



# 关于泰安市泰山大街西段青春创业开发区阳光和墅 F 2 地块 1 号楼 1 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：199.96 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 2 月 17 日的市场价值为 1188762 元，人民币大写：壹佰壹拾捌万捌仟柒佰陆拾贰元整(含储藏室价格)。

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 TA0008 号

估价项目名称：关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：

时亚迪（注册号：3720190082）

宋晓靖（注册号：3720210205）

估价报告出具日期：2022 年 2 月 22 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 2 月 17 日对委托评估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，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（2020）泰安市不动产权第 0048333 号
权利人	马二强
坐落	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
不动产单元号	370911002027GB000017F00010002
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：21446 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：199.96 m <sup>2</sup>
使用期限	2078 年 1 月 15 日止
权利其他状况	共用土地面积：21446 m <sup>2</sup> 专有建筑面积：177.69 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积：22.27 m <sup>2</sup> 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

价值时点：2022 年 2 月 17 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 1188762 元，人民币大写：壹佰壹拾捌万捌仟柒佰陆拾贰元整（含储藏室价格），单价：5945 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

二〇二二年二月二十二日





## 目 录

估价师声明 .....	6
估价假设和限制条件 .....	7
估价结果报告 .....	9
(一) 估价委托方 .....	9
(二) 房地产估价机构 .....	9
(三) 估价目的 .....	9
(四) 估价对象 .....	9
(五) 价值时点 .....	10
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价原则 .....	10
(八) 估价依据 .....	11
(九) 估价方法 .....	11
(十) 估价结果 .....	12
(十一) 注册房地产估价师 .....	14
(十二) 实地查勘期 .....	14
(十三) 估价作业日期 .....	14
附件 .....	15



## 估价师声明

对本报告注册房地产估价师特作如下郑重声明：

1.注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2.估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3.注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

4.注册房地产估价师是按照国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5.本次估价由于无法取得产权人在产权形成过程中需要缴纳而未缴纳的税费、外欠工程款及其他相关费用，以及无法知晓在此时段内形成的法定优先受偿款，故本次评估按照未设定抵押权情况下的完全产权进行估价。

6.本估价报告由山东大地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。本估价报告内容的真实性可扫描首页中的二维码加以确认。如发现估价报告中内容与网站查询显示内容不一致，请及时与我公司联系。



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件：

#### （一）一般性假设：

1.对权属证书审慎检查但未核实。估价委托方提供了估价对象的查档资料，我们未向有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3.对房地产市场的假设。估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)交易双方自愿地进行交易；(2)交易双方处于利己动机进行交易；(3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4.本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。区域因素按现有状况和城市发展考虑，未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

5.假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

#### （二）特殊类假设：

1.未定事项假设。对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。





此次估价无未定事项假设。

2.背离事实假设。因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。此次估价无背离事实假设。

3.不相一致假设。在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。此次估价无不相一致假设。

4.依据不足假设。在估价委托方无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。此次估价无依据不足假设。

## 二、估价限制条件：

1.本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，自2022年2月22日至2023年2月21日有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2.本估价报告按照既定目的提供给估价委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3.未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。





## 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(2020)泰安市不动产权第0048333号
权利人	马二强
坐落	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
不动产单元号	370911002027GB00017F00010002
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：21446 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：199.96 m <sup>2</sup>
使用期限	2078年1月15日止
权利其他状况	共用土地面积：21446 m <sup>2</sup> 专有建筑面积：177.69 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积：22.27 m <sup>2</sup> 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

2. 区位状况：

本次评估的房地产位于泰安市泰山区泰山大街以北，共青团路



以西，石棚山街以南，圣康家园以东，附近有岱西花园、泰安碧桂园等住宅小区，有25、47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：

本次评估泰安市岱岳区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，实地查勘，估价对象外墙装饰贴面，入户防盗门，室内墙面刷白，水泥地面，塑钢窗、不锈钢栏杆；阁楼入户防盗门，墙面刷白，水泥地面，塑钢窗、不锈钢栏杆；储藏室安装金属防盗门，室内墙面刷白；楼梯间水泥踏步，铁栏杆扶手，有水、电等配套设施。

#### （五）价值时点：二〇二二年二月十七日

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