

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

房地产估价报告

估价项目名称：菏泽市名仕豪庭3号楼01单元11006号、-1031号
房屋所有权人刘峰的房地产市场价格价值评估

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7月4日—2018年7月5日

估价报告编号：鲁广泰评【2018】字第50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，我公司估价人员对菏泽市名仕豪庭3号楼01单元11006号、-1031号房屋所有权人刘峰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。

估价对象主房建筑面积121.77平方米，储藏室面积12.32平方米（面积根据商品房买卖合同及房屋档案卷内目录获得），所有权人刘峰，设计用途为住宅、储藏室，建成于2016年，钢混结构，房屋总层数为28层，所在层为11、-2层，无房权证；商品房买卖合同编号MT-S3-01-11006、MT-S3-01--1031，用途住宅；国有土地使用证为菏国用2012第15134号，土地面积为29377.9平方米，规划用途为商住，土地使用年限为2012-12-14至2081-3-21止，国有出让土地。

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7月4日的估价结果为（币种：人民币）：

市场价值：

主房单价：6750（元/平方米） 储藏室单价：3200（元/平方米）

合计总价：86.14万元，大写金额为：捌拾陆万壹仟肆佰元整。

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

二〇一八年七月五日

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。

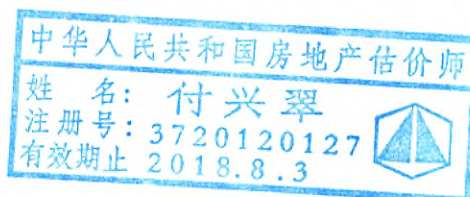
8、本估价报告由山东广泰土地房地产评估测绘有限公司负责解释。委托方如对本估价报告结果有异议，可在接到本估价报告后十日内向我评估所提出复估。

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，在估价时点，未见产权证有他项权利记载

(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，未见产权证有他项权利记载

(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地产价格的影响；

(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半年。

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	菏泽市名仕豪庭3号楼01单元11006号、-1031号		
建筑面积	121.77平方米、 12.32平方米	建成年代	2016年
设计用途	住宅、储藏室	实际用途	住宅、储藏室
结构	钢混结构	总层数	28层
所在楼层	11层、-2层	朝向	正向
户型	三室两厅	设备设施	水、电、暖
住宅成新状况	九八成新		
内部装修情况	精装		

2、权益状况

商品房买卖合同	MT-S3-01-11006、 MT-S3-01--1031	私有房产
所有权人	刘峰	单独所有

3、区域状况：

位置状况	位于菏泽市名仕豪庭3号楼01单元11006号、-1031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	位于菏泽市名仕豪庭3号楼01单元11006号、-1031号，空气质量一般，环境较好，住宅气息浓厚。

公共服 设施况	委估房产所在市场内的健身区、休闲区，可以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，大大增加了社区居民日常生活方便性，大大降低生活成本。
------------	--

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：2018年7月4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72号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日主席令第28号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日主席令第62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、商品房买卖合同编号MT-S3-01-11006、MT-S3-01--1031；
- 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、储藏室，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7月4日的估价结果为（币种：人民币）：

