

# 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 220334 、 220333 号		产别	共同共有
房屋所有权人	曹丽		共有权人	张金涛
房屋座落	泰安市兴元花园小区 2#5 层东单元 5 层东户			
房屋总层数	6	房屋结构	混合	
所在层数	5	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	129.00	
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 6 层，混合结构。估价对象位于第 5 层，建筑面积 129.00 平方米。经现场勘查了解获知：物业外墙刷漆，一梯 2 户型设计，楼梯间、门厅、大堂、公共通道水泥地面，墙面刷白，顶棚刷白；入户防盗门，客餐厅地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，客厅顶棚吊顶；卧室地面铺木地板，墙面刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚集成吊顶；房屋外加防盗窗。室内通水、电、暖、天然气。

3、估价对象区位状况：估价对象位于泰安市兴元花园小区，文化路

以北，科山路以东。附近有商场、银行，学校、医院、公园公交车站等，交通便捷，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：二〇一八年十月三十日

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366号；

2. 《产籍证明》复印件1份；

3. 评估申请书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：估价对象房地产价值取整为人民币：206.56 万元。

人民币大写金额：贰佰零陆万伍仟陆佰元整（本价值含室内装饰装修价值）。

十一、估价作业日期：2018 年 10 月 25 日-2018 年 10 月 31 日

十二、报告应用有效期：2018 年 10 月 31 日-2019 年 10 月 30 日



山东金桥房地产土地评估有限公司







