

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满庄镇石膏工业园泰星街以北鑫海源家园 4 号楼 2 单元 18 层 1801 室的住宅房屋及其占用范围内的土地使用权和配房壹间。

2、估价对象权益状况

详见下表:

合同号	TYS00066196	权利人	李建
共有方式	单独所有	权利状况	预售合同
房屋座落	泰安市满庄镇石膏工业园泰星街以北鑫海源家园 4 号楼 2 单元 18 层 1801 室		
房屋总层数	22 层	所在层数	18 层
建筑面积	120.6 平方米	用途	住宅
建筑结构	钢混	建成年代	2018 年
附属房屋	配房壹间	土地用途	城镇住宅用地

3、估价对象实物状况:

(1) 房屋状况:

户内部分 (假设):

层高	约 2.9 米	户型	三室二厅
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	无
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岱岳区满庄镇石膏工业园，南临泰星街，路网密度较高，有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，距离满庄镇人民政府较近，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岱岳区满庄镇，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、天然气、通讯等六通，基础配套设施完善。
公建配套情况	估价对象周边有商业零售、岱岳区第二人民医院、满庄镇第二中学、小学、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

岱岳区，隶属于山东省泰安市，地处泰山之阳、汶水之滨，居齐鲁腹地，北依省会泉城济南，南临孔子故里曲阜，介于北纬 35° 52' 29" —36° 28' 36"，东经 116° 50' 26" —117° 28' 16" 之间。南北长 66 千米，东西宽 56 千米，总面积 917.2 平方千米。

(2) 行政区划、人口及交通状况

岱岳区下辖 3 个街道、14 个镇、1 个乡。岱岳区人民政府驻粥店街道泰山大街 3465 号。截至 2018 年末，岱岳区常住人口 61 万人。全年共出生 5963 人，出生人口性别比 106.6。岱岳区国省道总里程 336.3 千米，其中国道 143.1 千米，省道 193.2 千米。按技术等级分，高速公路 67.6 千米，一级公路 93.9 千米，二级公路 154 千米，三级公路 20.9 千米。按路面类型分，沥青路面 286 千米，水泥路面 50.4 千米。岱岳区境内有国道 2 条：G3 京台高速、G104 国道；省道 10 条：S31 泰新高速、S26 莱泰高速、S103 济临路、S330 莱肥路、S331 泰商路、S243 明泰路、S244 枣徐路、S801 泰曲路、新 S330 新莱肥路、S329 薛馆路；县道 12 条，里程 161.41 千米；镇、村公路里程 1248 千米。^[9] 2016 年，岱岳区完成公路货运量 1693.2 万吨、货物周转量 11.5 亿吨千米。岱岳区境内京沪高速铁

路、京沪铁路纵贯南北，辛泰、泰肥、中南铁路横跨东西。

(3) 自然环境

①地势、地貌

岱岳区大地构造具有以断裂活动为特征的断块构造性质。区域内地质构造属于鲁西旋卷构造体系，有四条晚近期地质时代多次构造活动形成的弧形大断裂从区境内穿过。有泰莱断裂弧、新泰断裂弧、南留断裂弧和肥城断裂弧。区域性断裂活动的影响使区地貌发育更加复杂，从而形成地势起伏较大，山、丘、平原俱全的复杂地形。又由于山区长期被侵蚀和河流的贯穿分割作用，从而形成山区陡峭高峻的弧峰深谷和周围起伏如波的群山。

②气候、水文

岱岳区地处鲁中山区，属温带大陆性半湿润季风气候，四季分明，寒暑适宜，光温同步，雨热同季，春季干燥多风，夏季炎热多雨，秋季晴和气爽，冬季寒冷少雪。

岱岳区境内河道属黄河流域，主要河道有一级河大汶河。岱岳区地处汶河中游，除西北边境有流域面积 5.5 平方千米的一条小河流入济南市长清区北大沙河外，其余河流均属汶河水系，总流域面积为 1720.25 平方千米。境内流域面积 5 平方千米以上的河流有 60 条，其中流域面积 50 平方千米以上的 16 条。较大河流有 8 条，主要有大汶河、瀛汶河、石汶河、淘河、泮汶河、柴汶河、漕浊河、康王河。大汶河为本区最大河流，在东平入黄河，全长 208 千米。各支流河流牟汶河、瀛汶河、石汶河、泮汶河控制了区东部、北部及中部的广大流域面积；区之南部有柴汶河；西部道朗一带是康王河的上源；西南部由漕河控制。各支流上源都属山间河道，河岸稳定，河床宽 50 米左右。主流流经平原，两岸大部分为耕地，河床宽 500—1000 米，多为平原河道特征。

