



估价对象特点及注册房地产估价师掌握资料情况，在同一供需圈内与估价对象类似的房地产交易较活跃，市场上交易案例较多，故本次评估适宜选用比较法进行评估。

## 2、收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘法将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益性房地产应选用收益法作为其中一种估价方法，估价对象作为住宅用房，可出租，属收益性或潜在收益性物业，且周边同类型房屋租赁案例较多，故适宜选用收益法进行评估。

### (二) 不适宜选用的方法

#### 1、成本法

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。

根据泰安市现行房地产行情，估价对象为流动性较好的房地产，影响价格高低的主要因素是房地产市场供求关系，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法计算出来的结果不能反映其市场接受程度，故不适宜选用成本法进行评估。

#### 2、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。

假设开发法通常用作可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等类型房地产的估价方法，估价对象为已建成并投入使用的房地产，在符合规划设计条件的前提下，已办理房屋权属登记，并在现状设计用途下持续使用，在合法前提下为最高最佳使用，故不适宜采用假设开



发法估价。

综上所述，且根据《房地产估价规范》的有关要求，本次估价选用比较法、收益法进行测算市场价值。

### 十、估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，最终确定在满足本估价报告中“估价假设与限制条件”的前提下，估价对象在 2022 年 9 月 2 日的市场价值：

房地产单价：7807 元/平方米；

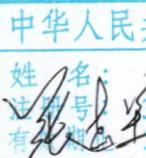
房地产总价：468264 元；

大 写：肆拾陆万捌仟贰佰陆拾肆元整；

货币 种类：人民币。

注：以上价格包含附带储藏室对房屋的增值影响，即房地产单价及总价包含附带储藏室价值。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 怡	3720180062		2022.9.15
张志坚	3720210086		2022.9.15

### 十二、实地查勘期

2022 年 9 月 2 日

### 十三、估价作业期

2022 年 9 月 2 日至 2022 年 9 月 15 日



## 附 件

- 1、《泰安市泰山区人民法院委托书》【(2022)鲁 0902 执恢 377 号】  
复印件；
- 2、《不动产登记信息查询证明》复印件；
- 3、估价对象照片及位置图；
- 4、房地产估价机构营业执照复印件；
- 5、房地产估价机构资格证书复印件；
- 6、房地产估价师资格证书复印件。

# 泰安市泰山区人民法院

## 委托书

(2022)鲁0902执恢377号

青岛衡元德房地产评估有限公司：

我院在执行中国平安财产保险股份有限公司与李万叶，何磊 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

山东省泰安市泰山区青山街回迁楼-2单元-602室。



承办人：戚桂亮 联系电话：8625123

联系人：王玉金 联系电话：8625265

本院地址：泰安市泰山区北上高大街101号

# 不动产登记信息查询证明

编号: TA20210816071220

泰山区人民法院

2022 年 9 月 5 日, 你(单位) 提出不动产登记资料查询申请。经查询,

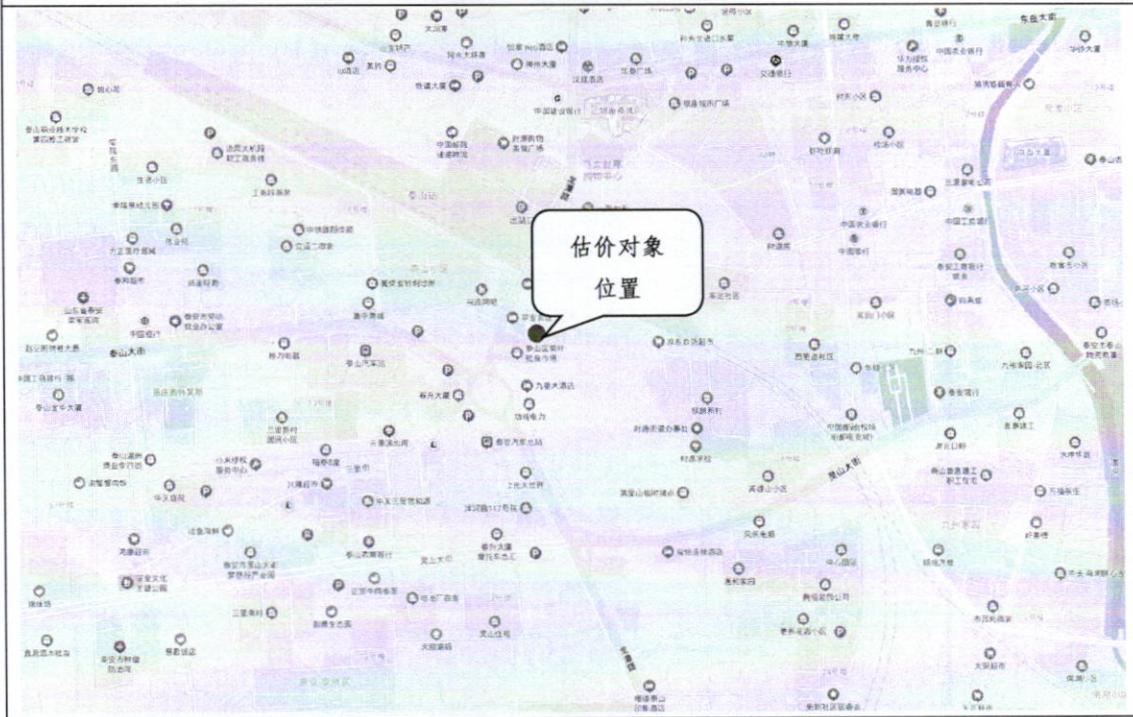
结果如下:

