

致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于泰安市泰玻大街中段峪龙佳苑 55 号楼 3 单元 1701 户涉执房地产进行了价格评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次评估的估价对象为泰安市泰玻大街中段峪龙佳苑 55 号楼 3 单元 1701 户房地产。委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：TA20220520029367）上所载的房屋，建成于 2013 年，所有权人为张叶，不动产权证号为鲁（2018）泰安市不动产权第 0021591 号。估价对象为钢混结构房屋，总层数 17 层，所在层数 17 层，建筑面积 112.02 平方米，用途为住宅，配房一间。土地性质为出让，用途为城镇住宅用地，终止日期为 2081 年 12 月 23 日，至价值时点土地剩余使用年限为 59.33 年。

价值时点：以现场查勘日 2022 年 8 月 25 日为价值时点。

价值类型：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。

估价方法：比较法、收益法

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 1027559 元（其中包含 61654 元室内装修价值），总价人民币大写：壹佰零贰万柒仟伍佰伍拾玖元整，单价 9173 元/平方米。

特别提示：

1. 本次评估结果包含房屋所有权及其所分摊的国有土地使用权的价值及室内装修价值和附带配房对房屋的增值影响；
2. 本次评估结果是待估对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总价值，在此提醒报告使用方对报告中的假设和限制条件作充分了解。

法定代表人签名（盖章）：

山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年八月三十日

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叶拥有的位于泰安市泰玻大街中段峪龙佳苑 55 号楼 3 单元 1701 户房地产及附属配房一间，房屋建筑面积 112.02 平方米。

（二）估价对象概况

1. 估价对象泰安市泰玻大街中段峪龙佳苑 55 号楼 3 单元 1701 户

不动产权证号：鲁（2018）泰安市不动产权第 0021591 号；

用途：住宅；

建筑面积：112.02 平方米；

建成年限：2013 年；

建筑结构：钢混结构；

层数：总层数 17 层，所在层数 17 层；

设备设施：水、电、通讯、供气、步梯、电梯设施齐全；

装饰装修：估价对象所在公共门厅、电梯间铺设地砖，墙面贴瓷砖，顶棚吊顶；楼梯间为水泥地面，墙面、顶棚刷白，铁扶手；入户门为防盗门，客厅、房间为瓷砖地面，墙面刷乳胶漆，顶部刷白；厨房、卫生间铺地砖，墙面瓷砖到顶，PVC 吊顶；

层高：2.8 米；

空间布局：坐北朝南、通风、采光好，利于居住；

使用及维护状况：房屋建成年限较短，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：成新度较新。

2. 估价对象配房一间

用途：配房；

建成年限：2013 年；

建筑结构：钢混结构；

层数：总层数 17 层，所在层数-1 层；

设备设施：电设施；

装饰装修：估价对象入户门为品牌门，水泥地面；

层高：2.5 米；

使用及维护状况：房屋建成年限较短，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：成新度较新。

（三）交通状况

估价对象北临城区主要道路岱阳大街，车流量大；市区主要线路 23 路公交车在附近经过，交通方便。

该小区为泰安市岱阳区普通住宅小区，附近有贝乐迪幼儿园、新时代商厦、新华城国际广场、中国农业银行等，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 8 月 25 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。

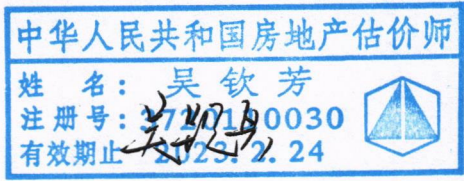
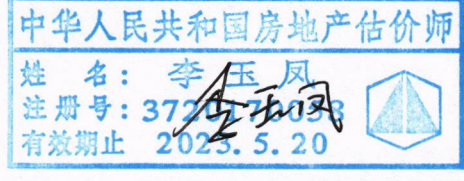
所谓“公正”要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏

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 1027559 元（其中包含 61654 元室内装修价值），总价值人民币大写：壹佰零贰万柒仟伍佰伍拾玖元整，单价 9173 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	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：吴钦芳 注册号：3720110030 有效期至：2025.2.24	2022年8月30日
李玉凤	3720170058	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：李玉凤 注册号：3720170058 有效期至：2023.5.20	2022年8月30日

十二、实地查勘期

二〇二二年八月二十五日

十三、估价作业期

二〇二二年八月二十五日至二〇二二年八月三十日。

山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年八月三十日

