

专业房地产评估机构

房产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价师姓名
估价日期 9.06.2020
估价对象

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司



由 扫描全能王 扫描创建

房产估价报告

估价项目名称：成武县九女集镇桃李苑新村B区2号楼15套房产的
市场价值评估

委托方：山东产权交易中心有限公司

估价方：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

估价人员：李善玉、付兴翠

估价作业日期：2018年8月9日—2018年8月20日

估价报告编号：鲁广泰评【2018】字第HZ086号



致委托方函

山东产权交易中心有限公司：

受贵单位的委托，我公司估价人员对成武县九女集镇桃李苑新村B区2号楼15套房产进行了估价，为委托方了解房产市场价值提供参考依据而评估房产公开市场价值。

估价对象位于成武县九女集镇桃李苑新村小区，本次评估建筑面积1450.51平方米（面积根据成武县测绘大队数据），产权人成武县盛世投资担保有限公司，设计用途为住宅，混合结构，房屋总层数为4层，所在楼层3、4层，无房权证，其它房产详情见下表；集体土地。

桃李苑新村小区需评估15套房产明细清单

序号	幢号	楼层	房号	产权面积 (m ²)
1	0002	3	2-301	101.05
2	0002	3	2-302	92.89
3	0002	3	3-302	92.89
4	0002	3	4-301	101.05
5	0002	3	4-302	92.89
6	0002	3	5-301	101.07
7	0002	3	5-302	92.89
8	0002	4	1-401	101.05
9	0002	4	1-402	92.89
10	0002	4	2-401	101.05
11	0002	4	2-402	92.89
12	0002	4	3-401	101.07
13	0002	4	3-402	92.89
14	0002	4	4-401	101.05
15	0002	4	4-402	92.89
合计				1450.51

估价人员李善玉、付兴翠根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过



周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房产价值因素的分析，确定估价对象在估价时点 2018 年 8 月 9 日的估价结果为（币种：人民币）：总价为 97.9 万元，大写金额为：玖拾柒万玖仟元整。

序号	幢号	楼层	户号	产权面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	0002	3	2-301	101.05	675	6.82
2	0002	3	2-302	92.89	675	6.27
3	0002	3	3-302	92.89	675	6.27
4	0002	3	4-301	101.05	675	6.82
5	0002	3	4-302	92.89	675	6.27
6	0002	3	5-301	101.07	675	6.82
7	0002	3	5-302	92.89	675	6.27
8	0002	4	1-401	101.05	675	6.82
9	0002	4	1-402	92.89	675	6.27
10	0002	4	2-401	101.05	675	6.82
11	0002	4	2-402	92.89	675	6.27
12	0002	4	3-401	101.07	675	6.82
13	0002	4	3-402	92.89	675	6.27
14	0002	4	4-401	101.05	675	6.82
15	0002	4	4-402	92.89	675	6.27
合计				1450.51		97.9

以上内容摘自本报告，若需了解详情，请阅读报告书全文。

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

二〇一八年八月二十日



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上。
- 8、本估价报告由山东广泰土地房地产评估测绘有限公司负责解释。委托方如对本估价报告结果有异议，可在接到本估价报告后十日内向我评估所提出复估。

9、参与本次估价的工作人员

李善玉



付兴翠



无其他参加估价人员。



估价的假设和限制条件

1、本次估价的假设前提、限制条件说明如下：

(1)以估价对象合法、持续使用为前提；

(2)估价对象权属清晰无异议；

(3)本次估价以委托方提供的资料为依据，其真实性、可靠性由委托方承担；

(4)本次估价未考虑租赁或租约的影响；

(5)在估价时点，不考虑有他项权利；

(6)以菏泽市房地产市场稳定、政策未有重大变化为估价前提，未考虑不可抗力对房产价格的影响；

(7)未考虑估价对象出售成交时须承担的任何税费。

2、报告使用者注意的事项：

(1)本估价结果仅适用于本次估价目的，不作它用。报告内容未经本公司同意，不得在媒体上公开。

(2)本估价报告是在正常市场条件下形成的，若受到国家政策、经济环境及遇到自然力和不可抗力等的影响时，本估价结果需要适当调整或重新估价。

(3)本估价结果是正常的市场价，未考虑出现风险短期强制执行对估价结果产生的影响，估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象、估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(4)本报告必须完整使用，对仅适用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

(5)估价报告应用的有效期

本估价报告有效期为从报告出具日起壹年。



估价结果报告

一、委托方

姓名：山东产权交易中心有限公司

二、估价方

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

资质等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2013]017号

资质证书有效期：2016年1月20日至2019年1月19日

地址：山东省菏泽市长江路山海天泰商务中心（市房管局）6楼
617、619室。

联系电话：0530-5576186

三、估价对象

1、实物状况：

座落	成武县九女集镇桃李苑新村B区2号楼内		
建筑面积	1450.51平方米	建成年代	
设计用途	住宅	实际用途	住宅
结构	混合结构	总层数	4层
所在楼层	3、4层	朝向	正向
户型	多室	设备设施	水、电
成新状况	未完工		
内部装修情况	毛坯		

2、权益状况

司法询价函及清单	15套	私有房产
产权人	成武县盛世投资担保有限公司	单独所有

3、区域状况：

位置状况	位于成武县九女集镇桃李苑新村B区2号楼内。
交通状况	门口有多路公交车经过，通达性和可及性高，交通十分便利。
环境状况	位于成武县九女集镇桃李苑新村B区2号楼内，空气质量一般，因小区部分建设完工，小区内配套较少，环境较差。



公共服务设施状况

委估房产所在小区内的未入住停工小区，小区内公共配套较少，公共服务设施状况差。

四、估价目的：

为委托方了解房产市场价值提供参考依据而评估房产公开市场价值。

五、估价时点：2018年8月9日，为估价人员现场勘查完成日。

六、价值定义：本次评估的是估价对象房产公开市场价值。

七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第七十二号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日主席令第二十八号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日主席令第六十二号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《土地登记办法》；
- 6、《房屋登记办法》；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 8、《山东省地方税务局个人出租房屋税收管理暂收办法》鲁地税发（2006）134号；
- 9、政府有关部门颁布的其他相关法规、政策规定；
- 10、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 11、司法询价委托函：15套；
- 12、估价人员掌握的有关资料及现场勘察、核实所获得资料。

八、估价原则：

- 1、遵循独立、客观、公正的原则。
- 2、遵循合法原则，以估价对象合法使用、合法处分为前提估价。
- 3、遵循最高最佳使用原则，以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
- 4、遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房产在同等条件下的正常价格。
- 5、遵循估价时点原则，估价结果应是估价对象在估价时点客观合理价格



或价值。

6、遵循谨慎原则，即在存在不确定因素的情况下，房地产估价师作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。

九、估价方法：

根据估价目的和估价对象的特点，依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，本次估价采用成本法。理由是：估价对象未完工验收房屋，属于在建工程，故选用成本法。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房产价值因素的分析，确定估价对象在估价时点 2018 年 8 月 9 日的估价结果为（币种：人民币）：

总价：97.9 万元，大写金额为：玖拾柒万玖仟元整。

十一、估价作业日期：2018 年 8 月 9 日—2018 年 8 月 20 日

十二、估价报告应用的有效期限：2018 年 8 月 20 日—2019 年 8 月 19 日

十三、估价人员：

李善玉



付兴翠



无其他参加估价人员和提供重要帮助专业人员。

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

二〇一八年八月二十日

