



## 涉执房地产处置司法估价报告

---

估价报告编号：鲁广泰评房执字(2020)第 1053 号

估价项目名称：唐山市路南区新华道南、友谊路东，西新东楼区域搬迁改造工程（一期）渤海豪庭 1 号楼 3 门 2402，2 号楼 1 门 601、2 门 102、201、202、3002、302、401、402、502、3 门 101、3001、3002、501、4 门 201、202，3 号楼 1 门 3002、2 门 3001、3 门 2703、2802、2803、3002、3003、3004、4 门 2402、2803、3001、3002、3003，5 号楼 1 门 1802、3001、102、3 门 201、2102、2502、2602、2702、2902 号，西新东楼区域搬迁改造工程（一期）渤海豪庭 4 号楼商业 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：山东省济南市中级人民法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：尹东胜 3720200078

邵建国 3720030042

估价报告出具日期：二〇二〇年七月十八日

## 致估价委托人函

山东省济南市中级人民法院：

受贵单位委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为确定涉执房地产处置价值提供参考而评估房地产市场价值。

估价方法：比较法和收益法

估价对象：唐山市路南区新华道南、友谊路东，西新东楼区域搬迁改造工程（一期）渤海豪庭1号楼3门2402，2号楼1门601、2门102、201、202、3002、302、401、402、502、3门101、3001、3002、501、4门201、202，3号楼1门3002、2门3001、3门2703、2802、2803、3002、3003、3004，4门2402、2803、3001、3002、3003，5号楼1门1802、3001、102、3门201、2102、2502、2602、2702、2902号，西新东楼区域搬迁改造工程（一期）渤海豪庭4号楼商业1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12号的房地产。

估价对象《不动产权证》记载如下：

证号	唐（2017）路南区不动产第588000060号
权利人	唐山市铭远房地产开发有限公司
坐落	路南区新华道南、友谊路东
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	土地使用权：56351.55平方米
使用年期	住宅土地出让日期截止2085年2月5日 商业土地出让日期截止2055年2月5日

《建设用地规划许可证》记载如下：

证号	地字第 130201201500007 号
用地单位	唐山市铭远房地产开发有限公司
用地项目名称	西新东楼区域搬迁改造工程
用地位置	新华道南侧、友谊路东侧
用地性质	居住、商业
用地面积	56351.55 平方米
建设规模	容积率不大于 6.1

《建设工程规划许可证》记载如下：

证号	建字第 130201201500101 号
建设单位	唐山市铭远房地产开发有限公司
建设项目名称	西新东楼区域搬迁改造工程（一期）
建设位置	新华西道南侧、友谊路东侧
建设规模	总建筑面积 406442.82 平方米，其中地上建筑面积 342296.73 平方米，地下建筑面积 64146.09 平方米

《建筑工程施工许可证》记载如下：

证号	编号 130202201509300401	编号 130202201509300501
建设单位	唐山市铭远房地产开发有限公司	唐山市铭远房地产开发有限公司
工程名称	西新东楼区域搬迁改造工程（一期）1 标段 1#、2#、3#楼及地下车库工程	西新东楼区域搬迁改造工程（一期）2 标段 4#、5#、6#楼及商业 S1、S2、S3#楼工程
建设地址	新华西道南侧、友谊路东侧	新华西道南侧、友谊路东侧
建设规模	110029.04 平方米	98386.65 平方米
合同价格	23281.25 万元	20817.82 万元
勘察单位	唐山中冶地岩土工程有限公司	唐山中冶地岩土工程有限公司
设计单位	河北冶金建设集团勘察设计有限公司	河北冶金建设集团勘察设计有限公司
施工单位	江苏南通二建集团有限公司	江苏南通二建集团有限公司
监理单位	唐山市四方工程建设监理有限公司	唐山市四方工程建设监理有限公司
合同工期	2012 年 10 月 1 日—2015 年 12 月 31 日	2012 年 10 月 1 日—2015 年 12 月 31 日

