北		岚南临港国际大厦	地上层数	17
备注				地下层数	0



比例尺

1

2014年03月21日

出图:

日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号： 20180201-0040044



您所查档的产权档案如下：

产权证号		LS20140415004								
产权人		朱建伟								
证件号码		371101197705100010								
共有人	姓名	证件号码			产权证号			占有份额		
房屋坐落		岚山区安岚大道以西、岚山东路以北001幢01单元01-1017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
	001	(01)1017	10层	2012	85.92	商业服务		已抵押		
发证时间										
产权备注		已抵押								
产权附记										
土地信息										

查档人：



房权证 市字第 LS20140415004

房屋所有权人	朱L		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	岚山区安岚大道以西、岚山东路以北001幢01单元01-1017号		
登记时间	2014年05月08日		
房屋性质	商品房		
规划用途	商业服务		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	17	85.92	64.00
房屋状况	以下空白		
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		至 止	

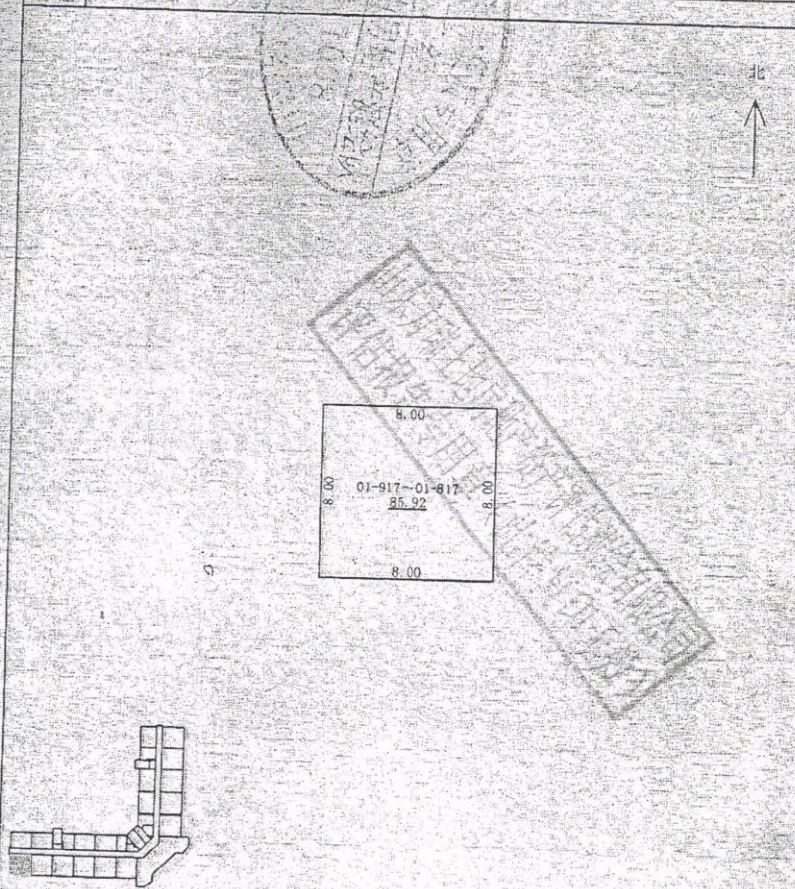
附 记
共登记1条房产信息, 总建筑面积85.92平方米。 受理编号: LS201404150005 2015年6月1日, 抵押人: 韩敬磊 约定期限: 2015年6月1日至2016年5月31日; 金额: 500000.00元



房地产平面图

图幅号: _____

丘地号	004-022	套内建筑面积, m ²	64.000	建成年份	2012
幢号	001	共有分摊面积, m ²	21.918	结构	钢混
户号	01-1017	建筑面积, m ²	85.92	总层数	17
座落	岚山区 安岚大道以西、岚山东路以北 岚山临港国际大厦			地上层数	17
备注				地下层数	0



比例尺 1:

2014年03月21日

出图: