

致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院:

我公司受贵院委托,对坐落于泰安市奈河西路 119 号 1 幢 4 层西户的一套住宅(含配房壹间)房地产进行了司法鉴定估价。评估工作已完成,现将主要内容函告如下:

估价目的: 为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象: 房屋所有权证号为房权证泰字第 219649 号,所有权人周国星,坐落为泰安市奈河西路 119 号 1 幢 4 层西户,共有情况为单独所有,用途为住宅,建筑面积 92.57 平方米,配房壹间,土地用途为其他商服用地。

价值时点: 2020 年 4 月 10 日。

价值类型: 市场价值。

估价方法: 比较法、收益法。

估价结果: 我公司估价人员依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》,遵守独立、客观、公正、合法的估价原则,按照估价程序,对估价对象进行了实地查勘和相关资料的收集,并选择合理的估价方法,进行了市场价值的计算,在综合分析影响估价对象市场价值因素的基础上,最终确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为:

总 价: 172.00 万元,

大写人民币: 壹佰柒拾贰万元整。

特别提示: 本估价报告只能用于本估价报告明确的估价目的,评估结果受估价假设条件和限制条件的限制。如假设条件及限制条件发生变化,则评估结果做相应的调整。

法人代表
印志

德州正元土地房地产咨询评估有限公司

二〇二〇年四月十五日

三、估价结果报告

(一) 估价委托人:

名称: 泰安市泰山区人民法院

(二) 房地产估价机构:

机构名称: 德州正元土地房地产咨询评估有限公司

法定代表人: 杨志新

资质等级: 贰 级

证书编号: 鲁评 132001

地址: 德州市德城区天衢路南华腾·丽晶大厦 17A 层 20、21、23 号

联系电话: 0534-2693286

(三) 估价目的:

为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象:

1、估价对象范围: 本次房地产估价范围为泰安市奈河西路 119 号 1 幢 4 层西户一套住宅房屋(含配房壹间)及其占用范围内土地使用权。。

2、估价对象状况

(1) 建筑物状况

①房屋权属证明记载情况:

房屋所有权证号	房权证泰字第 219649 号		
所有权人	周国星	权利状况	房地产权
房屋坐落	泰安市奈河西路 119 号 1 幢 4 层西户		
房屋总层数	6 层	所在层数	4 层
建筑面积	92.57 平方米	用途	住宅
共有情况	单独所有	建成年代	权属资料未记载
附属房屋	配房壹间		

②建筑物实物状况:

户内部分(假设)

层高	约 2.90 米	户型	三室一厅一卫
朝向	南北	成新	较好
空间布局	估价对象各个功能分区布置基本合理，空间利用率较高，无大的空间浪费，使用方便，总体来说能满足日常使用功能。		
室内装饰 装修	室内瓷砖地面，内墙面仿瓷。铝合金外窗，木制内门。入户防盗门，阳台封闭。厨房及卫生间内墙面瓷砖。		
完损状况	墙体无明显裂缝，承重结构未发现倾斜变形、裂缝、松动等情况。地面、墙面、门窗、设施等基本完整。		
维护状况	维护状况较好	采光、通风情况	采光、通风较好

公共部分:

外立面装饰	外墙面粉料	建筑类型	多层住宅
楼道装修	内墙面涂料，水磨石楼梯踏步，木质楼梯扶手。	供水供电设施	齐全
电梯	无	集中供暖	有
门禁系统	有	供气	有
消防设施	无	安全监控	无

(2) 小区状况

居住小区楼宇构成	一栋沿街多层楼	容积率	符合规划
交通组织方式	小区内不方便进车	小区封闭性	封闭式
物业管理	一般		
停车状况	无停车位		

(3) 土地状况:

估价委托人未提供估价对象土地权属证明资料，不动产登记资料查询结果证明未记载土地性质。本次评估假设房屋占用范围内土地为国有出让其他商服用地。

土地用途：其他商服用地。

土地开发程度：该宗地位于城市建成区内，土地开发程度较高，基础设施达到七通（供水、排水、供电、通讯、通路、供热、供气）。

土地平整程度：平整度较好。

地势情况：地势较凹，自然排水状况较差。

宗地形状：宗地形状较规则。

地质（地基）：地基的承载力的稳定性较好，无不良地质现象。

3、区位状况

交通便捷度	估价对象位于泰安市泰山区，北临奈河西路，路网密度较高，有多路公交车经过该区，交通便利度较好。
自然人文环境质量	估价对象附近无空气、噪声等环境污染源存在，日照及通风条件较好，绿化率一般，临近泰山风景区，自然及人文环境质量较好。
居住社区成熟度	估价对象所在小区位于泰安市泰山区域，基本为纯住宅小区，小区构成为一栋沿街住宅楼，小区入住率较高，社区较为完善，居民构成多为周边企事业单位职工中等收入人群，属中档住宅区。
基础设施配套情况	估价对象完全达到通上下水、道路、暖气、天然气、通讯等七通，基础配套设施完善。
公建配套情况	估价对象周边商业零售、便民市场、中小学校、幼儿园、医院等公共服务设施齐全，为迎胜小学学区房。
未来发展潜力	估价对象周边公共配套设施完善，土地利用状况良好，未来发展潜力较好。

4、市场背景分析

4.1 地理位置

泰山区为泰安市辖区，位于泰安市中部，北依泰山。东西南三面与泰安市岱岳区搭界，北部与济南市历城区、长清区毗连，总面积 336.86 平方公里。是泰安市政治中心、经济中心、交通中心。

4.2 行政区划、人口及交通状况

2017 年 5 月，辖岱庙、财源、泰前、上高、徐家楼 5 个街道办事处，省庄、邱家店 2 个镇，全区共有村、社区 187 个，其中村 115 个、社区 72 个。

全区总人口 76.01 万人，其中男性 38.21 万人、女性 37.8 万人，男女性别比例为 50.27：49.73。人口出生率为 7.87‰，死亡率为 2.72‰，自然增长率为 5.15‰。其中非农业人口 49.2 万人。人口密度 2256 人/平方公里。

泰山区地处泰安市交通枢纽中心，过境公路有国道 2 条，跨地(市)干线公路

(省道)6条,县道3条,乡道18条。泰城拥有省际和省内跨市(地)长途客运线路40多条,周边县市区短途客运日发200多个班次。

泰山区至首都北京、省会济南的直线距离分别为416公里、67公里,南到三孔圣地曲阜75公里,北到济南国际机场66公里。

4.3 自然环境

①地势、地貌

泰山区地处泰(安)莱(芜)向斜盆地的西部边缘,北依泰山,南濒大汶河,地势北高南低。北部为泰山风景名胜区,山峦起伏,高山幽谷,海拔200米以上,最高海拔(泰山玉皇顶)1532.7米,为山东省第一高峰。西南部地形起伏,为低山丘陵,海拔170~200米。东南部为大汶河冲积平原,地形较为平坦,海拔130米上下。中部为泰山山前冲洪积平原,海拔200米上下。

②气候、水文

泰山区地处暖温带,属大陆性半湿润季风气候。其特点是四季分明,春季干旱少雨,夏季炎热多雨,秋季凉爽干燥,冬季寒冷少雪。

4.4 城市性质:

泰安,是山东省地级市,国务院批复确定的中国著名风景旅游城市。泰安地处中国华东地区、山东中部,北依省会济南,南连济宁市,东连商城临沂,西滨黄河,北距省会济南市66.8千米,南至三孔圣地曲阜市74.6千米,是鲁中地区中心城市之一。泰安是国家历史文化名城,因泰山而得名,“泰山安则四海皆安”,寓国泰民安之意,城区位于泰山脚下,依山而建,山城一体。境内的泰山是国家重点风景名胜区,有“五岳之首”、“天下第一山”的美誉,是世界自然与文化遗产。泰安市于1982年被国务院列为第一批对外开放旅游城市,还是中国优秀旅游城市。