《商品房预售许可证》记载如下：

证号	(唐)房预售证第1553号	(唐)房预售证第1606号
售房单位	唐山市铭远房地产开发有限公司	唐山市铭远房地产开发有限公司
项目名称	西新东楼区域搬迁改造工程(一期) 1—6#楼(回迁剩余商品房)	西新东楼区域搬迁改造工程(一期) 1#、3#、4#、6#楼回迁剩余商业
房屋坐落地点	新华西道南侧、友谊路东侧	新华西道南侧、友谊路东侧
房屋用途性质	住宅、居住型公寓、地下室	商业
预售总建筑面积	46584平方米,共428套住宅,20套 居住型公寓。	7703平方米,共32套商业。

《分层(幢)房屋面积表》记载住宅面积如下：

坐落	建筑面积(平方米)
1号楼3门2402号	81.95
2号楼1门601号	103.47
2号楼2门102号	91.40
2号楼2门201号	88.92
2号楼2门202号	91.64
2号楼2门3002号	91.64
2号楼2门302号	91.64
2号楼2门401号	88.92
2号楼2门402号	91.64
2号楼2门502号	91.64
2号楼3门101号	91.40
2号楼3门3001号	91.64
2号楼3门3002号	88.92
2号楼3门501号	91.64
2号楼4门201号	88.92
2号楼4门202号	103.47
3号楼1门3002号	83.63
3号楼2门3001号	83.63
3号楼3门2703号	63.61
3号楼3门2802号	63.61
3号楼3门2803号	63.61

3号楼3门3002号	63.61
3号楼3门3003号	63.61
3号楼3门3004号	98.84
3号楼4门2402号	63.61
3号楼4门2803号	63.61
3号楼4门3001号	98.84
3号楼4门3002号	63.61
3号楼4门3003号	63.61
5号楼1门1802号	88.95
5号楼1门3001号	103.50
5号楼1门102号	88.74
5号楼3门201号	91.67
5号楼3门2102号	88.95
5号楼3门2502号	88.95
5号楼3门2602号	88.95
5号楼3门2702号	88.95
5号楼3门2902号	88.95
合计	3223.89

《分层(幢)房屋面积表》记载商业面积如下(单位:平方米):

坐落	1层面积	2层面积	3层面积	面积合计
4号楼商业1号(4-1号,渤海豪庭商业62号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业64号)	89.41	87.47	87.47	264.35
4号楼商业2号(4-2号,渤海豪庭商业64号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业66号)	61.93	85.71	85.71	233.35
4号楼商业3号(4-3号,渤海豪庭商业66号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业68号)	61.93	85.71	85.71	233.35
4号楼商业4号(4-4号,渤海豪庭商业68号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业70号)	89.41	87.47	87.47	264.35
4号楼商业5号(4-5号,渤海豪庭商业70号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业72号)	89.41	87.47	87.47	264.35
4号楼商业6号(4-6号,渤海豪庭商业72号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业74号)	61.93	85.71	85.71	233.35
4号楼商业7号(4-7号,渤海豪庭商业74号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业76号)	61.93	85.71	85.71	233.35

4号楼商业8号(4-8号,渤海豪庭商业76号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业78号)	89.41	87.47	87.47	264.35
4号楼商业9号(4-9号,渤海豪庭商业78号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业80号)	89.41	87.47	87.47	264.35
4号楼商业10号(4-10号,渤海豪庭商业80号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业82号)	61.93	85.71	85.71	233.35
4号楼商业11号(4-11号,渤海豪庭商业82号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业84号)	61.93	85.71	85.71	233.35
4号楼商业12号(4-12号,渤海豪庭商业84号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业86号)	89.41	87.47	87.47	264.35
合计				2986.20

《唐山市不动产登记中心查档资料》记载,

权利人	唐山市铭远房地产开发有限公司
坐落	路南区新华道南、友谊路东
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
批准用途	住宅、商业用地
面积	土地使用权: 56351.55 平方米
使用年期	住宅土地出让日期截止 2085 年 2 月 5 日 商业土地出让日期截止 2055 年 2 月 5 日
批准日期	2015 年 2 月 14 日

估价对象土地使用权为共有。

价值时点: 2020 年 7 月 2 日, 为完成实地查勘之日。

价值类型: 房地产市场价格。

估价人员遵循各项估价原则, 根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用比较法和收益法对估价对象进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 7 月 2 日的房地产价值总计为 8067.25 万元, 人民币大写金额: 捌仟零陆拾柒万贰仟伍佰元整 (其中住宅价值合计为 4251.25

