

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：东营市枫情水岸小区6号楼1单元301室房屋所有权

人刘广运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10月16日—2018年10月23日

估价报告编号：鲁广泰评【2018】字第HZ142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，我公司估价人员对东营市枫情水岸小区 6 号楼 1 单元 301 室房屋所有权人刘广运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。

估价对象建筑面积主房 189.64 平方米，地下室 33.53 平方米，所有权人刘广运，设计用途为住宅、地下室，建成于 2009 年，砖混结构，房屋总层数为 6 层，所在层为 5,6 层，合同编号：099，国有出让土地，土地使用年限为 2000-9-5 至 2070-9-5 止。（以上信息根据商品房买卖合同和现场勘查获得）。

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 10 月 16 日的估价结果为(币种:人民币):

市场价值：

主房单价：7020（元/平方米） 地下室单价：3600（元/平方米）

合计总价：145.20 万元， 大写金额为：壹佰肆拾伍万贰仟元整。

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

二〇一八年十月二十三日

## 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，不考虑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)委估对象建成于2009年，因未进入室内勘查，根据周围勘查情况水、电、暖齐全。设定为简单装修。

(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	东营市枫情水岸小区6号楼1单元301室		
建筑面积	189.64平方米、 33.53平方米	建成年代	2009年
设计用途	住宅、地下室	实际用途	住宅、地下室
结构	砖混结构	总层数	6层
所在楼层	5层,6层	朝向	正向
户型	多室	设备设施	水、电、暖
住宅、地下室成新状况	九成新		
内部装修情况	简装		

#### 2、权益状况

商品房买卖合同编号	099	私有房产
所有权人	刘广运	单独所有

#### 3、区域状况：

位置状况	位于东营市枫情水岸小区6号楼1单元301室。
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	位于东营市枫情水岸小区6号楼1单元301室，空气质量一般，环境较好，住宅、地下室气息浓厚。

<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、估价对象状况

因未进入室内勘察，根据商品房买卖合同及现场勘查：委估对象建成于2009年，委估对象为楼房，砖混结构，房屋总层数为6层，所在层为5,6层，设定为简装。

#### 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10月16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：（2018）鲁1702执询价 号；
- 12、商品房买卖合同编号：099；
- 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、地下室，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10月16日的估价结果为（币种：人民币）：

主房单价：7020（元/平方米） 地下室单价：3600（元/平方米）

合计总价：145.20万元， 大写金额为：壹佰肆拾伍万贰仟元整。

十一、估价作业日期：2018年10月16日—2018年10月23日

十二、估价报告应用的有效期限：2018年10月23日—2019年10月22日

十三、估价人员：

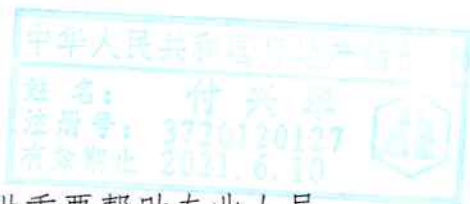
李善玉

付兴翠

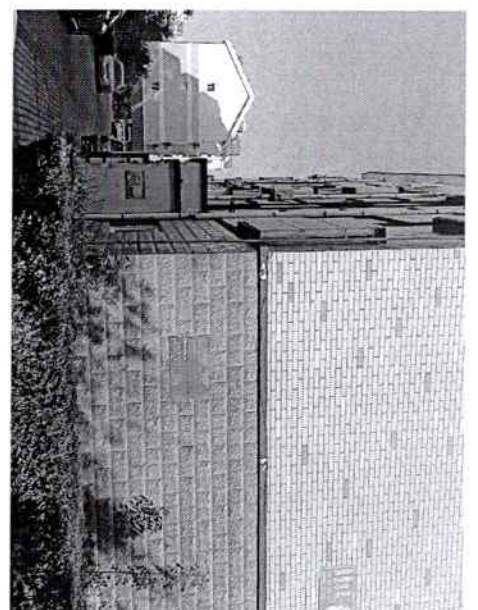
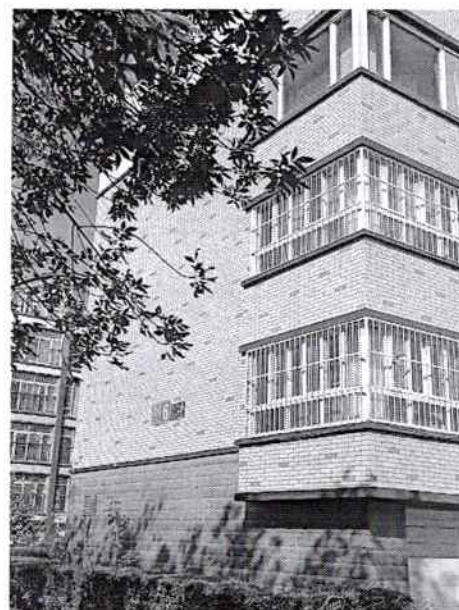
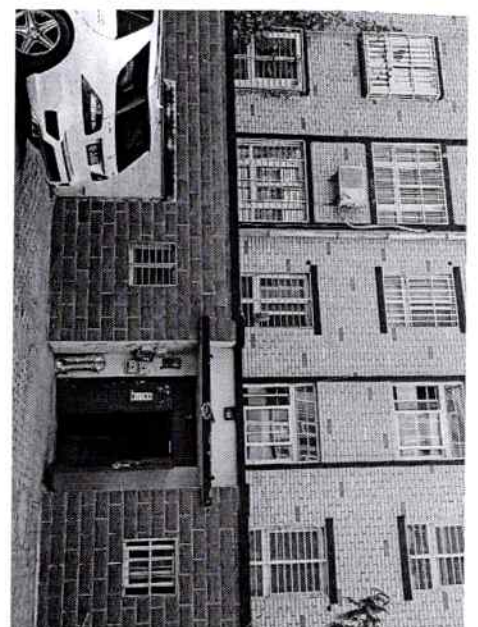
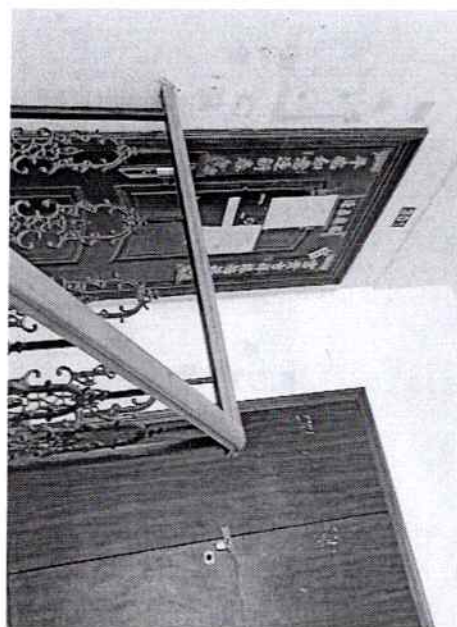
无其他参加估价人员和提供重要帮助专业人员。

