

## 房地产估价结果报告

- 一、估价委托人:泰安市泰山区人民法院
- 二、房地产估价机构:山东正诚土地房地产评估有限公司  
法定代表人:赵军  
住 所:济南市小纬四路 46 号  
估价资格等级:一级  
估价资格证书号:建房估证字[2012]119 号  
统一社会信用代码:91370103706267225w
- 三、估价目的:为估价委托人处理案件提供价值参考依据。
- 四、估价对象:

### (一)、权益状况:

#### 1、房产登记状况:

位于泰安市泰明路以东、五马街以南安居上上城 5 号楼西单元-12 层 1203 号。产权人:刘洪琴,权证号:泰房权证泰字第 230244 号。经现场勘查,总层数 18 层,所在层数为第 12 层,建筑面积为 85.55 平方米,建成于 2011 年。

2、他项权利状况:该房产曾于 2015 年 05 月 06 日设定抵押,抵押权人万昌虎,他项权证号:泰房泰他字第 065444 号。

### (二)、实物状况:

经现场勘查,估价对象安装入室防盗门,室外楼道墙面及地面贴瓷砖。因被告刘洪琴(房屋产权人)原因未打开房门,以至于估价人员未能进入室内勘查,本次估价假设室内装修为一般装修。

### (三)、区位状况:

估价对象位于泰安市泰明路以东、五马街以南安居上上城 5 号楼西单元-12 层 1203 号,西临天烛峰路,周围有上高街道卫生服务中心,中国农业银行等公共服务设施,基础设施完善,生活配套齐全。有 38 路公交车经过,出行较便利。环境较好,适合居住。

#### 五、价值时点:2018 年 6 月 27 日(现场查勘日期)

#### 六、价值类型:

根据估价目的,本报告所采用的价值标准为房地产的公开市场价值标准,所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场,是指一个竞争性的市场,在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益,他们并且都掌握了市场信息,有比较充裕的时间进行交易,对交易对象具有必要的专业知识,此外,市场交易条件公

开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

## 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，估价机构和注册房地产估价师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。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，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### （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。在合法使用前提下，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。

## 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、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 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、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

### （三）委托方提供的有关资料

- 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216号】；

2、产籍证明、房产证（复印件）。

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法：

（一）估价思路

根据估价规范，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。在实际评估中，应根据估价对象实际状况以及估价人员掌握的资料情况，选择适当的评估方法。

（二）估价方法选用

根据估价目的，结合估价对象房地产自身的特点、实际状况以及估价人员掌握的资料情况，本次评估采用比较法、收益法对估价对象房地产进行价值评估。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计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价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

评估单价：8836 元/平方米

评估总价：85.55 平方米 × 8836 元/m<sup>2</sup> ≈ 75.59 万元

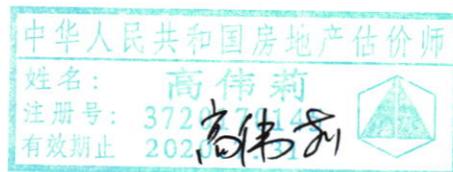
人民币大写：柒拾伍万伍仟玖佰元整。

十一、注册房地产估价师：

刘 涛（注册号 3720100026）



高伟莉（注册号 3720170145）



十二、实地查看期：2018 年 6 月 27 日

十三、估价作业期：2018 年 6 月 20 日至 2018 年 6 月 29 日。



