

房地产估价报告

估价项目名称：济宁市兖州区百丰大厦1417室和1418室两处
房地产市场价值评估

估价委托人：山东产权交易中心有限公司

房地产估价机构：山东中大恒正土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：卢会波、唐林森

估价报告出具日期：2019年12月16日

估价报告编号：鲁中大恒正房估字[2019]JN121603号

致估价委托人函

山东产权交易中心有限公司:

受贵院委托, 本公司委派注册房地产估价师对估价对象进行了估价。

估价目的是为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象: 兖州区百丰大厦1417室和1418室两处商业用途房地产; 不动产权利人为张国良; 财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权; 总建筑面积为108.99平方米(1417室面积45.07m², 1418室面积63.92m²); 位于楼幢总层数的第14层; 建筑结构为钢混。

注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则, 遵照国家有关房地产估价的法律法规、政策文件和估价标准, 经过实地查勘与市场调查, 选用比较法、收益法进行了分析、判断和测算, 确定估价对象于价值时点2019年12月12日满足估价假设和限制条件的市场价值: **总价¥352038元(大写: 人民币叁拾伍万贰仟零叁拾捌元整)。**

不动产权利人	不动产登记证号	房号	面积	单价	总价
张国良	201105638	1417	45.07	3230	145576
	201106003	1418	63.92	3230	206462
合计					352038

特别提示: 1、本估价结果为拍卖参考底价, 不具有法律强制性, 也不作为成交的直接依据, 成交与否由双方协商确定。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失! 估价的详细结果及有关说明, 请见附后的《估价结果报告》。

山东中大恒正土地房地产评估有限公司

法定代表人: 卢会波

二〇一九年十二月十六日

目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	8
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
附 件.....	10
一、《司法询价委托函》复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象于价值时点的相关照片	
四、估价对象产权相关资料复印件	
五、房地产估价机构营业执照复印件	
六、房地产估价机构资质证书复印件	
七、房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象《不动产登记信息查询结果证明》复印件；注册房地产估价师对估价对象产权相关资料所载的内容进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价对象的相关信息合法、真实、准确、完整。

2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常、安全使用。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（二）背离事实假设

估价对象于价值时点已被法院查封，本次估价不考虑估价对象被查封等因素的影响。

（三）依据不足假设

因1417室为出租状态，房地产估价师进入室内查勘为简单装修，因被申请人未到现场，1418室房地产估价师未能进入估价对象室内进行查勘；本次估价假设1418水、电等设施设备能正常使用，室内装修为简单装修。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

（二）本估价报告专为估价委托人所使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

（三）估价报告使用期限自本估价报告出具之日起，在房地产市场状况无较大波动时为一年即2019年12月16日至2020年12月15日，若市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

（四）本估价报告必须经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效，估价机构仅对本报告的原件承担责任。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：山东产权交易中心有限公司

二、房地产估价机构

机构名称：山东中大恒正土地房地产评估有限公司

法定代表人：卢会波

住所：济宁市任城区翠都国际中心A座2006室

资质等级：贰级

证书编号：鲁评002010

三、估价目的

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象范围为位于兖州区百丰大厦1417室和1418室两处房地产，包括建筑物、分摊的土地使用权。

（二）估价对象基本状况

不动产权利人	张国良	
房屋坐落	兖州区百丰大厦1417室	兖州区百丰大厦1418室
房权证号	201105638	201106003
建筑面积	45.07平方米	63.92平方米
建筑面积合计	总建筑面积108.99平方米	
设计用途	商业服务	
楼层	所在层数14层	
建筑结构	钢混	
设施设备	水、电等设施齐全	
新旧程度	维护及保养状况一般	
装饰装修	外墙为砖墙，入户门为防盗门，地面铺地板砖，内墙面刷乳胶漆，塑钢窗。	外墙为砖墙，入户门为防盗门。

（三）区位状况分析：

估价对象位于兖州区百丰大厦 14 层，位于富阳路以北，附近有兖州 6 路、20 路等多路公交车通过，出入交通便利。估价对象周边房地产有住宅、商业楼、超市等配套设施，形成了浓厚的商务、居住氛围，周围市政基础设施完善，已达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、供热、天然气及场地平整）。

五、价值时点

2019 年 12 月 12 日。（完成实地查勘之日）

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

估价原则是估价活动所依据的法则或标准，本次估价遵循以下原则。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用

状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 5、国家、省、市有关房地产估价法律、法规、制度和文件。

（二）技术标准、规程、规范

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、《司法询价委托函》复印件；
- 2、《不动产登记信息查询结果证明》复印件。

（四）估价人员搜集的相关资料

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

本次估价确定采用比较法、收益法进行测算。



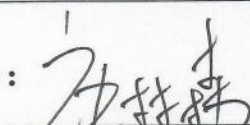
比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则,根据估价目的,遵守国家有关房地产估价规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,选用比较法、收益法,在认真分析现有资料和准确测算的基础上,得出估价对象于价值时点2019年12月12日的符合估价假设和限制条件的市场价值为**¥352038元**;大写:人民币叁拾伍万贰仟零叁拾捌元整。

十一、注册房地产估价师

估价师:卢会波(注册号 3720050183)	估价师:唐林森(注册号 3719980019)
 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 卢会波 注册号: 3720050183 有效期至 2020.7.31</p>	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 唐林森 注册号: 3719980019 有效期至 2020.2.19</p>
签名: 	签名: 

