

房地产估价报告

估价项目名称：菏泽市万达广场 19 号楼 1 单元 27 层 27002 号房、
地下-1 层储藏室-1028 号、一号楼地下停车位编号
E207 房屋所有权人张本领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：2019 年 1 月 4 日—2019 年 1 月 7 日

估价报告编号：鲁广泰评【2019】字第 HZ003 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中万达广场 19 号楼 1 单元 27 层 27002 号房、地下-1 层储藏室-1028 号、一号楼地下停车位编号 E207 房屋所有权人张本领的房地产进行了估价，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。

估价对象主房建筑面积 118.99 平方米、地下储藏室 11.79 平方米、地下停车位一个，所有权人张本领，用途为住宅、储藏室、车位，钢混结构，房屋所在楼层为 27 层、-1 层，无房权证；房屋征收产权调换协议补充协议编号：13-26，国有土地。（以上信息根据委托方提供房屋资料及现场勘查获得）

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 2019 年 1 月 4 日的估价结果为（币种：人民币）：

市场价值：

主房单价：6680（元/平方米） 地下储藏室单价：3200（元/平方米）

地下停车位：10 万元/个

主房总价：79.49 万元 地下储藏室总价：3.77 万元

地下停车位：10 万元/个

合计总价：93.26 万元，大写金额为：玖拾叁万贰仟陆佰元整。

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

二〇一九年一月七日

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)由于未能入户进行查勘，估价对象为楼房，钢混结构。本次估价估价对象室内设定为毛坯，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	菏泽市中万达广场19号楼1单元27层27002号房、地下-1层储藏室-1028号、一号楼地下停车位编号E207		
建筑面积	主房118.99平方米、地下储藏室11.79平方米、地下停车位一个	建成年代	--
设计用途	住宅、储藏室、车位	实际用途	住宅、储藏室、车位
结构	钢混结构	总层数	--
所在楼层	27层、-1层	朝向	正向
户型	多室	设备设施	--
房屋成新状况	主体完工，全新		
内部装修情况	毛坯		

2、权益状况

《房屋征收产权调换协议补充协议》编号	13-26	私有房产
产权人	张本领	单独所有

3、区域状况：

位置状况	位于菏泽市中万达广场19号楼1单元27层27002号房、地下-1层储藏室-1028号、一号楼地下停车位编号E207。
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	位于菏泽市中万达广场19号楼1单元27层27002号房、地下-1层储藏室-1028号、一号楼地下停车位编号E207，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

因未进入估价对象室内勘查，根据委托方提供房屋资料及现场勘查：委估对象为楼房，钢混结构，主体已完工，房屋所在楼层为27层、-1层。根据周围勘查情况设定为毛坯。

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1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79号

12、《房屋征收产权调换协议补充协议》编号：13-26；

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、储藏室、车位，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 1 月 4 日的估价结果为（币种：人民币）：

主房单价：6680（元/平方米） 地下储藏室单价：3200（元/平方米）

地下停车位：10 万元/个

主房总价：79.49 万元 地下储藏室总价：3.77 万元

地下停车位：10 万元/个

合计总价：93.26 万元，大写金额为：玖拾叁万贰仟陆佰元整。

十一、估价作业日期：2019 年 1 月 4 日—2019 年 1 月 7 日

十二、估价报告应用的有效期限：2019 年 1 月 7 日—2020 年 1 月 6 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

二〇一九年一月七日

估价对象位置





7 月 18 日

百付, 禾希

法院 电话 138 6358

菏泽市牡丹区人民法院

司法询价委托函

(2018)鲁1702执询价79号

山东产权交易中心有限公司:

本院受理的申请执行人李德与被执行人张本领民间借贷纠纷一案[案号为(2018)鲁1702执恢218号],因执行拍卖需要,现向你公司咨询被执行人张本领名下坐落于万达广场19号楼1单元27层27002号房;万达广场19号楼地下-1层储藏室-1028号;万达广场一号楼地下停车位编号E207的市场价格。

