

假设开发法	估价对象具有开发或者再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。	估价对象为已建成住宅房地产，非拟建或在建房地产，故不适合采用假设开发法进行估价。	不选取
成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金收入时，应选用成本法。	估价对象为阳光凤凰城5幢的一部分，难以作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜选用成本法。	不选取

(二) 选用估价方法定义与其测算步骤

1、比较法

(1) 定义：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。

(2) 比较法的测算步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价格。

2、收益法

(1) 定义：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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 收益法的测算步骤：①选择具体的估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益成数；⑤计算收益价值。

3、估价技术路线

(1) 运用比较法求取估价对象比较价值；(2) 运用收益法求取估价对象收益价值；(3) 综合确定估价对象市场价值。

十、估价结果

我公司房地产估价师根据本报告的估价目的，遵循估价原则、按照估价程序，依据估价委托人提供的资料、实地查勘和市场调查得到的资料，结合估价对象实际情况，采用比较法结合收益法对估价对象进行了评估。经分析和测算，最终确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，估价对象于价值时点（2021年11月16日）的房地产市场价值为：

房地产评估单价：9955.00 元/平方米；

房地产评估总价：97.60 万元；

大写（人民币）：玖拾柒万陆仟元整。（此价值包含室内装修价值 6.00 万元）

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号（盖章）	签字	签字日期
于为波	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：于为波 注册号：3720210143 有效期至：2024.3.1</p>	于为波	2021年11月29日
王亚亮	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：王亚亮 注册号：3720170233 有效期至：2023.9.7</p>	王亚亮	2021年11月29日

十二、实地查勘期

2021年11月16日

十三、估价作业期

2021年11月16日至2021年11月29日

山东广和土地房地产资产评估有限公司

二〇二一年十一月二十九日



附 件

- 一、《泰安市泰山区人民法院委托书》
- 二、《不动产登记资料查询结果证明》
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象现场照片
- 五、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 六、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 七、房地产估价师资格证书（复印件）

山东省泰安市泰山区人民法院

委托书

(2021)鲁 0902 执 611 号之一

山东广和房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行申请执行人泰安市泰山区湘盛蔬菜种植农民专业合作社与被执行人李汝国金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的价值损失参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产价值损失部分进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

位于岱岳区泰山大街以南光彩大市场六区 13 号楼 1 至 2 层 05 号房产（产权证号为泰房权证泰字第 242986 号）。



不动产登记资料查询结果证明

编号: TA20211116096332

泰山区人民法院

2021 年 11 月 16 日,你(单位)提出不动产登记资料查询申请。经查询,

结果如下:

