

专业房地产评估机构

房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

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

房地产估价报告

估价项目名称：成武县孙寺镇孙寺村房屋所有权人姜明春的房地产市场价值评估

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10月23日—2018年10月25日

估价报告编号：鲁广泰评【2018】字第HZ153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孙寺镇孙寺村房屋所有权人姜明春的房地产进行了估价，为委托方了解房地产市场价值提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

估价对象建筑面积 247.28 平方米，所有权人姜明春，设计用途为住宅，建成于 2012 年，砖混结构，房屋总层数为 2 层，所在层为 1-2 层，房产测绘成果报告书编号为孙寺-2014-9950。（以上信息根据房产测绘成果报告书和现场勘查获得）。

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地产价值因素的分析，确定估价对象在估价时点 2018 年 10 月 23 日的估价结果为(币种:人民币):

市场价值：

单价：2000 元/平方米

总价：49.46 万元， 大写金额为：肆拾玖万肆仟陆佰元整。

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

一〇一八年十月一十五日



由 扫描全能王 扫描创建

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	成武县孙寺镇孙寺村		
建筑面积	247.28平方米	建成年代	2012年
设计用途	住宅	实际用途	住宅
结构	砖混结构	总层数	2层
所在楼层	1-2层	朝向	正向
户型	两层多室	设备设施	水、电
住宅成新状况	九五成新		
内部装修情况	简装		

2、权益状况

房产测绘成果报告书编号	孙寺-2014-9950	私有房产
所有权人	姜明春	单独所有

3、区域状况：

位置状况	位于成武县孙寺镇孙寺村。
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	位于成武县孙寺镇孙寺村，空气质量一般，环境较好，住宅气息浓厚。



- 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地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，本次估价采用市场比较法和收益法。理由是：估价对象所在区域可以搜集到3个以上可比实例，故首选市场比较法；且估价对象为住宅，可通过出租取得收益，故可选用收益法。

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地产价值因素的分析，确定估价对象在估价时点2018年10月23日的估价结果为（币种：人民币）：

单价：2000元/平方米

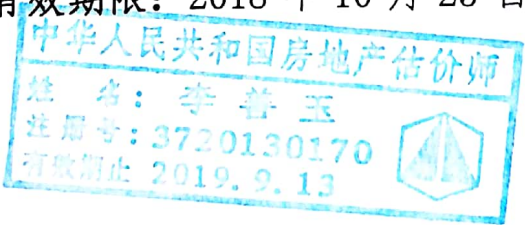
总价：49.46万元， 大写金额为：肆拾玖万肆仟陆佰元整。

十一、估价作业日期：2018年10月23日—2018年10月25日

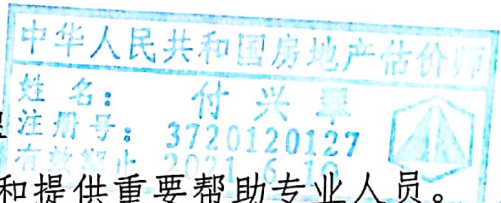
十二、估价报告应用的有效期限：2018年10月25日—2019年10月24日

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

二〇一八年十月二十五日

