



关于泰安市岱岳区泰山大街以南，大河路以西绿地公馆 4-2 号楼 31 层 3101 户房产一套的市场价值评估报告

[报告摘要]

本报告评估的是位于泰安市岱岳区泰山大街以南，大河路以西绿地公馆 4-2 号楼 31 层 3101 户房产一套的市场价值，依据《不动产权证书》，权利人：董和云，建筑面积：136.01 平方米。山东大地房地产土地估价有限公司成立评估工作组，对待估房产进行了实地查勘和资料收集，根据委托方的要求，结合估价对象的实际情况，我们采用比较法、收益法分别对估价对象进行了评估测算，最终得出估价对象在价值时点 2020 年 1 月 9 日的市场价值为 144.17 万元，人民币大写：壹佰肆拾肆万壹仟柒佰元整。

山东大地房地产土地估价有限公司



致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

接受贵院的委托，山东大地房地产土地估价有限公司委派专业人员于2020年1月9日对委托评估的泰安市岱岳区泰山大街以南，大河路以西绿地公馆4-2号楼31层3101户房产一套进行了评估。

估价目的：为报告使用方确定房地产市场价值提供参考依据。

估价对象：财产范围是泰安市岱岳区泰山大街以南，大河路以西绿地公馆4-2号楼31层3101户房产一套，名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况如下：

房屋产权状况	
不动产权证号	鲁（2017）泰安市不动产权第0014369号
权利人	董和云
共有情况	单独所有
坐落	泰安市岱岳区泰山大街以南，大河路以西绿地公馆4-2号楼31层3101户
不动产单元号	370911002007GB00088F00400006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权力性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	宗地面积53635m ² /房屋建筑面积136.01m ²
使用期限	住宅土地使用起止时间：2081年7月1日止
权利其他状况	共用土地面积：52384m ² 专有建筑面积：111.15m ² 分摊建筑面积：24.86m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：33层 所在层：31层

价值时点：2020年1月9日

价值类型：本次估价采用市场价值，即估价对象在价值时点时公开的市场价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：市场价值为144.17万元，人民币大写：壹佰肆拾肆

万壹仟柒佰元整，单价：10600元/平方米。

特别提示：1、本次评估总值中已包含装修价值16.32万元，提请报告使用人注意。2、欲了解该估价项目的全面情况，请详见估价结果报告，报告使用时请特别关注估价假设和限制条件。3、如对本报告有异议，请于收到报告之日起十日内通过泰安市泰山区人民法院向我公司提出书面异议。

山东大地房地产土地估价有限公司

二〇二〇年一月十七日



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：山东大地房地产土地估价有限公司

法定代表人：李蕴华

地址：海滨北路 46 号主楼 23 层

估价资质等级：建设部一级

估价资质证书编号：建房估证字 [2012] 036 号

联系电话：0631-5233115 5201239

(三) 估价目的：

为报告使用方确定房地产市场价格提供参考依据。

(四) 估价对象：

1、委托方提供了不动产权证书，其权益状况如下：

房屋产权状况	
不动产权证号	鲁(2017)泰安市不动产权第 0014369 号
权利人	董和云
共有情况	单独所有
坐落	泰安市岱岳区泰山大街以南，大河路以西绿地公馆 4-2 号楼 31 层 3101 户
不动产单元号	370911002007GB00088F00400006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权力性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	宗地面积 53635m ² /房屋建筑面积 136.01m ²
使用期限	住宅土地使用起止时间：2081 年 7 月 1 日止

权利其他状况	共用土地面积：52384m ² 专有建筑面积：111.15m ² 分摊建筑面积：24.86m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：33层 所在层：31层
--------	--

2、区位状况：

本次评估的房地产位于泰安市岱岳区泰山大街以南、大河路以西绿地公馆小区，附近有高铁泰安站、岱岳区实验中学、京东超市、农业银行、刘老根大舞台等，周围路面硬化、绿化完全，出入便捷。

3、实物状况：

绿地公馆4-2号楼是一幢33层高的住宅楼，本次评估对象是该楼31层3101户。实地查勘，估价对象外墙涂料；楼梯间水泥地面（部分瓷砖）、铁栏杆、铁扶手；入户防盗门；室内瓷砖地面，墙面为乳胶漆，部分贴壁纸；天花吊顶；内部木门、塑钢窗；厨房及卫生间为瓷砖地面、瓷砖贴面、集成吊顶、铝镁合金门；有水、电、天然气、集中供暖配套。

（五）价值时点：二〇二〇年一月九日。

价值时点是所评估的估价项目客观合理价格或价值对应的年月日，也是估价结果所对应的日期。是估价师根据估价目的、在征求委托人同意后确定的。

（六）价值类型：本次估价采用市场价值，即估价对象在价值时点时公开的市场价值。

（七）估价原则：

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（八）估价依据：

1、有关法律法规：

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国担保法》；
- (4) 《中华人民共和国物权法》；
- (5) 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

2、其他有关部门文件

- (1) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日，法释[2004]16号）；
- (2) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》（2007年8月23日，法办[2007]5号）；
- (3) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日，法释[2009]16号）；
- (4) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年8月7日）；
- (5) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》

