



房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：(青岛)东部(2018)房(估)SF字第049号

估价项目名称：烟台源泰置业有限公司名下的烟台市牟平区师范路333号附6、7、9、10、20、21、22、23号及师范路368号附19号商业房地产市场价值评估

估价委托人：胶州市人民法院

房地产估价机构：青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

注册房地产估价师：张爱华 注册号 3720110018

林 刚 注册号 3720160068

估价报告出具日期：2018年7月27日



致 估 价 委 托 人 函

胶州市人民法院：

我公司受贵单位的委托，于2018年7月9日至2018年7月27日对烟台源泰置业有限公司名下的位于烟台市牟平区师范路333号附6、7、9、10、20、21、22、23号及师范路368号附19号的商业房地产（总建筑面积为1384.26平方米，房屋性质为商业网点）进行了实地查勘及有关资料的调查，以规范房地产市场为指导思想，本着“公正、公开、公平”的原则，依据中华人民共和国有关法规、《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，对估价对象在2018年7月17日的市场价值采用比较法和收益法进行了评估。价值类型是：估价对象的市场价值，即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的金额。评估目的：为法院办案提供价值参考依据。

经我公司评估确认：位于烟台市牟平区师范路333号附6、7、9、10、20、21、22、23号及师范路368号附19号的商业房地产（总建筑面积为1384.26平方米，房屋性质为商业网点）评估值为人民币1413.61万元，大写壹仟肆佰壹拾叁万陆仟壹佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

房屋坐落	层数	结构	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
牟平区师范路333号附6号	1-2	钢混	160.25	10070	161.37
牟平区师范路333号附7号	1-2	钢混	164.02	10070	165.17
牟平区师范路333号附9号	1-2	钢混	194.73	10070	196.09
牟平区师范路333号附10号	1-2	钢混	194.73	10378	202.09
牟平区师范路333号附20号	1-2	钢混	119.97	10584	126.98
牟平区师范路333号附21号	1-2	钢混	119.97	10275	123.27
牟平区师范路333号附22号	1-2	钢混	119.97	10275	123.27
牟平区师范路333号附23号	1-2	钢混	145.5	10481	152.5



牟平区师范路 368 号附 19 号	1-2	钢混	165.12	9864	162.87
合计			1384.26		1413.61

特别提示：本估价结果以报告中阐述的估价假设和限制条件为成立前提，如权属、面积、用途等条件及政府政策发生变化时应作相应调整。

评估的详细过程及有关说明，请见附后的(青岛)东部(2018)房(估)SF字第 049 号评估报告书。

如您对本报告有异议，请在收到报告之日起十日内向我公司提出。

此致！

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇一八年七月二十七日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附件	17
1. 《司法鉴定委托书》（（2018）胶法技鉴字第 280 号）复印件	
2. 《房产信息一览表》复印件	
3. 《商品房买卖合同》复印件（合同编号：牟预字第 150427120008 号、牟预字第 150427120070 号、牟预字第 150427120066 号、牟预字第 150427120091 号、牟预字第 150427120092 号、牟预字第 150427120095 号、牟预字第 150427120098 号、牟预字第 150427120018 号、牟预字第 160602120053 号）	
4. 估价对象及可比实例区域位置图	
5. 估价对象实地查勘照片	
6. 可比实例照片	
7. 估价机构资质证书复印件	
8. 估价机构企业法人营业执照复印件	
9. 估价师资格证书复印件	



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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，但受到估价报告中已说明的估价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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》和 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 本估价报告由青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司负责解释。

姓名	注册号	签名	签名日期
张爱华	3720110018		年 月 日
林 刚	3720160068		年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 本报告提供的是烟台源泰置业有限公司名下的位于烟台市牟平区师范路333号附6、7、9、10、20、21、22、23号及师范路368号附19号商业房地产在设定条件下的市场价值。

(1) 估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

(2) 买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

(3) 买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

(4) 买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可）卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

