

三 估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人名称：济南市莱芜区人民法院

委托人地址：山东省济南市莱芜区文化北路与汶阳大街交叉口东南
方向 190 米

联系电话：0531-76221869

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：山东大普土地房地产资产评估有限公司

资质级别：贰级 法定代表人：王燕燕

房地产估价机构资格证书编号：鲁评 142036

估价机构地址：山东省临沂市兰山 1 柳青街道北京路与沭河路交汇
处红日大厦 1 号楼 808 室

联系电话：0539-3216788

(三) 估价目的

为济南市莱芜区人民法院审理尚绪永与尚春华其他案由纠纷一案涉案的位于莱芜区汶河大道 499 号育才公寓 1 幢东 3 单元 401 房产（含室内装修）及 1-C2 幢 C14 储藏室市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象位于济南市莱芜区汶河大道 499 号育才公寓，东临老党校宿舍区，西临凤阳路，南临汶河大道，北临西关街。

2、估价对象实物状况

估价对象位于济南市莱芜区汶河大道 499 号育才公寓 1 幢东 3 单元 401，用途为住宅，所在层 4 层，1-C2 幢 C14 用途为储藏室。本次估价对象户型为三室一厅一厨一卫，进户门为板式防盗门，室内墙面刷乳胶漆，地面铺瓷砖，厨房卫生间瓷砖到顶。

3、估价对象权益状况

房屋所有权人	尚春华 段崇美		
不动产权证	莱房权证莱城区字第 0170485/0170486 号		
房屋座落	莱芜区汶河大道 499 号育才公寓 1 幢东 3 单元 401,1-C2 幢 C14		
建筑总面积(m ²)	99.11	主房建筑面积 (m ²)	93.75
储藏室建筑面积(m ²)	5.36	房屋结构	/
备注			

(五) 价值时点

2022 年 5 月 20 日。

(六) 价值类型

根据估价委托人的要求及估价目的，本报告估价对象在目前使用状况下于价值时点的市场价值，价值类型为市场价值。

市场价值：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：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。
- 2、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。
- 3、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。
- 4、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。
- 5、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。

6、谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

（八）估价依据

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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
6. 《中华人民共和国房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）
7. 《中华人民共和国城镇土地估价规程》（GB/T 18508--2014）
8. 《中华人民共和国民法典》
9. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）
10. 《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释[2011]21号
11. 《建设工程司法鉴定程序规范》（SF/Z JD0500001-2014）
12. 《关于执行设定抵押房屋的规定》（法释[2005]14号）
13. 《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）
14. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）
15. 委托人提供的房地产（房屋/土地）产权证明及其他有关资料
16. 估价人员现场查勘及调查房地产市场了解的有关资料
17. 济南市莱芜区人民法院司法鉴定委托书（2022）鲁0116法鉴字第202号

（九）估价方法

估价人员根据《中华人民共和国房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。综上所述，本报告采用

市场法对估价对象进行估价。

市场法是将估价对象房地产价格与在估价时点近期已发生了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值的方法。

(十) 估价结果

尚绪永与尚春华其他案由纠纷一案，涉案的位于莱芜区汶河大道 499 号育才公寓 1 幢东 3 单元 401 房产(含室内装修)及 1-C2 幢 C14 储藏室市场价值评估总金额为：**629472.00 元(人民币大写：陆拾贰万玖仟肆佰柒拾贰元整)**

(十一) 实地查勘日期 2022 年 5 月 20 日

(十二) 估价作业日期 2022 年 5 月 20 日至 2022 年 5 月 26 日

(十三) 估价报告应用有效期

本估价报告有效期自 2022 年 5 月 26 日起至 2023 年 5 月 25 日止，由于国家政策、经济环境及估价对象本身的状况发生变化，且这些变动会对估价结果产生重大影响，须委托本公司重新估价。

(十四) 估价人员

执业资格

姓名

编号

中华人民共和国注册房地产评估师

李明星



中华人民共和国注册房地产评估师

沈清



山东大普土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年五月二十六日