登记信息					
权利人名称	证件号	不动产权证号/合同号	共有方式	权利状况	登记时间
李万叶	370522197512220623	鲁(2017)泰安市不动产权第0001873号	单独所有	房地产权	2017/01/25
坐落	青山街回迁楼-2单元-602		面积	59.98	
土地性质	出让	土地用途	城镇住宅用地	终止时间	2077-07-12
查封信息					
查封(续封)机构	查封(续封)文号	查封(续封)日期	查封(续封)结束时间		
泰安市泰山区人民法院	(2021)鲁0902执2145号	2021-08-18	2024-08-17		
抵押信息					
抵押权人	不动产权证明号	抵押金额(万元)	登记时间		
中国平安财产保险股份有限公司	鲁(2019)泰安市不动产权证明第0030578号	38.60	2019/6/25 10:48:23		
异议信息					
异议人	不动产权证明号	登记时间			
无	无	无			
查询目的:		备注:			
声明: 以上查询结果仅供查询人在使用时作参考, 查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途, 涂改无效					

经办人: 郭天真



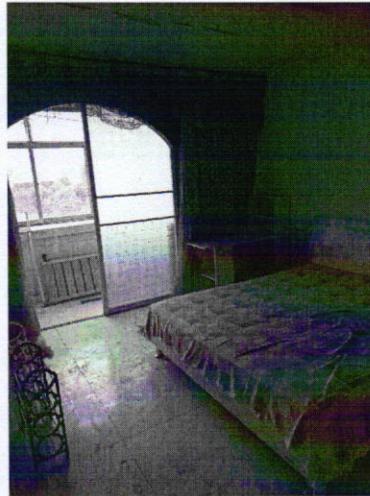
估价对象位置示意图

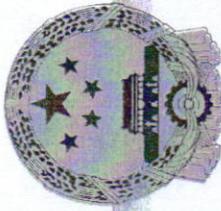


估价对象照片(1)



估价对象照片 (2)





# 营业执照

统一社会信用代码  
913702007768166211

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”查询企业基本信息



名称 青岛衡元德房地产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 高庆振

经营范围 一般项目：社会稳定风险评估；房地产评估；土地调查评估服务；土地整治服务；不动产登记代理服务；房地产咨询；房屋拆迁服务；信息咨询（不含许可类信息咨询）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 贰佰万元整  
成立日期 2005年07月15日  
营业期限 2005年07月15日至  
住所 青岛市市北区馆陶路18号

登记机关 2022年02月21日

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：青岛衡元德房地产评估有限公司

法定代表人：高庆振  
(执行事务合伙人)

住所：青岛市市北区馆陶路18号

统一社会信用代码：913702007768166211

备案等级：壹级

证书编号：鲁评021028

有效期限：2022年6月8日至2025年6月7日



发证机关(公章)  
二〇二二年六月八日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00249564



姓名 / Full name

刘怡

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370203198401070924

注册号 / Registration No.

3720180062

执业机构 / Employer

青岛衡元德房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-8

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00241461

姓名 / Full name

张志坚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370612198107231713

注册号 / Registration No.

3720210086

执业机构 / Employer

青岛衡元德房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature



# 青岛增值税专用发票

No 07140507 3702222130  
07140507

开票日期: 2022年09月16日

3702222130



机器编号: 499906187655



<b>购买方</b> 名称: 中国平安财产保险股份有限公司 纳税人识别号: 914403007109307208 地址、电话: 深圳市福田区益田路5033号平安金融中心12、13、38、39、40层 0755-88573356 开户行及账号: 平安银行深圳旭飞支行 0512100018972		<b>销售方</b> 名称: 青岛衡元德房地产评估有限公司 纳税人识别号: 913702007768166211 地址、电话: 青岛市市北区馆陶路18号0532-82687655 开户行及账号: 青岛银行股份有限公司延安三路支行802520200672057					
货物或应税劳务、服务名称 *鉴证咨询服务*评估费	规格型号 1	单位 2208.49056603	数量 1	单价 2208.49	金额 2208.49	税率 6%	税额 132.51
合计 (小写) ¥2341.00						价税合计 (大写) 贰仟叁佰肆拾壹圆整	

第二联: 抵扣联 购买方扣税凭证



收款人: 高杰      复核: 王克      开票人: 李金

鉴证咨询服务 [2021] 302 号中钲华森实业有限公司