

元德

執

執元德之子輕重也 礼记·经解

元德丁心而化馳若神

淮南子·原道



REAL ESTATE ASSESSMENT REPORT

房地产评估报告书



# 房地产市场价值咨询报告

估价报告编号：（2020）青衡房估（泰）字第 5-133 号

估价项目名称：曹洪涛位于山东省新泰市银河社区的商住房一处（物资局路南数第一户）房地产市场价值咨询

估价委托人：山东省新泰市人民法院

房地产估价机构：青岛衡元德房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 艳 注册号 3720070166

高 杰 注册号 3720170053

估价报告出具日期：2020 年 5 月 28 日



## 致估价委托人函

山东省新泰市人民法院：

受贵方的委托，我公司对曹洪涛位于山东省新泰市银河社区的商住房一处（物资局路南数第一户）商业房地产市场价值进行了司法询价评估。

（一）估价目的：为委托人提供房地产市场价值询价提供参考依据。

（二）估价对象：根据委托方提供的《山东省新泰市人民法院司法评估询价函》【（2019）鲁0982执3264号】、《新泰市人民法院笔录》”等材料显示，估价对象坐落于山东省新泰市银河社区的商住房一处（物资局路南数第一户），房地产使用权人为曹洪涛，房屋实际用途分别为商业、住宅，估价对象房屋总层数四层，其中：一层为商业，二至四层为住宅，结构为混合，经调查了解该房地产建成于2010年，总建筑面积480平方米，其中：一层商业建筑面积120平方米，二至四层住宅建筑面积360平方米。本次评估价值是在土地出让条件下房地产市场价值，即评估的房地产市场价值中含国有建设出让土地使用权价值。2020年4月21日委托人准时组织相关人员对估价对象进行现场勘验，估价对象处于在正常使用中。

（三）价值时点：2020年4月21日（现场勘查之日）。

（四）价值类型：房地产市场价值。

（五）估价方法：比较法。

（六）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，选用适宜的估价方法，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2020年4月21日的市场价值：

房地产评估总价：2320800元；

评估单价：4835.00元/平方米；

大写（人民币）：贰佰叁拾贰万零捌佰元整。





货币种类：人民币。

(七) 特别提示：以下事项是我公司根据委托方提供的资料从本报告摘录出来的，事关相关单位或人员的权益，望相关单位和人员（特别是司法拍卖的竞买人、买受人和司法执行程序的抵顶承受人）要仔细阅读下列事项：

(1) 本次评估根据委托方提供的《山东省新泰市人民法院司法评估询价函》【(2019)鲁0982执3264号】、《新泰市人民法院笔录》”等资料为依据。

(2) 2020年4月21日委托人组织相关人员进行现场勘验，估价人员只能目测估价对象现时的利用状况，无检测房屋安全责任，将来人民法院通过执行程序将估价对象拍卖或抵顶给相关单位或人员后，如果发现室内存在质量或安全隐患，与我公司无关，望相关单位或人员尽注意义务。

(3) 经现场勘验，估价对象于估价时点处于正常使用中。

(4) 估价对象房屋及建筑物没有办理《房屋所有权证》及《不动产权证》。

(5) 如发现本估价报告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。





## 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附    件.....	14





## 估价师声明

我们郑重说明：

- 1、 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。
- 3、 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》和中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语》形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、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。
- 6、 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、 本报告由青岛衡元德房地产评估有限公司负责解释。
- 8、 当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。





## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

1、我们已对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的有关资料复印件等均真实、合法、准确、完整、有效。我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们认为符合国家有关技术标准、质量验收标准，可以安全使用。

2、本报告以现场查勘之日为价值时点，即 2020 年 4 月 21 日。根据估价目的，本次估价不考虑估价对象的担保物权、其他优先受偿权、查封及租赁等因素的影响，视为“干净的房地产”进行市场价值估价。

3、估价对象于价值时点的市场价值的假设前提为：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价；
- (7) 交易双方负担各应负担的税费。

4、委托方提供了《山东省新泰市人民法院司法评估询价函》【（2019）鲁 0982 执 3264 号】、《新泰市人民法院笔录》”等复印件资料，本次估价以委托人提供的上述委托资料所记载相关数据、信息为依据。

5、本次评估的估价对象实际用途为商业、住宅，评估时按商业、住宅用途进行评估。

### 二、估价报告使用限制

1、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑对估价对象进行强制处分和快速变现等处分方式带来的影响。不考虑房地





产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

2、本报告只作为委托方执行涉及估价对象的司法判决（裁决）而提供价值参考依据，不得用作其他用途。

3、本估价结果自估价报告出具之日起一年内有效（自 2020 年 5 月 28 日至 2021 年 5 月 27 日）。如超过有效期或者有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、房地产市场等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