万元,人民币大写金额:肆仟贰佰伍拾壹万贰仟伍佰元整(各套住宅价值详见西新东楼区域搬迁改造工程(一期)渤海豪庭住宅评估一览表);商业价值合计为 3816.00 万元,人民币大写金额:叁仟捌佰壹拾陆万元整(各套商业价值详见西新东楼区域搬迁改造工程(一期)渤海豪庭商业评估一览表)。

西新东楼区域搬迁改造工程(一期)渤海豪庭住宅评估一览表

坐落	建筑面积(平方米)	价值(万元)
1号楼3门2402号	81.95	110.07
2号楼1门601号	103.47	136.90
2号楼2门102号	91.40	120.02
2号楼2门201号	88.92	116.94
2号楼2门202号	91.64	120.52
2号楼2门3002号	91.64	119.23
2号楼2门302号	91.64	120.70
2号楼2门401号	88.92	117.29
2号楼2门402号	91.64	120.88
2号楼2门502号	91.64	121.07
2号楼3门101号	91.40	120.02
2号楼3门3001号	91.64	119.23
2号楼3门3002号	88.92	115.69
2号楼3门501号	91.64	121.07
2号楼4门201号	88.92	116.94
2号楼4门202号	103.47	136.07
3号楼1门3002号	83.63	108.81
3号楼2门3001号	83.63	108.81

3 号楼 3 门 2703 号	63.61	85.05
3 号楼 3 门 2802 号	63.61	84.93
3 号楼 3 门 2803 号	63.61	84.93
3 号楼 3 门 3002 号	63.61	82.76
3 号楼 3 门 3003 号	63.61	82.76
3 号楼 3 门 3004 号	98.84	128.60
3 号楼 4 门 2402 号	63.61	85.43
3 号楼 4 门 2803 号	63.61	84.93
3 号楼 4 门 3001 号	98.84	128.60
3 号楼 4 门 3002 号	63.61	82.76
3 号楼 4 门 3003 号	63.61	82.76
5 号楼 1 门 1802 号	88.95	119.82
5 号楼 1 门 3001 号	103.50	134.66
5 号楼 1 门 102 号	88.74	116.52
5 号楼 3 门 201 号	91.67	120.56
5 号楼 3 门 2102 号	88.95	120.00
5 号楼 3 门 2502 号	88.95	119.29
5 号楼 3 门 2602 号	88.95	119.11
5 号楼 3 门 2702 号	88.95	118.94
5 号楼 3 门 2902 号	88.95	118.58
小计	3223.89	4251.25

西新东楼区域搬迁改造工程（一期）渤海豪庭商业评估一览表

坐落	面积（平方米）	价值（万元）
4 号楼商业 1 号（4-1 号，渤海豪庭商业 62 号，现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业 64 号）	264.35	345.08
4 号楼商业 2 号（4-2 号，渤海豪庭商业 64 号，现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业 66 号）	233.35	290.92



4号楼商业3号(4-3号,渤海豪庭商业66号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业68号)	233.35	290.92
4号楼商业4号(4-4号,渤海豪庭商业68号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业70号)	264.35	345.08
4号楼商业5号(4-5号,渤海豪庭商业70号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业72号)	264.35	345.08
4号楼商业6号(4-6号,渤海豪庭商业72号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业74号)	233.35	290.92
4号楼商业7号(4-7号,渤海豪庭商业74号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业76号)	233.35	290.92
4号楼商业8号(4-8号,渤海豪庭商业76号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业78号)	264.35	345.08
4号楼商业9号(4-9号,渤海豪庭商业78号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业80号)	264.35	345.08
4号楼商业10号(4-10号,渤海豪庭商业80号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业82号)	233.35	290.92
4号楼商业11号(4-11号,渤海豪庭商业82号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业84号)	233.35	290.92
4号楼商业12号(4-12号,渤海豪庭商业84号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业86号)	264.35	345.08
合计	2986.20	3816.00

以上内容摘自本估价报告,详细情况请阅读估价报告全文。

估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的,可在接到本估价报告后五日内通过山东省济南市中级人民法院向我公司书面提出。