主房单价：6750（元/平方米） 储藏室单价：3200（元/平方米）

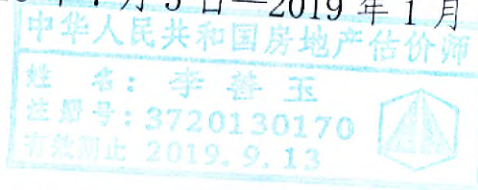
合计总价：86.14万元， 大写金额为：捌拾陆万壹仟肆佰元整。

十一、估价作业日期：2018年7月4日—2018年7月5日

十二、估价报告应用的有效期限：2018年7月5日—2019年1月4日

十三、估价人员：

李善玉



付兴翠

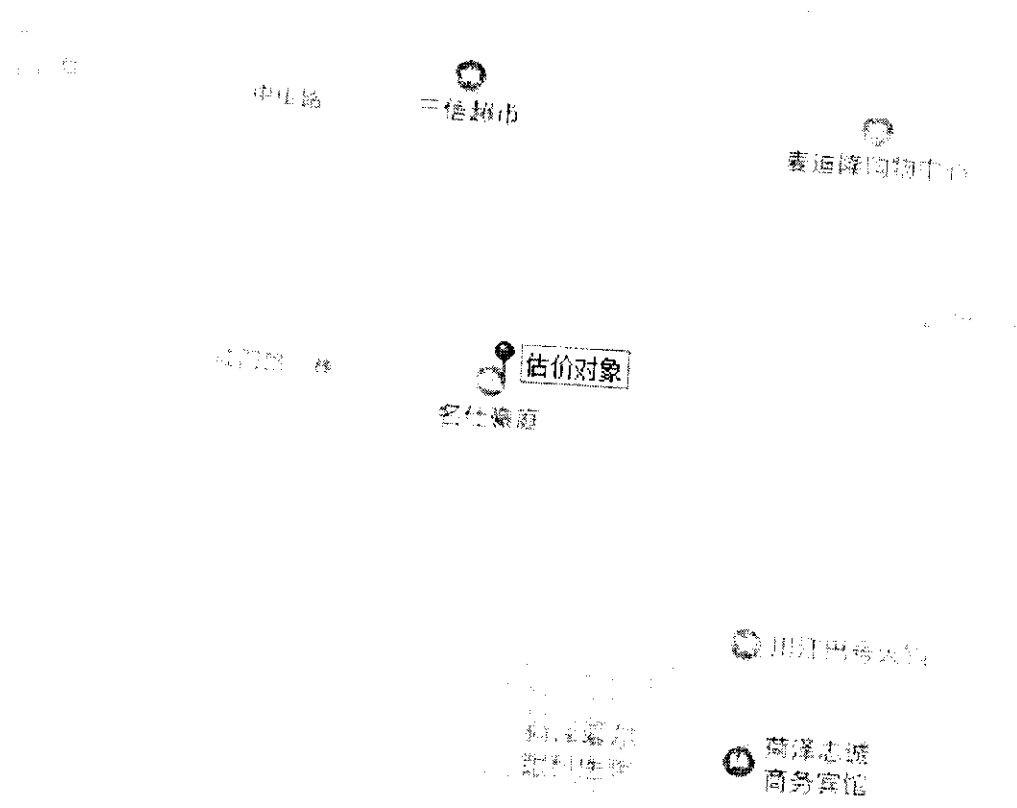


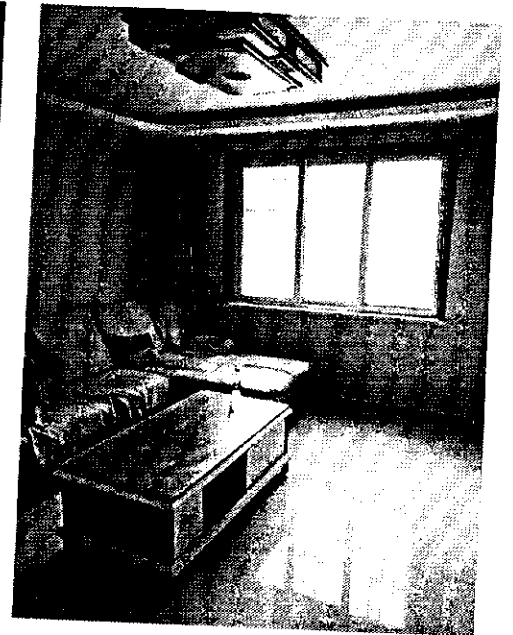
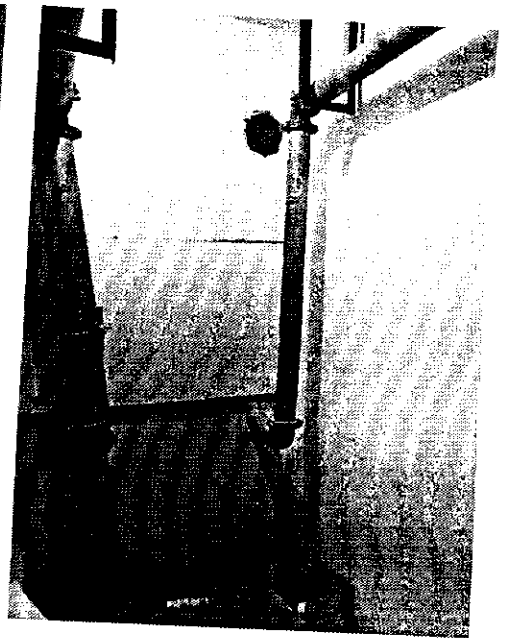
无其他参加估价人员和提供重要帮助专业人员

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司



估价对象位置





菏泽市牡丹区人民法院

司法询价委托函

(2018)鲁1702执询价10号

山东产权交易中心有限公司:

本院受理的申请人郭翠兰申请执行被执行人李艳民间借贷纠纷一案[案号为(2018)鲁1702执861号],因执行拍卖需要,现向你公司咨询被执行人李艳所有的登记在其丈夫刘峰名下的座落于菏泽市名仕豪庭3号楼01单元的11005号房、11006号房及-1031号储藏室的市场价格。