4.5 社会经济状况

2018年,全区实现生产总值580.7亿元,增长6.5%;实现一般公共预算收入32.75亿元,同口径增长7.19%,其中税收收入突破30亿元,增长8.26%,占一般公共预算收入的92.41%;城镇居民人均可支配收入增长7.5%,农村居民人均可支配收入增长8.5%。再次荣获全国投资潜力百强区称号。围绕新旧动能转换,精心谋篇布局,搭建发展载体,夯实产业基础,积蓄创新动力,优化环境机制,明晰路线图、时间表,开启了高质量发展的新征程。搭建了动能转换的实施载

体。以园区和片区为载体，编制完成新旧动能转换重大工程实施规划和乡村振兴战略规划，确定了“四个示范区”的发展定位。以招商活动和项目建设为载体，举办集中开工、集中签约、京鲁跨区域精准招商活动，引进泰山文旅国际度假区、东部新城区双创中心等一批投资过 10 亿元项目，全年招商引资到位资金 88.2 亿元，实际到账外资 8.08 亿元。围绕“四新四化”充实完善项目库，2 个项目列入省级重点，7 个项目列入省新旧动能转换重大项目库，18 个项目列入市级重点。实施项目预审论证、联席会议、专题研办机制，“四个一批”工程项目建设顺利，泰山 office、三里屯文商旅综合体、万达泰山 1545 城市会客厅、嘉和中车高端工程机械等一批重点项目投入运营。在全市招商引资和项目建设现场考核中夺得全年考核第二名的好成绩。夯实了动能转换的产业基础。重点发展以知识、技术、数据等新生产要素为支撑的新兴产业，出台 16 大类 31 项扶持政策，精准扶持，精准突破，着力培强智能制造和医养健康两大优势产业。通过政府与金融机构全面开展战略合作，搭建政银企对接平台，设立泰山智能制造产业基金，发挥“助保贷”资金作用，培植信息技术、高端装备制造、人工智能制造、高端医疗设备研发、文化旅游等产业集群，打造泰山智能制造产业园和泰山健康谷两大金字招牌。2018 年，累计为 30 余家企业融资 32.8 亿元，有力地支持了实体经济发展。围绕促进新兴产业发展，确定并实施了新旧动能转换十大重点工程、十大重点项目，着力构建“一核一城两园区”的产业发展布局。积蓄了动能转换的创新动力。加快推进科技创新，全区共有省级工程技术研究中心 10 家、省级重点实验室 2 家，新增国家级高新技术企业 12 家，总数达到 37 家。出台“智汇泰山”人才新政 11 条及 8 个配套文件，建立招才引智基金，实施企业家“领航计划”，全区引进两院院士 12 人，建立院士工作站 3 个，引进国家千人计划专家 5 人，建设省级以上人才平台 78 个，12 名同志入选省级以上重点人才工程。大力实施商标品牌战略，新增“中国驰名商标”2 件、“山东名牌产品”7 件、“山东服务名牌”3 件，重点培育了“省长质量奖”企业 1 家、“中国工业大奖”企业 1 家。优化了动能转换的环境机制。积极落实供给侧改革任务，深入推进简政放权、放管结合、优化服务，成立区行政审批服务局，117 个事项实现“零跑腿”办理，89 项实现全程网办。继续推进商事登记制度改革，实行“多证合一、一照一码”“照后办证承诺制”，市场主体达到 85470 户，私营企业增长 18.23%，个体工商户增长 17.08%。政府投融资平台深度参与棚户区改造、基础设施建设和重

点民生项目，走出了一条“国资撬动、市场运作、多元融资”的新路子。全力推进企业股改，规范化公司制改制企业达到 50 家，提前一年完成“五年行动计划”目标任务。加快推动企业上市挂牌融资，淘你欢购物广场即将在美国纳斯达克上市。泰安速恒物流成为全市第一家国家级小微企业创业创新示范基地。该区列入全省农村集体产权改革试点区和农村集体“三资”管理规范化试点区。

