

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

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汉泉路南段西侧东昌小区房屋所有权人陈冬博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 105.51 平方米，所有权人陈冬博，设计用途为住宅，建成于 2000 年，砖混结构，房屋总层数为 4 层，所在层为 2 层，房权证号为成房字第 29-471 号。土地证号为成国用（2004）第 2800 号，土地使用面积为 2982.1 平方米，国有土地，土地使用年限为 2004-12-10 至 2054-12-06 止。

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：2855（元/平方米）

总价：30.12 万元， 大写金额为：叁拾万零壹仟贰佰元整。

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

二〇一八年十月二十五日



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	成武县汉泉路南段西侧东昌小区		
建筑面积	105.51平方米	建成年代	2000年
设计用途	住宅	实际用途	住宅
结构	砖混结构	总层数	4层
所在楼层	2层	朝向	正向
户型	三室两厅	设备设施	水、电
住宅成新状况	九成新		
内部装修情况	简装		

2、权益状况

房权证号	成房字第 29-471	私有房产
所有权人	陈冬博	单独所有

3、区域状况：

位置状况	位于成武县汉泉路南段西侧东昌小区。
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	位于成武县汉泉路南段西侧东昌小区，空气质量一般，环境较好，住宅气息浓厚。



<p>公共服务设施状况</p>	<p>委估房产所在市场内的健身区、休闲区，可以充分满足社区居民体育健身的需要；另外，周围有大型购物广场、学校、医院、超市、银行等，大大增加社区居民日常生活方便性，大大降低生活成本。</p>
-----------------	--

4、估价对象状况

委估对象建成于 2000 年，因未进入室内勘查，根据周围勘查情况水、电齐全。设定为简单装修。

四、估价目的：

为委托方了解房地产市场价格提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

五、估价时点：2018 年 10 月 23 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地产公开市场价值。

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 2 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 8 号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日主席令第六 2 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：（2018）鲁 1723 执 725 号；
- 12、《房屋所有权证》；
- 13、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：2855（元/平方米）

总价：30.12万元， 大写金额为：叁拾万零壹仟贰佰元整。

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

姓名：李善玉
 注册号：3720130170
 有效期至：2019.9.13

付兴翠

姓名：付兴翠
 注册号：3720120127
 有效期至：2021.6.10

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

