

房地产估价结果报告

一、估价委托人: 泰安市泰山区人民法院技术室

二、房地产估价机构: 山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

单位地址: 山东省济南市历下区解放东路 69 号 10 幢四楼东侧房屋

法人代表: 许庆润

资质级别: 壹级

证书编号: 鲁评 001047

资质证书有效期: 2018 年 2 月 23 日至 2021 年 2 月 22 日

单位联系电话: 0531-89000771

三、估价目的: 为法院执行案件确定房地产市场价格提供参考。

四、估价对象

(一) 估价对象界定

坐落: 泰安市国华经典小区 304 号楼 (3-5 层) -1 号; 混合结构 5 层建筑。本次评估所在层数为 3-5 层。建筑面积为 287.99 平方米。规划用途为住宅。

(二) 权益状况描述与分析

根据委托方提供的《产籍证明》, 权证号: 泰房权证泰字第 151661 号。产权人: 马军, 共有情况: 单独所有, 规划用途: 住宅。建筑面积: 287.99 平方米。

查封情况: 申请执行人肥城市人民法院 查封期限: 2017 年 06 月 28 日~2020 年 06 月 28 日, 来文字号 (2017) 鲁 0983 执 900 号, 被执行人马军 (居民身份证, 370922197011185817); 申请执行人肥城市人民法院 查封期限: 2017 年 06 月 21 日~2020 年 06 月 21 日, 来文字号 (2017) 鲁 0983 执 618 号, 被执行人马军 (居民身份证, 370922197011185817);

申请执行人泰山区人民法院 查封期限：2017年03月30日~2020年03月29日，来文字号（2017）鲁0902民初1395号之十九，被执行人马军（居民身份证，370922197011185817）；申请执行人浙江省桐乡市人民法院 查封期限：2017年04月10日~2020年04月09日，来文字号（2017）浙0483民初2572号，被执行人山东三和纤维工业有限公司（营业执照，370983200002563）。

（三）实物状况描述与分析

估价对象所在建筑物为混合结构5层建筑。估价对象位于第3-5层。建筑物外墙面贴瓷砖。未进入室内，室内状况不做描述。

（四）区位状况描述与分析

估价对象地处泰安市国华经典小区304号楼（3-5层）-1号房地产，总层数为5层，估价对象位于第3-5层，临御碑楼路，有15路、49路等多路公交车在附近停靠，交通便捷。

所在区域有御碑楼小学、泰山实验中学、泰安市政府、泰安市政协、泰山广场，邮政储蓄银行，泰安商业银行等，基础设施完善，配套设施齐全。区域内达到“七通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、供气。

估价对象位于泰山风景区脚下。区域整体自然环境优美、整洁；环境卫生状况良好，周边居民素质高，治安状况良好。

五、价值时点：根据估价目的，我们确定现场勘查日为价值时点。价值时点为2018年10月08日。

六、价值类型：

市场价值是估价对象适当营销后，有熟悉情况、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价格。

本估价结果是估价对象在报告已说明的假设和限制条件下于公开市



场上最可能形成的价值；但是未考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担，也不包含房屋内的家具家电、生活用品以及其他动产器具等价值。

七、估价原则：

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。

2、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：

要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、最高最佳使用原则：

要求估价结果是在估价对象最高最佳使用状况下的价值或价格的原则。

5、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范围内的原则。

八、估价依据：

- 1、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 7、《房地产估价规范》[GB/T50291—2015]；

8、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；

9、委托方提供的有关资料及估价人员实地查勘、核实的有关资料。

九、估价方法：

估价对象用途为住宅，现行住宅用途的房地产价格与成本关联性较弱，从房地产开发成本的角度不能准确反应房地产的实际市场价值，故不宜选用成本法作为本次评估的估价方法。估价对象属于已建成并投入使用的物业，非待开发房地产，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法作为本次评估的估价方法。估价对象未来的正常客观净收益市场依据不充分，现行市场租金整体偏低，与房价不匹配，故不宜采用收益法作为本次评估的估价方法。估价人员了解到该房地产周围有一定的类似房地产交易实例可作参考，估价对象所在区域房地产市场发育充分，区域内类似房地产的交易案例很多，因此选用比较法。

比较法：将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产的成交价格做适当的修正，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：

经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析现有资料基础上，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，最终确定估价对象于价值时点（2018年10月08日）的房地产市场价值为5481026元，人民币大写：伍佰肆拾捌万壹仟零贰拾陆元整。



估价结果明细表

房号	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
3-5 层-1 号	287.99	19032	5481026
合计			5481026

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张现伟	3720110170	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 张现伟 注册号: 3720110170 有效期至: 2020.6.29	2018.10.26
王丽娜	3720140073	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 王丽娜 注册号: 3720140073 有效期至: 2020.5.17	2018.10.26

十二、实地查勘期

2018年10月08日—2018年10月08日

十三、估价作业期

2018年10月08日—2018年10月26日