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

二〇二〇年七月十八日



## 目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	16
(九) 估价方法	18
(十) 估价结果	19
(十一) 注册房地产估价师	22
(十二) 实地查勘期	22
(十三) 估价作业期	22
四、附件	
① (2020) 鲁 01 执恢 105 号《山东省济南市中级人民法院委托书》复印件;	
② 估价对象位置示意图;	
③ 估价对象照片;	
④ 唐(2017)路南区不动产第 588000060 号《不动产权证》复印件; 地字第 130201201500007 号《建设用地规划许可证》, 地字第 130201201500101 号《建设工程规划许可证》, 编号 130202201509300401、编号 130202201509300501《建筑工程施工许可证》, (唐)房预售证第 1553 号、(唐)房预售证第 1606 号《商品房预售许可证》复印件;	
⑤ 《分层(幢)房屋面积表》复印件;	
⑥ 《唐山市不动产登记中心查档资料》复印件;	
⑦ 房地产估价机构营业执照复印件;	
⑧ 房地产估价机构资质证书复印件;	
⑨ 注册房地产估价师注册证书复印件。	

## 一、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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价报告中的估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
6. 注册房地产估价师邵建国、尹东胜已于2020年7月2日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
7. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过山东省济南市中级人民法院向我公司书面提出。

## 二、估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、未来处置风险以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(6) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(7) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

### 2. 未定事项假设

(唐)房预售证第 1553 号《商品房预售许可证》记载项目名称西新东楼区域搬迁改造工程(一期)1—6#楼(回迁剩余商品房)，预售总建筑面积 46584 平方米，共 428 套住宅，20 套居住型公寓。(唐)房预售证第 1606 号《商品房预售许可证》记载项目名称西新东楼区域搬迁改造工

程(一期)1#、3#、4#、6#楼回迁剩余商业,预售总建筑面积 7703 平方米,共 32 套商业。

本次评估假设,估价对象在以上(唐)房预售证第 1553 号《商品房预售许可证》、(唐)房预售证第 1606 号《商品房预售许可证》范围内。评估中以此为未定事项假设。

### 3. 背离事实假设

本次评估为司法鉴定评估,结合估价目的,本次估价不考虑估价对象的担保物权、其他优先受偿权。

### 4. 不相一致假设

(1) 估价对象住宅配套有水、电、燃气、供暖设施。其中燃气设施在价值时点暂未开通,本次评估燃气设施暂未开通为不相一致假设。

(2) 唐(2017)路南区不动产第 588000060 号《不动产权证》记载用途为城镇住宅用地,《唐山市不动产登记中心查档资料》记载批准用途为住宅、商业用地,两者不一致,本次评估按《唐山市不动产登记中心查档资料》记载批准用途为住宅、商业用地为准,并以此为不相一致假设。

(3) 唐(2017)路南区不动产第 588000060 号《不动产权证》记载坐落路南区新华道南、友谊路东,地字第 130201201500007 号《建设用地规划许可证》记载用地位置新华道南侧、友谊路东侧,地字第 130201201500101 号《建设工程规划许可证》记载建设位置新华西道南侧、友谊路东侧,编号 130202201509300401、编号 130202201509300501《建筑工程施工许可证》记载建设位置新华西道南侧、友谊路东侧,(唐)房预售证第 1553 号、(唐)房预售证第 1606 号《商品房预售许可证》记载房屋坐落地点新华西道南侧、友谊路东侧,《唐山市不动产登记中心查档资料》记载坐落路南区新华道南、友谊路东。各个证书记载的坐落、用地位置、建设位置、房屋坐落地点不尽相同,本次评估坐落按路南区新华道

南、友谊路东为准，并以此为不相一致假设。

(4) (2020)鲁01执恢105号《山东省济南市中级人民法院委托书》需评估的财产：唐山市铭远房地产开发有限公司西新东楼区域改造工程1号楼3门2402，2号楼1门601、2门102、201、202、3002、302、401、402、502、3门101、3001、3002、501、4门201、202，3号楼1门3002、2门3001、3门2703、2802、2803、3002、3003、3004、4门2402、2803、3001、3002、3003，5号楼1门1802、3001、102、3门201、2102、2502、2602、2702、2902号，以及新东楼区域搬迁改造工程（一期）渤海豪庭4号楼商业1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12号房屋进行评估。

