

## 第四部分 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、估价机构：山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

法定代表人：张哲 资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2012]114号

三、估价对象：

估价对象商秀华位于泰安市岱岳区天平街道办事处芦家峪村回迁楼(卧牛社区)31号楼2单元801室房地产，北邻近卧虎山南街，西邻近卧虎山北街，南邻近泮河大街。住宅房屋总层数为17层，所在层数为住宅8层，建筑面积为90平方米。建成于2021年。钢混结构。系毛坯房，仅厨房、卫生间铺地面砖、贴墙砖。水、电、气、暖、电梯设施齐全。被安置人为商秀华。该房产现被泰安市泰山区人民法院查封。

四、估价目的：为估价委托人办理案件执行提供房地产价值参考依据。

五、价值时点：2022年4月12日（现场查勘之日）。

六、价值类型：公开市场价值。

七、估价依据：

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》；《中华人民共和国土地管理法》；《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

（二）评估委托书、委托人提供的《房屋拆迁补偿安置协议书》；

（三）注册房地产估价师掌握和搜集的市场成交等估价所需材料。

八、估价原则：1、独立、客观、公正原则；2、合法原则；3、价值时点原则；4、替代原则；5、最高最佳使用原则。

九、估价方法：

(一) 采用估价方法及理由：

估价对象邻近地段近期商品住宅成交较活跃，市场可比性较强，为客观反映其市场价值，故运用比较法。

(二) 估价方法定义

比较法定义为：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。

十、估价结果：

估价人员在实地查勘，认真分析有关资料的基础上，根据估价目的、遵循估价原则，按照估价程序，运用比较法，结合估价经验，经认真测算，确定估价对象在 2022 年 4 月 12 日的公开市场价值为人民币 54.13 万元，大写：伍拾肆万壹仟叁佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
彭伟	3719960029	彭伟	2022年4月29日
王立红	3720110127	王立红	2022年4月9日

十二、实地查勘日期：2022 年 4 月 12 日。

十三、估价作业日期：2022 年 4 月 12 日至 4 月 29 日。

## 第五部分 房地产估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析：

估价对象商秀华位于泰安市岱岳区天平街道办事处芦家峪村回迁楼(卧牛社区)31号楼2单元801室房地产，北邻近卧虎山南街，西邻近卧虎山北街，南邻近泮河大街。住宅房屋总层数为17层，所在层数为住宅8层，建筑面积为90平方米。建成于2021年。钢混结构。系毛坯房，仅厨房、卫生间铺地面砖、贴墙砖。水、电、气、暖、电梯设施齐全。被安置人为商秀华。该房产现被泰安市泰山区人民法院查封。

### 二、市场背景描述与分析

泰安是中国华东地区重要的对外开放旅游城市，泰安位于山东省中部的泰山南麓。总面积7762平方公里，人口558.87万人，辖泰山区、岱岳区、新泰市、肥城市、宁阳县、东平县6个县市区。面积7762平方千米，人口558.87（552.9）万人。2018年，全市生产总值达到3651.5亿元，同比增长5.7%。泰城建成区面积达到130.6平方公里，城区人口突破100万，被山东省政府确定为大城市试点。泰城由“依山而建”向“依山傍水”发展。近期泰安房地产市场价格特别是住宅市场价格涨幅趋于平稳，在估价报告的使用期内，估价对象价格不会有较大变化。

### 三、估价对象最高最佳利用分析：

该房产法定用途为住宅，实际用途为住宅，保持现有居住用途为最高、最佳使用。本次评估以居住利用为估价前提。

### 四、估价方法适用性分析：

因系成套住宅，成本法和假设开发法不适用；且因住宅租售比

率较低，收益法不能较好客观反映其价值。故本次评估采用比较法进行评估。

#### 五、估价测算过程：

(一) 根据估价对象情况及估价人员掌握的房地产交易资料，在相邻近区域选取三宗与估价对象房地产相似、成交日期接近价值时点、毛坯房、不含配房、正常价格交易的的可比实例：

实例因素	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
坐落	小堰堤社区	九州唐樾	九州唐樾	卧牛社区
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
层数	2	4	12	8
面积	90	115.26	126.31	90
结构	钢混	钢混	钢混	钢混
单价	5889	5914	6120	
交易时间	2021年12月	2022年3月	2021年12月	

#### (二)、进行交易情况修正

所选取实例均为市场正常成交，无需进行交易情况修正。

#### (三)、进行市场状况调整

市场状况调整：将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，考虑同类房地产市场变动情况，实例 A、B、C 分别修正为 100、100、100。

#### (四) 进行房地产状况调整，包括以下方面：

1、区位状况调整：包括位置、交通、外部配套设施、周围环境，以及楼层和朝向等，实例 A、B、C 分别修正 98、98、101。

2、实物状况调整：包括建筑物规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等，实例 A、B、C 分别修正为 99、100、100。

3、权益状况调整：包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等，实例 A、B、C 分别修正为 100、101、101。

#### （五）求取比准单价

项目	实例 A	实例 B	实例 C
成交价格（元/m <sup>2</sup> ）	5889	5914	6120
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/98	100/98	100/101
实物状况调整	100/99	100/100	100/100
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
比准单价（元/m <sup>2</sup> ）	6069	5974	5999

用简单算术平均法求取估价对象比准单价为：

$$(6069+5974+5999) / 3=6014 \text{ 元/m}^2。$$

（六）估价对象价值=6014×90=541260 元，取整为 54.13 万元。

## 六、估价结果确定：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用比较法，根据国家省市有关房地产估价的法律法规、政策规定，结合估价人员的估价经验。在认真分析影响估价对象价值因素的基础上，通过认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 4 月 12 日的公开市场价值为人民币 54.13 万元。