询价标的物:万达广场19号楼1单元27层27002号房;万达广场19号楼地下-1层储藏室-1028号;万达广场一号楼地下停车位编号E207的市场价格。

附:1、房屋征收产权调换协议补充协议(编号:13-26)

联系人:范河君

联系电话:17853006358



项目名称：菏泽市 2013-1 旧城区改建项目

编号：13-26



房屋征收产权调换协议补充协议

征收部门：菏泽市住房和城乡建设局

联系电话：5695973

被征收人：张本领

联系电话：13375307188

与原件相符
年 月 日

(以下简称甲方)

(以下简称乙方)

根据乙方签订的《房屋征收产权调换协议》(编号 13-26)，乙方自愿选择的产权调换房屋具体位置是：

一、产权调换的住宅房屋位置在：

19号楼 1单元 27层 27002号房，建筑面积 118.99平方米，楼层调价 20元/平方米；19号楼地下 -1层储藏室 -1028号，建筑面积 11.79平方米；1号楼地下停车位编号 E207。

~~_____~~号楼 ~~_____~~单元 ~~_____~~层 ~~_____~~号房，建筑面积 ~~_____~~平方米，楼层调价 ~~_____~~元/平方米；~~_____~~号楼地下 ~~_____~~层储藏室 ~~_____~~号，建筑面积 ~~_____~~平方米；~~_____~~号楼地下停车位编号 ~~_____~~。

~~_____~~号楼 ~~_____~~单元 ~~_____~~层 ~~_____~~号房，建筑面积 ~~_____~~平方米，楼层调价 ~~_____~~元/平方米；~~_____~~号楼地下 ~~_____~~层储藏室 ~~_____~~号，建筑面积 ~~_____~~平方米；~~_____~~号楼地下停车位编号 ~~_____~~。

二、产权调换的商业房屋位置在：

~~_____~~号楼 ~~_____~~号房，建筑面积 ~~_____~~平方米。

~~_____~~号楼 ~~_____~~号房，建筑面积 ~~_____~~平方米。



三、住宅房屋产权调换的商业用房位置在:

_____号楼_____号 1-2 层建筑面积共计_____平方米商业用房, 占其中的_____平方米, 与挑选该商业用房的其他被征收人产权共同共有。

四、住宅房屋置换商业用房的结算办法: 住宅房屋与商业房屋按 1.2:1 的比例置换, 根据被征收人实际置换商业房屋面积的 1.2 倍从被征收人合法住宅建筑面积中扣减。商业房屋的价格按照产权调换住宅房屋均价的 1.2 倍从被征收人的补偿价值中扣除。用于置换商业房屋的合法住宅房屋建筑面积, 按规定发放临时安置费, 不发放停产停业损失费。确需延长过渡期限的, 从逾期之月起计算超期临时安置费, 不计算超期停产停业损失费。

五、产权调换房屋的户型、布局最终以规划部门审批的图纸为准; 产权调换房屋的建筑面积最终结算以具有测绘资质的房产测绘单位出具的测绘结果为准。

六、产权调换房屋的建设标准。用于产权调换的房屋必须符合国家质量安全标准和《菏泽市 2013-1 旧城区改建项目房屋征收补偿方案》规定的建设标准。

七、本协议一式三份, 甲方、乙方各执一份, 存档一份。

八、本协议签订后, 一方当事人不履行约定的义务或双方发生纠纷的, 由双方协商解决。协商不成的, 另一方当事人可以依法向人民法院提起诉讼。

九、本协议自签订之日起生效。



经办人: 李玲

乙方: 张永庆



2017年9月22日





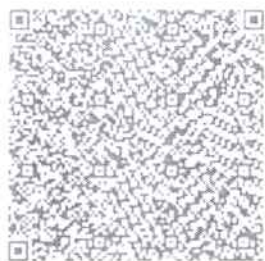
营业执照

(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

REGISTRATION 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(签章)
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.

371303197902043218

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 / Registrar 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

