

### 三、估价结果报告

**(一) 估价委托人:**

名称: 泰安市泰山区人民法院

**(二) 房地产估价机构:**

机构名称: 山东正昕元土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人: 杨志新

资质等级: 壹级

证书编号: 鲁评 131001

地址: 德州市德城区天衢路南华腾·丽晶大厦 17A 层 20、21、23 号

联系电话: 0534-2693286

**(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:**

1、估价对象范围: 本次房地产估价范围为坐落于泰安市岱阳大街以南、迎胜路以西汉和·十园 1 号楼 1 单元 304 室的住宅房屋及其占用范围内的土地使用权。

**2、估价对象权益状况**

详见下表:

不动产权证号	鲁(2019)泰安市不动产证明 第 0030936 号		权利人	石兴民
共有方式	单独所有		权利状况	预告登记
房屋座落	泰安市岱阳大街以南、迎胜路以西汉和·十园 1 号楼 1 单元 304 室			
房屋总层数	32 层		所在层数	3 层
建筑面积	103.19 平方米		用途	住宅
建筑结构	钢混		建成年代	2020 年
附属房屋	无	土地用途	其他商服用地、城镇住宅用地	

**3、估价对象实物状况:**

**(1) 房屋状况:**

户内部分:

层高	约 3.0 米	户型	三室二厅一卫
----	---------	----	--------

朝向	南北	成新	较好
空间布局	估价对象各个功能分区布置合理，空间利用率较高，无大的空间浪费，使用方便，总体来说能满足日常起居功能。		
室内装饰 装修	室内装修状况为毛坯房，铝合金外窗，分户防盗门。		
完损状况	墙体无明显裂缝，承重结构未发现倾斜变形、裂缝、松动等情况。地面、墙面、门窗、设施等完整无破损。		
维护状况	维护状况较好	采光、通风情况	采光、通风较好

公共部分:

外立面装饰	真石漆	建筑类型	高层
楼道装修	仿瓷内墙面，水泥楼梯踏步，木制楼梯扶手。	供水供电设施	齐全
电梯	有	集中供暖	有
门禁系统	有	供气	管道天然气

(2) 小区状况

居住小区楼宇构成	高层住宅楼	容积率	符合规划
交通组织方式	人车分流	小区封闭性	封闭式
物业管理	较好	停车状况	地下停车位

(3) ) 土地状况:

土地用途为城镇住宅用地。

土地开发程度：该宗地位于城市建成区内，土地开发程度较高，基础设施达到七通（供水、排水、供电、通讯、通路、供热、供气）。

土地平整程度：平整度较好。

地势情况：地势平坦，自然排水状况良好。

宗地形状：宗地形状较规则。

地质（地基）：地基的承载力的稳定性较好，无不良地质现象。

4、 区位状况

交通便捷度	估价对象位于泰安市泰山区，东临迎胜路，北临岱阳大街，路网密度较高，有第2、23、26、28多路公交车经过该区，交通便利度较好。
自然人文环境质量	估价对象附近无空气、噪声等环境污染源存在，日照及通风条件较好，小区绿化率较好，紧邻迎胜路新华城国际广场，自然及人文环境质量较好。
居住社区成熟度	估价对象所在小区位于泰安市泰山区，小区构成为高层住宅楼，社区较为完善，居民构成多为周边企事业单位职工中等收入人群，属中档住宅区。
基础设施配套情况	估价对象完全达到通上下水、道路、暖气、天然气、通讯等七通，基础配套设施完善。
公建配套情况	估价对象周边有便民市场、儿童医院、商业零售、幼儿园等公共服务设施较齐全。

### 5、一般因素分析

#### (1) 地理位置

泰山区为泰安市辖区，位于泰安市中部，北依泰山。东西南三面与泰安市岱岳区搭界，北部与济南市历城区、长清区毗连，总面积 336.86 平方公里。是泰安市政治中心、经济中心、交通中心。

#### (2) 行政区划、人口及交通状况

2017 年 5 月，辖岱庙、财源、泰前、上高、徐家楼 5 个街道办事处，省庄、邱家店 2 个镇，全区共有村、社区 187 个，其中村 115 个、社区 72 个。

全区总人口 76.01 万人，其中男性 38.21 万人、女性 37.8 万人，男女性别比例为 50.27：49.73。人口出生率为 7.87‰，死亡率为 2.72‰，自然增长率为 5.15‰。其中非农业人口 49.2 万人。人口密度 2256 人/平方公里。

泰山区地处泰安市交通枢纽中心，过境公路有国道 2 条，跨地(市)干线公路(省道)6 条，县道 3 条，乡道 18 条。泰城拥有省际和省内跨市(地)长途客运线路 40 多条，周边县市区短途客运日发 200 多个班次。

泰山区至首都北京、省会济南的直线距离分别为 416 公里、67 公里，南到三孔圣地曲阜 75 公里，北到济南国际机场 66 公里。

1.9 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

1.10 中国人民银行公布的存贷款利率。

## 2 估价委托人提供的资料:

2.1 泰安市泰山区人民法院委托书。

2.2 估价对象权属证明资料复印件。

## 2 其他依据:

3.1 估价机构掌握的估价所需资料。

3.2 估价人员实地查勘所获取的资料。

## (九) 估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料,进行了实地勘察和调查,根据估价对象的特点、估价目的及《房地产估价规范》的要求,估价方法主要有收益法、比较法、假设开发法、成本法等,因估价对象为住宅房地产,同类房地产有较多交易案例,因此可选用比较法为主要估价方法进行评估。该类型房地产可以用于出租获得收益,可选用收益法进行评估。

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。

具体技术思路如下:根据估价人员掌握的房地产交易市场资料,在估价对象同一供求圈内选择与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例。对影响价格的各项因素及影响程度进行分析,建立估价对象与可比实例的比较基础,统一价格表达方式和内涵。然后分别进行交易情况、市场状况、房地产状况的调整,最后将经过修正的多个可比实例的价格根据具体情况采用简单算术平均法计算估价对象的价值。

收益法是预测估价对象的未来受益,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。

## (十) 估价结果:

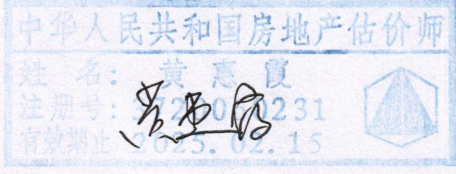
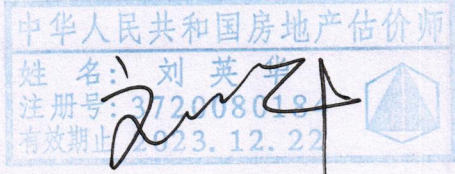
经过估价人员周密准确的测算,并结合估价人员的经验,在综合考虑各种影响房地产价格因素后确定估价对象房地产在价值时点的市场价格为:

总 价: 76.90 万元

大写人民币: 柒拾陆万玖仟元整。



**(十一) 注册房地产估价师**

姓名	注册号	签 名	签名日期
黄惠霞	3720060231	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 黄惠霞 注册号: 3720060231 有效期至: 2025.02.15</p>	2022年6月27日
刘英华	3720080184	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 刘英华 注册号: 3720080184 有效期至: 2023.12.22</p>	2022年6月27日

**(十二) 实地查勘期:** 2022年6月10日起至2022年6月10日止。

**(十三) 估价作业期:** 2022年6月10日起至2022年6月27日止。

**(十四) 使用特别提示:**

1、报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，本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，也不应当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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价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状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5、当事人或其他利害关系人对估价报告结果有异议的，可以在收到本报告五日内提出书面异议。