

致委托方函

泰安市泰山区人民法院：

受贵院委托，我公司于2019年11月20日，派出由专业估价人员组成的房地产评估小组，对位于泰安市泰山区新六中南邻，三友社区回迁房一号楼一单元二楼西户房地产进行了现场勘察，并进行了市场价格的评估。

估价对象：泰安市泰山区新六中南邻，三友社区回迁房一号楼一单元二楼西户房地产，套内面积92.09平方米，总层数4层，所在层数2层，混合结构，所有权人为王国勇。

估价目的：为法院审理执行案件提供房地产价值参考依据。

估价时点：2019年11月20日。

估价结果：我公司评估人员根据估价目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合评估经验和对影响项目价值因素的分析，评估估价对象房地产在估价时点的公开市场价值。

估价对象房地产价值取整为人民币：42.82万元。

人民币大写金额：肆仟贰佰捌拾贰元整。

山东金桥房地产土地评估有限公司

二〇二〇年三月二十三日



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：陈 清

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	王国勇		
房屋座落	泰安市泰山区新六中南邻，三友社区回迁房一号楼一单元二楼西户		
房屋总层数	4	房屋结构	混合
所在层数	2	套内面积(m ²)	92.09
附属物		其他	无

2、估价对象实物状况：估价对象建筑物总层数4层，混合结构。估价对象位于2层，套内面积92.09平方米（因估价对象未办理房屋所有权证，本次估价对象面积由测绘公司测绘所得）。经现场勘查了解获知：公共通道水泥地面，入户防盗门，铝合金窗户，室内水泥地面，墙面刷白，部分房间墙面瓷砖、铺设地砖，水电齐全，。

3、估价对象区位状况：估价对象位于泰安市新六中南邻。北临灵山大街，附近有商场、银行、学校、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：二〇一九年十一月二十日

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（2019）泰山法技会字第88号；

2. 房产评估申请书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：42.82 万元。

人民币大写金额：肆仟贰佰捌拾贰元整。

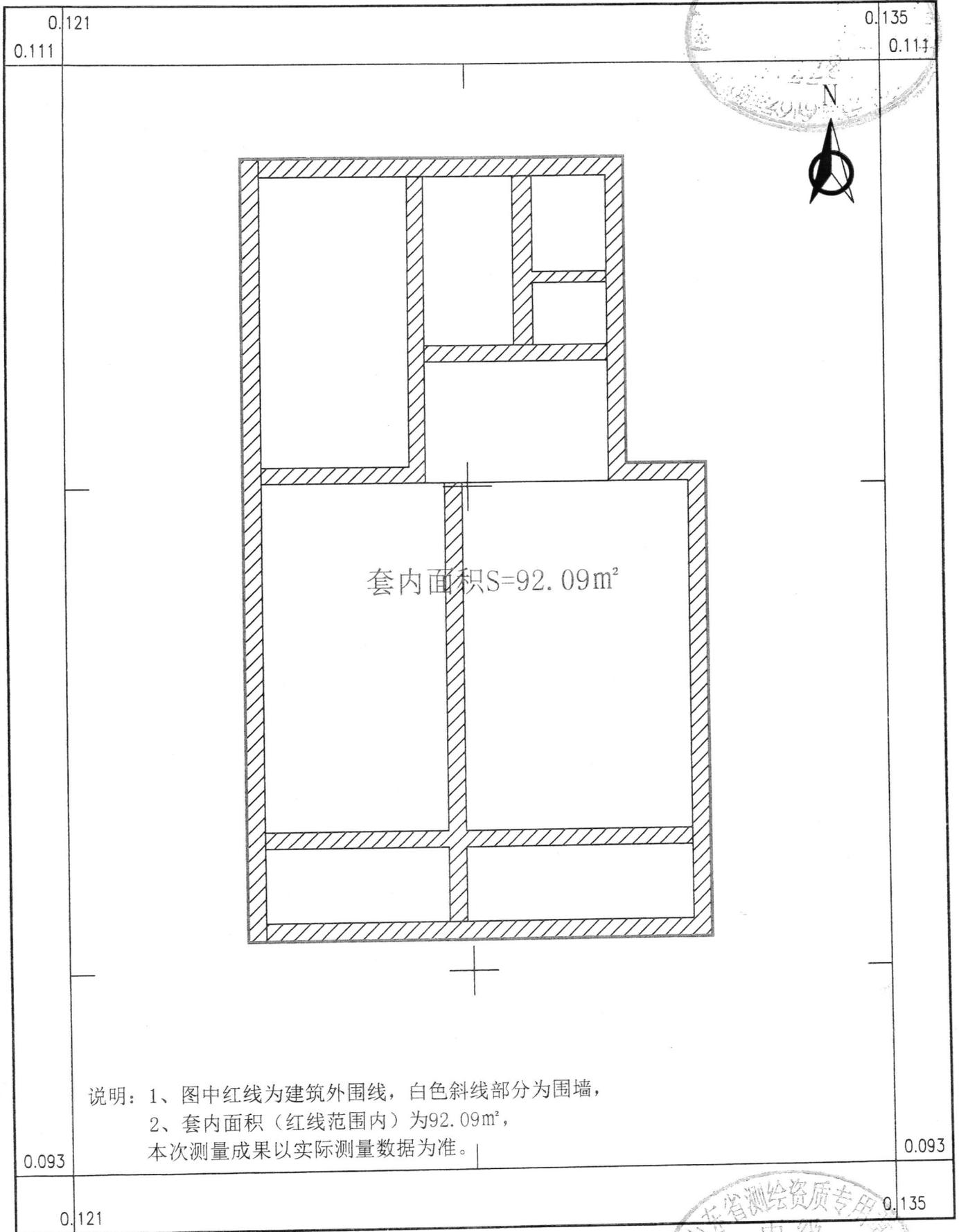
十一、估价作业日期：2019 年 3 月 19 日-2020 年 3 月 23 日

十二、报告应用有效期：2020 年 3 月 23 日-2021 年 3 月 22 日

十三、估价人员： 陈清 袁源



三友社区回迁房 一号楼一单元二楼西户面积示意图



泰安市阳光测绘工程有限公司

2019年11月数字化制图

1:80

测量员：张树辰、刘振兴
绘图员：张树辰
检查员：张树辰