(4) 城市性质：

泰安，是山东省地级市，国务院批复确定的中国著名风景旅游城市。泰安地处中国华东地区、山东中部，北依省会济南，南连济宁市，东连商城临沂，西滨黄河，北距省会济南市 66.8 千米，南至三孔圣地曲阜市 74.6 千米，是鲁中地区中心城市之一。泰安是国家历史文化名城，因泰山而得名，“泰山安则四海皆安”，寓国泰民安之意，城区位于泰山脚下，依山而建，山城一体。境内的泰山是国家重点风景名胜区，有“五岳之首”、“天下第一山”的美誉，是世界自然

与文化遗产。泰安市于 1982 年被国务院列为第一批对外开放旅游城市，还是中国优秀旅游城市。

(5) 社会经济状况

泰安市岱岳区 2021 年生产总值增长 6%左右。完成一般公共预算收入 24.01 亿元、同口径增长 7.1%，其中税收收入 21.1 亿元、同口径增长 4.3%，税收占比达到 87.9%。

发展后劲明显增强。新签约项目 57 个，到位资金 58.6 亿元，泰山政法大数据产业园等 10 个投资过 10 亿元项目签约落户。3 个项目列入省重大和省优选项目。75 个区级重点建设项目完成投资 148 亿元，其中玻纤 9 线、2 号经编车间等 41 个项目建成或投产，汉威产业园一期、国泰大成碳纤维等 41 个项目加快建设。政府专项债券到位资金 7 亿元。岱岳城乡和西部经济两家企业信用等级获评 2A 级。

改革开放迸发活力。有序推进 123 项改革“规定动作”、127 项“自主事项”。在全省率先实现民非组织登记“一证准营”，许可环节、申报材料、审批时间分别压减 71%、81%、80%。泰石节能、康盛医疗分别启动深交所创业板、新三板创新层上市挂牌程序。跨境电商备案企业 62 家。被认定为山东省进口贸易促进创新区。

城乡面貌焕然一新。投资 18.4 亿元，实施 20 项城市重点基础设施建设，新建卧牛石路等城区道路 41 公里，提升九女峰街、老泰肥路等道路 32.3 公里。下旺片区 16 栋回迁楼完成主体建设，卧牛社区完成 3 个村、1516 套分房，粥店社区完成回迁 1058 套，小马庄二期完成回迁 480 套。完成清洁取暖 40385 户。整治凌乱架空线 28 万米，拆除违法建设 11 万平方米。开展突出生态环境问题“十大攻坚行动”，整改问题 498 个。全力做好第二轮中央和省环保督察迎检工作，高质量办结反馈案件 269 件、阶段性办结 7 件。完成农村生活污水治理 66 个村、整治黑臭水体 3 处。整改违法占地面积 884.8 亩，违法比例降至 0.69%。强力开展涉石涉砂专项整治，清理取缔洗砂磕石点 27 处、砂石堆放点 81 处。

民生保障有力有效。全心全意办好 9 大类、25 项民生实事。投资 4600 万元，新建教学楼 1 处、学校餐厅 2 处。开展暑期托管和课后延时服务，有效减轻学生作业及课外培训负担。满庄镇卫生院加挂第二人民医院牌子并通过二级医院评审。粥店、天平综合养老服务中心投入使用，6 处居家和社区养老服务中心建

- 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:

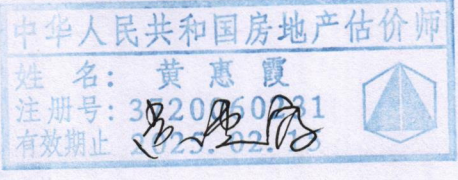
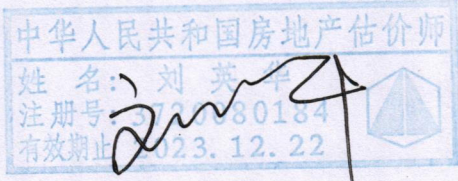
经过估价人员周密准确的测算，并结合估价人员的经验，在综合考虑各种影响房地产价格因素后确定估价对象房地产在价值时点的市场价格为：

总 价：**58.40万元,31001**

大写人民币：**伍拾捌万肆仟元整。**

(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: 2023.12.22</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。