(5) 买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

2. 房地产市场是公开市场，市场供应关系、市场结构稳定，未发生重大变化或实质性改变，未考虑特殊交易双方的附加出价。

3. 估价委托人向本公司提供的资料和陈述的情况应是真实、合法和完整的。

4. 注册房地产估价师就房屋结构、附属设备等安全与室内外污染已进行了实地查勘，凭观察和感受没有发现不安全情况、没有发现存在环境污染问题，因这两方面的技术专业性强，没有就此再进行专门的技术鉴定、也没有征求具体的专业意见，本次评估假设估价对象房屋是安全的、房屋没有污染问题。

5. 本次评估参考并引用了估价委托人提供的《房产信息一览表》复印件及《商品房买卖合同》（合同编号：牟预字第150427120008号、牟预字第150427120070号、牟预字第150427120066号、牟预字第150427120091号、牟预字第150427120092号、牟预字第150427120095号、牟预字第150427120098号、牟预字第150427120018号、牟预字第160602120053号）复印件的内容信息，作为评

估的依据。上述资料复印件估价委托人及案件当事人均未提供原件，如所载信息与房地产管理部门登记信息不一致，应以房地产管理部门登记信息为准，估价结果需相应调整，提请报告使用方注意。

6. 本次评估未考虑估价对象可能存在的改造等情况对估价对象价值的影响，提请报告使用方注意。

7. 本次估价未考虑遇有不可抗力或未来市场变化风险和短期强制变现处分等因素对估价对象市场价值的影响。

8. 本次评估未考虑估价对象转让时应该交纳的相关费用，提请报告使用方注意。

9. 根据估价目的及提供的资料，本次评估未考虑抵押、担保、查封、征收等事项对评估结果的影响，也未考虑快速变现等处分方式对估价对象的影响。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

三、背离事实假设

1. 实地查勘时，估价对象部分已出租，估价委托人未提供估价对象出租相关资料，本次评估未考虑租赁对该房地产价值的影响，提请报告使用方注意。

2. 实地查勘时，估价对象部分已装修，根据被执行方代理人介绍，本次估价对象室内装修均由承租方自行承担，故本次评估设定估价对象的装修程度为毛坯，提请报告使用方注意。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告没有不相一致假设。

五、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为法院办案提供价值参考依据。不得用于其他用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价，未经估价机构同意，不得将估价报告公布于媒体或与委托目的不相关之第三方。

2. 本估价报告使用期限自 2018 年 7 月 27 日起至 2019 年 7 月 26 日止，若超



过报告有效期或报告有效期之内，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，房地产市场价格价值变化较快对估价结果产生明显影响时，估价委托人和报告使用者应及时聘请房地产估价机构对估价结果做相应调整或重新估价，否则我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

3. 本报告假设估价对象保持价值时点时实际用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途；若转换使用用途，本估价结果无效。

4. 在本报告有效期内，需按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本报告估价结果，否则本报告无效。

5. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

6. 根据估价目的，在运用本报告时应考虑产权性质、未来市场波动风险、房地产变现的不确定性和变现费用、房地产转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

7. 报告经注册房地产估价师、机构签章，并作为一个整体使用时有效。

8. 本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据含有小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

—————本页以下为空白—————



烟台市牟平区师范路 333 号附 6、7、9、10、20、21、22、23 号及师范路 368 号附 19 号商业房地产市场价格价值

估价结果报告

一、估价委托人

名称：胶州市人民法院

联系电话：87291670

二、房地产估价机构

机构名称：青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

法定代表人：黄霞

住所：青岛市崂山区苗岭路 19 号裕龙大厦 2 号楼 2 单元 2101 户

统一社会信用代码：91370212733492540J

备案等级：贰级

证书编号：鲁评 022001

有效期限：叁年（2017 年 3 月 24 日至 2020 年 3 月 23 日）

经营范围：土地价格评估、顾问咨询；房地产价格评估、顾问咨询；不动产测绘（地籍测绘、房产测绘）、工程测量。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

联系电话：(0532) 88967556 88967558

<http://www.qddongbu.com/>

E-mail: dongbu-901@163.com

三、估价目的

本次估价目的是对位于烟台市牟平区师范路 333 号附 6、7、9、10、20、21、22、23 号及师范路 368 号附 19 号的商业房地产价值进行估价，确定上述房地产在价值时点的市场价值，为法院办案提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围：