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

二〇一八年十月二十三日







# 菏泽市牡丹区人民法院

## 司法询价委托函

(2018)鲁1702执询价 号

山东产权交易中心有限公司:

本院受理的申请执行人王以胜申请执行被执行人刘广运、山东菏泽广奥化工科技有限公司民间借贷纠纷一案[案号为(2018)鲁1702执恢251号],因执行拍卖需要,现向你公司咨询被执行人刘广运所有的位于东营市枫情水岸小区6号楼1单元301室房产的市场价格。

询价标的物:被执行人刘广运所有的位于东营市枫情水岸小区6号楼1单元301室。

- 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年09月27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刘广运所有的位于东营市风情水岸小区6号楼1单元301室房产询价,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、 山东中大恒正土地房地产评估有限公司
- 4、 山东弘裕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：

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

当事人对上述内容无异议，签字确认：

申请人或授权代表

被执行人或授权代表

王凤萍

签章

签章

鉴证人：

2018年10月8日

正本

编号: CF - 2000 - 0171

# 商品房买卖合同

本人已作全额按揭

东营市房产管理局监制

# 商品房买卖合同

(合同编号: 099)

## 合同双方当事人:

出卖人: 北京中德置地有限公司  
 注册地址: 北京市昌平区回龙观镇育知路100号  
 营业执照注册号: 11010800000000000000000000000000  
 企业资质证号: 0362118  
 法定代表人: 张春 联系电话: 010-62000007  
 邮政编码: 100085  
 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: \_\_\_\_\_  
 法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_  
 邮政编码: \_\_\_\_\_

买受人: 刘广法  
 【本人】【法定代理人】姓名: 刘广法 国籍: 中国  
 【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 13725246680623121 ]  
 地址: 河北省石家庄市



X 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 6 幢 201 号房。【座】 一 【单元】 5-6

该商品房的用途为 住宅, 属 框架 结构, 层高为       , 建筑层数地上        层, 地下        层。

该商品房阳台是【封闭式】X【非封闭式】。

该商品房【合同约定】X【产权登记】建筑面积共 189.64 平方米, 其中, 套内建筑面积 X 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 X 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)。

X \_\_\_\_\_。  
X \_\_\_\_\_。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 4 种方式计算该商品房

价款:

1、按建筑面积计算, 该商品房单价为 ( X 币 ) 每平方米



米 X 元, 总金额 ( X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

2、按套内建筑面积计算, 该商品房单价为 ( X 万 X 千 X 百 X 元 ) 每平方米 X 元, 总金额 ( X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

3、按套 (单元) 计算, 该商品房总价款为 ( X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

4、正房 (带阁楼) 189.64 m<sup>2</sup> 单价 2061.802 元/㎡ 计 391000 元  
地下室 = 33.53 m<sup>2</sup> 单价 1000 元/㎡ 计 33530 元  
共计总价款 424530 元 (肆拾贰万肆仟伍佰叁拾元)

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式, 本条规定以【建筑面积】  
【套内建筑面积】(本条款中均简称面积) 为依据进行面积确认  
及面积差异处理。

当事人选择按套计价的, 不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的, 以产权登记面积  
为准。

商品房交付后, 产权登记面积与合同约定面积发生差异,  
双方同意按第 1 种方式进行处理:

1、双方自行约定:

(1) 按合同价格与产权登记面积计算面积误差比在 3% 以内, 据实结算;  
超出 3% 部分, 买受人有权退房。

(2)

- 4、该商品房所在小区的命名权 \_\_\_\_\_;
- 5、 \_\_\_\_\_;
- 6、 \_\_\_\_\_;

**第十八条** 买受人的房屋仅作 \_\_\_\_\_ 使用，  
 买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结  
 构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间  
 有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设  
 施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施  
 的使用性质。

**第十九条** 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人  
 协商解决；协商不成的，按下述第 \_\_\_\_\_ 种方式解决：  
 1、提交 \_\_\_\_\_ 仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

**第二十条** 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议  
 (附件四)。

**第二十一条** 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合

同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共20页，一式肆份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人贰份，买受人叁份，        份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向        申请登记备案。

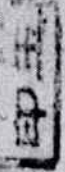


出卖人 (盖章)：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

(盖章)



买受人 (盖章)：文

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【        】：

(盖章)

2007年11月13日

签于东营

2007年11月13日

签于东营市



# 营业执照

(副本)

1-1

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 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(公章)  
二零一六年八月十一日

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