询价标的物:菏泽市名仕豪庭3号楼01单元的11005号房、11006号房及-1031号储藏室(合同号:20140304060、20140304048、20140304063)。

- 附: 1、资产权属证明
2、其他相关资料

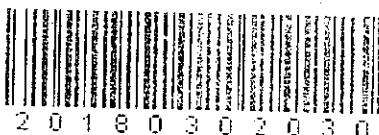
联系人: 魏保平

联系电话: 0530-7355860

201



房屋档案卷内目录



基本信息			
产权人:	刘峰	坐落名称:	菏泽市名仕豪庭3号楼01单元1005号、1006号
业务宗号:	20180302030	产别:	私有房产
收件类型:	查封登记-预查封	签约日期:	建档日期: 20180302
合同号:	20140304048		
档案信息			
案卷号:		档案编号:	20180302030
库号:		区号:	
列号:		目录号:	
		是否补录:	否
建筑信息			
建筑面积:	36.9900	申报总价值:	0.0000
		总评估价:	0.0000
土地信息			
地号:		是否查封:	已查封
土地证号:		土地编号:	
土地面积:	0.00	土地产别:	国有
		起止日期:	
其它信息			
附记:		其他事项:	

房屋档案卷内目录



产权人类别:	产权人	产权人姓名:	刘峰	共有类型:	单独所有
占有份额(%):		产权证号:		产权证编号:	
关系类型:	本人或户主	证件号码:	372901197201190633	证件类型:	身份证
性别:	男	出证人:	房产局	出证日期:	
联系电话:	13561328137	发证人:	房产局	发证日期:	
房屋取得方式:	购买商品房				
户籍所在地:					
备注:					

合同号: 20110301030

买房人: 刘峰

证件号码: 372901197201190633

电话: 13561328137

手机: 13561328137

开发企业: 山东名庭置业有限公司

项目名称: 鲁北城(372901197201190633)

幢名: 3

幢号: 0003

房名: 11006

房号: 0006

建筑面积: 121.77

房屋用途: 住宅

单元: 01

单价: 4643.63

付款方式: 其他

房屋价值: 565455.00

合同状态: 备案

签约日期: 2011-03-04

合同号: 20140001063

买房人: 刘峰

证件号码: 372901197201190633

电话: 13561328137

手机: 13561328137

开发企业: 山东名庭置业有限公司

项目名称: 名仕豪庭26、30、31、32

幢名: 3

幢号: 0003

房名: -1031

房号: 0031

建筑面积: 12.32

房屋用途: 储藏室

单元: 01

单价: 2900.00

付款方式: 一次性付款

房屋总价: 35728.00

合同状态: 备案

签约日期: 2014-03-04

编号: GF-2000-0171



20140304060

商品房买卖合同

中华人民共和国建设部
国家工商行政管理总局 制定

(20140304060)

商品房买卖合同

(合同编号: MT-S3-01-11006)

合同双方当事人:

出卖人: 山东名庭置业有限公司

注册地址: 菏泽市中华西路(市技术监督局西邻)

营业执照注册号: 371724200005130

企业资质证书号: 166372

法人代表人: 徐同林 联系电话: 05303126662

邮政编码: 274000

委托代理人: 地 址:

邮政编码: 联系电话:

委托代理机构:

注册地址:

营业执照注册号:

法人代表人: 联系电话:

邮政编码:

买受人: 刘峰

本人 法定代表人 姓名: 刘峰 国籍: 中国

身份证 护照 营业执照注册号 :
372901197201190633

地 址: 山东省菏泽市牡丹区太原路60号

邮政编码: 274000 联系电话: 13561328137

委托代理人 姓名: 国籍:

地 址:

邮政编码: 联系电话:

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律法规之规定,买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议。

第一条：项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 菏泽市牡丹区成阳路西、洲达集团北、水洼街东、道路南、规划中山路两侧 编号为 563 的地块的土地使用权。【 土地使用权出让合同号】【 土地使用权划拨批准文件号】【 划拨土地使用权转让批准文件号】【 国有土地使用证】为 荷国用2012第15134号

该地块土地面积为 29377.9 平方米，规划用途为 商住，土地使用年限自 2012 年 12 月 14 日至 2081 年 3 月 21 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【 现定名】【 暂定名】名仕豪庭2#、3#、4#、6#。建设工程规划许可证号为 371700201300022

，施工许可证号为

371601201311050201 371601201311050101 371601201311050301 3716012013110。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【 现房】【 预售商品房】。预售商品房批准机关为 菏泽市房产管理局，商品房预售许可证号为 荷市2013房售证第291号。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的：

