

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、房产登记状况：

房屋所有权证号	泰房预泰字第 06135 号		
房屋所有权人	公延苓	共有方式	单独所有
房屋座落	泰安市虎山路南段以西尚座国际商住楼 4 层 401 户		
房屋总层数	17	房屋结构	钢混
所在层数	4	建筑面积 (m ²)	290.89
建成年代	2013 年	规划用途	非住宅

房屋所有权证号	泰房预泰字第 06134 号		
房屋所有权人	公延苓	共有方式	单独所有
房屋座落	泰安市虎山路南段以西尚座国际商住楼 4 层 402 户		
房屋总层数	17	房屋结构	钢混
所在层数	4	建筑面积 (m ²)	162.33
建成年代	2013 年	规划用途	非住宅

B、土地登记状况：

土地使用权证号		土地使用权人	公延苓
---------	--	--------	-----

坐落	泰安市虎山路南段以西尚座国际商住楼4层401户、402户		
土地使用权类型	出让	共用土地面积(m ²)	1538
用途	商服 住宅	终止日期	2048年11月11日 2078年11月11日

2、估价对象房屋状况：

估价对象位于泰安市虎山路南段以西尚座国际商住楼4层401户、402户，建筑总层数17层，规划用途为非住宅，钢混结构，估价对象位于第4层，建筑面积分别为290.89，162.33平方米。现场勘查（室外）获知：估价对象为南向第4层商业用房，该商住楼物业外墙为真石漆，南侧为地上停车场，位置较好，交通便捷较好，营业环境较好。

3、估价对象区域状况：

泰安市泰安市虎山路南段以西尚座国际商住楼4层401户、402户位于灵山大街以北，东临虎山路，附近商业聚集规模较高，临近东湖公园，人流量较大，交通便捷较好，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：二〇一八年十一月二十七日

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/T50294015 《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 398 号；

2. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件 2 份；

3. 《评估申请书》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

6、谨慎性原则

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，估价对象设计用途为非住宅，实际用途为营业房对外出租，通过调查了解周边市场中类似房地产交易案例较少，且比较实例与估价对象相差较大，因此不宜采用比较法；估价对象和周边类似房地产做为

营业用房对外出租使用，有稳定的经营收益，可以采用收益测算房地产价值；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

评估总价值：448.59 万元。

大写：肆佰肆拾捌万伍仟玖佰元整(其中401户价值287.92万元，402户价值160.67万元)。

十一、估价作业日期：2018年11月20日-2018年12月11日

十二、报告应用有效期：2018年12月11日-2019年12月10日

十三、估价人员： 陈清 袁源