估价对象为烟台源泰置业有限公司名下的位于烟台市牟平区师范路 333 号附 6、7、9、10、20、21、22、23 号及师范路 368 号附 19 号商业房地产。

（二）估价对象基本状况：

1. 实物状况描述与分析

(1) 实物状况描述

① 土地实物状况描述

根据估价人员实地查勘，估价对象所占用的宗地地势平坦，形状规则。其四至为：北临新区大街，南邻腾远花苑，西临牟系路，东临师范路。根据《烟台市人民政府办公室关于公布烟台市城区国有建设用地基准地价的通知》（烟政办发[2017]17号）烟台市城区商业用地土地定级与基准地价图，估价对象所占用的宗地位于商业V级地范围，估价对象所在地基础状况达到宗地红线外“七通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热）。

② 建筑物状况描述

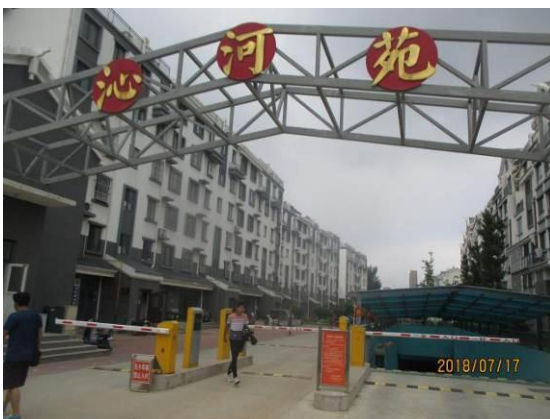
估价对象为沁河苑住宅底商。沁河苑小区位于烟台市牟平区师范路333号，该小区以住宅物业为主，小区内有地上停车位和地下停车场，停车位充足；小区封闭式物业管理，卫生及绿化较好，小区内住宅有燃气和集中供暖。临师范路一侧小区大门南北两侧有住宅底商，仅有供暖。沁河苑东区位于烟台市牟平区师范路368号，该小区绿化及供暖、供气设施正在铺设。



师范路



新区大街



小区门口



地上停车位

估价对象位于烟台市牟平区师范路 333 号附 6、7、9、10、20、21、22、23 号及师范路 368 号附 19 号，所在楼座为钢混结构，外墙有保温板。根据估价人员实地查勘，估价对象为上下两层网点，门口有少量停车位。详细如下表：

房屋坐落	层数	房屋性质	建筑面积 (平方米)	房屋状况
牟平区师范路 333 号附 6 号	1-2	商业网点	160.25	毛坯；面宽 8.8 米，进深 8.6 米，一层高 3.96 米，二 层高 3.2 米；铝合金玻璃大门
牟平区师范路 333 号附 7 号	1-2	商业网点	164.02	毛坯；面宽 8.8 米，进深部分 8.6 米、部分 9 米，一 层高 3.96 米，二层高 3.2 米；铝合金玻璃大门
牟平区师范路 333 号附 9 号	1-2	商业网点	194.73	简单装修；面宽 11.3 米，进深 8.3 米，一层高 3.96 米，二层高 3.2 米；铝合金玻璃大门，卷帘门；地砖， 乳胶漆
牟平区师范路 333 号附 10 号	1-2	商业网点	194.73	简单装修；面宽 11.3 米，进深 8.3 米，一层高 3.96 米，二层高 3.2 米；铝合金玻璃大门；地砖，乳胶漆， 矿棉板吊顶
牟平区师范路 333 号附 20 号	1-2	商业网点	119.97	简单装修；面宽 6.6 米，进深 8.3 米，一层高 3.96 米， 二层高 3.2 米；铝合金玻璃大门；地砖，乳胶漆，矿 棉板吊顶
牟平区师范路 333 号附 21 号	1-2	商业网点	119.97	简单装修；面宽 7 米，进深 8.3 米，一层高 3.96 米， 二层高 3.2 米；铝合金玻璃大门；地砖，乳胶漆，矿 棉板吊顶
牟平区师范路 333 号附 22 号	1-2	商业网点	119.97	毛坯；面宽 6.8 米，进深 8.3 米，一层高 3.96 米，二 层高 3.2 米；铝合金玻璃大门
牟平区师范路 333 号附 23 号	1-2	商业网点	145.5	简单装修；面宽 7.9 米，进深 9.3 米，一层高 3.96 米， 二层高 3.2 米；铝合金玻璃大门；地砖，乳胶漆
牟平区师范路 368 号附 19 号	1-2	商业网点	165.12	毛坯；面宽 5 米，进深 11.5 米；铝合金玻璃大门
合计			1384.26	