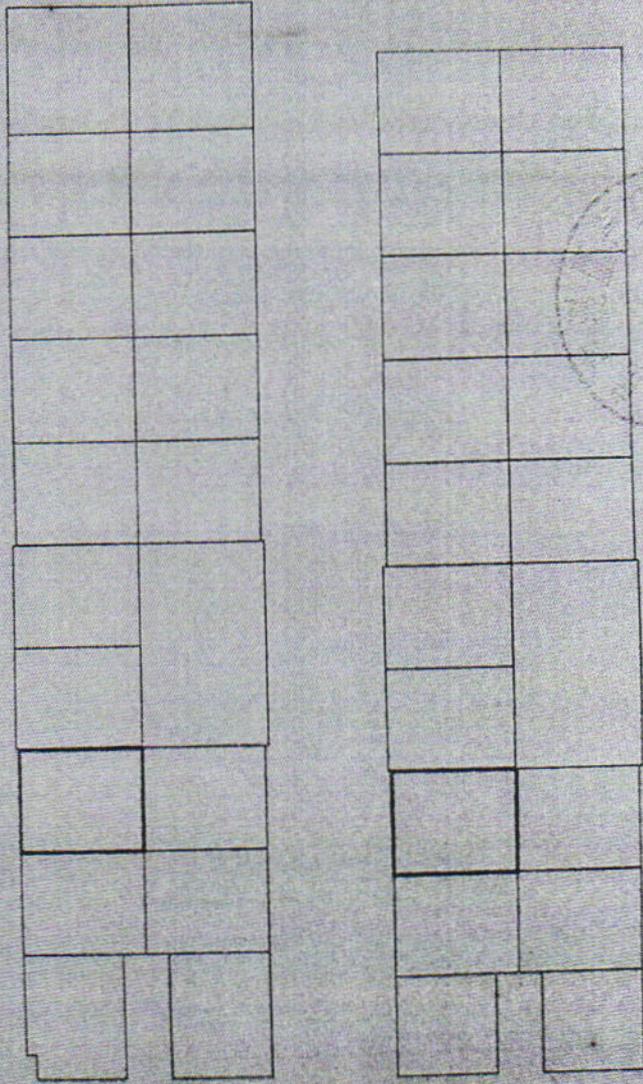
登记信息					
权利人名称	证件号	不动产权证号/合同号	共有方式	权利状况	登记时间
李汝桐	370911196210121214	泰房权证泰字第242986号,泰土国用(2014)第D-0125-0083号	单独所有	房地产权	2013/12/04
坐落	岱岳区泰山大街以南光彩大市场六区13号楼1至2层05号		面积	98.04	
土地性质		土地用途	其他商服用地	终止时间	2016-04-25
查封信息					
查封(续封)机构	查封(续封)文号	查封(续封)日期	查封(续封)结束时间		
泰安市泰山区人民法院	(2019)鲁0902民初6849号之	2020-01-15	2023-01-14		
抵押信息					
抵押权人	不动产权证明号	抵押金额(万元)	登记时间		
泰安岱岳农村商业银行股份有限公司	鲁(2017)泰安市不动产权证明第0015190号	53	2017/7/19 11:00:23		
异议信息					
异议人	不动产权证明号	登记时间			
无	无	无			
查询目的:		备注:			
声明:以上查询结果仅供查询人在使用时作参考,查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人,不得用于非法用途,涂改无效					

经办人: 金萌

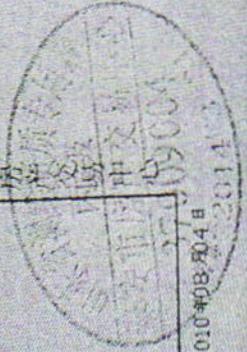


泰安市房产分户图

房产坐落	岱岳区泰山大街以西泰山大街以东泰山大街以西泰山大街以东			房产建成面积(m ²)	98.04
结构	砖混	总层数	4	共有分摊面积(m ²)	2.04
建成年份	2011	所在层数	2.1	产权面积(m ²)	98.04