(2010年8月16日，法释[2011]21号)；

(6)《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(2018年8月28日，法释[2018]15号)；

(7)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(2018年12月10日，法办[2018]273号)

3、有关估价标准和指导意见或办法等

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

(3)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

4、其他资料：

(1)委托方提供的有关资料；

(2)估价机构和注册房地产估价师现场勘测、掌握和搜集的有关资料等。

(九) 估价方法：

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。这主要是出于以下考虑：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法，估价对象所处位置的同一供求圈内有类似估价对象的房地产交易实例，故可采用比较法估价；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，估价对象为可出租产生收益的房地产，且所在区域类似房地产租赁市场较活跃、租金水平合理，故可采用收益法估价。

而未采用成本法、假设开发法主要出于以下考虑：估价对象为单套住宅，不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，所以

不宜采用成本法；估价对象为已建成物业，且处于正常使用状态，价值时点不具有开发或再开发潜力，所以不宜采用假设开发法。

基本思路如下：

1、首先利用比较法求取估价对象价格：

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。

运用比较法进行房地产估价时，应按以下步骤进行：搜集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正，进行市场状况调整，进行房地产状况调整，计算比较价值。

2、利用收益法求取估价对象价格：

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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

运用收益法进行房地产估价时，应按以下步骤进行：选择具体估价方法，测算收益期或持有期，测算未来收益，确定报酬率或资本化率、收益乘数，计算收益价值。

3、将利用比较法和收益法得出的估价对象价格分别赋予一定的权重，采用加权平均的方法求取估价对象房地价值。

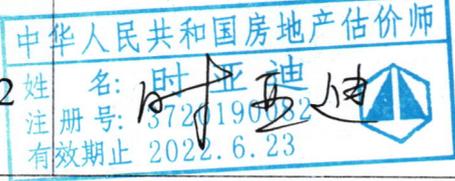
(十) 估价结果：

本次委托评估的泰安市岱岳区泰山大街以南，大河路以西绿地公馆4-2号楼31层3101户房产一套的市场价值为144.17万元，人民币大写：壹佰肆拾肆万壹仟柒佰元整，单价：10600元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

宋建辉	3720070056	 姓名: 宋建辉 注册号: 3720070056 有效期至: 2022.4.11	2020.1.17
时亚迪	3720190082	 姓名: 时亚迪 注册号: 3720190082 有效期至: 2022.6.23	2020.1.1)

(十二) 实地查勘期:

2020年1月9日。

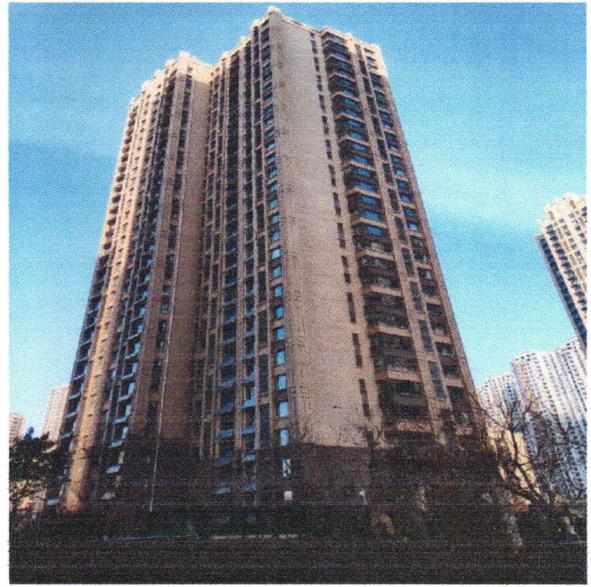
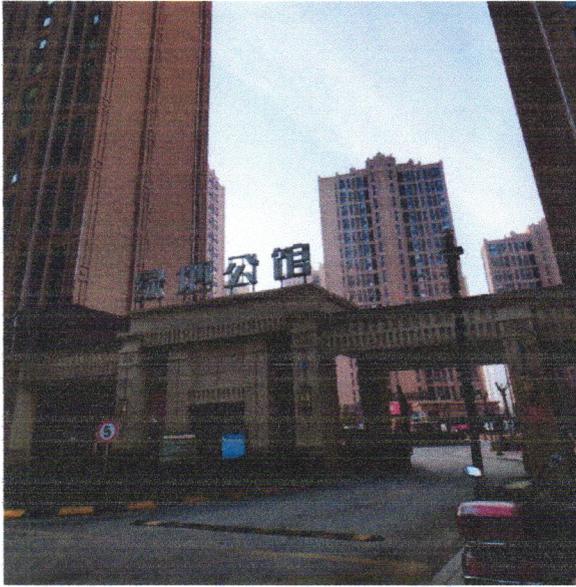
(十三) 估价作业日期:

2020年1月9日至2020年1月17日

附件

- 1、估价对象实地查勘照片
- 2、估价对象位置图
- 3、泰安市泰山区人民法院委托书
- 4、《不动产权证书》复印件
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件

现场照片



位置图

