

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：泰安市泰山区人民法院

联系人：刘法官

联系电话：0538-8625269

(二) 房地产估价机构

机构名称：山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：张店区共青团西路 136 号金石丽城沿街公建 4 层 417 号

法定代表人：张纯涛

资质等级：贰级

资质证号：鲁评 032036

联系人：徐鹏旭

联系电话：0533-6120218 0533-2776249 (传真)

(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

估价对象为位于泰安市望岳西路 67 号国华时代小区 2 号楼 2 单元 1902 的房地产，不动产权证号为泰房权证泰字第 286150 号，产权人姓名王延明，共有情况为单独所有，房屋结构为钢混结构，实际用途为住宅，所在建筑物总层数为 25 层，所在层数为第 19 层，建筑面积为 189.3 平方米；土地权利性质为出让，根据《不动产登记资料查询结果证明》土地用途为城镇住宅用地、



其他商服用地。本次评估包含储藏室、车位，不包含车库、家具家电、机器设备等财产。

2、估价对象权属状况

根据本次评估目的，假设估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规，建设规划、使用条件符合有关规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件。于价值时点，根据委托方提供的资料，经估价人员实地查勘，估价对象处于查封状态，不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

估价对象权益状况详见表 1 至表 3:

表 1 房地产权属状况一览表

产权人姓名	不动产权证号	坐落	用途	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	土地权利性质	土地用途	分摊土地面积	土地使用期限
王延明	泰房权证泰字第 286150 号	泰安市望岳西路 67 号国华时代小区 2 号楼 2 单元 1902	住宅	25	19	189.3	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	/	/

表 2 估价对象抵押状况一览表

抵押权人	不动产权证号	抵押金额(万元)	登记时间
中国建设银行股份有限公司泰安市中支行	泰房预泰字第 00372 号	85	2009/12/22 0:00:00

表 3 估价对象查封状况一览表

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	(2020)鲁 0902 执 56 号	2020 年 04 月 01 日	2023 年 03 月 31 日

3、估价对象实物状况

依据本机构估价人员的实地查勘记录和委托方提供的资料，估价对象实物状况如下：

(1) 建筑物部分

估价对象位于泰安市望岳西路 67 号国华时代小区 2 号楼 2 单元 1902，根据估价人员现场查勘，所在地上建筑物为一幢 25 层钢混结构住宅楼，估价对



象所在层数为地上第 19 层，建筑面积 189.3 平方米，于价值时点的实际用途为住宅。具体实物状况如下：

表 4 估价对象实物状况一览表

坐落位置	泰安市望岳西路 67 号国华时代小区 2 号楼 2 单元 1902		
用途	住宅	房屋结构	钢混结构
建筑面积	189.3 平方米	所在层数/总层数	19/25 层
装修状况	外墙涂料，无防盗门、外门木包门，塑钢窗，内墙乳胶漆；客厅瓷砖地面，墙面壁纸，天花板涂料；卧室木地板地面，天花板乳胶漆，墙面乳胶漆；厨房瓷砖地面，瓷砖墙面，普通吊顶；卫生间瓷砖地面，瓷砖墙面，普通吊顶。		

(2) 估价对象土地状况

估价对象坐落于泰安市望岳西路 67 号国华时代小区 2 号楼 2 单元 1902，根据泰政字〔2019〕99 号文件《关于调整泰安市基准地价的通知》规定，估价对象位于泰安市住宅基准地价二级地范围内。宗地开发程度：宗地外为“七通”（通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯），宗地内为“七通一平”（通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯及场地平整）。

4、估价对象区位状况：

估价对象坐落于泰安市望岳西路 67 号国华时代小区 2 号楼 2 单元 1902，地处泰山区城区北部，周边商服设施数量较多，人流量较大；距泰安市政府约 700 米，距泰山实验中学约 500 米，距泰安文化艺术中心约 400 米，距时代公园约 200 米，公共配套设施较齐全；周围环境优，区位状况条件较优。

(五) 价值时点

本项目的价值时点确定为 2022 年 9 月 30 日，以估价对象实地查勘完成之日为本次估价的价值时点。

(六) 价值类型

根据估价目的，本次评估价值类型为市场价格。

(七) 估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次



估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，估价时不受外部干扰因素影响，从实际出发进行估价，评估价值为公平合理的价值。