泰安市房产交易所



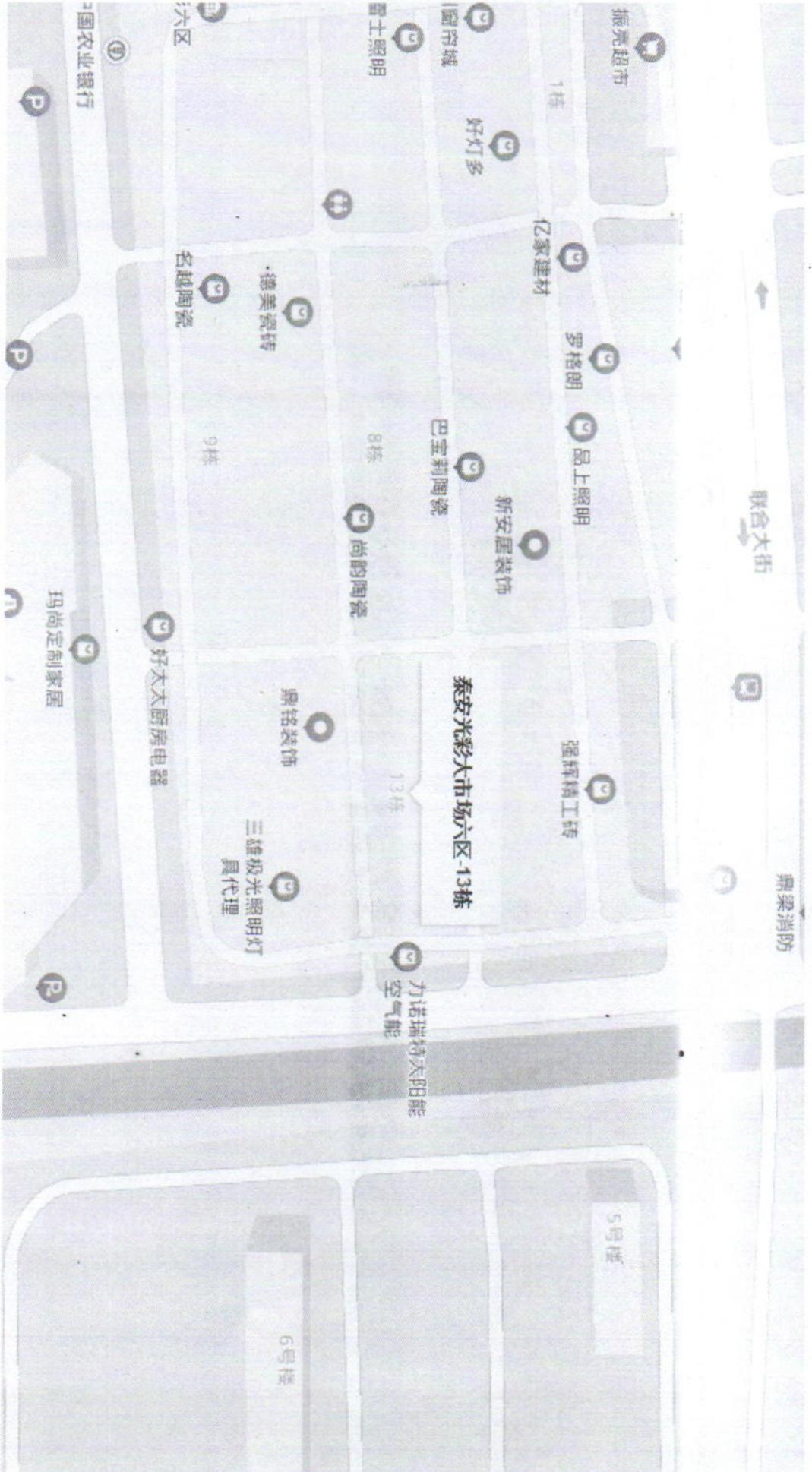
2010年08月04日

比例 1:300

绘图人: 李明

审核人: 李明





联合大街

鼎梁消防

振亮超市

1栋

陶帝城

富士照明

好灯多

亿家建材

罗格朗

品上照明

新安居装饰

巴宝莉陶瓷

8栋

尚韵陶瓷

德美瓷砖

名越陶瓷

9栋

好太太厨房电器

中国农业银行

玛尚定制家居

强辉精工砖

泰安光彩大市场六区-13栋

13栋

