

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

泰安市泰山区人民法院

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

地址：山东省济南市历下区羊头峪路 18-2 号

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]017 号

资质有效期：2021 年 12 月 23 日至 2024 年 12 月 22 日

(三) 估价目的

为泰安市泰山区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. 委托情况

(2022) 鲁 0902 执 518 号《泰安市泰山区人民法院委托书》记载：泰安市泰山区人民法院在执行泰安点石资产管理有限公司与马立法、张英峰、刘桂芝、马立、山东银宝食品有限公司、泰安科耐尔电子发展有限公司追偿权纠纷一案中，需对位于泰安市岱岳区泰山大街林肯花园 31 号楼 2 单元 301 户及配房的房地产价值进行评估。

2. 权益状况

(1) 登记状况

依据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》显示：房屋所有权证号为泰房权证泰字第 214142 号，房屋所有权人为张英峰，房屋坐落于泰安市岱岳区泰山大街林肯花园 31 号楼 2 单元 301 户，混合结构，设计用途住宅，房屋总层数 5 层，所在层数为 3 层，房屋建筑

面积为 129.88 平方米，建成年份为 2010 年，配房壹间。土地使用权证证号为泰土国用(2013)第 D 居-0209 号，土地使用权人为张英峰，地类(用途)为住宅，使用权类型为出让，使用权面积为 37.55 平方米，终止日期为 2072 年 10 月 6 日。

(2) 债务、查封情况

估价对象已被查封，查封机关为泰安市泰山区人民法院。结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的查封因素、担保物权、其他优先受偿权。

(3) 租赁权

估价委托人未提供有关估价对象的租赁资料，本次估价未考虑租约限制。

3. 实物状况

估价对象所在楼宇为混合结构，房屋总层数 5 层，建筑物外墙涂料及石材饰面，1 梯 2 户，内墙涂料。通水、电、天然气、暖气，能满足日常生活需要。

室内：估价对象为钢制防盗进户门，铝合金窗，地面瓷砖；客厅及餐厅内墙乳胶漆及壁纸，石膏板吊顶，内木门及铝合金门；卧室内墙乳胶漆，厨房、卫生间墙面瓷砖及铝扣板吊顶；通水、电、天然气、暖气(地暖)，能满足日常生活需要。

4. 区位状况描述与分析

| | |
|--------|--|
| 繁华程度 | 繁华度较好。 |
| 基础设施配套 | 估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通天然气、通暖气及场地平整)。 |
| 公共服务设施 | 周围有岱岳区实验小学、花园洲国际幼稚园等文化教育机构，有粥店农贸市场、光彩大市场等购物场所，有工商银行、农业银行等金融服务机构，区域内城市基础设施完备。 |
| 交通便捷度 | 周围有泰山大街、岱岳南街、泮河西路等交通干道，有 6 路、17 路、25 路等公交车经过，交通便捷。 |
| 周边典型物业 | 附近住宅小区较多。 |

环境景观

环境景观较好。

(五) 价值时点

二〇二二年十月十二日(实地查勘之日)

(六) 价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下,于价值时点 2022 年 10 月 12 日的房地产市场价格。

市场价值: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。

本报告价格货币单位均为人民币。

(七) 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

1. 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的原则。

所谓“独立”,就是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、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”,就是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”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则,估价机构建立了行之有效的内部审核制度,以保证评估过程规范有序,既不受其他单位和个人的非法干预和影响,也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的

益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 10 月 12 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产单价：11139 元/平方米

房地产总价：144.67 万元

大写金额：壹佰肆拾肆万陆仟柒佰元整

2、估价结果内涵

未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

（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为：

| 姓名 | 注册号 | 签名 |
|-----|------------|--|
| 刘雪伟 | 3720110054 |  中华人民共和国房地产估价师 姓名：刘雪伟 注册号：3720110054 有效期至：2025.02.28 |
| 牛雷 | 3720160114 |  中华人民共和国房地产估价师 姓名：牛雷 注册号：3720160114 有效期至：2025.02.28 |

（十二）实地查勘期

二〇二二年十月十二日

（十三）估价作业期

二〇二二年十月十二日至二〇二二年十月十七日

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年十月十七日



估价对象位置图

区域位置示意图



详细位置示意图

