

房地产估价报告

估价项目名称：菏泽市牡丹区小留镇政府对过泰岳商贸城的 2 号楼
的 15 号房屋所有权人陈国伟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 9 月 11 日—2018 年 9 月 13 日

估价报告编号：鲁广泰评【2018】字第 HZ117 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小留镇政府对过泰岳商贸城的2号楼的15号房屋所有权人陈国伟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150.00平方米，所有权人陈国伟，用途为综合，建成于2012年，混合结构，房屋总层数为2层，所在楼层为1-2层，无房产证；集体所有土地。（以上信息根据委托方提供房屋信息及现场勘查获得）

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：

总价：12.42万元，大写金额为：壹拾贰万肆仟贰佰元整。

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，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；。

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

估价对象位于菏泽市牡丹区小留镇政府对过泰岳商贸城的2号楼的15号，房屋所有权人陈国伟。委估房地产为混合结构，房屋总层数为2层，所在楼层1-2层，建成年代为2012年，用途为综合，建筑面积为150.00平方米，铝合金窗，卷帘门。集体所有土地。

估价对象区域内地势平坦，水、电、路铺设齐全，邻近老S259省道、小留镇府前街，周边有小留镇政府、小留中心卫生院、菏泽市小留镇派出所、菏泽市牡丹区第十中学、山东农商银行、中国邮政储蓄银行、牡丹区小留人民法庭等，空气质量一般，周围环境质量轻微污染。

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，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、《司法询价委托函》（2018）鲁1702执询价29号；
- 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；且估价对象为综合，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）：

总价：12.42万元，大写金额为：壹拾贰万肆仟贰佰元整。

十一、估价作业日期：2018年9月11日—2018年9月13日

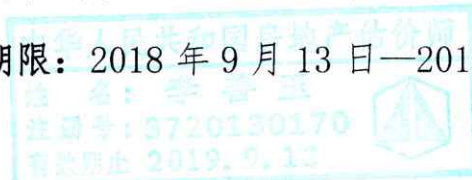
十二、估价报告应用的有效期限：2018年9月13日—2019年9月12日

十三、估价人员：

李善玉

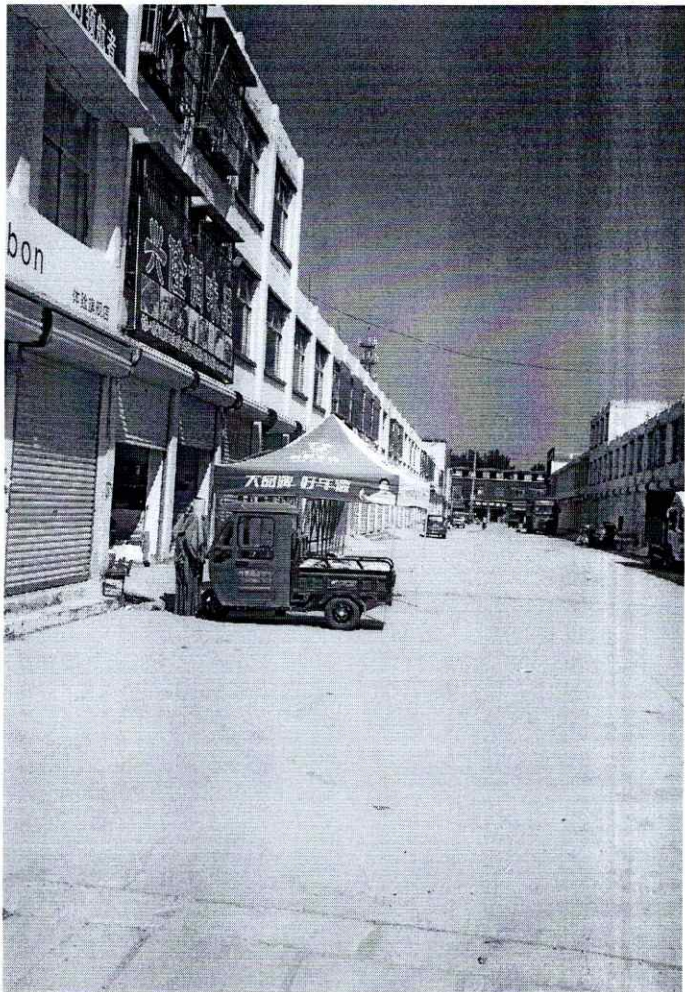
付兴翠

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



菏泽市牡丹区人民法院

司法询价委托函

(2018)鲁1702执询价²⁹号

山东产权交易中心有限公司:

本院受理的李明章与被执行人陈国伟建筑合同纠纷一案[案号为(2016)鲁1702执84号],因执行拍卖需要,现向你公司咨询被执行人陈国伟所有的位于菏泽市牡丹区小留镇政府对过泰岳商贸城的2号楼的14、15、16、17、18和3号楼的B10房产的市场价格。

询价标的物:位于菏泽市牡丹区小留镇政府对过泰岳商贸城。

- 附: 1、查封裁定书
2、其他相关资料

联系人: 范河君、张晓
联系电话: 7355860

2018年8月10日



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,现接受菏泽市牡丹区人民法院委托,对查封的被申请执行人陈国伟所有的位于菏泽市牡丹区小留镇政府对过泰岳商贸城2号楼的14、15、16、17、18和3号楼的B10房产进行询价,本次询价的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、本次参选的评估公司:

- 1、正衡资产评估(山东)有限公司
- 2、山东裕丰资产评估有限公司
- 3、山东弘裕土地房地产评估有限公司
- 4、山东中大恒正土地房地产评估有限公司
- 5、山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

二、本次选取方式:

采取公开抽签的方式选取一家评估机构。

三、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

四、说明

无论询价标的物是否成功拍卖，询价服务费不予退还。

五、选取结果

本次公开选取的评估公司为：

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



被执行人或授权代表

签章

(注)被执行人无法联系确认，已通过张贴公告的方式告知。

鉴证人：

2018年8月16日

房产情况

位于菏泽市牡丹区小留镇政府对过泰岳商贸城的 2 号楼 14、15、16、17 的房产系二层，每层 75 平方米；2 号楼的 18 和 3 号楼的 B10 系三层，每层 75 平方米。

2018 年 6 月 15 日

李明章: 133 95306633



营业执照

(副本)

11

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

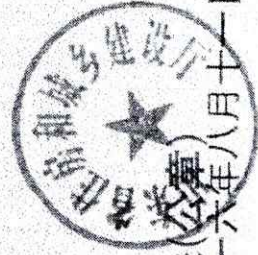
营业执照注册号：913701027337284882

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(公章)
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

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-13

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