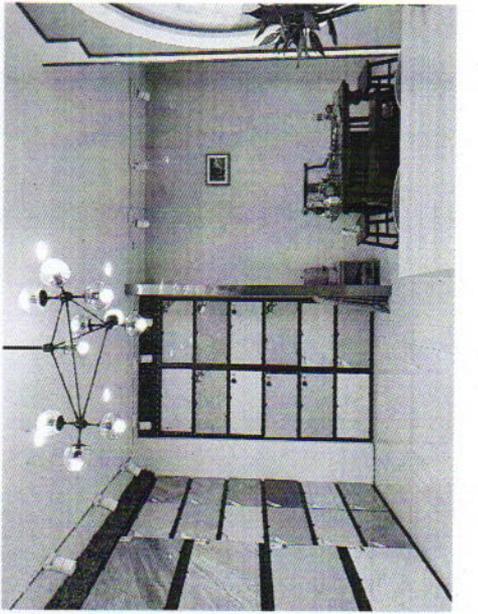
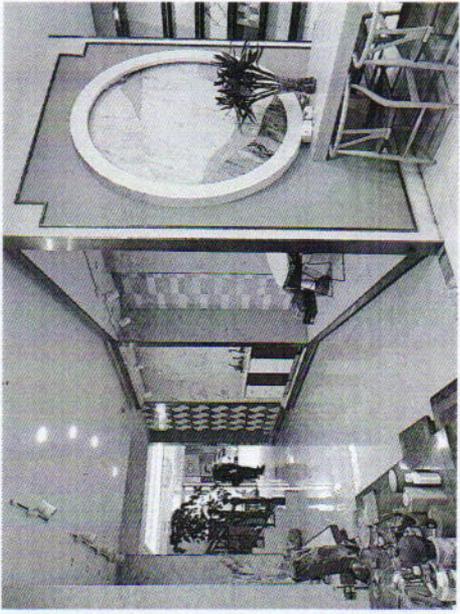
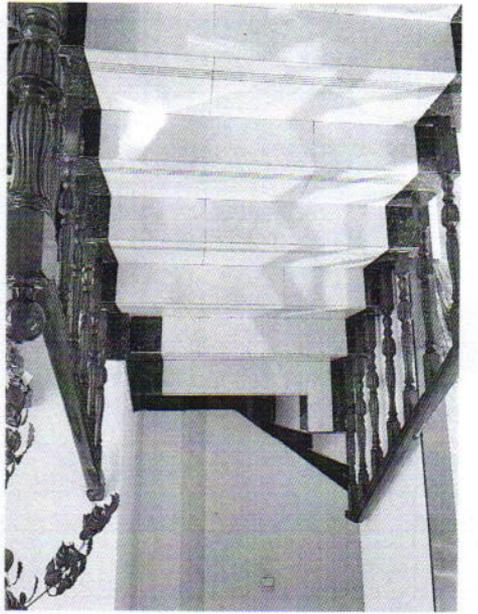
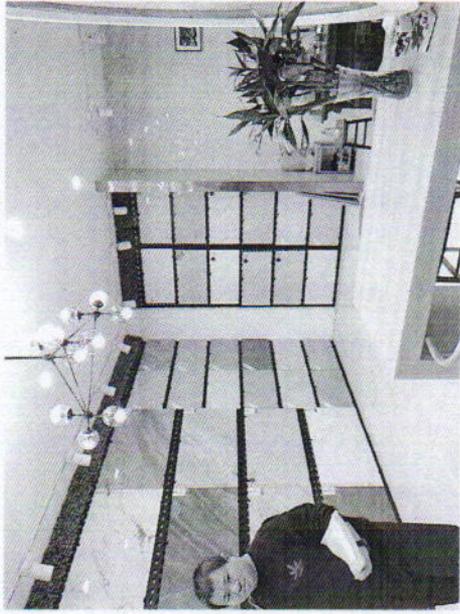
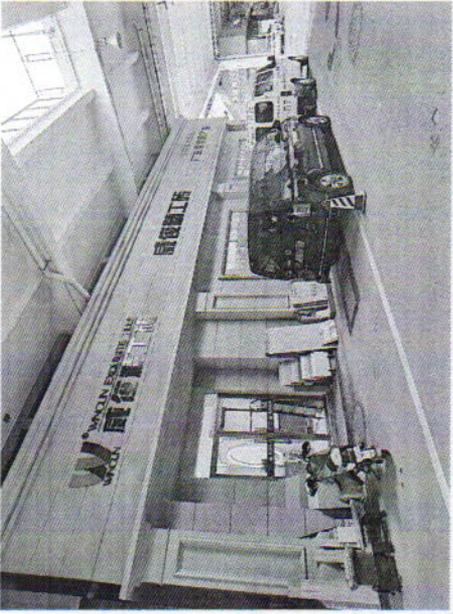
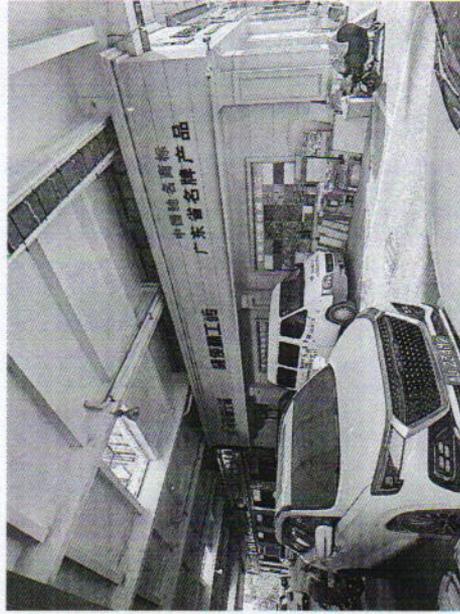
鼎铭装饰

