

致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象房地产市场价值进行了评估。

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。

估价方法：比较法和收益法

估价对象：依据估价委托人提供的《司法鉴定委托书》《不动产登记资料查询结果证明》显示：不动产权证号为鲁（2019）泰安市不动产权第 0006060 号，权利人为韦兴村，房屋坐落于岱岳区长城路以东御驾新苑 25 号楼 1 单元 1604 户，钢混结构，设计用途住宅，房屋总层数 26 层，所在层数为 16 层，房屋建筑面积为 136.32 平方米，配房壹间。土地性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，终止日期为 2083-02-09。

价值时点：2022 年 9 月 2 日，为完成实地查勘之日。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 9 月 2 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产单价：10172 元/平方米

房地产总价：138.66 万元

大写金额：壹佰叁拾捌万陆仟陆佰元整

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

二〇二二年九月十三日

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

泰安市泰山区人民法院

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

地址：山东省济南市历下区羊头峪路 18-2 号

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]017 号

资质有效期：2021 年 12 月 23 日至 2024 年 12 月 22 日

(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

1. 委托情况

(2021) 鲁 0902 执 2920 号《泰安市泰山区人民法院委托书》记载：泰安市泰山区人民法院在执行徐州有孚企业管理有限公司与韦兴村、宋绍伟保证合同纠纷一案中，需对位于泰安市岱岳区长城路以东御驾新苑 25 号楼 1 单元 1604 户房地产及配房的价值进行评估。

2. 权益状况

(1) 房产登记状况

依据估价委托人提供的《司法鉴定委托书》《不动产登记资料查询结果证明》显示：不动产权证号为鲁(2019)泰安市不动产权第 0006060 号，权利人为韦兴村，房屋坐落于岱岳区长城路以东御驾新苑 25 号楼 1 单元 1604 户，钢混结构，设计用途住宅，房屋总层数 26 层，所在层数为 16 层，房屋建筑面积为 136.32 平方米，配房壹间。土地性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，终止日期为 2083-02-09。

(2) 债务、查封情况

依据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》显示：估价对象已被查封，查封机关为泰安市泰山区人民法院、山东省宁阳县人民法院。结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的查封因素、担保物权、其他优先受偿权。

(3) 租赁权

估价委托人未提供有关估价对象的租赁资料，本次估价未考虑租约限制。

3. 实物状况

估价对象所在楼宇为钢混结构，房屋总层数 26 层，建筑物外墙涂料，2 梯 4 户，内墙乳胶漆，地面瓷砖，2 部电梯。通水、电、天然气、暖气，能满足日常生活需要。

估价对象为钢制防盗进户门，铝合金窗，室内套装木门及铝合金推拉门，客厅及卧室地面瓷砖，墙面壁纸及乳胶漆；厨房、卫生间、阳台地面瓷砖、墙面瓷砖到顶，厨房橱柜一组，阳台壁橱一组。通水、电、天然气、暖气（地暖），能满足日常生活需要。配房一间（位于-3 层）。

4. 区位状况描述与分析

繁华程度	繁华度较好。
基础设施配套	估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通天然气、通暖气及场地平整）。
公共服务设施	周围有过驾院小学、365 幼儿园、泰安长城中学、泰山外国语学校等文化教育机构，有泰安万达广场、叶波大润发、统一银座等购物场所，有岱岳农商银行等金融服务机构，区域内城市基础设施完备。
交通便捷度	周围有长城路、泮河大街、佳园路等交通干道，有 9 路、44 路、50 路等公交车经过，交通便捷。
周边典型物业	附近住宅小区较多。
环境景观	环境景观较好。

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。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

净收益按一定比率递增，收益期限为有限年的公式如下：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right)$$

V—房地产在估价时点的收益价格；

A—房地产未来第 1 年净运营收益；

g—净收益逐年递增的比例；

Y—房地产的报酬率；

n—房地产收益期限为有限年。

3、估价技术路线

(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分析后确定估价对象房地产价值。

(十) 估价结果

1、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 9 月 2 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产单价：10172 元/平方米

房地产总价：138.66 万元

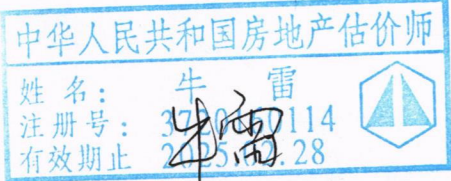
大写金额：壹佰叁拾捌万陆仟陆佰元整

2、估价结果内涵

未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

(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为：

姓名	注册号	签名
刘雪伟	3720110054	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：刘雪伟 注册号：3720110054 有效期至：2025.12.31
牛雷	3720160114	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：牛雷 注册号：3720160114 有效期至：2025.12.28

(十二) 实地查勘期

二〇二二年九月二日

(十三) 估价作业期

二〇二二年九月二日至二〇二二年九月十三日

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年九月十三日