相应的权属资料记载项目为唐山市西新东楼区域搬迁改造工程（一期），小区名称为渤海豪庭，坐落唐山市路南区新华道南、友谊路东。因此本次评估按唐山市路南区新华道南、友谊路东，西新东楼区域搬迁改造工程（一期）渤海豪庭为准，并以此为不相一致假设。

(5) (2020)鲁01执恢105号《山东省济南市中级人民法院委托书》需要评估商业为西新东楼区域搬迁改造工程（一期）渤海豪庭4号楼商业1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12号，其简单称呼为4-1、4-2、4-3、4-4、4-5、4-6、4-7、4-8、4-9、4-10、4-11、4-12，《分层（幢）房屋面积表》记载为渤海豪庭商业62号、商业64号、商业66号、商业68号、商业70号、商业72号、商业74号、商业76号、商业78号、商业80号、商业82号、商业84号。现场查勘时相应的门牌号为商业64号、商业66号、商业68号、商业70号、商业72号（门牌脱落）、商业74号、商业76号、商业78号、商业80号、商业82号、商业84号、商业86号。本次评估时做以下列示：4号楼商业1号（4-1号，渤海豪庭商业62号，现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业64号）、4号楼商业2号（4-2号，渤海豪庭商业64号，现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业66号）、4

号楼商业3号(4-3号,渤海豪庭商业66号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业68号)、4号楼商业4号(4-4号,渤海豪庭商业68号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业70号)、4号楼商业5号(4-5号,渤海豪庭商业70号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业72号(门牌脱落))、4号楼商业6号(4-6号,渤海豪庭商业72号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业74号)、4号楼商业7号(4-7号,渤海豪庭商业74号,现场查勘时门牌号为76号)、4号楼商业8号(4-8号,渤海豪庭商业76号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业78号)、4号楼商业9号(4-9号,渤海豪庭商业78号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业80号)、4号楼商业10号(4-10号,渤海豪庭商业80号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业82号)、4号楼商业11号(4-11号,渤海豪庭商业82号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业84号)、4号楼商业12号(4-12号,渤海豪庭商业84号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业86号)。评估时以此为不相一致假设。

#### 5. 依据不足假设

查勘现场时,部分住宅未能进入,本次评估以估价对象住宅室内装修为室内木门、型材中空玻璃窗,水泥地面、乳胶漆墙面,厨房瓷砖地面、瓷砖墙面、洗手盆,卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、坐便器,配套水、电、燃气、供暖设施。并以此为依据不足假设。

#### 6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为山东省济南市中级人民法院确定房地产价值提供参考,不作其他估价目的之用,如果估价条件或目的发生变化,估价报告需做相应调整。

(2) 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估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不

得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

单位名称：山东省济南市中级人民法院

电话：0531-89256655

地址：济南市经二路1号

#### (二) 房地产估价机构

房地产估价机构：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

地址：山东省济南市历下区羊头峪路18-2号

统一社会信用代码：913701027337284882

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]017号

资质有效期：2018年12月29日至2021年12月28日

联系人：邵建国

联系电话：0531-88705988

#### (三) 估价目的

为确定涉执房地产处置价值提供参考而评估房地产市场价值。

#### (四) 估价对象

##### 1. 委托情况

(2020)鲁01执恢105号《山东省济南市中级人民法院委托书》需评估的财产：唐山市铭远房地产开发有限公司西新东楼区域改造工程1号楼3门2402, 2号楼1门601、2门102、201、202、3002、302、401、402、502、3门101、3001、3002、501、4门201、202, 3号楼1门3002、2门3001、3门2703、2802、2803、3002、3003、3004、4门2402、2803、3001、3002、3003, 5号楼1门1802、3001、102、3门201、2102、2502、2602、

2702、2902 号，以及新东楼区域搬迁改造工程（一期）渤海豪庭 4 号楼商业 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 号房屋进行评估。

