

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、估价对象权利状况：

产籍证明号	泰房预售证第(2013)065号 合同号YS0075597号		产别	单独所有
房屋所有权人	泰安市时代房地产开发有限公司 (买受人李军)		共有权人	
房屋座落	岱岳区卧虎山西路6G4-1单元601号			
房屋总层数	11	房屋结构	钢混	
所在层数	6	建筑面积(m ²)	105.72	
建成年代	2015	房屋用途	住宅	

2、估价对象实物状况：估价对象建筑物总层数11层，钢混结构，建成于2015年。估价对象位于第6层，建筑面积105.72平方米。经现场勘查了解获知：物业外墙为部分外墙瓷砖和外墙漆，单元门厅地面水泥，顶棚乳胶漆，楼梯水泥地面，墙面刷白，一部电梯一部步行梯，每层4户型设计；入户防盗门，未进入室内勘察。负二层有储藏室壹间(1--2-05号)。

小区配套水、电、天然气。

截止估价时点，未考虑估价对象的优先受偿权，提醒使用者注意。

3、估价对象区位状况：估价对象位于岱岳区卧虎山西路以东，万里

纪念碑以西，附近有商场、银行，学校、公交车站等，交通较便捷，基础设施及公共设施较齐全，地理位置优越。

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：二〇一八年六月十三日

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技术鉴定委托书（2018）泰山法技会字第 163 号；

2. 《产籍证明》复印件 1 份；

3. 《商品房预售合同》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，估价人员经过认真分析所掌握的资料，并进行实地勘察和对邻近房地产调查以后，认为估价对象为住宅用房，市场中同类房地产交易实例较多，价格可比性较强，比较法为本次评估仅适用的方法。

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。

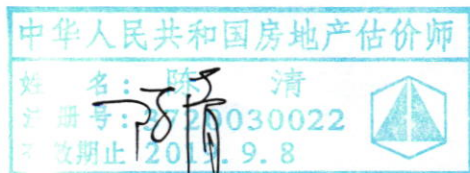
十、估价结果：估价对象整体价值为（人民币）71.00 万元。

大写金额：柒拾壹万元整。单价为 6712 元/平方米。

十一、估价作业日期：2018 年 5 月 29 日-2018 年 6 月 25 日

十二、报告应用有效期：2018 年 6 月 25 日-2019 年 6 月 24 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

二〇一八年六月二十五日



