

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：泰安市泰山区人民法院

地 址：泰安市北上高大街

二、房地产估价机构

机构名称：山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

机构地址：济南市莱芜区汶阳大街 10 号

统一社会信用代码：913712027392966980

资格等级：壹级

证书编号：鲁评 121001

法定代表人：李文沧

联系人：刘元广

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）估价对象范围

根据委托人提供的《泰安市泰山区人民法院委托书》及《不动产登记资料查询结果证明》确定本次评估的估价对象范围为张滨拥有的位于泰安市金桥小区 15 号楼 6 单元 203 房地产，房屋建筑面积 54.16 平方米。

（二）估价对象概况

1. 泰安市金桥小区 15 号楼 6 单元 203

不动产权证号：泰房权证泰字第 209441 号；

用途：住宅；

建筑面积：54.16 平方米；

建成年限：约 2000 年；

建筑结构：混合结构；

层数：总层数 5 层，所在层数 2 层；

设备设施：水、电、通讯、供气、步梯设施齐全；

装饰装修：估价对象外墙水刷石；入户门为防盗门，塑钢窗带防护。

公共通道及楼梯间内墙和顶棚刷白，水泥地面，铁质扶手；客厅内墙及顶棚刷白，地面为瓷砖；卧室内墙顶棚刷白，地面为瓷砖；卫生间 PVC 吊顶，内墙和地面贴瓷砖；厨房 PVC 吊顶，地面及内墙贴瓷砖；阳台地面内墙贴瓷砖；天然气入户，水电等设施齐全并能够正常使用。

层高：约 2.8 米；

空间布局：坐北朝南、通风、采光一般；

使用及维护状况：房屋建成年限较长，整体维护状况较好，使用状况良好；

完损状态：根据估价人员现场查勘，待估对象外观完好，现状良好，使用正常，属完好房；

新旧程度：成新度一般。

2. 估价对象储藏室

用途：储藏室；

建筑结构：混合结构，砖墙；

层数：总层数 1 层，所在层 1 层；

设备设施：电；

装饰装修：外墙刷涂料，储藏室铁门，水泥地面；

层高：2.3 米；

空间布局：未进入室内查勘；

使用及维护状况：整体维护状况较好；

完损状态：根据估价人员现场查勘，待估对象外观完好，使用正常，属完好房；

新旧程度：成新度一般。

（三）交通状况

估价对象北临城区主要道路青年路，车流量大；市区主要线路 1 路、7 路、12 路公交车在附近经过，交通方便。

该小区为泰安市泰山区普通住宅小区，附近有泰安粮食市小学、新华书店、中国农业银行、南湖公园、中百商厦等，配套设施齐全，生活方便，适合居住。

五、价值时点

以现场查勘日 2022 年 7 月 15 日为价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第 5.4.2 “房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格。”

本次评估根据相关规定及委托人要求评估待估对象的市场价值。

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

（一）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。

所谓“独立”要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。

所谓“客观”要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估

价。

所谓“公正”要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

（三）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。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

（四）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。

房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一

个市场上相同的商品有相同的价格。一般地说，任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

（五）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下的价值或价格。

最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实房地产利用中，每个房地产拥有者都试图采取最高最佳的利用方式充分发挥其房地产潜力，以取得最大的经济利益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价不仅要遵循合法原则，还要遵循最高最佳利用原则。

八、估价依据

（一）房地产法律体系

1.《中华人民共和国民法典》（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，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》（中华人民共和国主席令第九

32号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第21次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）。

（二）房地产部门规章

1.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（三）委托人提供的相关材料

1.《泰安市泰山区人民法院委托书》；

2.《不动产登记资料查询结果证明》。

（四）估价机构和估价人员掌握、搜集的相关资料

1.现场查勘资料；

2.本公司估价师掌握和搜集其他有关资料。

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，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法，有收益的房地产应采用收益法作为其中一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可采用成本法进行估价。

（一）方法选用分析

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周边房地产市场进行调查后，根据房地产估价规范，遵照国家有关法

律、法规、指导意见，经过反复研究甄别，最终选取比较法与收益法对估价对象进行评估，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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间隔进行处理后得到的估价对象的价值或价格的方法。	该估价对象周边交易市场较活跃，周边与估价对象类似的房地产交易案例较多，故采用比较法进行评估。	选取
收益法	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。	估价对象类似物业出租案例较多，经过估价人员深入细致的分析，并研究了本公司所掌握的资料，故采用收益法进行评估。	选取
假设开发法	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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成的房地产，成新率较高，无装修重建的必要，短期内无再开发的可能性，故本次评估不宜选取此方法。	不选取
成本法	是求取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。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象的市场价值，故本次评估不选取此方法。	不选取

(二) 本次选用估价方法定义

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的比较价值，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。

由于估价对象所在区域近几年住宅用房出租市场比较稳定，房地产净收益基本保持平稳上涨趋势，各年之间的环比增幅相近，因此我们假设以后各年房地产净收益也按一定比率递增，其公式为：

$$V=A/(r-g) \times \{1-[(1+g)/(1+r)]^n\}$$

其中：V-表示房地产的收益价格

A-表示房地产的年净收益

r-表示房地产的报酬率

g-表示房地产的净收益增长率

n-表示房地产的收益期（年）

3. 估价测算的简要内容

(1) 运用比较法求取估价对象市场价值。

(2) 运用收益法求取估价对象市场价值。

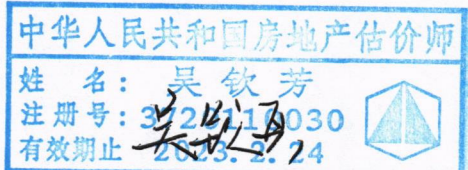
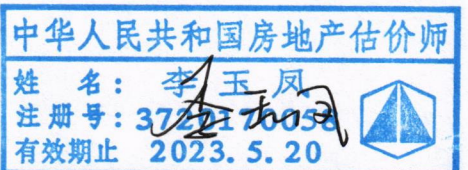
(3) 根据上述两种方法求取的房地产价值结果综合确定估价对象房地产市场价值。

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，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、分析、测算，并结合该房地产的实际情况，确定委托估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总价值为人民币 50.94 万元，总价人民币大写：伍拾万零玖仟肆佰元整，单价 9405 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴钦芳	3720110030	 姓名：吴钦芳 注册号：3720110030 有效期止：2023. 2. 24	2022年7月20日
李玉凤	3720170058	 姓名：李玉凤 注册号：3720170058 有效期止：2023. 5. 20	2022年7月20日

十二、实地查勘期

二〇二二年七月十五日

十三、估价作业期

二〇二二年七月十五日至二〇二二年七月二十日。

山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年七月二十日

