



## 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月季花园 11 号楼 1 单元 5 层东户进行了评估。

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：财产范围是泰安市月季花园 11 号楼 1 单元 5 层东户，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（2019）泰安市不动产权第 0002820 号
权利人	王风军
坐落	泰安市月季花园 11 号楼 1 单元 5 层东户
共有方式	单独所有
权利状况	房地产权
土地性质	出让
土地用途	城镇住宅用地，其他商服用地
面积	154.39 m <sup>2</sup>
终止时间	2075-03-22

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 1469175 元，人民币大



写：壹佰肆拾陆万玖仟壹佰柒拾伍元整，单价：9516元/平方米。

**特别提示：**

1.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；

2.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；

3.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；

4.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

二〇二二年一月十七日





## 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(2019)泰安市不动产权第0002820号
权利人	王风军
坐落	泰安市月季花园11号楼1单元5层东户
共有方式	单独所有
权利状况	房地产权
土地性质	出让
土地用途	城镇住宅用地，其他商服用地
面积	154.39 m <sup>2</sup>
终止时间	2075-03-22

2. 区位状况：

本次评估的房地产位于泰安市岱岳区长城路以西，乐园街以南，泰山大街以北，附近有五环小区、苹果园小区等住宅小区，有9、17、33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:

泰安市月季花园 11 号楼是一幢多层住宅楼,本次评估该楼 1 单元 5 层东户,实地查勘,估价对象外墙涂料粉刷,入户防盗门,室内客厅墙面贴墙纸,地砖地面;卧室墙面贴墙纸,地面铺木地板;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。


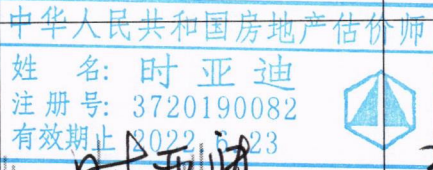
5.价值时点原则:评估价值应为在根据估价目的确定的某一特



象于价值时点的评估结果为 1469175 元，人民币大写：壹佰肆拾陆万玖仟壹佰柒拾伍元整，单价：9516 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 宋晓靖	2022.1.17
时亚迪	3720190082	 姓名：时亚迪 注册号：3720190082 有效期至：2022.5.23 时亚迪	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