4.6 房地产市场状况

(1) 土地市场状况

【一】 土地供应

据泰安房产网不完全统计，2019 年泰安市新推土地 53 宗（不含工业用地），新增面积 307.40 万 m²，同比上涨 102.60%，2019 年全市成交土地 51 宗（不含工业用地），成交面积 282.40 万 m²，同比上涨 110.06%，成交金额约 144.19 亿元。不管是从成交面积来看，还是从成交金额来看，今年泰安土地市场的行情确实已经到了炙手可热的地步。

2019 年泰安市新推土地 53 宗（不含工业用地），新增面积 307.40 万 m²，同比上涨 102.60%。从推地节奏来看，上半年市场表现抢眼，特别是 1-4 月份，掀起推地高潮，下半年市场表现比较平均。整体来看，今年出让的土地与往年相比有大幅上涨。

从各区域土地供应来看，泰城四个区域均有土地供应。其中泰城西部及高铁片区供应 173.45 万 m²，占比 56%，南部供应 75.19 万 m²，占比 25%，东部供应 40.68 万 m²，占比 13%，中部供应 18.09 万 m²，占比 6%。泰城西部、南部依旧是土地供应大户。

【二】 土地成交

2019 年泰安市成交土地 51 宗（不含工业用地），总成交面积约 282.40 万方，总成交金额约 144.19 亿元。

2019 年泰城土地成交主要集中在 3 月至 6 月，高铁片区率先掀起了抢地高潮，锦艺、宏尚、金科、新城、碧桂园等房企纷纷高价拿地，高铁片区地价飙升至 700 多万/亩。

从各区域土地成交来看，泰城西部及高铁片区成交 158 万 m²，占比 56%，泰城南部分成交 75.19 万 m²，占比 27%，泰城东部成交 31.13 万 m²，占比 11%，泰城中部分

成交 18.09 万 m²，占比 6%。从数据可以看出，泰城西部、南部也是泰城土地成交热点板块。

2019 年泰安市土地成交类型中，居住用地成交总面积 146.08 万 m²，占比 52%，商住用地成交总面积 70.21 万 m²，占比 25%，商业用地成交总面积 27.55 万 m²，占比 10%，其他用地（医院、教育、体育用地）成交总面积 38.55 万 m²，占比 13%。

2019 年泰城土地市场，本土企业拿地数量与拿地面积超过外企，但外企在拿地总额上反超本土企业。

2019 年泰安市成交土地中，溢价成交普遍，有 18 宗土地出现溢价。溢价率最高的是 2019-32 号地块，9 月 18 日圣源地产以 1531.09 万/亩价格成交，楼面价 12759.21 元/m²，溢价率高达 155.18%，至此泰安单价新地王诞生，地价跨入每亩千万元时代！高铁片区随着激烈的土拍，锦艺、宏尚、金科、新城、碧桂园等房企纷纷布局，地价也抬升至 700 多万/亩，中南、中联上鼎、大展、海普地产等房企在南部高新区落子拿地，高新区地价逼近 500 万/亩！

2019 年泰城土地市场取得了爆发式的增长，特别是高铁片区等板块优质土地出现白热化的争夺场面，也催生了不少的地王地块。土地单价的大幅度提升代表着市场对于未来房地产行情的认可和看好，可以预见的是 2020 年泰安商品房市场的竞争将更加激烈！

（2）房地产市场状况

2019 年，泰安市共有 66 个商品房项目新品加推，新增供应 34852 套，新增面积 3877834.58 m²，与 2018 年同期相比，同比上涨 15.49%。其中住宅 29677 套，总面积 3489643.46 m²，与 2018 年同期相比，同比上涨 23.99%。办公 1655 套，总面积 111814.37 m²，与 2018 年同期相比，同比下降 60.84%。商业 3520 套，总面积 276376.75 m²，与 2018 年同期相比，同比上涨 7.21%。截至 2019 年年底，全市商品房库存存量约 386.85 万 m²，其中可售住宅套数约 23822 套，可售面积约 285.11 万 m²。

从住宅各区域供应情况来看，2019 年泰城东部新增供应 2753 套，新增面积 339012.8 m²，占比 10%，泰城西部新增供应 18500 套，新增面积 2166191.66 m²，占比 62%，南部新增供应 6229 套，新增面积 706387.4 m²，占比 20%，长城路沿线