## 2. 估价对象

估价对象的财产范围为房地产，包括土地、房屋等，名称为唐山市路南区新华道南、友谊路东，西新东楼区域搬迁改造工程（一期）渤海豪庭 1 号楼 3 门 2402，2 号楼 1 门 601、2 门 102、201、202、3002、302、401、402、502、3 门 101、3001、3002、501、4 门 201、202，3 号楼 1 门 3002、2 门 3001、3 门 2703、2802、2803、3002、3003、3004、4 门 2402、2803、3001、3002、3003，5 号楼 1 门 1802、3001、102、3 门 201、2102、2502、2602、2702、2902 号，西新东楼区域搬迁改造工程（一期）渤海豪庭 4 号楼商业 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 号。

估价对象《不动产权证书》记载如下：

证号	唐（2017）路南区不动产第 588000060 号
权利人	唐山市铭远房地产开发有限公司
坐落	路南区新华道南、友谊路东
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	土地使用权：56351.55 平方米
使用年期	住宅土地出让日期截止 2085 年 2 月 5 日 商业土地出让日期截止 2055 年 2 月 5 日

《建设用地规划许可证》记载如下:

证号	地字第 130201201500007 号
用地单位	唐山市铭远房地产开发有限公司
用地项目名称	西新东楼区域搬迁改造工程
用地位置	新华道南侧、友谊路东侧
用地性质	居住、商业
用地面积	56351.55 平方米
建设规模	容积率不大于 6.1

《建设工程规划许可证》记载如下:

证号	建字第 130201201500101 号
建设单位	唐山市铭远房地产开发有限公司
建设项目名称	西新东楼区域搬迁改造工程(一期)
建设位置	新华西道南侧、友谊路东侧
建设规模	总建筑面积 406442.82 平方米,其中地上建筑面积 342296.73 平方米,地下建筑面积 64146.09 平方米

《建筑工程施工许可证》记载如下:

证号	编号 130202201509300401	编号 130202201509300501
建设单位	唐山市铭远房地产开发有限公司	唐山市铭远房地产开发有限公司
工程名称	西新东楼区域搬迁改造工程(一期)1标段 1#、2#、3#楼及地下车库工程	西新东楼区域搬迁改造工程(一期)2标段 4#、5#、6#楼及商业 S1、S2、S3#楼工程
建设地址	新华西道南侧、友谊路东侧	新华西道南侧、友谊路东侧
建设规模	110029.04 平方米	98386.65 平方米
合同价格	23281.25 万元	20817.82 万元
勘察单位	唐山中冶地岩土工程有限公司	唐山中冶地岩土工程有限公司
设计单位	河北冶金建设集团勘察设计有限公司	河北冶金建设集团勘察设计有限公司
施工单位	江苏南通二建集团有限公司	江苏南通二建集团有限公司
监理单位	唐山市四方工程建设监理有限公司	唐山市四方工程建设监理有限公司
合同工期	2012 年 10 月 1 日—2015 年 12 月 31 日	2012 年 10 月 1 日—2015 年 12 月 31 日

《商品房预售许可证》记载如下：

证号	(唐)房预售证第1553号	(唐)房预售证第1606号
售房单位	唐山市铭远房地产开发有限公司	唐山市铭远房地产开发有限公司
项目名称	西新东楼区域搬迁改造工程(一期)1-6#楼(回迁剩余商品房)	西新东楼区域搬迁改造工程(一期)1#、3#、4#、6#楼回迁剩余商业
房屋坐落地点	新华西道南侧、友谊路东侧	新华西道南侧、友谊路东侧
房屋用途性质	住宅、居住型公寓、地下室	商业
预售总建筑面积	46584平方米,共428套住宅,20套居住型公寓。	7703平方米,共32套商业。

《分层(幢)房屋面积表》记载住宅面积如下：

坐落	建筑面积(平方米)
1号楼3门2402号	81.95
2号楼1门601号	103.47
2号楼2门102号	91.40
2号楼2门201号	88.92
2号楼2门202号	91.64
2号楼2门3002号	91.64
2号楼2门302号	91.64
2号楼2门401号	88.92
2号楼2门402号	91.64
2号楼2门502号	91.64
2号楼3门101号	91.40
2号楼3门3001号	91.64
2号楼3门3002号	88.92
2号楼3门501号	91.64
2号楼4门201号	88.92
2号楼4门202号	103.47
3号楼1门3002号	83.63
3号楼2门3001号	83.63
3号楼3门2703号	63.61
3号楼3门2802号	63.61
3号楼3门2803号	63.61

