

估价假设和限制条件

1、本评估结果是指在估价时点预期的最可能成交价格。

2、未经本评估机构书面同意不得向委托方和报告审核部门之外的单位或个人提供，不得将报告的全部或部分内容公开于有关媒体上。

3、本次评估只是客观地反映出估价对象房地产在本次估价目的下的市场价值，但不是必须的成交价，其结果仅作为委托方处理案件的参考的依据，不得作为其它用途使用。

4、该房产被多次查封；且曾设定抵押，抵押权人泰安市基金投资担保经营有限公司，他项权证号：泰房泰他字第 064926 号，债务履行期限：2015 年 4 月 7 日至 2018 年 4 月 7 日。根据评估目的，本次评估未考虑抵押等他项权及查封事项对评估价值的影响。

5、因被告张传稚（房屋产权人）原因未打开房门，估价人员未能进入室内勘查，本次估价假设室内装修为一般装修。

6、经了解，委估房地产正出租使用，当事人未提供相关租赁协议等材料，故本次评估未考虑租赁影响因素。

7、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，本评估公司不承担责任。

8、评估中没有考虑将来国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对价值的影响。

9、本估价结果有效期自估价作业截止日期之日起壹年内有效，若在此期间由于国家政策、经济环境及估价对象自身状况发生重大变动，且这些变动会影响评估结果，应对结果进行适当调整或重估。

10、本次评估未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，不能确定估价对象有无内部缺损，本估价结果是在假定估价对象无工程质量问题的情况下得出的，若实际情况与本假设不一致，可能导致本估价结果应做出相应调整或者进行重新测算。

(二) 估价方法选用

根据估价目的，结合估价对象房地产自身的特点、实际状况以及估价人员掌握的资料情况，本次评估采用比较法、收益法对估价对象房地产进行价值评估。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：

房地产估价师根据估价目的，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房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

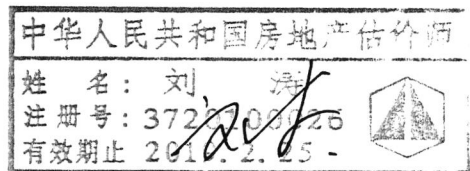
评估单价：5495 元/平方米

评估总价：32.21 平方米 × 5495 元/m² ≈ 17.70 万元

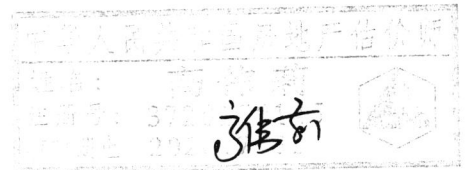
人民币大写：壹拾柒万柒仟元整。

十一、注册房地产估价师：

刘 涛（注册号 3720100026）



高伟莉（注册号 3720170145）



十二、实地查看期：2018 年 6 月 26 日

十三、估价作业期：2018 年 6 月 21 日至 2018 年 7 月 5 日。

二〇一八年七月五日

求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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、《中华人民共和国资产评估法》。

（二）本次估价采用的技术规程；

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 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》；

（三）委托方提供的有关资料

- 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230号】；
- 2、产籍证明复印件；

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法：

（一）估价思路

根据估价规范，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。在实际评估中，应根据估价对象实际状况以及估价人员掌握的资料情况，选择适当的评估方法。

西临青年路，位于财源大街商服中心辐射区。距离中百大厦、泰山老县衙较近，周围有泰山剧院、新华书店、泰山农商银行、泰安银行青年路支行等配套设施，距离泰山站约2公里，有13路、1路、7路、8路等多路公交车经过，配套齐全，交通方便，适合办公经营。

五、价值时点：2018年6月26日（现场查勘日期）

六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为房地产的公开市场价值标准，所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供

房地产估价结果报告

一、估价委托人：泰安市泰山区人民法院

二、房地产估价机构：山东正诚土地房地产评估有限公司

法定代表人：赵军

住所：济南市小纬四路 46 号

估价资格等级：一级

估价资格证书号：建房估证字[2012]119 号

统一社会信用代码：91370103706267225w

三、估价目的：为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

四、估价对象：

(一)、权益状况：

1、房产登记状况：

位于泰安市青年路 28 号银泰中心 7006 户。产权人：张传稚，权证号：泰房权证泰字第 268120 号。总层数 12 层，所在层数为第 7 层，建筑面积为 32.21 平方米。

房产所占土地证号：泰土国用(2015)第 T-0339 号，土地使用权人：张传稚；坐落：泰安市青年路 28 号银泰中心 7006 户；地号：1-3-7-208；图号：4006.25-511.00；地类(用途)：商服；使用权类型：出让；终止日期：2047-12-18；使用权面积：5.62 平方米。

2、他项权利状况：该房地产曾设定抵押，抵押权人泰安市基金投资担保经营有限公司，他项权证号：泰房泰他字第 064926 号，债务履行期限：2015 年 4 月 7 日至 2018 年 4 月 7 日。

(二)、实物状况：

经现场勘查，估价对象安装入室防盗门，室外楼道地面贴瓷砖。因被告张传稚(房屋产权人)原因未打开房门，估价人员未能进入室内勘查，本次估价假设室内装修为一般装修。经调查了解，该房产正在出租使用。

(三)、区位状况：

估价对象位于泰安市青年路 28 号银泰中心 7006 户，北临财源大街，