

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：菏泽市牡丹区北城八一街北侧东顺城街以东牡丹商业广场6号楼L-A-3-402房屋所有权人邓红英 崔广东的房地产市场价格评估

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9月11日—2018年9月13日

估价报告编号：鲁广泰评【2018】字第HZ113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牡丹区北城八一街北侧东顺城街以东牡丹商业广场6号楼L-A-3-402房屋所有权人邓红英 崔广东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162.19平方米，所有权人邓红英 崔广东，私有房产，用途为住宅，建成于2004年，混合结构，房屋总层数6层，所在楼层4层，产权证号为164776号，土地证号为菏国用（02）字第04218号，国有土地（以上信息根据委托方提供房屋档案卷内目录及现场勘查获得）。

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2018年9月11日的估价结果为（币种：人民币）：

市场价值：

单价：5730元/平方米

总价：92.93万元，大写金额为：玖拾贰万玖仟叁佰元整。

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

二〇一八年九月十三日

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，于户主未能到达现场，估价人员未能入户查勘，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，不考虑有他项权利记载；
- (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) 由于未能入户进行查勘，本次估价估价对象室内设定为简单装修，提醒报告使用者注意。
- (5) 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。
- (6) 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壹年。

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	菏泽市牡丹区北城八一街北侧东顺城街以东牡丹商业广场6号楼L-A-3-402		
建筑面积	162.19平方米	建成年代	2004年
设计用途	住宅	实际用途	住宅
结构	混合结构	总层数	6层
所在楼层	4层	朝向	正向
户型	多室	设备设施	水、电、暖
住宅成新状况	九成新		
内部装修情况	简装		

2、权益状况

所有权证号	164776	私有房产
产权人	邓红英 崔广东	共同共有

3、区域状况：

位置状况	位于菏泽市牡丹区北城八一街北侧东顺城街以东牡丹商业广场6号楼L-A-3-402。
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	位于菏泽市牡丹区北城八一街北侧东顺城街以东牡丹商业广场6号楼L-A-3-402，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、估价对象房屋状况

因未进入估价对象室内勘查，根据房屋查档证明及现场勘查：委估对象建成于2004年，委估对象为楼房，混合结构，总层数6层，所在层为4层，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9月11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9月13日主席令第七十二号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年9月13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》（2018）鲁1702执询价28号；
- 12、房屋档案卷内目录；
- 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9月11日的估价结果为（币种：人民币）：

