



关于泰安市东岳大街453号国山花园10号楼2单元 601户市场价值评估报告

[报告摘要]

本报告评估的是泰安市东岳大街453号国山花园10号楼2单元601户市场价值，依据委托方提供的查档资料，本次评估建筑面积为：196平方米。山东大地房地产资产评估测绘有限公司成立评估工作组，对待估房地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2022年1月13日的市场价值为6083644元，人民币大写：陆佰零捌万叁仟陆佰肆拾肆元整。

山东大地房地产资产评估测绘有限公司





涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：山东大地房估字[2022]第 TA0002 号

估价项目名称：关于泰安市东岳大街453号国山花园10号楼2单元

601户市场价值评估

估价委托方：泰安市泰山区人民法院

房地产估价机构：山东大地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：

宋晓靖（注册号：3720210205）

时亚迪（注册号：3720190082）

估价报告出具日期：2022年1月17日



致估价委托方函

泰安市泰山区人民法院：

接受贵院的委托，山东大地房地产资产评估测绘有限公司委派专业人员于2022年1月13日对委托评估泰安市东岳大街453号国山花园10号楼2单元601户进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：财产范围是泰安市东岳大街453号国山花园10号楼2单元601户，名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况如下：

不动产权利状况	
不动产权利证号	鲁(2016)泰安市不动产权第0002031号
权利人	王风军、高南南
坐落	泰安市东岳大街453号国山花园10号楼2单元601户
共有方式	共同共有
权利状况	不动产权
土地性质	出让
土地用途	城镇住宅用地
面积	196 m ²
终止时间	2080-12-16

价值时点：2022年1月13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：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响价值因素的分析，最终确定按照估价对象于价值时点的评估结果为6083644元，人民币大

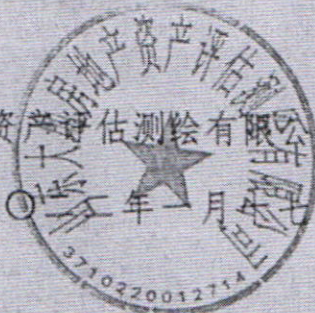
写：陆佰零捌万叁仟陆佰肆拾肆元整，单价：31039元/平方米。

特别提示：

- 1.本次评估总值中已包含装修价值。
- 2.根据《最高人民法院关于人民法院民事执行过程中拍卖、变卖财产的规定》第六条：人民法院在收到评估机构作出的评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人，当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告10日内以书面形式向人民法院提出，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利；
- 3.应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
- 4.评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对评估对象处置成交价格的保证；
- 5.财产拍卖（或者变卖）之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖（或者变卖）时的相应状况不一致。

山东大地房地产资产评估测绘有限公司

二〇一二年一月十七日





估价结果报告

(一) 估价委托方：泰安市泰山区人民法院

(二) 房地产估价机构：山东大地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李蕴华

地址：威海市海滨北路46号

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 5205038

(三) 估价目的：

为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. 估价对象权益状况如下：

不动产权利状况	
不动产权利证号	鲁(2016)泰安市不动产权第0002031号
权利人	王凤军 高南南
坐落	泰安市东岳大街453号国山花园10号楼2单元601户
共有方式	共同共有
权利状况	不动产权
土地性质	出让
土地用途	城镇住宅用地
面积	196 m ²
终止时间	2080-12-16

2. 区位状况：

本次评估的房地产位于泰安市东岳大街以北，御碑楼路以西，环山路以南，长城北路以东，附近有国华经典小区、龙湖家园、国山墅等住宅小区，有4、9、16路等公交车经过，周围路面硬化绿化完全，交通较便捷。

3.实物状况:

泰安市东岳大街453号国山花园10号楼2单元601户,实地查勘,估价对象外墙涂料粉刷,入户防盗门,室内上下共两层,室内墙面贴墙纸,部分采用装饰贴面,地砖地面;卧室墙面贴墙纸,部分墙面涂料粉刷,均安装整体衣柜,地面铺防滑釉面地板砖;厨房、卫生间墙面瓷砖到顶,地砖地面;阳台全封,塑钢窗,有水、电、暖、天然气等配套设施。

(五)价值时点:二〇二二年一月十三日

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、在征求委托方同意后确定的。

(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》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；

(2)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；

(3)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行)；

(4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)；

(5)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

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)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)；

(7)《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》(法释〔2018〕15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)《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协〔2019〕14号)

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较多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。

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。

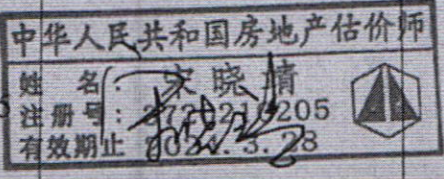
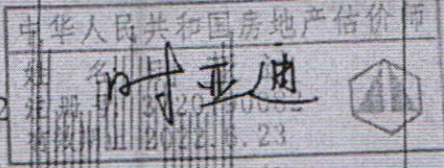
(十) 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，

并结合估价经验与对影响价值因素的分析，最终确定按照估价对象于价值时点的评估结果为6083644元，人民币大写：陆佰零捌万叁仟陆佰肆拾肆元整，单价：31039元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师：

参加项目的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋晓靖	3720210205	 姓名：宋晓靖 注册号：3720210205 有效期至：2022.3.28	2022.1.17
时亚迪	3720190082	 姓名：时亚迪 注册号：3720190082 有效期至：2022.3.23	2022.1.17

(十二) 实地查勘期：

2022年1月13日

(十三) 估价作业日期：

2022年1月13日至2022年1月17日