

估价结果报告

一、委托估价方：泰安市泰山区人民法院

二、受理估价方：山东金桥房地产土地评估有限公司

地 址：泰安市东岳大街建设大厦二楼

法 人 代 表：袁源

估价资格等级：贰级[证书编号：鲁评 102001]

三、估价对象：

1、估价对象权益状况：

A、房地产登记状况：

房屋所有权证号	泰房权证泰字第 146203号	产别	私有房产
房屋所有权人	郝木栓	共有权人	
房屋座落	泰安市光彩大市场二区16号楼12号		
房屋总层数	3	房屋结构	钢混
所在层数	1-3	建筑面积(m ²)	104.09
建成年代	2005	规划用途	非住宅
土地使用权类型	出让	使用权面积(m ²)	
用途	综合	终止日期	2055年02月03日

2、估价对象房屋状况：

估价对象位于泰安市光彩大市场，总层数3层，规划用途为综合，实际使用为商服，钢混结构，估价对象位于第1-3层，建筑面积104.09平方米。现场勘察获知：估价对象室内水泥地面，铝合金门窗，内墙面刷白。

室内通水、电，位置良好，交通便捷，环境较好。

3、估价对象区域状况：

泰安市泰安市光彩大市场二区 16 号楼 12 号位于泰山大街以南，河道以西，临近泰山大街，附近商业聚集规模较高，临近岱岳区政府，人流量较大，交通便捷，地理位置较好，环境较好。

四、估价目的：为法院审理执行案件提供房地产价格参考依据。

五、估价时点：二〇一八年七月二十五日

六、价值定义：公开市场价值，即估价对象于估价时点在公开市场上最可能形成的价格。

七、估价依据：

（一）相关的政策法规和规范

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国物权法》
4. 国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》
5. 《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》

（二）委托方提供的资料

1. 泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书（2018）泰山法技会字第 271 号。
2. 《产籍证明》复印件 1 份
3. 申请书复印件 1 份

（三）估价方现场勘查情况及了解搜集的材料

八、估价原则：

- 1、独立、客观、公正的工作原则
- 2、遵循合法原则
- 3、遵循最高最佳使用原则
- 4、遵循替代原则
- 5、遵循估价时点原则

九、估价方法：

房地产估价中常用的方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法和基准地价系数修正法等。本公司估价人员经过认真分析所掌握的资料，并进行了实地勘察和对邻近房地产调查，认为估价对象设计用途为非住宅，实际用途为营业房对外出租，周边房地产可做为营业用房对外出租使用，预计有稳定的经营收益，因此根据估价对象的实际情况及本次估价的目的，收益法为本次评估仅适用的方法。

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：估价对象房地产在估价时点的公开市场价值
 房地产评估总价值：99.44 万元。

人民币大写：玖拾玖万肆仟肆佰元整。

十一、估价作业日期：2018 年 7 月 18 日-2018 年 7 月 30 日

十二、报告应用有效期：2018 年 7 月 30 日-2019 年 7 月 29 日

十三、估价人员： 陈清 袁源



山东金桥房地产土地评估有限公司



