

## 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	曹县青岛南路路东九号公馆A区6号楼1单元1201号		
建筑面积	126.03平方米	建成年代	2017年
设计用途	住宅	实际用途	住宅
结构	框剪结构	总层数	18层
所在楼层	12层	朝向	正向
户型	多室	设备设施	--
房屋成新状况	全新		
内部装修情况	毛坯，无水电		

#### 2、权益状况

《司法询价委托函》	(2019)鲁1721执询价号
房屋所有权人	曹县恒久置业有限公司

#### 3、区域状况：

位置状况	位于曹县青岛南路路东九号公馆A区6号楼1单元1201号。
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	位于曹县青岛南路路东九号公馆A区6号楼1单元1201号，空气质量一般，环境较好，住宅气息浓厚。



公共服务设施状况	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。
----------	---

#### 4、估价对象房屋状况

根据委托方提供房屋资料及现场勘查：委估对象为楼房，框剪结构，房屋总层数 18 层，所在层为 12 层，设计用途为住宅。根据周围勘查情况，该估价对象建筑主体完工，铝合金外窗，无配套设施。室内设为毛坯。

#### 四、估价目的：

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。

五、估价时点：2019 年 2 月 19 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》（2019）鲁 1721 执询价 号；
- 12、房产分层分户图；



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、合法个分为前提估价。
- 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2019年2月19日的估价结果为（币种：人民币）：

单价：3572（元/平方米）

总价：45.02万元，大写金额为：肆拾伍万零贰佰元整。

十一、估价作业日期：2019年2月19日—2019年2月27日

十二、估价报告应用的有效期限：2019年2月27日—2020年2月26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