详情图如下：



师范路 333 号附 6 号大门



师范路 333 号附 6 号内部



师范路 333 号附 7 号大门



师范路 333 号附 7 号内部



师范路 333 号附 9 号大门



师范路 333 号附 9 号内部



师范路 333 号附 10 号大门



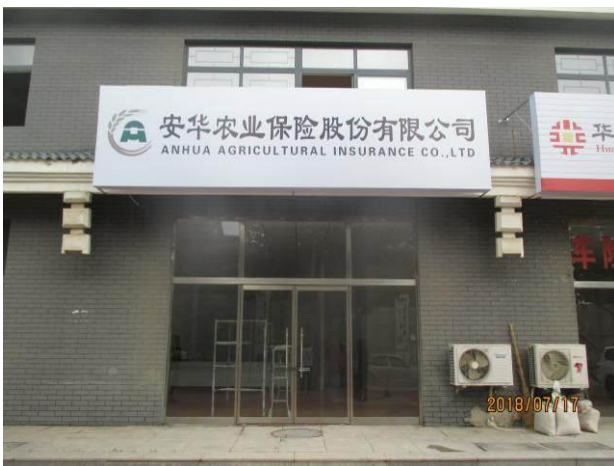
师范路 333 号附 10 号内部



师范路 333 号附 20 号大门



师范路 333 号附 20 号内部



师范路 333 号附 21 号大门



师范路 333 号附 21 号内部



师范路 333 号附 22 号大门



师范路 333 号附 22 号内部



师范路 333 号附 23 号大门



师范路 333 号附 23 号内部



师范路 368 号附 19 号大门



师范路 368 号附 19 号内部

实地查勘时，部分估价对象已装修，根据被执行方代理人介绍，本次估价对象室内装修均由承租方自行承担，故本次评估设定估价对象的装修程度为毛坯，提请报告使用方注意。

(2) 实物状况分析

估价对象所在小区配套较完善，成新度约 9-10 成新，物业管理较好，卫生及绿化较好。

2. 权益状况

(1) 权益状况描述

根据估价委托人提供的《房产信息一览表》复印件和《商品房买卖合同》复印件，估价对象土地使用权为出让，地块编号为烟国用（2013）第 41591 号，规划用途为商住用地，土地使用年限 2012 年 12 月 5 日至 2052 年 12 月 4 日。

估价对象房产相关信息如下表：



预售许可证号	房屋坐落	房屋性质	建筑面积 (平方米)	结构	项目地址
烟房预许字2013第191号	牟平区师范路333号附6号	商业网点	160.25	钢混	牟平区师范路333号
烟房预许字2013第191号	牟平区师范路333号附7号	商业网点	164.02	钢混	牟平区师范路333号
烟房预许字2013第191号	牟平区师范路333号附9号	商业网点	194.73	钢混	牟平区师范路333号
烟房预许字2013第191号	牟平区师范路333号附10号	商业网点	194.73	钢混	牟平区师范路333号
烟房预许字2013第191号	牟平区师范路333号附20号	商业网点	119.97	钢混	牟平区师范路333号
烟房预许字2013第191号	牟平区师范路333号附21号	商业网点	119.97	钢混	牟平区师范路333号
烟房预许字2013第191号	牟平区师范路333号附22号	商业网点	119.97	钢混	牟平区师范路333号
烟房预许字2013第191号	牟平区师范路333号附23号	商业网点	145.5	钢混	牟平区师范路333号
烟房预许字2015第191号	牟平区师范路368号附19号	商业网点	165.12	钢混	牟平区师范路东,宁海大街北
合计			1384.26		

