

第三部分 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：

山东天义房地产土地评估有限公司

法定代表人：王玉玲

资格等级： 二级

机构地址： 泰安市东岳大街 100 号奥来新天第-B 座 8 楼

联系电话： 0538-8218997

三、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

（一）估价对象的委托情况

2022 年 3 月 9 日我公司接受了泰安市泰山区人民法院的委托，《委托书》编号为（2022）鲁 0902 执 297 号，委托要求为：泰安市泰山区人民法院在执行中国建设银行股份有限公司泰安分行与郑宗宗、梁荣荣、泰安明辰置业有限公司借款合同纠纷一案中，需确定位于山东省泰安市岱岳区金牛山路以东、卧虎山北街以北京润华庭 B 区 7 号楼 2 单元 401 室的处置参考价。

泰安市泰山区人民法院提供的估价材料有：委托书原件、《不动产登记资料查询结果证明》复印件。

（二）估价对象的实物状况

2022 年 4 月 15 日法院工作人员、原告代表、被告代表及估价师对估价对象进行了现场查勘。

现场查勘情况如下：

1、房产实物状况：

经现场查勘，《不动产登记资料查询结果证明》中记载的与现场实际

查勘的财产名称、坐落等情况一致。

根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》，该房屋面积为138.11平方米，经现场查勘，估价对象用途为住宅，钢混结构，外墙为真石漆，总层数为9层，所在层数为第4层，格局为一梯两户；该房屋为东户，朝向为南北向；入户防盗门，内部布局为三室两厅一厨两卫，毛坯房，目前空置中，水、电等设施齐全，并预留气、暖接口；另阳台安装太阳能热水器一台。经调查，该房产建成于2021年，有配房一间，位于-2层，房号为7-2-401号。

2、土地实物状况

根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》中记载，该房产占用的土地用途为城镇住宅用地、其他商服用地，权利性质为出让。经现场查勘，该房产西临金牛山路，南临振兴街，北临佳家源小区。区域内地势较平坦，形状规则，无地质缺陷，宗地红线外达到通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖，七通一平，适宜住宅建设，利用率较高。

（三）估价对象的权益状况

《不动产登记资料查询结果证明》登记的信息即为权利人的权益状况，其主要权益为：《不动产登记资料查询结果证明》登记的房屋面积为138.11平方米，规划及实际用途均为住宅；《不动产登记资料查询结果证明》上登记的土地用途为城镇住宅用地、其他商服用地，权利性质为出让。估价对象所占用的土地所有权归国家，终止日期前土地使用权归权利人。权利人为郑宗宗、梁荣荣，共同共有。

在价值时点，估价对象已抵押给中国建设银行股份有限公司泰安分行，且已被泰安市泰山区人民法院、泰安市岱岳区人民法院查封。

（四）估价对象的区位状况

估价对象位于泰安市城区西部，坐落于山东省泰安市岱岳区金牛山路以东、卧虎山北街以北京润华庭B区7号楼2单元401室，估价对象位于第4层，朝向为南北向，小区西临金牛山路，南临振兴街，北临佳家源小区；该区域开发程度达到七通一平。所在区域交通较便捷，供水、供电、供气

等与市政管网连接，基础设施完备度较完备；周边主要道路有振兴街、金牛山路等，路况较好，距6路公交站点较近，公交便捷度一般；附近有天平第一中学、亿达购物中心等服务设施，周边商店、餐饮、娱乐、文教、金融机构等公共服务设施一般，是泰城较理想的居住场所。

五、价值时点：

价值时点为实地查勘完成之日 2022 年 4 月 15 日，实地查勘完成之日能较好的反映估价对象的实际状况。

六、价值类型：

房地产市场价格

七、估价原则：

本报告在遵循独立、客观、公正的总原则前提下，还遵循如下具体原则：

1、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价。

2、替代原则：要求估价对象的估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的类似价格。

3、价值时点原则：房地产的公开市场价值随时间而动，不同时点，价值不同。

八、估价依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》中华人民共和国主席令第 72 号（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》中华人民共和国主席令第 28 号（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

3、《中华人民共和国民法典》中华人民共和国主席令第 45 号（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过），2021 年 1 月 1 日起施行；