### 三、其他说明的事项

1、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。

2、本估价项目的估价技术报告部分，仅为估价机构存档和有关部门查阅备案之用。

3、本估价报告需经注册房地产估价师盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

4、本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。







## 房地产估价结果报告

(2020)青衡房估(泰)字第 5-133 号

### 一、估价委托人

名称：山东省新泰市人民法院

住所：山东省新泰市杏山路 309 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

为委托人提供房地产市场价值询价提供参考依据。

### 四、估价对象

1、估价对象范围：本报告中的估价对象为曹洪涛位于山东省新泰市银河社区的商住房一处（物资局路南数第一户）房地产。即估价对象范围仅为其房屋所有权及国有建设出让商业、住宅用地使用权，以上房屋及建筑物没有办理《房屋所有权证》、《土地使用证》及《不动产权证》，不包含动产、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《山东省新泰市人民法院司法评估询价函》【（2019）鲁 0982 执 3264 号】、《新泰市人民法院笔录》”等复印件资料显示：

房屋所有权人：曹洪涛；





坐落：山东省新泰市银河社区的商住房一处（物资局路南数第一户）；

规模：根据委托人提供的《山东省新泰市人民法院司法评估询价函》【（2019）鲁 0982 执 3264 号】、《新泰市人民法院笔录》”等复印件资料显示，其中：一层商业建筑面积 120 平方米，二至四层住宅建筑面积 360 平方米。

用途：实际用途为商业、住宅。

（1）土地基本状况

四至：北至青云路，南至明珠路、东至果品市场，西临银河路；

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、供热、供气）和宗地红线内场地平整。

（2）建筑物基本状况：

建成时间：2010 年（经调查了解得知）；

建筑结构：混合；

估价对象现状：经估价人员现场勘验，估价对象位于山东省新泰市银河社区的商住房一处（物资局路南数第一户），系商住一体四层，一层实际用途为商业，二至四层为住宅，估价对象与南侧房主共用一步行梯，并预留了电梯井，一层门口朝东，现隔成 2 个营业房，其中：南边 1 间现为老张蔬菜超市，北边 1 间为客源百货超市。

估价对象整体外墙东、西面为水泥压光，北面为外墙漆；一层 2 个营业房安装防盗门，瓷砖地面，内墙乳胶漆；二至四层住宅房屋楼梯门朝西，一梯两户，本次估价对象为二、三、四的北边各 1 户，计 3 户，步行梯大理石踏步，不锈钢栏杆扶手，入室门朝南，据被申请人介绍：2-4 层 3 户面积、户型、结构、装饰一致，估价人员进入三层住户进行勘验，3 层住宅估价对象入室门朝南，安装防盗门，内墙乳胶漆，瓷砖地面，木套装门，铝合金窗，卫生间及厨房瓷砖地面，墙砖到顶，卫生间安装坐便器、洗手盆，厨房安装整体厨具、吸油烟机及炉具。

房屋用途：实际用途为一层商业、二至四层住宅；





维护状况：至估价时点，估价对象已投入使用10年，建筑物结构、装修及设备设施维护状况良好，成新度为8.5成新。估价对象处于正常使用中。

### 3、估价对象权益状况：

根据委托方提供的《山东省新泰市人民法院司法评估询价函》【(2019)鲁0982执3264号】、《新泰市人民法院笔录》”显示：估价对象坐落山东省新泰市银河社区的商住房一处（物资局路南数第一户），房屋所有权人（权利人）为曹洪涛，实际用途为一层商业、二至四层住宅，土地使用权类型为出让。

## 五、价值时点

2020年4月21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、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自





2020 年 1 月 1 日起施行，中华人民共和国主席令 32 号）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行，中华人民共和国主席令 32 号）；

5、《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）；

6、《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）；

7、《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）；

8、最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定（2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）

9、《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、《山东省新泰市人民法院司法评估询价函》【（2019）鲁 0982 执 3264 号】；

2、《新泰市人民法院笔录》；

（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、新泰市 2020 年 1 月份以来的房地产市场行情信息。

## 九、估价方法

依据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)现通行的估价方法有比较法、成本法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)具体要求,并结合估价对象的具体条件、用地性质及评估目的,结合估价人员收集的有关资料,考虑到当地地产市场发育程度,选择评估方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后,根据估价对象的特点,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,根据估价目的和估价对象的特点,本次估价时房地产采用成本法进行估价:

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法。具体地说,成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧,然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。所谓重新购建价格,是指假设在估价时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出,或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。所谓折旧,是指各种原因造成的房地产价值减损,其金额为房地产在估价时点的市场价值与在估价时点的重新购建价格之差。