(2) 权益状况分析

估价对象产权清晰。

本次评估未考虑租赁、抵押、担保、查封、征收等事项对估价对象的影响，提请报告使用方注意。

3. 区位状况

(1) 区位状况描述

估价对象位于烟台市牟平区师范路333号和师范路368号，所在区域为烟台市牟平区。

牟平区隶属于山东省烟台市，位于胶东半岛东部，因处牟山之阳平川地而得名，北濒黄海，南临乳山市，东接威海市，西临烟台市莱山区，西南与烟台市栖霞市、海阳市接壤。

牟平区以粮食、工业、消费品零售做为三大支柱产业，在教育、文化、科技、卫生、体育都有长足的发展。

牟平区位于烟台、威海两市之间，区位优势明显。陆路有烟台至威海高速公路横贯东西，距烟台、威海仅半小时左右的车程；距烟台、威海两大国际港口分

别为 30 公里和 50 公里，境内的牟平港，可直接停靠外轮；距烟台国际机场 20 公里。石烟线国道和烟威高速公路贯穿牟平境内，公路通车里程达五百四十公里，实现了镇镇通公路；牟平港已建成五千吨级泊位，码头开通了多条国内航线；距牟平二十公里的烟台机场已与上海、广州、深圳、北京、成都、西安、哈尔滨、武汉、乌鲁木齐、天津、沈阳、济南、香港等大城市及韩国、新加坡、日本等国家通航。



估价对象区位状况图

估价对象区位状况如下：

①交通条件

估价对象位于烟台市牟平区师范路 333 号及师范路 368 号，北临新区大街，南邻腾远花苑，西临牟系路，东临师范路。

估价对象周边有 602 路、602 路东系山、607 路等公交线路经停，公交站点为邵家埧站、张颜山旧宅站、金岭幼儿园站等。总体看来交通状况一般。

②基础设施完善程度

估价对象所在区域宗地外达到“七通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热），基础设施完善程度好。

③商业繁华度

估价对象往新区大街方向，住宅底商多处于闲置状态，利用率较低；往宁海大街处住宅底商利用率较高；距离家家悦约 1.5 公里。总体来看商业氛围一般。

④环境条件

估价对象所在区域周边有有腾远花苑、弘盛华庭、曙光小区等住宅物业，居住氛围较好；估价对象所在小区物业管理较好，卫生条件较好，小区内绿化较好。

(2) 区位情况分析

估价对象所在小区位于烟台市牟平区师范路 333 号，商业氛围一般；周边公共交通设施完善度一般，交通便捷度一般；小区周边科教文卫等配套设施较完备。

五、价值时点

2018 年 7 月 17 日（实地查勘日）作为价值时点。

六、价值类型

本报告的估价结果为满足本报告全部估价假设和使用限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值，即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的金额。

七、估价原则

本次估价遵循了下列原则：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(四) 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。

(五) 最高最佳利用原则

要求估价结果是估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一) 法律、法规

① 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007

年4月8日通过，2007年10月1日起施行）；

②《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号，1986年6月25日通过，2004年8月28日修订并施行）；

③《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第72号，1994年7月5日通过，2007年8月30日修正并施行）；

④《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日通过，2008年1月1日起施行）；

⑤《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，2016年7月2日通过，2016年12月1日起实施）；

（二）规范

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》（2015年4月8日发布，2015年12月1日起实施）；

2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》（2013年6月26日发布，2014年02月01日实施）；

（三）取价依据及有关市场资料

1. 估价对象周边市场交易情况资料；

2. 估价人员实地查勘记录；

3. 烟台市近期房地产价格行情；

（四）委托方提供的有关资料

1. 《司法鉴定委托书》（（2018）胶法技鉴字第280号）；

2. 《房产信息一览表》复印件；

3. 《商品房买卖合同》复印件（合同编号：牟预字第150427120008号、牟预字第150427120070号、牟预字第150427120066号、牟预字第150427120091号、牟预字第150427120092号、牟预字第150427120095号、牟预字第150427120098号、牟预字第150427120018号、牟预字第160602120053号）。