新增供应 414 套，新增面积 53424.5 m²，占比 2%，中部新增供应 1781 套，新增面积 224627.15 m²，占比 6%。

从住宅产品供应类型来看，2019 年普通住宅供应 26149 套，供应面积 3004993.35 m²，占比 86%，花园洋房供应 3053 套，供应面积 394185.62 m²，占比 11%，别墅供应 475 套，供应面积 90464.49 m²，占比 3%。

2019 年泰安房地产市场，楼市整体比较平稳，而伴随着热闹的土拍大战，2020 年一大批新项目扎堆入市无疑会给泰安楼市带来更多看点。

（五）价值时点：

本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘之日：2020 年 4 月 10 日。

（六）价值类型：

本次估价确定的价值为市场价值，是指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：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

“独立”是要求房地产估价师凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，不应受任何组织或个人的非法干预。

“客观”的要求是房地产估价师从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，不应带着自己的好恶、情感和偏见。

“公正”的要求是房地产估价师应当公平正直地进行估价，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则：

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或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。

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权。

遵循合法原则，二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法

的。

遵循合法原则，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、价值时点原则：

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

这个特定时间既不是委托人也不是房地产估价师随意假定的，必须根据估价目的来确定。确定价值时点的意义在于：价值时点除了说明评估价值对应的时间，还是评估对象价值的时间界限。估价对象的评估价值是在价值时点上的市场价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

估价结论具有时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。

估价结论具有时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

4、替代原则：

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

类似房地产是指与对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。具体一点说，类似房地产是在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期价格来确定估价对象的客观合理价值。

5、最高最佳利用原则：

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大合理、可能地利用，包括最佳的用途、规模档次。

寻找最高最佳利用的方法，是先尽可能地设想出各种潜在的使用方式：然后从下列4个方面依序筛选：(1)法律上的许可性。(2)技术上的可能性。(3)经济上

的可行性。(4)价值是否最大。

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的。

房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持，不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。

最高最佳利用原则还体现在确定房地产的最高最佳利用时应注意经济上可行。

(八) 估价依据:

1 有关法律、法规、政策和估价标准:

- 1.1 《中华人民共和国物权法》。
- 1.2 《中华人民共和国土地管理法》。
- 1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 1.4 《中华人民共和国资产评估法》。
- 1.5 《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》。
- 1.6 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 2015年12月1日实施)。
- 1.7 《房地产估价基本术语标准》(GB/T.50899-2013)。
- 1.8 中国人民银行公布的存贷款利率。

2 估价委托人提供的资料:

- 2.1 泰安市泰山区人民法院委托书。
- 2.2 估价对象权属证明复印件。

3 其他依据:

- 3.1 估价机构掌握的估价所需资料。
- 3.2 估价人员实地查勘所获取的资料。

(九) 估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察和调查，根据估价对象的特点、估价目的及《房地产估价规范》的要求，估价方法主要有收益法、比较法、假设开发法、成本法等，因估价对象为住宅房地产，同类房地产有较多交易案例，可选用比较法。该类型房地产可用于出租获得收益，可选用收益法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

具体技术思路如下：根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例。对影响价格的各项因素及影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的比较基础，统一价格表达方式和内涵。然后分别进行交易情况、市场状况、房地产状况的调整，最后将经过修正的多个可比实例的价格根据具体情况采用简单算术平均法计算估价对象的价值。

收益法是预测估价对象的未来受益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果：

经过估价人员周密准确的测算，并结合估价人员的经验，在综合考虑各种影响房地产价值因素后确定估价对象在价值时点的市场价值为：

总 价：172.00 万元；

大写人民币：壹佰柒拾贰万元整。



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
黄惠霞	3720060231		2020年4月15日
马琳	3719970103		2020年4月15日

(十二) 实地查勘期：2020年4月10日起至2020年4月10日止。

(十三) 估价作业期：2020年4月10日起至2020年4月15日止。