第 3 【幢】
【座】 01 【单元】 【层】 11006 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 钢筋混凝土结构 结构，层高为 2.90 米，建筑层数地上 28 层，地下 2 层。

该商品阳台是【 封闭式】【 非封闭式】。

该商品房【 合同约定】【 产权登记】建筑面积共 121.77 平方米，其中，套内建筑面积 98.72 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 23.05 平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。附属用房 X，建筑面积 0 平方米，层高 0 米。

第四条 计价方式与价款。

该商品房定价方式为 双方协议价。出卖人与买受人约定按下述第

- 1、出卖人、买受人共同申请。
- 2、买受人自行申请。
- 3、买受人委托出卖人申请。

出卖人(签章):

【法定代表人】:



【委托代理人】:

(签章)

2014 年 8 月 9 日

买受人(签章):

【法定代表人】:

刘峰

【委托代理人】:

(签章)

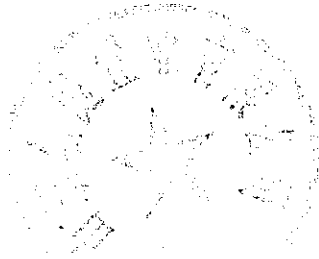
2014 年 8 月 9 日

在10日内书面通知对方。如发生变更的一方未履行此通知义务，而导致合同履
项无法送达时，应视为已经送达，出卖人不承担任何责任。 12、房款不含天然
户费、供热开户费、电话宽带有线电视初装费、产权证办理相关税费、按揭客
户押登记费等，相关费用按国家相关部门规定收取，由买受人承担。 13、房款不
含太阳能设备费与安装费，由出卖人招标后统一安装，相关费用由买受人承担。
14、户型的实际尺寸与合同所附图纸尺寸如有误差，以实际尺寸为准，买受人对此
异议。 15、本合同补充协议与《商品房买卖合同》具有同等法律效力。本补充协
议与正文条款约定不一致时，以补充协议约定为准。 16、本补充协议自双方盖章或
签字之日起生效。

买受人签字：



出卖人（盖章）



编号: GF-2000-0171



商品房买卖合同

中华人民共和国建设部
国家工商行政管理总局 制定

(20140304063)

商品房买卖合同

(合同编号: MT-S3-01--1031)

合同双方当事人:

出卖人: 山东名庭置业有限公司

注册地址: 菏泽市中华西路(市技术监督局西邻)

营业执照注册号: 371724200005130

企业资质证书号: 166372

法人代表人: 徐同林 联系电话: 05303126662

邮政编码: 274000

委托代理人: 地 址:

邮政编码: 联系电话:

委托代理机构:

注册地址:

营业执照注册号:

法人代表人: 联系电话:

邮政编码:

买受人: 刘峰

本人 法定代表人 姓名: 刘峰 国籍: 中国

身份证 护照 营业执照注册号 :
372901197201190633

地 址: 山东省菏泽市牡丹区太原路60号

邮政编码: 274000 联系电话: 13561328137

委托代理人 姓名: 国籍:

地 址:

邮政编码: 联系电话:

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律法规之规定,买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议。

第一条：项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 菏泽市牡丹区成阳路西、洲达集团北、水洼街东、道路南、规划中山路两侧 编号为 563 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】【国有土地使用证】为 荷国用2012第15134号

该地块土地面积为 29377.9 平方米，规划用途为 商住，土地使用年限自 2012 年 12 月 14 日至 2081 年 3 月 21 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】名仕豪庭2#、3#、4#、6#。建设工程规划许可证号为 371700201300022

，施工许可证号为

371601201311050201 371601201311050101 371601201311050301 3716012013110。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 菏泽市房产管理局，商品房预售许可证号为 荷市2013房售证第291号。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的：

第 3

【座】01 【单元】 【层】-1031 【幢】 号房。

该商品房的用途为 储藏室，属 钢筋混凝土结构 结构，层高为 2.70 米，建筑层数地上 28 层，地下 2 层。

该商品阳台是【封闭式】【非封闭式】。

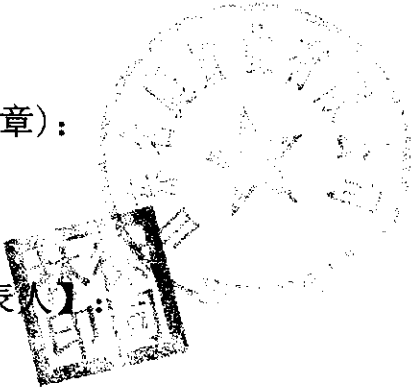
该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 12.32 平方米，其中，套内建筑面积 6.13 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 6.19 平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。附属用房 X，建筑面积 0 平方米，层高 0 米。

第四条 计价方式与价款。

该商品房定价方式为 双方协议价。出卖人与买受人约定按下述第

- 1、 出卖人、 买受人共同申请。
- 2、 买受人自行申请。
- 3、 买受人委托出卖人申请。

出卖人(签章):



【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2014 年 8 月 9 日

买受人(签章):

A handwritten signature in black ink, appearing to be '孙峰'.

