

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：泰安市泰山区人民法院

联系人：王光岩

联系电话：0538-8512256

二、房地产估价机构

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

地址：济南市历下区羊头峪路18-2号

法定代表人：李文伟

房地产评估资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字[2013]017号

资质证书有效期限：2016年1月20日至2019年1月19日

联系人：杨斌

联系电话：0531-88705988 0538-8277378

三、估价目的：确定估价对象涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

四、估价对象：

（一）委托情况

（2018）泰山法技会字第40号《泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书》记载：泰安市泰山区人民法院受理的山东恒通混凝土有限公司与郭庆峰买卖合同纠纷一案，受泰安市泰山区人民法院委托，需要对郭庆峰位于泰安市高新区龙潭路以东、妇幼保健院以北泰安永盛世纪康城3号楼1单元2501房地产进行价值评估。

（二）估价对象所处位置

估价对象坐落于泰安市高新区龙潭路以东、妇幼保健院以北泰安

永盛世纪康城，西临龙潭路。估价对象路况较好，交通便利度较好。距公交站点较近，周围有2路、20路、28路等多路公交车经过，交通便捷度较好。

公建配套情况：山东师范大学附属小学泰安分校、泰安第一中学实验学校、泰安卓雅幼儿园等多所学校，临近家家悦超市、俏妈咪母婴购物广场等购物场所，附近有泰安银行、农业银行、泰山农村商银行等金融机构，泰安市儿童医院、泰安市妇幼保健院、泰安市口腔医院高新区门诊部等医疗设施，公共配套设施齐全，生活便利。

（三）估价对象房地产状况

1、权益状况：

（1）房产登记状况：

估价对象：依据估价委托人提供的权属资料显示：估价对象权证号：泰房预售证第（2015）094号，产权人泰安永盛置业有限公司。房屋坐落于泰安市高新区龙潭路以东、妇幼保健院以北泰安永盛世纪康城3号楼1单元2501，钢混结构，房屋总层数25层，所在层数25层，建筑面积为110.81平方米，规划用途住宅。

根据《工程竣工标志牌》显示竣工时间：2016年9月30号，本次评估确定建成年代为2016年。

（2）查封情况

无

2、估价对象状况：

公共部分：建筑物外墙涂料；2梯3户，一楼入户大堂，地面铺瓷砖，墙面瓷砖到顶，单元门为带门禁装置金属钢化玻璃门，设对讲系统；公共楼梯为水泥踏步。

室内：进户门为防盗门，室内毛坯房，水泥地面，水泥墙面，铝

合金窗。配套设施水、电、天然气、地暖齐全，能满足日常生活需要。

五、价值时点：2018年3月5日，为完成实地查勘之日。

六、价值类型：

本次估价采用的市场价值标准指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易所形成的价格或价值。

七、估价依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第72号）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日主席令第28号）；

3、中华人民共和国《资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；

4、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

5、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

6、《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》（法释[2011]21号）；

7、（2018）泰山法技会字第40号《泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书》复印件；

8、《产籍证明》复印件；

9、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等；

八、估价原则：

（1）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价

格的原则。

(2)合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(3)价值时点原则：要求估价结果是在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(4)替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

(5)最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法：

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，根据估价目的和估价对象的特点，依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，本次估价采用收益法和比较法。理由是：估价对象为住宅，可通过出租取得收益，可选用收益法；估价对象所在区域类似房地产的交易市场活跃，可选用比较法；估价对象为住宅现房，不宜采用成本法、假设开发法。

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。

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。

十、估价结果：

估价人员根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，采取了科学的估价方法，在实地查勘的基础上，经过认真测算，结合估价人员经验，确定估价对象在价值时点2018年3月5日的房地产评估价值为：

房地产单价：7254 元/平方米；

房地产总价：80.38 万元；

大写金额(人民币)：捌拾万零叁仟捌佰元整。

十一、估价人员：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘雪伟	3720110054		2018.3.8
牛雷	3720160114		2018.3.8

十二、实地勘察期

二〇一八年三月五日

十三、估价作业日期

二〇一八年三月五日至二〇一八年三月八日

十四、估价报告使用期限

二〇一八年三月八日至二〇一九年三月七日

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司



估价对象照片