### 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 2020 年 5 月 28 日的市场价值：

房地产评估总价：2320800 元；

评估单价：4835.00 元/平方米；

大写（人民币）：贰佰叁拾贰万零捌佰元整。

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

签 名



高 杰	3720170053
-----	------------



### 十二、实地查勘期

2020 年 4 月 21 日。

### 十三、估价作业期

2020 年 4 月 21 日-2020 年 5 月 28 日。



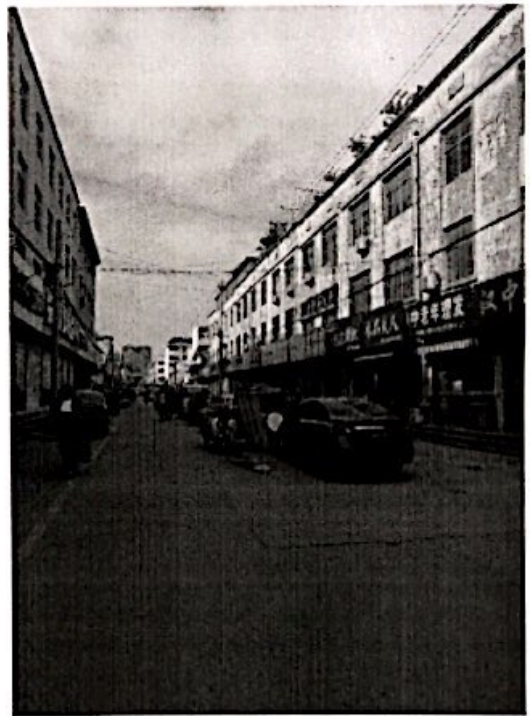
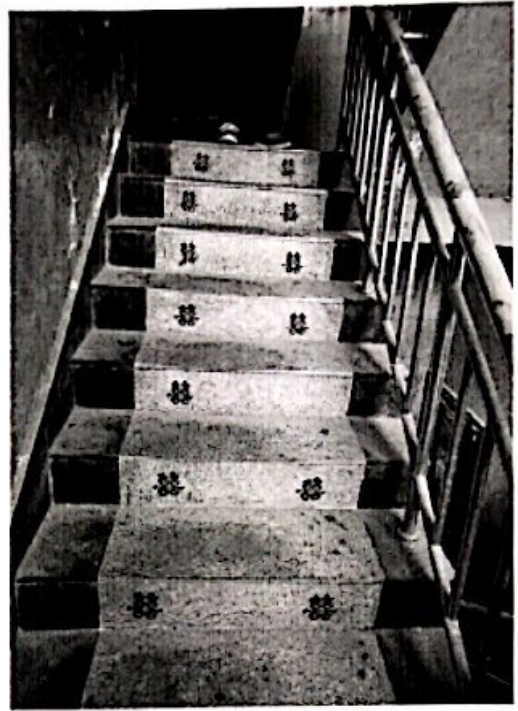
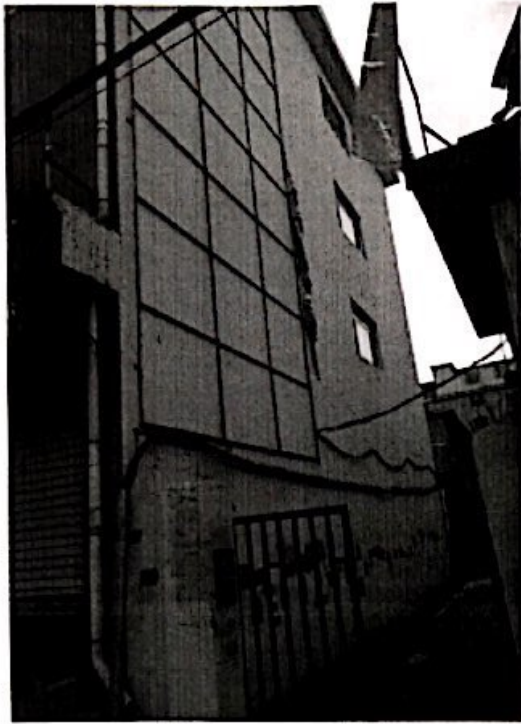


