

房地产估价结果报告

(一) 委托方

委托方：泰安市泰山区人民法院

联系电话：0538-8512256

(二) 估价方

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

地址：济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼 1-3 号

联系电话：0537-2890016

法定代表人：王晓龙

营业执照注册号：370800228006487

资格等级：壹级

行政许可决定书号：房地产评估许准[2015]23 号

证书编号：建房估证字（2013）002 号

资质有效期：2018 年 4 月 18 日—2021 年 4 月 17 日

山东博莱仕土地房地产评估有限公司鲁中分公司

地址：泰安市南关大街 42 号

联系电话：0538-3310999

(三) 估价目的

为司法机关确定估价对象在估价时点的市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象物质实体状况

估价对象位于泰安市向阳小区 2#楼 2 单元 4 层西户，小区南临

擂鼓石大街，东临温泉路。混合结构，南北朝向，经实地调查约1987年建成，房屋总层数5层，所在层4层，建筑面积80.19平方米，外墙涂料，铝合金窗，钢制防盗进户门，室内设计布局为3室1厅1卫，墙面仿瓷，包门窗套木门，客厅地面瓷砖，卧室木地板，厨房、卫生间瓷砖地面、墙面瓷砖到顶，PVC板吊顶。局部屋顶漏水，墙皮脱落，卫生间屋面漏水。阳台铝合金窗封闭，楼内通水、电、天然气等基础设施。底层有配套房壹间。

2. 估价对象权益状况

由委托方提供的《产籍证明》，确定估价对象房屋产权人为李忠庆。

《产籍证明》显示：房屋坐落于泰安市向阳小区2#楼2单元4层西户，建筑面积80.19平方米，规划用途住宅。所在起止层4~4层，房屋所有权人李忠庆，共有方式及权利份额：单独所有，100，房屋所有权证号泰房权证泰字第089849号，该房产于2015年11月30日至2018年11月29日，由泰安市泰山区人民法院查封。

3. 估价对象区位状况

估价对象所在南临擂鼓石大街，东临温泉路。附近有东岳中小学校、岱道庵小学、银行、新时代商厦宝龙店、农贸市场等教育服务设施，有宝龙城市广场、金叶苑、信合佳苑等住宅小区，有24路等公交车站点，区域周边环境好；基础设施完善。区域交通便利可及度高。

自然环境：估价对象所在区域周边环境好，空气质量好、辐射、固体废弃物等影响较小，环境卫生状况好。

人文环境：估价对象所在区域居民素质高，治安状况好，人文环境好。

景观：小区外景观为绿化景观。

基础设施：区域内供电、供水、排水、供热、通气、通路、通讯状况较好，基础设施状况好。

(五) 价值时点

完成估价对象实地查勘日期：2018年08月20日。

(六) 价值定义

1. 价值标准：

本次估价采用公开市场价值标准，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

2. 价值内涵：

本报告的市场价值内涵为：满足本报告“估价的假设前提和限制条件”，估价对象包括房屋所有权。

(七) 估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则的前提下，并遵循合法原则、最高最佳利用原则、估价时点原则、替代原则等技术原则，具体依据如下：

1. 独立、客观、公正原则：一是要求房地产估价机构应当是一个不依附于他人、不受他人束缚的独立机构。二是要求房地产估价机构和房地产估价师应当与估价对象没有现实的或潜在的利害关系，与委托人及估价利害关系人没有除依法收取估价服务费以外的任何现实的或潜在的利害关系。三是要求房地产估价机构和房地产

估价师在估价中不应受委托人等外部因素的干扰，不应屈从于外部压力。

2. 合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

3. 最高最佳利用原则是指法律上许可、技术上可行、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

4. 估价时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

5. 替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

（八）估价依据

（一）本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》；
- 6、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；
- 7、《中华人民共和国拍卖法》及其实施细则
- 8、《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》；
- 9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干

规定》。

(二) 本此估价采用的技术规程:

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 2、国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

(三) 委托方提供或我方查档得到的有关估价对象的资料:

- (1). 泰山区人民法院司法鉴定委托书(2018)泰山法技会字第297号;
- (2). 委托方提供的《产籍证明》复印件 ;
- (3). 估价人员掌握的有关资料及现场查勘、核实所获得资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法以及这些估价方法的综合运用。

估价对象是一住宅房地产，目前市场该类房地产交易实例较多，可比实例较易收集，且采用比较法足以能够反映估价对象市场价值，故本次估价方法选用比较法。

比较法：是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的估价思路

- (1) 进行现场勘查、市场调查，搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例（指用作比较参照的交易实例）；
- (3) 建立价格可比基础；

- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行交易日期修正;
- (6) 进行个别因素修正;
- (7) 进行区域因素修正;
- (8) 求出比准价格;
- (9) 估算委估房地产的市场公允价值。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真研究现有资料的基础上，依据估价假设和限制条件，结合估价经验及对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的估价结果如下（未考虑房地产处置所承担的相关费用及税金）：

市场总价值：人民币：77.54 万元；大写：柒拾柒万伍仟肆佰元整。

单价：9670 元/平方米。（含配套房）

(十一) 注册房地产估价师

姓名	估价资格（职称）	注册号	签字盖章
陈伟	注册房地产估价师	3720150080	
王利玲	注册房地产估价师	3720140087	

(十二) 实地勘察期

2018 年 08 月 20 日

(十三) 估价作业期

2018 年 08 月 20 日--2018 年 8 月 27 日

0053818080055

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告的有效期为一年（2018年08月27日--2019年08月26日）。

