

# 司法询价报告书

鲁产权询〔2019〕993号

- 一、委托方：成武县人民法院
  - 二、受托方：山东产权交易中心
  - 三、询价标的物：成武县先农坛街东段南侧房地产
  - 四、法院委托编号：（2019）鲁1723执询价36号
  - 五、委托目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据
  - 六、询价执行单位：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
  - 七、询价执行单位产生方式：本着出具询价报告快速、有效、低费用的原则，在山东省高级人民法院中介机构名册及司法辅助机构合作的机构名单中公开选取。
  - 八、询价结果：571600元
  - 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2019年3月26日起至2020年3月25日止。
- 本询价结果为拍卖参考价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。
- 附件：评估公司询价报告及资质材料。



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  
Shandong Guangtai Land Real Estate Evaluation and Surveying Co., Ltd.

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：成武县先农坛街东段南侧房屋所有权人王兴冉的  
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：2019年3月19日—2019年3月26日

估价报告编号：鲁广泰评【2019】字第HZ054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先农坛街东段南侧房屋所有权人王兴冉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。

估价对象实测建筑面积 189.15 平方米（主房 119.85 平方米，西屋 36.3 平方米、南屋 33 平方米）[估价对象证载面积 182.45 平方米，产权证号成房字第 34-306 号]，所有权人王兴冉，私有房产，用途为居住，砖木、砖混结构，房屋为总层数 1 层的自建独院，国有土地。（以上信息根据委托方提供房屋信息资料及现场勘查获得）。

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 2019 年 3 月 19 日的估价结果为（币种：人民币）：

市场价值：

单价：3022（元/平方米）

总价：57.16 万元，大写金额为：伍拾柒万壹仟陆佰元整。

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

二〇一九年三月廿六日



## 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，估价人员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、本次估价对象证载总面积为 182.45 平方米，实测总面积为 189.15 平方米，本次估价以实测面积为准。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、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。

9、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。

10、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：2018年12月29日至2021年12月28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	成武县先农坛街东段南侧		
实测建筑面积	189.15平方米	建成年代	--
设计用途	居住	实际用途	住宅
结构	砖木、砖混结构	总层数	1层
所在楼层	1层	朝向	正向
户型	独院	设备设施	水、电
住宅成新状况	八成新		
内部装修情况	水电齐全，简装。		

#### 2、权益状况

房产证号	成房字第 34-306 号	私有房产
产权人	王兴冉	--

#### 3、区域状况：

位置状况	位于成武县先农坛街东段南侧。
交通状况	估价对象临近街道，通达性和可及性高，交通十分便利。
环境状况	位于成武县先农坛街东段南侧，空气质量一般，环境较好，住宅气息浓厚。



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；且估价对象为居住，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2019年3月19日的估价结果为（币种：人民币）：

单价：3022（元/平方米）

总价：57.16万元，大写金额为：伍拾柒万壹仟陆佰元整。

十一、估价作业日期：2019年3月19日—2019年3月26日

十二、估价报告应用的有效期限：2019年3月26日—2020年3月25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

二〇一九年三月二十六日

