



关于泰安市岱岳区青春创业园区澎湖湾居住区 24 号楼 2 层 3 单元 202 户市场价值评估报告

[报告摘要]

本报告评估的是泰安市岱岳区青春创业园区澎湖湾居住区 24 号楼 2 层 3 单元 202 户市场价值，依据委托方提供的不动产登记资料查询结果证明，本次评估建筑面积为：88.48 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 7 月 1 日的市场价值为 648824 元，人民币大写：陆拾肆万捌仟捌佰贰拾肆元整。

山东大地房地产资产评估测绘有限公司





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	
权利人	董蓓蓓
不动产权证号	鲁(2019)泰安市不动产权第 0030199 号
共有方式	单独所有
坐落	泰安市青春创业园区澎湖湾居住区 24 号楼 2 层 3 单元 202 户
土地用途	城镇住宅用地，其他商服用地
土地性质	出让
面积	88.48 m ²
终止时间	2080-01-31

2. 区位状况：

本次评估的房地产位于泰安市岱岳区天平大街以北，灯笼山路以西，石棚山街以南，青龙山路以东，附近有岱西花园、阳光和墅等住宅小区，有 60 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:

本次评估的是泰安市岱岳区青春创业园区澎湖湾居住区 24 号楼 2 层 3 单元 202 户，实地查勘，估价对象外墙装饰贴面；不锈钢防盗网，塑钢窗；楼梯间木制扶手，水泥踏步，铁栏杆；入户防盗门，墙面刷白，地砖地面；厨房吊顶，地砖地面；卫生间吊顶，地砖地面，墙砖墙面；有配房；有水、电等配套设施。

(五) 价值时点：二〇二二年七月一日

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 648824 元，人民币大写：**陆拾肆万捌仟捌佰贰拾肆元整**，单价：7333 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		2022.7.6
宋晓靖	3720210205		2022.7.6

(十二) 实地查勘期：

2022 年 7 月 1 日

(十三) 估价作业日期：

2022 年 6 月 2 日至 2022 年 7 月 6 日