

估价结果报告

一、委托估价方：泰安市泰山区人民法院技术室

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：

房屋所有权人	泰安市泰山区省庄镇羊楼西村 村民委员会		共有权人	
房屋座落	泰安市泰山区省庄镇羊楼西村回迁楼7号楼东一单元1楼东户、1楼西户、2楼西户、4楼西户、5楼西户			
房屋总层数	6	房屋结构	混合	
所在层数	1、2、4、5	分户建筑面积 (m^2)	69.48	
总建筑面积(m^2)	347.40			
备注	规划用途为住宅,土地为集体土地			

2、估价对象实物状况：估价对象建筑物总层数6层，底层为储藏室，混合结构。估价对象分别位于第1、2、4、5层，建筑面积均为69.48平方米。经现场勘查（室外勘察）了解获知：物业外墙为外墙漆，单元门安装，住户对讲设施，地面为水泥地面，墙面刷白，顶棚刷白，楼梯水泥地面，楼梯护栏，无电梯，一梯两户户型设计。小区绿化一般，停车位充足，室外地面已水泥硬化，生活便利。

小区配套水、电、燃气设施齐全，房屋使用维修状况一般。

3、估价对象区位状况：估价对象位于泰安市省庄镇羊楼西村，东临

博阳路，南临泰山农商银行，西邻泰山岳麓小学，附近有银行、学校、药房、超市等，交通较便捷，基础设施及公共设施较齐全，地理位置一般。

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：：2018年1月29日

六、价值定义：即估价对象于估价时点存在的房地产价值。

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（2017）泰山法技会字第173号；
2. 评估申请书复印件；

（三）估价方现场勘查（室外勘察）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，区域内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。

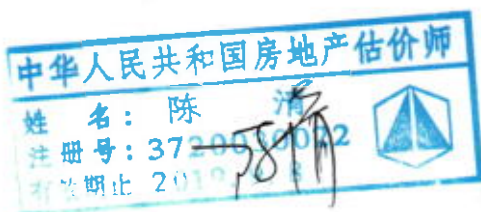
十、估价结果：估价对象房地产总价值为（人民币）79.87万元。

大写金额：柒拾玖万捌仟柒佰元整。注：分户价值详见价值附表。

十一、估价作业日期：2017年12月25日-2018年1月29日

十二、报告应用有效期：2018年1月29日-2019年1月28日

十三、估价人员： 陈清 袁源



价值附表

泰安市泰山区省庄镇羊楼西村7号楼东一单元五套房地价值明细			
序号	面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
1楼东户	69.48	2307	16.03
1楼西户	69.48	2307	16.03
2楼西户	69.48	2357	16.38
4楼西户	69.48	2287	15.89
5楼西户	69.48	2237	15.51
合计	347.4		79.87