## 附 件

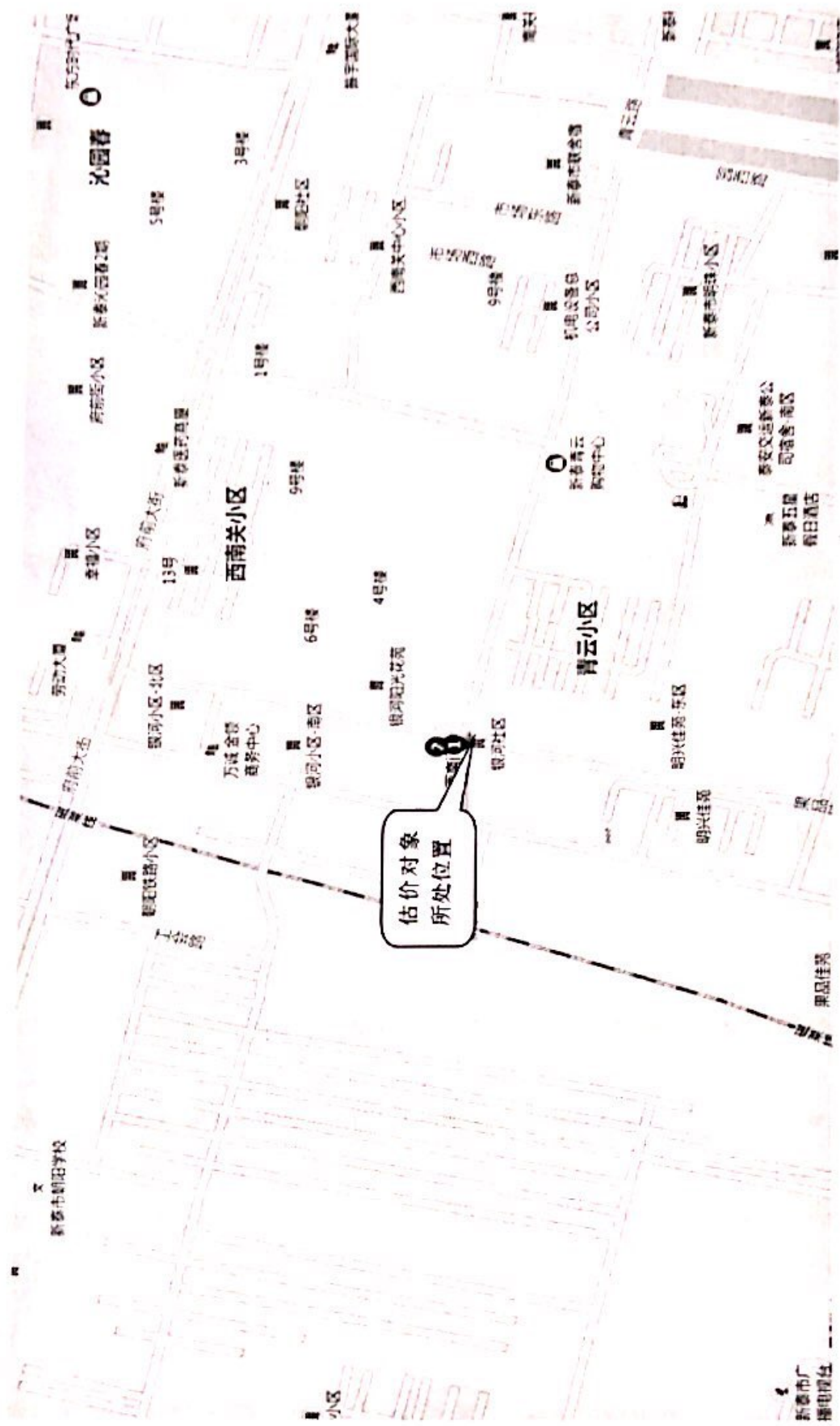
- 1、 估价对象实地查勘照片
- 2、 《山东省新泰市人民法院司法评估询价函》【(2019)鲁 0982 执 3264 号】
- 3、 《新泰市人民法院笔录》
- 4、 估价对象区域图
- 5、 房地产估价机构营业执照复印件
- 6、 房地产估价机构资格证书复印件
- 7、 房地产估价师资格证书复印件











# 山东省新泰市人民法院 司法评估询价函

(2019)鲁0982执3264号

青岛衡元德房地产评估有限公司：

我院在执行申请执行人新泰市汇财投资有限公司与被  
执行人山东汶阳春酒业有限公司借款合同纠纷一案中，需  
确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人  
民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第  
十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进  
行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评  
估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方  
法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限  
内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延  
期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：被执行人曹洪涛所有的位于山东  
省新泰市银河社区的商住房一处。





统一社会信用代码

913702007768166211

# 营业执照



扫描二维码  
国家企业信用信息公示系统  
系统了解企业信息  
登记、备案、许可、监  
管信息

名称 青岛衡元德房地产评估有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005年07月15日

法定代表人 高庆振

营业期限 2005年07月15日至 年 月 日

经营范围 房地产评估; 房地产代理经纪服务; 房地产信息咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

住所 青岛市市北区馆陶路18号

登记机关



2019年06月10日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00152962

姓名 / Full name

高杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370203198007306337

注册号 / Registration No.

3720170053

执业机构 / Employer

青岛衡元德房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-18

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00165973

姓名 / Full name

刘艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370211198009042080

注册号 / Registration No.

3720070166

执业机构 / Employer

青岛衡元德房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-16

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建