

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	泰房权证泰字第 242791 号		产别	单独所有	
房屋所有权人	泰安华盛房地产开发有限公司				
房屋座落	岱岳区龙门花园 3 号楼				
房屋总层数	6		房屋结构	混合	
房号	所在层数	建筑面积 (平方米)	配房面积 (平方米)	车库面积 (平方米)	
二单元-4 层东户	4	71.99	19.306	20.48	
二单元-4 层西户	4	72.18	5.773	23.694	
一单元-4 层东户	4	139.25	6.215	17.066	
合计		283.42	31.294	61.24	

房屋所有权证号	泰房权证泰字第 242792 号		产别	单独所有	
房屋所有权人	泰安华盛房地产开发有限公司				
房屋座落	岱岳区道朗镇玄庄村龙门花园 4 号楼				
房屋总层数	6		房屋结构	混合	
房号	所在层数	建筑面积 (平方米)	配房面积 (平方米)	车库面积 (平方米)	
一单元-3 层东户	3	145.9	13.128		

车库

一单元-3层西户	3	49.91		38.836
一单元-4层西户	4	49.91		22.137
二单元-2层东户	2	86.57	10.452	
二单元-2层西户	2	86.76	10.609	
二单元-3层东户	3	86.57	11.002	
二单元-3层西户	3	86.76	14.303	
二单元-4层东户	4	86.57		34.578
二单元-4层西户	4	86.76		30.413
二单元-5层东户	5	86.57	14.303	
二单元-5层西户	5	86.76	21.454	
二单元-6层东户	6	86.57	9.518	
二单元-6层西户	6	86.76		34.578
三单元-2层东户	2	86.76	10.452	
三单元-3层东户	3	86.76	11.002	34.578
三单元-3层西户	3	86.57		34.578
三单元-4层东户	4	86.76	10.609	
三单元-6层东户	6	86.76		30.413
四单元-4层东户	4	86.57		34.578
合计		1632.55	136.832	294.689

2、估价对象实物状况：估价对象建筑物总层数6层，混合结构，本次评估总建筑面积1915.97平方米。其中3号楼3套房产总建筑面积283.42平方米，3间配房总面积31.294平方米，3间车库总面积61.24平方米；4号楼19套房产总建筑面积4632.55平方米，11间配房总面积136.831平方米，9间车库总面积294.689平方米。

现场勘查了解获知：室内均未装修，现状为毛坯房；物业外墙为外墙漆，楼梯水泥地面，墙面刷白，一梯2户型设计，入户防盗门。小区配套水、电。

3、估价对象区位状况：估价对象位于岱岳区道朗镇玄庄村，南临330省道。基础设施及公共设施一般，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：二〇一八年八月十日

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290号；

2. 《产籍证明》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，并进行了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。

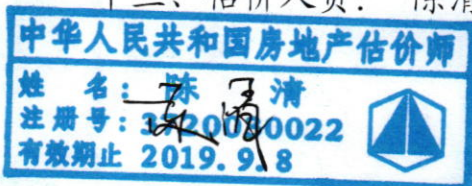
比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果：估价对象评估总价值取整为为（人民币）463.95 万元。大写金额：肆佰陆拾叁万玖仟伍佰元整。（详见明细表）

十一、估价作业日期：2018 年 8 月 3 日-2018 年 8 月 20 日

十二、报告应用有效期：2018 年 8 月 20 日-2018 年 8 月 19 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