十二、实地查勘期

2019年12月12日。

十三、估价作业期

2019年12月12日至2019年12月16日。

山东中大恒正土地房地产评估有限公司

二〇一九年十二月十六日

附 件

- 一、《司法询价委托函》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象于价值时点的相关照片
- 四、估价对象产权相关资料复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件

微山县人民法院 司法询价委托函

(2019)鲁0826执询价1363号

山东产权交易中心有限公司：

本院受理的被执行人莫连平、张国良、蒋文慧、赵相灿、张标先、赵跃祥非法吸收公众存款罪一案【执行案号为(2019)鲁0826执1363号】，因执行拍卖需要，现向你公司咨询被执行人蒋文慧名下所有的位于济宁市金色蓝庭二期14号楼01单元25层01-2502号房产一处（房产证号：鲁(2018)济宁市不动产权第0011898号）与被执行人张国良名下所有的位于兖州区百丰大厦1417号（不动产登记证号：201105638）、兖州区百丰大厦1418号（不动产登记证号：201106003）房产两处与被执行人赵相灿名下所有的位于汶上县永续园丁名邸二期（慧园）10号1-1503室房产一处（不动产登记证号：201507151）的市场价格。

询价标的物：济宁市金色蓝庭二期14号楼01单元25层01-2502号房产一处；兖州区百丰大厦1417号、兖州区百丰大厦1418号房产两处；汶上县永续园丁名邸二期（慧园）10号1-1503室房产一处。

附：1、资产权属证明

2、其他相关资料

联系人：张兰坛

联系电话：0537-8586577



估价对象位置图



价对象于价值时点现状图



不动产登记信息查询结果证明

不动产权利人	张国良			证件号	370882198410221235		
不动产登记证号 (或所有权证号, 或土地证号)				201105638			
房屋坐落	兖州区百丰大厦1417室						
产权来源				登记时间	2018-05-07 00:00:00		
共有人信息	共有人姓名		身份证号		共有证号		
房屋状况	幢号	房号	房屋所在层	所在层建筑面积	设计用途	分摊土地面积	
	ZKZ0100200-300010001	1417	14	45.07	商业服务		
土地状况	使用权类型		使用权面积		地类		终止日期
	国有建设用地使用权		6320		商服用地		2046-12-11 00:00:00
不动产限制信息							
产权是否有效	是	是否有预告	否	是否有预抵	否	是否有抵押	是
		是否有查封	是	是否有异议	否		

备注: 本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供 办案 使用

注: 1、该查询记录为依法已登记的不动产权属信息, 信息来源为兖州区不动产登记机构业务管理系统。
 2、本查询结果证明不含商品房合同备案信息, 如需商品房合同备案信息请到兖州区房地产服务中心交易所查询。

兖州区不动产登记中心

出具日期: 2019 年 12 月 12 日 10 时 17 分

不动产登记信息查询结果证明

不动产权利人	张国良	证件号	370882198410221235								
不动产登记证号 (或所有权证号, 或土地证号)		201106003									
房屋坐落	兖州区百丰大厦1418室										
产权来源		登记时间	2018-07-27 00:00:00								
共有人信息	共有人姓名	身份证号		共有证号							
房屋状况	幢号	房号	房屋所在层	所在层建筑面积	设计用途	分摊土地面积					
	ZKZ0100200-300010001	1418	14	63.92	商业服务						
土地状况	使用权类型		使用权面积	地类		终止日期					
	国有建设用地使用权		6320	商服用地		2046-12-11 00:00:00					
不动产限制信息											
产权是否有效	是	是否有预告	否	是否有预抵	否	是否有抵押	是	是否有查封	是	是否有异议	否

备注: 本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供 办案 使用

注: 1、该查询记录为依法已登记的不动产权属信息, 信息来源为兖州区不动产登记机构业务管理系统。
2、本查询结果证明不含商品房合同备案信息, 如需商品房合同备案信息请到兖州区房地产服务中心交易所查询。

兖州区不动产登记中心

出具日期: 2019 年 12 月 12 日 10 时 18 分



统一社会信用代码
91370103720763436B

营业执照

(副本) 2-1

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



名称 山东中大恒正土地房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 卢会波
经营范围 房地产、土地评估；资产评估；会计、审计及税务服务；房地
产咨询；房地产中介服务；土地规划服务；遥感测绘服务；企
业管理咨询；工程项目管理。（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）

注册资本 叁佰万元整
成立日期 2000年 02 月 18 日
营业期限 2000年 02 月 18 日至 年 月 日
住所 山东省济南市历下区解放东路3号金宇大厦东
楼611室



登记机关

2019 年 09 月 12 日

中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

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

机构名称: 山东中大恒正土地房地产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 卢会波

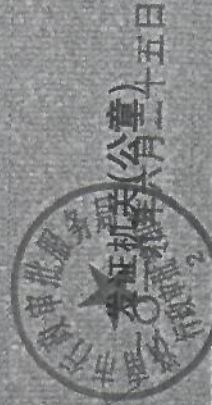
住所: 山东省济南市历下区解放东路3号金宇大厦东楼611室

统一社会信用代码: 91370103720763436B

备案等级: 贰级

证书编号: 鲁评002010

有效期限: 2018年6月1日至2021年5月31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. 00137138

姓名 / Full name

卢会波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370728197301300219

注册号 / Registration No.

3720050183

执业机构 / Employer

山东中大恒正土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

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. 00115189

姓名 / Full name

唐林森

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370202196811270712

注册号 / Registration No.

3719980019

执业机构 / Employer

山东中大恒正土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-19

持证人签名 / Bearer's signature