- 4、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第46号(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- 5、《房地产估价规范》中华人民共和国住房和城乡建设部发布 GB/T50291-2015, 2015年12月1日起施行；
- 6、《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 GB/T18508-2014, 2014年7月24日发布；
- 7、《资产评估基本准则》财政部(财资[2017]43号, 2017年10月1日起施行)；
- 8、《资产评估职业道德准则》中评协[2017]30号, 2017年10月1日起施行；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协[2018]36号, 2019年1月1日起施行；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协[2017]33号, 2017年10月1日起施行；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协[2018]37号, 2019年1月1日起施行；
- 12、《资产评估执业准则——不动产》中评协[2017]38号, 2017年10月1日起施行；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2017]47号, 2017年10月1日起施行；
- 14、《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》法释[2018]15号；
- 15、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释(2016)18号；
- 16、《人民法院委托评估工作规范》；
- 17、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》中房学〔2021〕37号；
- 18、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

法释〔2004〕16号；

19、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》法办发[2007]5号；

20、《泰安市泰山区人民法院委托书》；

21、《不动产登记资料查询结果证明》复印件；

22、估价人员现场查勘及搜集的资料。

九、估价方法：

1、估价方法选用及理由：

根据《房地产估价规范》，房地产估价的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法，根据估价目的、估价对象的具体情况 & 本次估价业务的特点，本次估价对象仅满足比较法的适用条件，故本次估价仅选择比较法进行估价，其他评估方法不适用。

(1) 选用估价方法的理由：

估价对象位于泰安市城区西部，坐落于山东省泰安市岱岳区金牛山路以东、卧虎山北街以北京润华庭B区7号楼2单元401室的房地产，现用途为住宅，在同一供需圈内，与估价对象类似房地产交易较活跃，案例较多，案例资料较易收集，市场依据较为充分，故选用比较法进行估价。

(2) 不选用其他估价方法的理由：

不选用收益法的理由：由于目前房地产交易价格上涨水平与房地产的租金上涨水平不同步，造成房地产的收益价格与市场交易价格不对等，房地产的租金水平不能真实的反映房地产的价值，故不适宜采用收益法作为此次估价方法。

不选用成本法的理由：现时房地产市场价值与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为此次估价方法。

不选用假设开发法的理由：估价对象属于开发建成后的房地产，非待开发房产，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为此次估价方法。

2、选用的估价方法定义

比较法是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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

待估房地产价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

比较法估价步骤：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况调整；
- (7) 计算比较价值。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在现场查勘，综合分析影响该房地产价格因素的基础上，对估价对象采用比较法进行了认真的估算和判定，最终确认房屋建筑面积为 138.11 平方米（内含太阳能热水器一台）、配房一间的房地产在价值时点 2022 年 4 月 15 日的现状市场价值为：

估价结果汇总表

名称	估价面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价 (万元)
房地产市场价值	138.11	6796.00	93.90

人民币大写：玖拾叁万玖仟元整（含配房、太阳能价值）。

十一、实地查勘期：

2022 年 4 月 15 日

十二、估价作业期：

2021 年 3 月 9 日—2022 年 4 月 21 日

十三、估价报告使用提示：

1、估价对象为住宅用房，在估价报告有效期内，该地段房地产市场变化对房地产价值的影响不大。若司法鉴定期限较长，由于国家政策的调整，法律、法规的变化有可能导致房地产处置时受到限制或价值发生变化；

2、本估价结果不包括相关的起诉、拍卖、执行、评估、律师、交通等费用及财产处置转移过程中所产生的各种税费等相关费用。不考虑租赁权和用益物权对估价结果的影响。不考虑欠缴税费（物业费、供暖费、水电气费等）对估价结果的影响。本估价是价值时点正常使用状态、现状情况下的市场价值，并非实际变现价值，变现价值一般低于市场价值。

3、超出本报告的使用有效期后，建议使用者委托评估机构重新估价。

十四、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
 王 玉 玲 注册号：3720110055 有效期至：2023.2.24	3720110055	王玉玲	2022年4月21日
 孙 勇 注册号：3720160058 有效期至：2025.3.15	3720160058	孙勇	2022年4月21日

山东天义房地产土地评估有限公司

二〇二二年四月二十一日