单价：5730元/平方米

总价：92.93万元，大写金额为：玖拾贰万玖仟叁佰元整。

十一、估价作业日期：2018年9月11日—2018年9月13日

十二、估价报告应用的有效期限：2018年9月13日—2019年9月12日

十三、估价人员：

李善玉



付兴翠



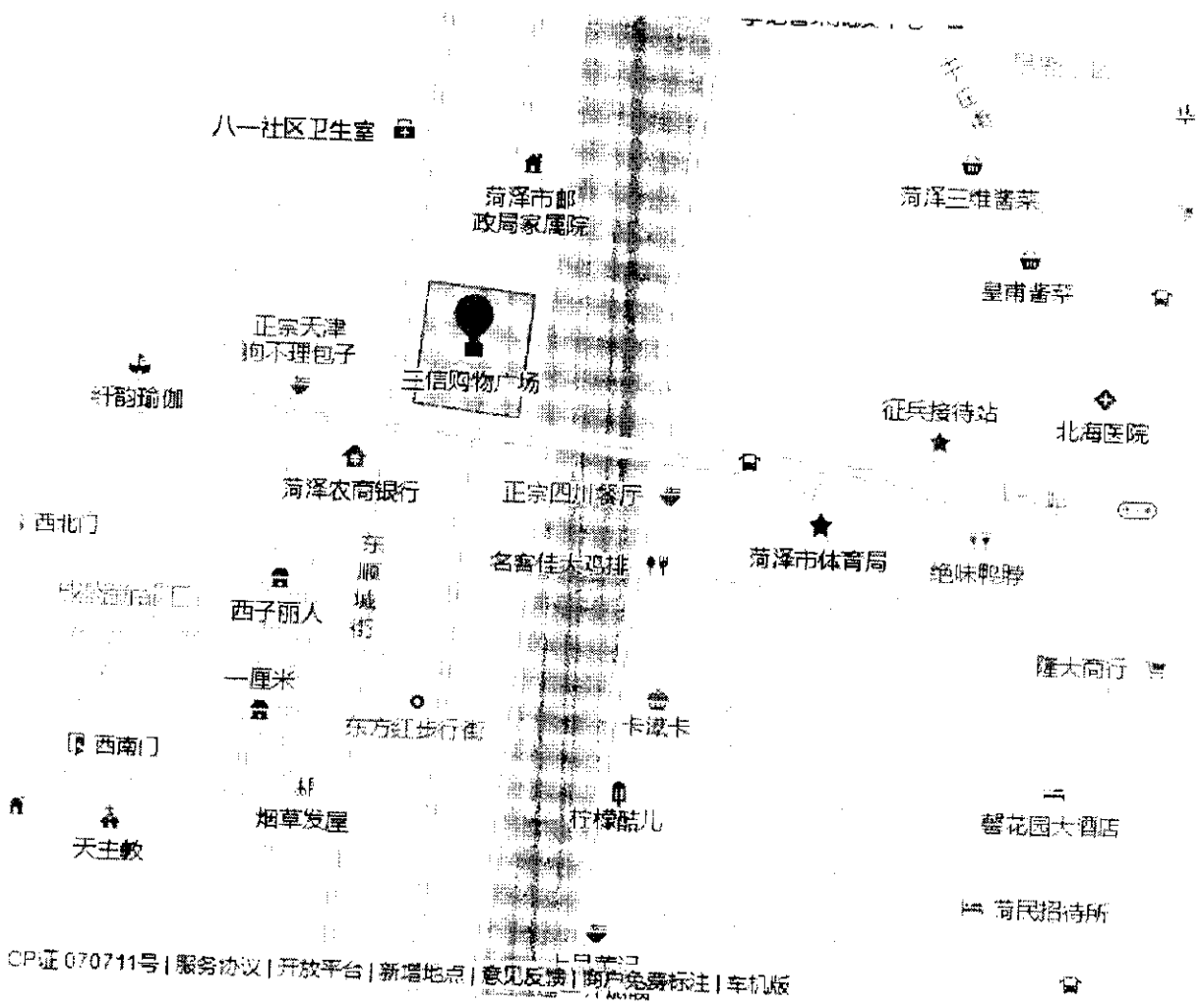
无其他参加估价人员和提供重要帮助专业人员。

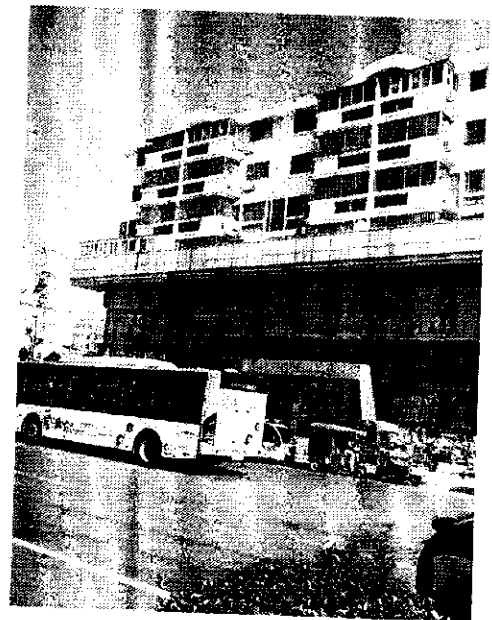
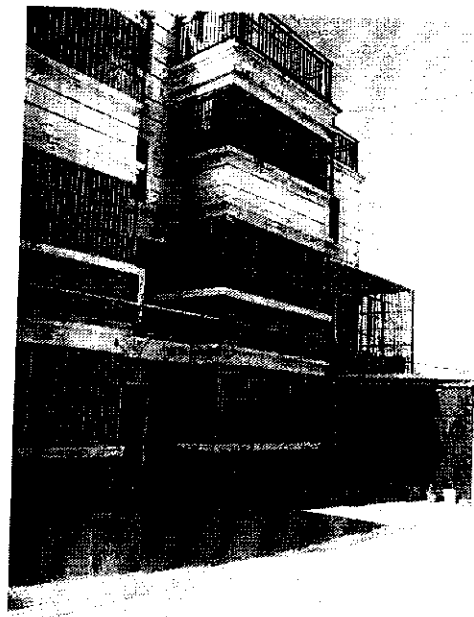
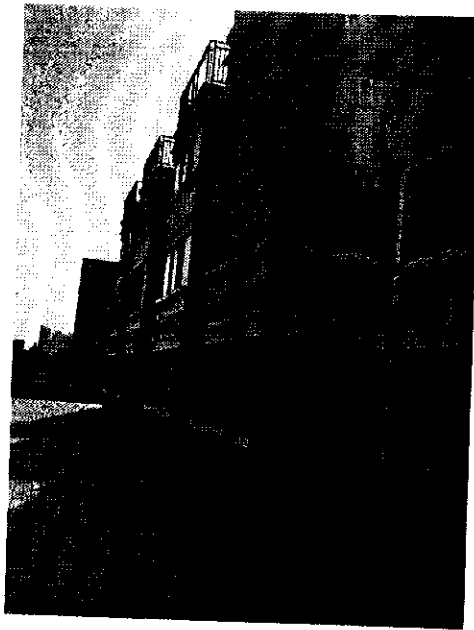
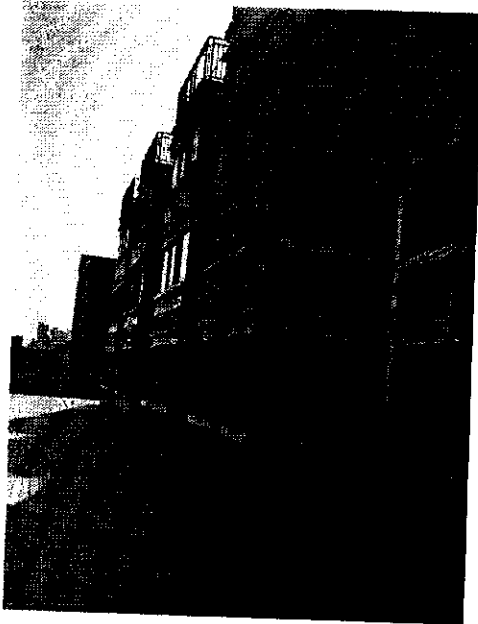
山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

二〇一八年九月十三日



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28号

山东产权交易中心有限公司：

本院受理的申请执行人臧玉玮申请执行被执行人崔广东民间借贷纠纷一案 [案号为(2018)鲁1702执恢206号]，因执行拍卖需要，现向你公司咨询被执行人崔广东所有的位于菏泽市牡丹区北城八一街北侧东顺城街以东牡丹商业广场6号楼L-A-3-402房产的市场价格。

询价标的物：被执行人崔广东所有的位于菏泽市牡丹区北城八一街北侧东顺城街以东牡丹商业广场6号楼L-A-3-402房产 (产权证号：164776号)。

- 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：0530-7355801

2018



司法询价告知书

山东产权交易中心,作为山东省高院指定的司法辅助委托机构,现接受山东省菏泽市牡丹区人民法院委托,对查封的被申请执行人崔广东所有的位于菏泽市牡丹区北城八一街北侧东顺城街以东牡丹商业广场6号楼L-A-3-402室房产进行询价,本次由申请人及被执行人协商的方式确定一家评估机构进行询价,该评估公司为省高院备案、且同意按照法院要求提供询价服务的机构。具体如下:

一、本次进行询价的评估公司:

