



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 1181807 元,人民币大写:壹佰壹拾捌万壹仟捌佰零柒元整(含储藏室价格),单价:5945 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
时亚迪	3720190082	 时亚迪	2022.2.22
宋晓靖	3720210205	 宋晓靖	2022.2.22

(十二) 实地查勘期:

2022 年 2 月 17 日

(十三) 估价作业日期:

2022 年 2 月 10 日至 2022 年 2 月 22 日



附件

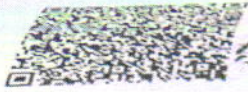
- 1.估价对象区位图
- 2.估价对象实地查勘情况和相关照片
- 3.泰安市泰山区人民法院司法评估委托书
- 4.估价对象产权证明相关资料复印件
- 5.房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6.注册房地产估价师估价资格证书复印件





估价对象现场照片





委托书

(2021)鲁 0902 执恢 55、56、57、58、

59、60、61、62 号

山东大地房地产土地估价有限公司：

我院在执行申请执行人中国农业银行股份有限公司与被执行人王巍、马二强、郭锐、董合卫、许进宝、曹新亭、苏冬冬、王普玉、李刚金融借款合同纠纷八案中，需确定下列财产的价值损失参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产价值损失部分进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

位于泰安市迎春路以东，东湖路以南房管佳园住宅小区10号楼3单元701户房产【不动产权证号为鲁（2020）泰安市不动产权第0031786号】及配套设施。

位于位于泰安市迎春路以东，东湖路以南房管佳园住宅



小区12号楼3单元701户房产【不动产权证号为鲁（2020）
泰安市不动产权第0036924号】及配套设施。

位于位于长城东区40号楼中单元7层西户房产【不动
产权证号为鲁（2020）泰安市不动产权第0033606号】及配
套设施。

位于泰安市泰山大街西段青春创业开发区阳光和墅5号
楼1单元601户房产【不动产权证号为鲁（2020）泰安市不
动产权第0027952号】及配套设施。

位于泰安市泰山大街西段青春创业开发区阳光和墅F2
地块2号4单元602户房产【不动产权证号为鲁（2020）泰
安市不动产权第0046144号】及配套设施。

位于泰安市泰山大街西段青春创业开发区阳光和墅6号
楼1单元601户房产【不动产权证号为鲁（2020）泰安市不
动产权第0041179号】及配套设施。

位于泰安市伟业苑5号楼2单元7层东户房产【不动产
权证号为鲁（2020）泰安市不动产权第0034003号】及配套
设施。

位于泰安市泰山大街西段青春创业开发区阳光和墅F2
地块1号楼1单元601户房产【不动产权证号为鲁（2020）
泰安市不动产权第0048333号】及配套设施。



鲁 (2020) 泰安市 不动产权第 0027952 号

权利人	郭锐
共有情况	单独所有
坐落	泰安市泰山大街西段青春创业开发区阳光和墅5号楼1单元601户
不动产单元号	370911002026GB00045F00050002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	宗地面积 35929m ² / 房屋建筑面积 198.79m ²
使用期限	2078年1月15日止
权利其他状况	共用土地面积: 33923.86 m ² 专有建筑面积: 176.83 m ² 分摊建筑面积: 21.96 m ² 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 7层 所在层: 6层

附 记

配房壹间

不动产登记资料查询结果证明

泰山区人民法院

2021 年 8 月 16 日

编号: 1620210816001242

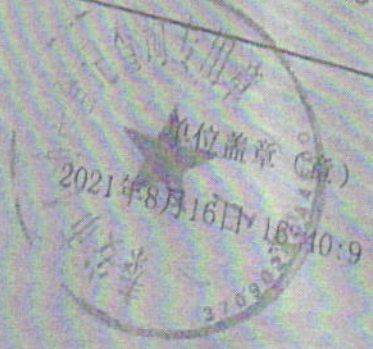
结果如下: 你(单位)提出不动产登记资料查询申请,经查询:

权利人名称		证件号	登记信息		
郭锐	610404198403071012	不动产权证号/合同号	共有方式	权利状况	登记时间
坐落	泰安市泰山大街西段青春创业开发区阳光和熙5号楼1单元3001户		单独所有	房地产权	2020/07/30
土地性质	出让	土地用途	面积	终止时间	
		城镇住宅用地,其他商服用地	198.79	2020-01-15	
查封(续封)机构		查封(续封)文号	查封(续封)日期	查封(续封)结束时间	
泰安市泰山区人民法院		(2021)鲁0902财保491号	2021-04-13	2024-04-12	
咸阳市渭城区人民法院		(2021)陕0404执1384号	2021-07-16	2024-07-15	
抵押权人		不动产权证明号	抵押金额(万元)	登记时间	
中国农业银行股份有限公司泰安龙泽支行		鲁(2020)泰安市不动产权证明第0032445号	120	2020/7/31 11:20:05	
异议人		不动产权证明号	异议信息		
无		无	登记时间		
查询目的:		备注:		无	

以上查询结果仅供查询人在使用时作参考,查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、涉密的信息负有保密义务,不得泄露给他人,不得用于非法用途,涂改无效

本证明只包含不动产登记信息,不含商品房网签备案信息

郭天真



营业执照
(副本) 2-1

统一社会信用代码
91371002732604934Y

名称 山东大地房地产资产评估测绘有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 李蕴华
经营范围 许可项目: 工程造价咨询业务, 测绘服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
一般项目: 房地产评估, 资产评估, 土地调查评估服务, 破产清算服务, 社会稳定风险评估, 土地整治服务, 不动产经纪代理服务, 规划设计管理, 工程管理服务, 生态资源监测, 矿业权评估服务, 知识产权服务, 二手车鉴定评估, 物业服务评估, 土壤污染治理与修复服务, 科技中介服务, 数据处理和存储支持服务, 房地产咨询, 房屋拆迁服务, 档案整理服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 陆佰万元整
成立日期 2001年09月29日
营业期限 2001年09月29日至2051年09月28日
住所 威海市海滨北路46号

登记机关 威海市环翠区行政审批局
2021年 月 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://sd.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

**中华人民共和国
房地产估价机构备案证书**

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 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
(执行事务合伙人)
住所: 威海市海滨北路46号
统一社会信用代码: 91371002732604934Y
备案等级: 壹级
证书编号: 建房估证字[2012]036号
有效期限: 2021年6月11日至2024年6月10日

发证机关(公章)
二〇二二年一月七日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00178907

姓名 / Full name

时亚迪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371081198102106447

注册号 / Registration No.

3720190082

执业机构 / Employer

山东大地房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00243556

姓名 / Full name

宋晓靖

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371082199011025626

注册号 / Registration No.

3720210205

执业机构 / Employer

山东大地房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

持证人签名 / Bearer's signature