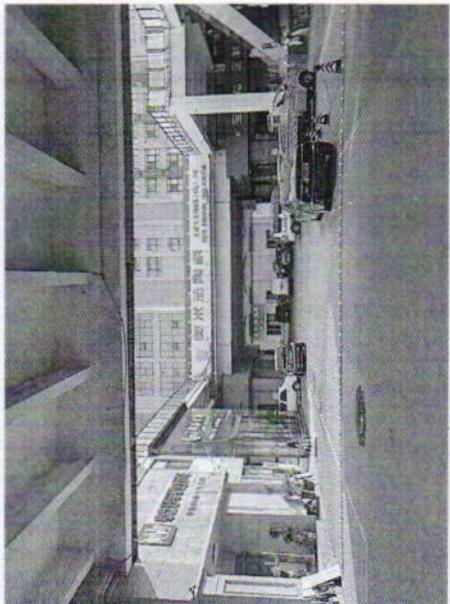
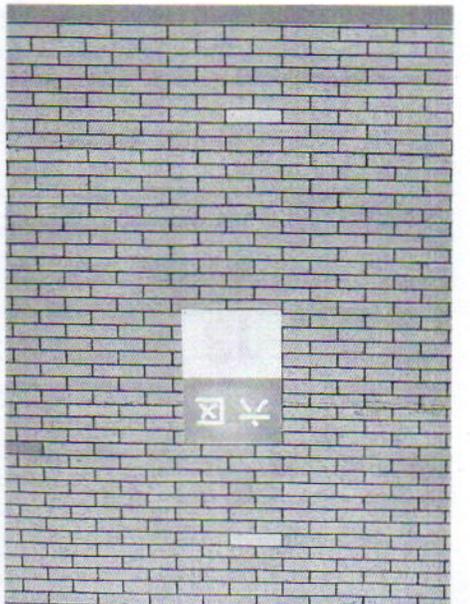
三雄极光照明灯具代理

力诺瑞特太阳能空气能

5号楼

6号楼







营业执照

(副本) 3-1

统一社会信用代码

91370102729264932Y



扫描二维码
国家企业信用
信息公示系统
了解更多登记
备案、许可、监
管信息。

名称 山东广和土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 高圣贤

经营范围 资产评估；房地产评估；房地产中介服务；土地调查评估服务；土地整理、复垦；编制项目可行性研究报告。（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）。

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2001年06月17日

营业期限 2001年06月17日至 年 月 日

住所 济南市历下区经一路南侧明湖天地A座401室

登记机关



2020年09月23日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东广和土地房地产资产评估有限公司
法定代表人：高圣贤
(执行事务合伙人)

住所：济南市历下区经一路南侧明湖天地A座401室
统一社会信用代码：91370102729264932Y
备案等级：壹级
证书编号：鲁评011004
有效期限：2019年5月8日至2022年5月7日



发证机关(公章)
二〇二〇年八月十八日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00235281

姓名 / Full name

王亚亮

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370687198411161837

注册号 / Registration No.

3720170233

执业机构 / Employer

山东广和土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-9-7

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00242703

姓名 / Full name

于为波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370911198110204898

注册号 / Registration No.

3720210143

执业机构 / Employer

山东广和土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

持证人签名 / Bearer's signature