山东广泰土地房产评估测绘有限公司

二、费用缴纳及相关事项

1、当事人双方对上述内容无异议,将询价服务费按标准支付给山东产权交易中心,固定项目的询价费用在确定评估公司后由申请人预付;整体项目需由申请人在询价前,按照项目原值缴纳询价保证金,询价保证金在出具询价报告前根据项目所询价值采取不计利息多退少补的方式结算询价服务费。

2、标的情况说明:开发用途为小区住宅的房产、车辆属于固定项目;经营性房产、土地及其他属于整体项目。

本次项目属于: 1、固定项目 2、整体项目。

3、账户信息:户名:山东产权交易中心有限公司;账户:30205336000253;开户行:平安银行济南分行营业部

三、说明

无论询价标的物是否成功拍卖,询价服务费不予退还。

当事人对上述内容无异议,签字确认:

申请人或授权代表

签章

臧玉瑞

被执行人或授权代表

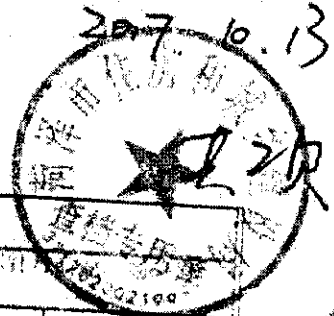
签章

张中原

2018年7月24日

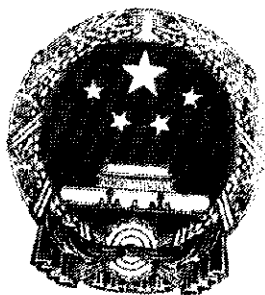
房屋档案卷内目录

产权证号
164776



权利人: 刘红英 田广东				档案编号: 00000106	
业务编号: 20140509231		产别: 自有房产		状态: 当前档案	
收件类型: 转移登记-商品房转移		签约日期:		建档日期: 2014年5月25日	
合同号:					
档案信息					
案卷号:		档案编号: 00000106		档号:	
区号:		区号:		楼号:	
目录号:		目录号:		是否补登: 否	
建筑信息					
建筑面积: 132.1900		土地面积: 20.012000		用途:	
土地信息					
地号:		是否查封: 未查封			
土地证号: 商国用(02)字第04218号		土地编号:		开始日期:	
土地面积: 20.012000		土地产别: 国有		截止日期:	
其他信息					
附记:		其他事项:			





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913701027337284882

1-1

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

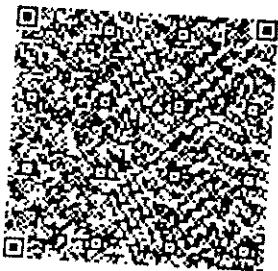
法定代表人 李文伟

注册资本 肆佰万元整

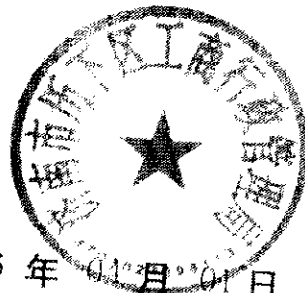
成立日期 2001年12月18日

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04月01日

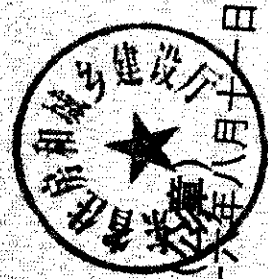
中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
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

李善玉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371203197902043218

注册号 / Registration No.

3720130170

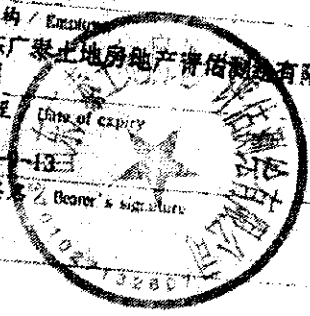
执业机构 / Employer

山东广聚土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-1-13

持证人签名 / Bearer's 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. 00156047



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

2021-6-10

持证人签名 / Bearer's signature

