

## 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

泰安市高新区长城路以西，北天门大街以北博文盛世 1 号楼 1 单元 303 户（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 TA20220209006677《不动产登记资料查询结果证明》、鲁（2020）泰安市不动产权第 0032898 号《不动产权证书》及实地查勘，估价对象具体情况如下：

登记信息			
不动产权证书号	鲁（2020）泰安市不动产权第 0032898 号	权利人	岳茂发
共有情况	单独所有	权利状况	房地产权
坐落	泰安市高新区长城路以西，北天门大街以北博文盛世 1 号楼 1 单元 303 户		
规划用途	住宅	单元	1 单元
总层数	27 层	所在层数	3 层



建筑面积 (m <sup>2</sup> )	101.79	附记	配房壹间(地下2层)
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	(2021)鲁0902执1230号	2021-06-11	2024-06-10
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	鲁(2020)泰安市不动产权证明第0044274号	42	2020-09-25

## 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

2022年9月29日法院组织相关人员对估价对象进行现场查勘。

现场查勘情况如下：

#### 1、建筑物实物状况：

经现场查勘，《不动产权证书》中记载的与实际查勘载明的财产名称、坐落等情况一致。

泰安市高新区长城路以西，北天门大街以北博文盛世1号楼1单元303户，外墙刷防水涂料，铝合金外窗。楼梯为水泥踏步，不锈钢扶手，二梯四户楼层布局，入户防盗门，三室两厅一厨一卫，室内毛坯房，水、电、天然气设施齐全，室内铺设地暖(燃气壁挂炉取暖)。南北朝向，建成于2019年，整体维护状况较好。

估价对象《不动产权证书》附记栏记载配房壹间，经现场查勘位于-2层西侧，门朝东，安装防盗门，室内水泥地面，内墙面及顶棚刮大白。

#### (2) 土地实物状况

根据估价委托方提供《不动产权证书》鲁(2020)泰安市不动产权第0032898号记载，权利类型国有建设用地使用权，权利性质为出让，登记用途为城镇住宅用地，共用土地面积21589.2平方米(未做分摊)，终止日期2086年12月19日。区域内地势平坦，形状规则，宗地红线外达到“七通



一平”，适宜住宅开发，利用率较高。

#### （四）估价对象区位状况

估价对象坐落于泰安市高新区长城路以西，北天门大街以北博文盛世1号楼1单元303户，东临长城路，南临北天门大街，北临泰安富达机动车检测站，周边有乐亨国际、新华学府上园等住宅小区；有山东第一医科大学、高新区一中等教育机构；有泰安银行、工商银行高新区支行等金融机构；有泰安市儿童医院等医疗机构；并有公交28路、44路、69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9月29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。市场价格是指经适当营销后，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)；

6、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)；

7、《中房学关于印发〈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，自2021年9月1日起执行)；

(二)省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律法规及政策性文件；

(三)估价技术规范

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(四)估价委托人提供的资料

- 1、(2022)鲁0902执恢431号《委托书》；
- 2、编号TA20220209006677《不动产登记资料查询结果证明》、鲁(2020)泰安市不动产权第0032898号《不动产权证》；

3、估价委托人提供的其他资料。

(五)估价机构长期积累的资料及估价人员实地查勘、调查搜集的资料

- 1、估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；
- 2、估价对象位置、地形、外部配套设施调查资料；
- 3、估价人员搜集的房地产市场调查资料；
- 4、估价人员调查搜集的其他资料。

## 八、估价原则

本次估价遵循估价原则：独立、客观、公正原则和合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

(一)独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，事实求是、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。

(二) 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。

(三) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似的房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

(四) 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或价格的原则。

(五) 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格的原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(一) 方法选用分析

可选估价方法	估价方法选用相关规定	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。	估价对象所在区域同类房地产存在较多交易，故可采用比较法进行评估。	选取
收益法	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。	估价对象所在区域同类房地产租赁市场较活跃，其预期收益具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围，故可采用收益法进行评估。	选取
假设开发法	估价对象具有开发或者再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。	估价对象为已建成房地产，非拟建或在建房地产，故不适合采用假设开发法进行估价。	不选取

成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金收入时，应选用成本法。	估价对象为博文盛世1号楼的一部分，难以作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜选用成本法。	不选取
-----	--	--	-----

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经研究，最终选取比较法、收益法对估价对象进行评估，具体分析如下：

## (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9月29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：

单价：7370.00 元/平方米；

总价：75.00 万元；

大写人民币：柒拾伍万元整。（此评估价值包含配房壹间价值）

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	 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：2023.9.7	2022年10月8日
于为波	3720210143	 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	2022年10月8日

十二、实地查勘期

2022年9月29日。

十三、估价作业期

2022年9月29日至2022年10月8日。

山东广和土地房地产资产评估有限公司





## 附 件

- 一、(2022)鲁0902执恢431号《委托书》(复印件)
- 二、估价委托人提供的估价资料
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象现场照片
- 五、房地产估价机构营业执照(复印件)
- 六、房地产估价机构备案证书(复印件)
- 七、房地产估价师资格证书(复印件)