九、估价方法

（一）评估方法选用：主要采用比较法和收益法计算委估房地产价值。

（二）评估方法名称及定义：

1、比较法：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。

2、收益法：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。

（三）未选用的估价方法及理由

估价对象房屋建筑物用途为商业，采用成本累加不能准确的体现商业位置辨识度、临街客流量等因素对该类房地产价值的影响，故未采用成本法进行评估；根据委托方提供的资料及评估目的，近期规划无法进行再次开发，故不适用于假设开发法进行评估。

（四）估价测算的简要过程：

根据估价对象的特点及实际情况，我们采用比较法和收益法对估价对象进行评定估算，其思路如下：

根据我们对估价对象所在区域房地产市场的调查，估价对象同一供需圈内房地产的可比实例较多，市场交易较活跃，交易价格正常，能够取得足够多的可比实例，故可采用比较法评定估算估价对象比较价值。

估价对象可用于出租，出租率较高，具有较稳定的经济收益，且通过多年的房地产出租市场的调查研究，注册房地产估价师对同类房地产出租所发生的客观费用进行了测算、统计，掌握了该类房地产的报酬率、房屋空置率、房屋维修费、管理费、税费和保险费等参数，通过收益法能够测算估价对象的收益价值，所以本次估价可采用收益法进行估价。

最终根据两种估价方法的结果，并运用数理统计分析的有关方法，结合注册房地产估价师的经验，最终确定估价的评估价值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，按照国家规定的技术规范和估价程序，在对估价对象进行了详细勘察、了解其周边地区的房地产现状、并在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法对估价对象进行估价，最终确定位于烟台市牟平区师范路 333 号附 6、7、9、10、20、21、22、23 号及师范路 368 号附 19 号商业房地产（总建筑面积为 1384.26 平方米，房屋性质为商业网点）于价值时点 2018 年 7 月 17 日的客观合理价格如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

房屋坐落	层数	结构	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
牟平区师范路 333 号附 6 号	1-2	钢混	160.25	10070	161.37



牟平区师范路 333 号附 7 号	1-2	钢混	164.02	10070	165.17
牟平区师范路 333 号附 9 号	1-2	钢混	194.73	10070	196.09
牟平区师范路 333 号附 10 号	1-2	钢混	194.73	10378	202.09
牟平区师范路 333 号附 20 号	1-2	钢混	119.97	10584	126.98
牟平区师范路 333 号附 21 号	1-2	钢混	119.97	10275	123.27
牟平区师范路 333 号附 22 号	1-2	钢混	119.97	10275	123.27
牟平区师范路 333 号附 23 号	1-2	钢混	145.5	10481	152.5
牟平区师范路 368 号附 19 号	1-2	钢混	165.12	9864	162.87
合计			1384.26		1413.61

十一、注册房地产估价师

姓名 注册号 签名 签名日期

张爱华 3720110018 年 月 日

林 刚 3720160068 年 月 日

十二、实地查勘期

2018 年 7 月 17 日

十三、估价作业期

2018 年 7 月 9 日至 2018 年 7 月 27 日

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇一八年七月二十七日

附件

1. 《司法鉴定委托书》（（2018）胶法技鉴字第 280 号）复印件
2. 《房产信息一览表》复印件
3. 《商品房买卖合同》复印件（合同编号：牟预字第 150427120008 号、牟预字第 150427120070 号、牟预字第 150427120066 号、牟预字第 150427120091 号、牟预字第 150427120092 号、牟预字第 150427120095 号、牟预字第 150427120098 号、牟预字第 150427120018 号、牟预字第 160602120053 号）
4. 估价对象及可比实例区域位置图
5. 估价对象实地查勘照片
6. 可比实例实地查勘照片
7. 估价机构资质证书复印件
8. 估价机构企业法人营业执照复印件
9. 估价师资格证书复印件