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：

产权人	泰安新兴保达置业有限公司	合同编号	YS0071868
房屋座落	泰安市灵山大街新兴时代国际 1 号楼 1 单元 1604 户		
建筑面积（m^2）	138.74	共有方式	单独所有
所在层数	16	房屋结构	钢混
房屋用途	住宅	其他	无

2、估价对象实物状况：估价对象为钢混结构。估价对象位于第 16 层，建筑面积 138.74 平方米。本次现场勘查为室外勘查，经勘查了解获知：估价对象外墙喷浆，部分贴瓷砖，所在单元大厅铺地面砖，墙面刷白；楼梯水泥地面，2 部电梯，入户防盗门。

小区通水、电。

3、估价对象区位状况：估价对象位于泰安市新兴时代国际。灵山大街以北，高铁东路以西，高铁前路以东，高铁北街以南。西临泰安市高铁站，附近有高铁站、学校、广场、商场、酒店等，交通便捷，基础设施及公共设施较齐全，娱乐设施齐全，周围多为居住区，环境较好，地理位置较好。

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：二〇一八年四月二十八日

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126号；

2.《产籍证明》复印件；

（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。

十、估价结果：估价对象整体价值为人民币：113.79 万元。

大写金额：壹佰壹拾叁万柒仟玖佰元整。

十一、估价作业日期：2018 年 4 月 18 日-2018 年 6 月 7 日

十二、报告应用有效期：2018 年 6 月 7 日-2019 年 6 月 6 日

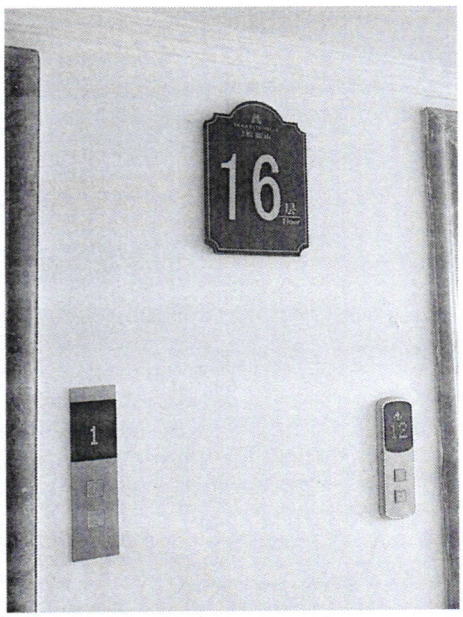
十三、估价人员：　陈清　　袁源

中华人民共和国房地产估价师
姓　名：陈　清
注册号：3720080022
有效期止 2019.9.8

中华人民共和国房地产估价师
姓　名：袁　源
注册号：3519970127
有效期止 2019.9.8

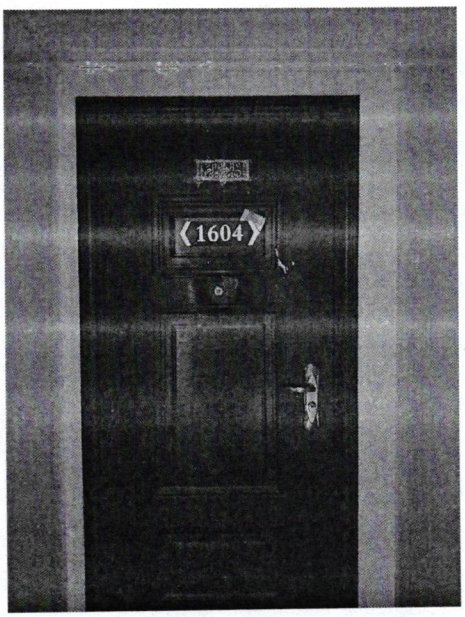
山东金桥房地产土地评估有限公司

二〇一八年六月七日


16
1


1


16F
16


1604


工程竣工标志牌


1