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

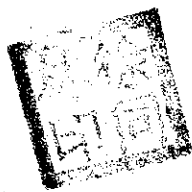
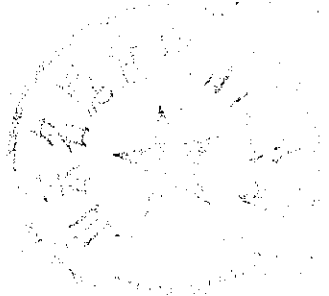
2014 年 8 月 9 日

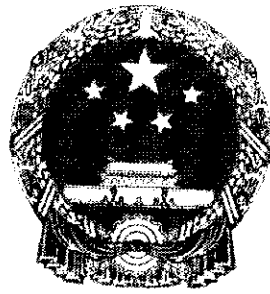
一方在10日内书面通知对方。如发生变更的一方未履行此通知义务，而导致合同履行事项无法送达时，应视为已经送达，出卖人不承担任何责任。 12、房款不含天然气开户费、供热开户费、电话宽带有线电视初装费、产权证办理相关税费、按揭客户抵押登记费等，相关费用按国家相关部门规定收取，由买受人承担。 13、房款不含太阳能设备费与安装费，由出卖人招标后统一安装，相关费用由买受人承担。 14、户型的实际尺寸与合同所附图纸尺寸如有误差，以实际尺寸为准，买受人对此无异议。 15、本合同补充协议与《商品房买卖合同》具有同等法律效力。本补充协议与正文条款约定不一致时，以补充协议约定为准。 16、本补充协议自双方盖章或签字之日起生效。

买受人（签字）：



出卖人（盖章）：





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913701027337284882

名称 山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

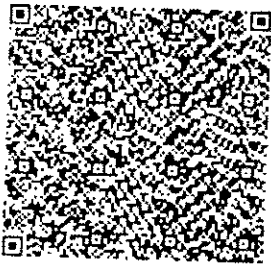
法定代表人 李文伟

注册资本 肆佰万元整

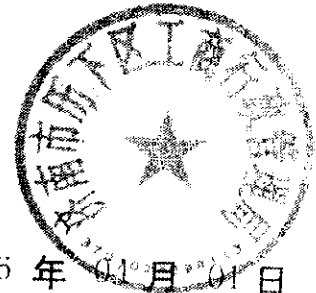
成立日期 2001年12月18日

营业期限 2001年12月18日至 年 月 日

经营范围 房地产评估; 土地评估; 房产变更调查与测量; 房产图测绘; 批发、零售; 建材、钢材、棉花、化纤产品; 经济贸易咨询; 会议及展览服务; 市场调查。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2016年01月01日

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：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
(执行合伙人)

住所：济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

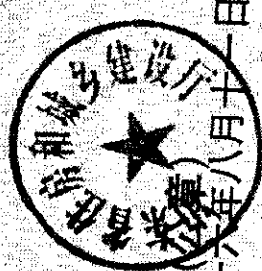
营业执照注册号：913701027337284882

资质等级：壹级

行政许可决定书号：房地产评估许准[2016]8号

证书编号：建房估证字[2013]017号

有效期限：2016年1月20日至2019年1月19日



行政许可机关
二〇一六年八月十一日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00121065

姓名 / Full name

李碧玉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371203197902043218

注册号 / Registration No.

3720130170

执业机构 / Employer

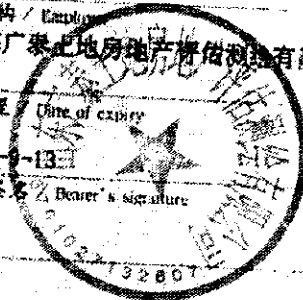
山东广聚正地房地产评估有限公司

有效期至 / Validity

2019-9-13

持证人签名 / Bearer's signature

[Signature]



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00099247

姓名 / Full name

付兴翠

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230882198606103520

注册号 / Registration No.

3720120127

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-8-3

持证人签名 / Bearer's signature