2、合法原则

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的原则。

3、价值时点原则

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。

本次估价价值时点的确定遵循了价值时点原则。

4、替代原则

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的范围内的原则。

本次估价方法中部分参数的确定遵循了替代原则。

5、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价遵循了最高最佳利用原则。

6、谨慎原则

谨慎原则要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。



(八) 估价依据

本次估价的主要依据有：

1、法律、法规、技术规范：

(1) 《中华人民共和国资产评估法》

(2016年12月1日，中华人民共和国主席令12届第46号)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》

(2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正)；

(4) 《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)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》

(2019年4月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员第十次会议第二次修正)；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》

(2021年7月2日，中华人民共和国国务院令743号)；

(7) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

(2015年4月8日，中华人民共和国住房和城乡建设部批准)；

(8) 《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》

(2018年6月4日，法释〔2018〕15号)；

(9) 最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰首饰行业协会 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》

(2018年12月10日，法办〔2018〕273号)；

(10) 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》



(2021年8月18日，中房学(2021)37号)；

(11) 国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

2、委托方提供的相关资料

(1) 泰安市泰山区人民法院委托书（(2022)鲁0902执恢381号）；

(2) 估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件。

3、估价人员掌握的有关资料及现场勘察、核实所获取资料

(1) 委托方提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘、调查所获取的资料；

(2) 本公司收集的其它调查资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料。

(九) 估价方法

根据估价规范要求 and 估价目的，结合估价人员现场查勘，估价对象房产实际用途为住宅，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易实例较多，根据替代原则可采用比较法进行评估；住宅用途的房地产作为一种能直接获取一定长期收益的房地产，其价值已并非各项要素资产的简单估价加总，故不宜采用成本法进行评估；估价对象为已建成正常使用的房地产，已达到最高最佳使用，非拟建、在建工程，不宜采用假设开发法进行评估。根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行评估的应优先选用比较法进行评估，故本次估价选用比较法。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验对影响

估价对象价值的相关因素进行分析，科学确定估价对象在价值时点的价值如下：

房产建筑面积：189.3平方米；

评估单价：17971元/平方米；

评估总值：340.19万元(含土地使用权、车位、储藏室价值)

人民币大写：叁佰肆拾万零壹仟玖佰元整。

(十一)注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中华人民共和国房地产估价师 姓名：徐鹏旭 注册号：3720170054 有效期至：2023.6.1	签名日期
徐鹏旭	3720170054	徐鹏旭	2022年10月29日
巩家庆	3720130036	中华人民共和国房地产估价师 姓名：巩家庆 注册号：3720130036 有效期至：2025.4.11	2022年10月29日
于恩龙	3720150205	中华人民共和国房地产估价师 姓名：于恩龙 注册号：3720150205 有效期至：2024.8.4	2022年10月29日

(十二)实地查勘期

本估价报告的实地查勘期：2022年9月30日。

(十三)估价作业期

本估价报告的估价作业期：2022年9月30日至2022年10月29日。

(十四)估价对象变现能力分析

1、快速变现风险提示：法院拍卖作为一种短期强制交易行为，在其交易过程中容易受到交易信息、交易时间、付款方式、潜在竞买者数量，甚至交易场所气氛等诸多因素影响，不可预见情况较多，最可能实现的价格一般比公开市场价格偏低。根据《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释〔2016〕18号)，人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价

或者市价的百分之七十；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。故抵押品快速变现能力需综合考虑拍卖品市场交易风险的差异性及其他因素的影响幅度。

2、估价对象变现的费用、税金的种类、数额和清偿顺序

(1) 变现费用分析：估价对象通过法院拍卖方式变现资产可能涉及的费用主要有：A、评估费(分段累加，最高为评估额的 0.5%)；B、诉讼费、执行费(约为标的额 4%-5%)；C、拍卖佣金(约为成交价的 1%-5%)；D、增值税及过户手续的相关费用(约为成交价的 2%-10%)，根据 2021 年 8 月 18 日《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37 号)，涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响，人民法院书面明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果不应当扣除上述费用，否则评估结果应当扣除预估的上述费用。在使用本评估结果时，应根据实际情况确定是否扣除上述相关费用。

(2) 清偿顺序：房地产拍卖、变卖所得的价款，除了法律规定优于本次追偿权纠纷受偿的款额外，一般应按下列顺序清偿：①支付处分房地产的费用(包括案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费、评估费等专业费用)；②扣除房地产应缴纳的税款；③法定优先受偿款(如发包人拖欠承包人的建筑工程价款、抵押权人债权及其他法定优先受偿款)；④赔偿由债务人违反合同而对追偿权人造成的损失；⑤剩余金额交还被执行人。