



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：泰安市泰山区人民法院

单位地址：泰安市东岳大街东首

二、房地产估价机构

名称：山东众合土地房地产评估有限公司

住所：济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 号楼 14 层

法定代表人：李坚昱

统一社会信用代码：913701027478445359

备案等级：壹级

备案证书编号：鲁评 001026

联系人：刘瑞

联系电话：0531-81666272

三、估价目的

为泰安市泰山区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）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象为山东省泰安市泰山区五马南坛路 27 号岱岳区检察院宿舍楼西单元 3 层东户及储藏室房地产，估价对象建筑面积 83.27 平方米；估价对象土地用途为城镇住宅用地；估价对象住宅位于楼幢（总层数地上 3 层）第 3 层，储藏室位于楼幢北侧地上 1 层（总层数 1 层）；建筑结构为混合结构，建成于 1990 年，权利人为赵龙江，共有方式为单独所有。

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，估价对象房地产权属、查封、抵押信息如下：

估价对象权属、抵押、查封信息摘录表

表 2

不动产权证书号	鲁（2019）泰安市不动产权第 0027136 号
权利人	赵龙江
共有方式	单独所有
坐落	五马南坛路 27 号岱岳区检察院宿舍楼西单元 3 层东户



权利状况	房地产权				
土地性质	出让	土地用途	城镇住宅用地	终止时间	2089年7月1日
建筑面积 (m ²)	83.27				
抵押信息	抵押权人四川锦程消费金融有限责任公司, 不动产权证明号鲁(2020)泰安市不动产权证明第0057925号, 抵押金额20万元, 登记时间2020年11月23日; 抵押权人平安银行股份有限公司泰安分行, 不动产权证明号鲁(2019)泰安市不动产权证明第0036900号, 抵押金额50万元, 登记时间2019年7月23日。				
查封信息	查封(续封)机构泰安市泰山区人民法院, 查封(续封)文号(2021)鲁0902财保526号, 查封(续封)日期2021年4月29日, 查封(续封)结束时间2024年4月28日。				
异议信息	无				

(三) 土地基本状况

1. 四至: 财源大街以南, 虎山路以西, 灵山大街以北, 南关大街以东。
2. 土地使用权类型: 国有建设用地使用权。
3. 开发程度: 估价对象所在宗地1990年已开发完成。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表3

建筑结构	混合结构
设施设备	水电、双气等设施齐全。
装饰装修	外立面刷水泥砂浆, 局部刷涂料; 楼梯水泥踏步, 铁扶手, 墙面涂料。入户防盗门, 由于客观原因估价师未进入室内进行现场查勘, 本次设定估价对象内普通装修, 水、电、燃气、集中供暖入户。
建成时间	1990年
新旧程度	成新率一般, 维护状况较好, 功能折旧不明显, 无外部性折旧。
建筑面积	83.27 m ²
楼幢位置	临支路, 楼幢位置一般。
朝向	南北
层高	正常层高
总楼层及层次	估价对象位于楼幢(总层数地上3层)第3层, 储藏室位于楼幢北侧地上1层(总层数1层)

五、价值时点

价值时点为2022年7月12日(估价人员实地查勘之日)。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

(二) 价值定义



某种（或某宗）房地产的市场价格，是该种（或该宗）房地产在现实市场上的平均交易价格。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施的价格，付款方式是一次性付清房款，房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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. 价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间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. 最高最佳利用原则。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；



5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，中华人民共和国主席令第七十四号公布，自2008年1月1日起施行。根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修订）；

6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）；

7. 《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）（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

8. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕19号）（2001年12月6日最高人民法院审判委员会第1201次会议通过，根据2019年10月14日最高人民法院审判委员会第1777次会议《关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》修正）；

9. 住房和城乡建设部、自然资源部等部门规章；

10. 省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件。

（二）估价标准依据

1. 《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；

3. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

4. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托人提供的资料依据

1. 泰安市泰山区人民法院《委托书》（（2022）鲁0902执恢303号）；

2. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件。

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象照片；

2. 实地查勘记录；

3. 估价人员调查和搜集的泰安市房地产市场有关资料等；

4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。



九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发展情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。本次估价中，估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对价值时点周边房地产市场进行调查后，最终选用比较法和收益法进行估价。

（一）本次选用的估价方法定义及基本公式

1. 比较法

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。

运用比较法求取估价对象之比较价值的基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，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。本次估价采用报酬资本化法的持有加转售模式。

采用持有加转售模式求取估价对象之收益价值的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——期间收益（元或元/m²）；

V_t——期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t——期末报酬率（%）；

t——持有期。

（二）不选用的估价方法及理由

1. 不选用成本法的理由

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重



置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅价格主要受市场供求关系左右，房地产的开发成本难以反映出房地产的现时的市场价格，加之成本法所需的规划、设计、土地等基础资料无法完整获取，故不适合选用成本法。

2. 不选用假设开发法的理由

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。由于估价对象为非待开发的不动产，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

(三) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象比较价值。
2. 运用收益法求取估价对象收益价值。
3. 根据上述两种方法求取的估价对象价格综合确定估价对象房地产市场价格。

十、估价结果

估价人员遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的最终估价结果见下表。

估价对象房地产市场价格估价结果表

表 4

项目	估价结果	
	单价 (元/m ²)	总价或总额 (万元)
山东省泰安市泰山区五马南坛路27号岱岳区检察院宿舍楼西单元3层东户及储藏室房地产市场价格	9497	79.08 (人民币柒拾玖万零捌佰圆整)

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权及其配套设施的价格，付款方式为一次性付清房价款，评估房屋面积为建筑面积，开发程度为现房。



十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李振升	3720170032		2022年7月21日
韩蕾	3720120117		2022年7月21日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年7月12日。

十三、估价作业期

估价作业期：2022年7月12日至2022年7月21日。

十四、估价结果使用特别提示

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
2. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对估价对象处置成交价格的保证。
3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
4. 在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。



山东众合土地房地产评估有限公司
二〇二二年七月二十一日