

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：泰安市泰山区人民法院

联系电话：8625251

## 二、房地产估价机构

机构名称：山东广和土地房地产资产评估有限公司

公司住所：济南市历下区明湖东路16号明湖天地A座401室

统一社会信用代码：91370102729264932Y

法定代表人：高圣贤

备案等级：壹级

备案证书编号：鲁评011004

备案证书有效期：2022年5月5日至2025年5月4日

## 三、估价对象

### （一）估价对象范围

泰安市华易青年城D#楼20层03号（包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

### （二）估价对象权益状况

1、根据估价委托人提供的编号TA20220624037360《不动产登记资料查询结果证明》和实地查勘，估价对象具体情况如下：

登记信息			
不动产权证号	泰房权证泰字第184192号	权利人	任玉芝
共有情况	单独所有	权利状况	房地产权
坐落	泰安市华易青年城D#楼20层03号		
规划用途	住宅	幢号	D#
总层数	20	所在层数	20
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	89.16	附记	

查封信息			
查封（续封）机构	查封（续封）文号	查封（续封）日期	查封（续封）结束日期
泰安市泰山区人民法院	(2017)鲁 0902 民初 832 号之四	2017-02-22	2020-02-21
泰安市泰山区人民法院	(2018)鲁 0902 执 879 号	2020-02-18	2023-02-17
抵押信息			
抵押权人	不动产证明号	抵押金额（万元）	登记时间
中国工商银行股份有限公司泰安分行	泰房泰他字第 030810 号	27	2010-07-13

## 2、他项权利状况

估价对象已被查封、存在抵押，根据估价目的，本次估价未考虑查封、抵押等因素对估价对象价值的影响。

### （三）估价对象实物状况

泰安市华易青年城 D#楼为钢混结构 20 层楼房，外墙刷防水涂料，铝合金外窗。共 1 个单元，楼梯为水泥踏步，铁栏杆扶手，二梯八户楼层布局，建成于 1994 年，整体维护状况良好。

泰安市华易青年城 D#楼 20 层 03 号，入户防盗门，二室两厅一厨一卫，南侧一处阳台。客厅及餐厅：包门窗套，地面铺木地板，顶棚粉刷乳胶漆石膏板艺术吊顶、安装射灯，内墙面刷乳胶漆，客厅与餐厅间安装有复合板博古架，影视墙贴壁纸。卧室：木质房间门、包门窗套，地面铺木地板，内墙粉刷乳胶漆，乳胶漆顶棚贴石膏线，安装衣柜。卫生间：铝合金玻璃门、包门套，瓷砖地面及墙面集成吊顶，洗漱镜面及台面。厨房：铝合金玻璃门、包门套，瓷砖地面及墙面，集成吊顶，整体厨具。东南侧封闭式阳台：瓷砖地面，瓷砖墙面，乳胶漆顶棚，安装晾衣架，与卧室之间安装铝合金推拉门。

估价对象水电气设施齐全，客厅西北侧有渗水，墙皮起鼓脱落现象，装饰装修风格新颖，维护保养情况较好。

### （四）估价对象区位状况

估价对象位于泰安市华易青年城 D#楼 20 层 03 号，东临泰安市长城中学家属院，南临泰安长城中学，西临近长城路，北临附属医院，周边有松园小区、长城东区、长城中学家属院等住宅小区；有泰安长城中学、泰山外国语

学校、粥店中学等教育机构；有泰安银行开发区支行、邮储银行岱岳区支行等金融机构；有附属医院等医疗机构；有万达广场、统一银座等商场超市；并有公交9路、37路、44路等在附近设有站点，估价对象所在区域基础设施及公共配套较齐全，公交出行较便捷，生活较便利。

#### 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 五、价值时点

2022年7月21日（实地查勘之日）。

#### 六、价值类型

根据估价目的，本次估价的估价对象的价值类型为房地产市场价格。市场价值是指经适当营销后，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、估价依据

##### （一）国家法律法规

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

5、《最高人民法院关于人民法院确定财产的处置参考价若干问题的规定》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

## (二) 选用估价方法定义与其测算步骤

### 1、比较法

(1) 定义：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。

(2) 比较法的测算步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价格。

### 2、收益法

(1) 定义：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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 收益法的测算步骤：①选择具体的估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益成数；⑤计算收益价值。

### 3、估价技术路线

(1) 运用比较法求取估价对象比较价值；(2) 运用收益法求取估价对象收益价值；(3) 综合确定估价对象市场价值。

## 十、估价结果

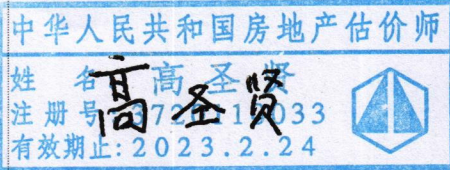
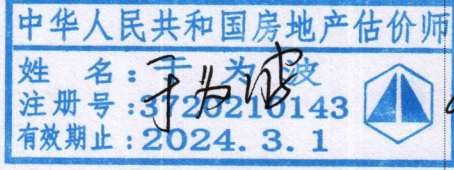
注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循估价原则、按照估价程序，依据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘和市场调查得到的资料，结合估价对象实际情况，采用比较法结合收益法对估价对象进行了估价。经分析和测算，确定估价对象于价值时点（2022年7月21日）在满足本报告“估价假设和限制条件”的前提下的房地产价值为：

**评估单价：8320.00 元/平方米；**

**评估总价：74.20 万元；**

**大写人民币：柒拾肆万贰仟元整。**

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王亚亮	3720170233	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 王亚亮 注册号: 3720170233 有效期至: 2023.2.24</p>	2022年7月25日
于为波	3720210143	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 于为波 注册号: 3720210143 有效期至: 2024.3.1</p>	2022年7月25日

十二、实地查勘期

2022年7月21日。

十三、估价作业期

2022年7月21日至2022年7月25日。

山东广和土地房地产资产评估有限公司



二〇二二年七月十五日