



房地产估价结果报告

(2017) 青衡房估字第 957 号

一、估价委托人

名称：泰安市泰山区人民法院

住所：住所：山东省泰安市泰山区东岳大街 5 号

二、估价机构

名 称：青岛衡元德房地产评估有限公司

住 所：青岛市市北区馆陶路 18 号

法定代表人：高庆振

资质等级：壹级

资质证书编号：鲁评 021028

联系人：裴敦军

电 话：0538-8660186

三、估价目的

为人民法院执行案件提供房地产价值参考依据而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围：本报告中的估价对象为任兆友位于泰安市唐庄中路路西北起第 4 排 1 号商业门头房现状 1-2 层全部。估价范围仅为其房屋所有权，不包含集体土地使用权价值、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况：

根据委托人提供的《泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书》【(2018)泰山法技会字第 179 号】、《评估拍卖标的物状况调查勘验报告表》、《执行笔录》、《继续评估通知书》、《申请书》、“0005308”《房屋印契》、《私



有房屋所有权登记申请审批表》、《房地产买卖申请审批书》、《房屋所有权证存根》和《购房合同》等复印件资料显示：

房屋所有权人（权利人）：任兆友；

坐落：泰安市唐庄中路路西北起第 4 排 1 号（东岳大街东首路北、泰莱路路南）；

规模：证记载房屋建筑面积为 22.57 平方米，共一层；房屋现状共二层，根据 2018 年 8 月 6 日的《执行笔录》记载要求，本次评估第二层面积参照第一层面积 22.57 平方米进行测算。

用途：规划和实际用途均为商业（非住宅）；

（1）土地基本状况

四至：北至泰莱路，南至东岳大街，东至唐庄中路，西临居民区；

形状：规则；

土地开发程度：宗地红线外“七通”（通路、供水、排水、供电、通讯、供暖、供气）和宗地红线内场地平整。

（2）建筑物基本状况

建成时间：2001 年左右（经调查了解得知）；

建筑结构：混合；

装饰装修及现状：屋顶为彩钢瓦，进户门面东，按卷帘门，铝合金窗，外墙刷涂料，安空调。未能进入室内查勘，室内装饰装修及现状不清楚。

房屋用途：规划和实际用途均为商业（非住宅）；

维护状况：至估价时点，估价对象已投入使用 17 年，建筑物结构、装修及设备设施维护状况一般，成新度为 8 成新。利用率一般。

3、估价对象权益状况：

根据估价委托人提供的《泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书》【(2018)泰山法技会字第 179 号】、“编号 CD00198311”《产籍证明》、“0005308”《房屋印契》、《私有房屋所有权登记申请审批表》、《房地产买卖申请审批



书》、《房屋所有权证存根》和《购房合同》复印件显示：房屋所有权人为任兆友，位于泰安市唐庄中路路西北起第 4 排 1 号，该房产占用土地为集体土地使用权。至价值时点该房地产被泰安市泰山区人民法院查封(第一顺序查封人)，存在他项权利。

五、价值时点

2018 年 6 月 22 日（根据估价目的，确定以现场勘查日期作为价值时点）。

六、价值类型

房地产市场价值，为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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利用原则、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、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）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。

（四）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。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法利用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允



许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：

(1) 保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；

(2) 转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；

(3) 装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；

(4) 重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；

(5) 上述情形的某种组合。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

4、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自 2005 年 10 月 1 日起实施）；



5、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007 年 8 月 23 日，法办发【2007】5 号）；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（于 2009 年 8 月 24 日由最高人民法院审判委员会第 1472 次会议通过，自 2009 年 11 月 20 日起实施）；

7、《司法鉴定程序通则》（2016 年 5 月 1 日实施，司法部令第 132 号）。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书》【（2018）泰山法技会字第 179 号】；

2、《评估拍卖标的物状况调查勘验报告表》；

3、“（2015）泰山民初字第 2157 号”《泰安市泰山区人民法院民事判决书》；

5、《执行笔录》、《继续评估通知书》、《申请书》；

6、0005308”《房屋印契》、《私有房屋所有权登记申请审批表》、《房地产买卖申请审批书》、《房屋所有权证存根》和《购房合同》。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、估价人员现场查勘和市场调查所获得的有关资料；

2、泰安市 2018 年以来的房地产市场行情信息。

九、估价方法

中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）中，房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。注册房地产估价师可以根据估价对象的实际情况及估价的目的选择适宜估价方法进行



评估。

根据“（2017）泰山法技会字第 179 号”《泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书》估价要求，并结合估价对象特点（非住宅）及估价人员掌握资料情况，经分析确定对已取得权属证书第一层采用收益法评估，对权利人私自加盖第二层采用成本法评估。

（1）第一层估价方法的分析

评估人员认真分析了所掌握的资料，在实地查勘的基础上，根据委估房地产的特点和实际情况，房地产规划和实际用途均为商铺，且该地区该类型房地产较多，市场交易频繁，宜取得交易案例，收益法确定估价对象价值。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率，将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（二）第二层估价方法的分析

估价对象第二层至价值时点未办理不动产权登记、取得产权证书，委托方未提供相关政府部门就估价对象增加第二层楼房的规划设计和验收备案证明等资料，根据合法原则、谨慎原则以及生产费用价值论，但可以参照同类建安成本（材料费用、人工费及相应的利润）的价格进行评估，用成本法估算其价值能够反映市场价值，适宜选用成本法进行评估

成本法测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

综上所述，且根据《房地产估价规范》的有关要求，本次估价对已登记取得权属证书第一层采用收益法评估，对未取得合法手续第二层采用成本法评估，两种估价方法累加来评估房地产市场价格。

十、估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，最终确定在满足本估价报告中“估价假设与限制条件”的前提下，估



价对象在 2018 年 6 月 22 日的市场价值（不含土地使用权价值）：

房地产总价：17.39 万元（取整）；

大写：壹拾柒万叁仟玖佰元整；

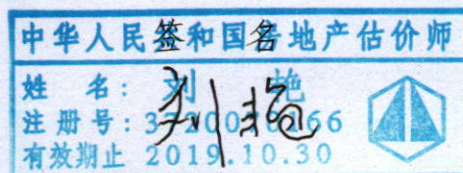
其中：第一层价值 14.86 万元，第二层价值 2.53 万元；

房地产单价：第一层单价 6585.00 元/平方米，第二层 1120.00 元/平方米；

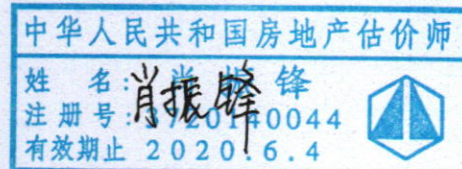
货币种类：人民币。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号
刘 艳	3720070166



肖振锋	3720140044
-----	------------



十二、实地查勘期

2018 年 6 月 22 日

十三、估价作业期

2018 年 6 月 22 日-2018 年 8 月 9 日