

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：

房屋所有权证号	泰山房私字(2000)第A407号	产别	私有
房屋所有权人	付强	共有权人	
房屋座落	泰安市泰山区中七里小康楼2区24排东起第5户		
房屋总层数	2	房屋结构	混合
所在层数	1-2	建筑面积(m ²)	198.15
房屋用途	住宅	其他	无

2、估价对象实物状况：估价对象建筑物总层数2层，混合结构。估价对象位于第1-2层，建筑面积198.15平方米。经现场勘查了解获知：估价对象南侧外墙贴墙砖，楼梯间水泥地面，墙面贴墙砖；客厅、卧室地面铺地砖，墙面刮仿瓷；厨房地面铺地面砖，墙面贴墙面砖，部分刮仿瓷，砖砌瓷瓦操作台；卫生间地面铺地面砖，墙面贴墙面砖，部分刮仿瓷；阳台地面铺地面砖。小区配套水、电。

3、估价对象区位状况：估价对象位于泰安市中七里，中七里小区以东，七里小区以西，铁道以南，附近有商场、学校、泰安市图书馆、学校、公交车站等，交通较便捷，基础设施及公共设施较齐全，地理位置较好。

该位置曾经列入棚户区改造项目。

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：二〇一八年九月十九日

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鉴定委托书（2018）泰山法技会字第317号；

2. 《泰安市泰山区房屋所有权证》复印件1份；

3. 《房屋所有权证存根》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。由于该位置曾经列入棚户区改造项目，本次评估应考虑未来改造后升值的空间。

十、估价结果：估价对象整体价值为（人民币）153.17 万元。

大写金额：壹佰伍拾叁万壹仟柒佰元整。单价为 7730.00 元/平方米。

十一、估价作业日期：2018 年 8 月 24 日-2018 年 9 月 20 日

十二、报告应用有效期：2018 年 9 月 20 日-2019 年 9 月 19 日

十三、估价人员： 陈清 袁源