3号楼3门3002号	63.61
3号楼3门3003号	63.61
3号楼3门3004号	98.84
3号楼4门2402号	63.61
3号楼4门2803号	63.61
3号楼4门3001号	98.84
3号楼4门3002号	63.61
3号楼4门3003号	63.61
5号楼1门1802号	88.95
5号楼1门3001号	103.50
5号楼1门102号	88.74
5号楼3门201号	91.67
5号楼3门2102号	88.95
5号楼3门2502号	88.95
5号楼3门2602号	88.95
5号楼3门2702号	88.95
5号楼3门2902号	88.95
合计	3223.89

《分层（幢）房屋面积表》记载商业面积如下（单位：平方米）：

坐落	1层面积	2层面积	3层面积	面积合计
4号楼商业1号（4-1号，渤海豪庭商业62号，现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业64号）	89.41	87.47	87.47	264.35
4号楼商业2号（4-2号，渤海豪庭商业64号，现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业66号）	61.93	85.71	85.71	233.35
4号楼商业3号（4-3号，渤海豪庭商业66号，现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业68号）	61.93	85.71	85.71	233.35
4号楼商业4号（4-4号，渤海豪庭商业68号，现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业70号）	89.41	87.47	87.47	264.35
4号楼商业5号（4-5号，渤海豪庭商业70号，现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业72号）	89.41	87.47	87.47	264.35
4号楼商业6号（4-6号，渤海豪庭商业72号，现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业74号）	61.93	85.71	85.71	233.35
4号楼商业7号（4-7号，渤海豪庭商业74号，现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业76号）	61.93	85.71	85.71	233.35
4号楼商业8号（4-8号，渤海豪庭商业76号，现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业78号）	89.41	87.47	87.47	264.35

4号楼商业9号(4-9号,渤海豪庭商业78号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业80号)	89.41	87.47	87.47	264.35
4号楼商业10号(4-10号,渤海豪庭商业80号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业82号)	61.93	85.71	85.71	233.35
4号楼商业11号(4-11号,渤海豪庭商业82号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业84号)	61.93	85.71	85.71	233.35
4号楼商业12号(4-12号,渤海豪庭商业84号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业86号)	89.41	87.47	87.47	264.35
合计				2986.20

《唐山市不动产登记中心查档资料》记载,

权利人	唐山市铭远房地产开发有限公司
坐落	路南区新华道南、友谊路东
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
批准用途	住宅、商业用地
面积	土地使用权:56351.55平方米
使用年期	住宅土地出让日期截止2085年2月5日 商业土地出让日期截止2055年2月5日
批准日期	2015年2月14日

估价对象土地使用权为共有。

估价对象西新东楼区域搬迁改造工程(一期)渤海豪庭共建有1号楼、2号楼、3号楼、4号楼、5号楼、6号楼、7号楼、8号楼、9号楼、10号楼、11号楼、12号楼,商业S1号、S2号、S3号、S4号、S5号、S6号,本次评估范围为渤海豪庭1号楼、2号楼、3号楼、4号楼、5号楼的部分房地产,1号楼、2号楼、3号楼、4号楼、5号楼情况如下:

楼号	状况
1	地上31层地下2层钢混结构,外墙真石漆饰面,上海三菱牌电梯,进户门防盗门,室内木门、型材中空玻璃窗,水泥地面、乳胶漆墙面,厨房瓷砖地面、瓷砖墙面、洗手盆,卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、坐便器,配套水、电、燃气、供暖设施,层净高2.75米。楼梯间水泥地面、涂料墙面、不锈钢扶手。

2	地上 30 层地下 2 层钢混结构, 外墙真石漆饰面, 上海三菱牌电梯, 进户门防盗门, 室内木门、型材中空玻璃窗, 水泥地面、乳胶漆墙面, 厨房瓷砖地面、瓷砖墙面、洗手盆, 卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、坐便器, 配套水、电、燃气、供暖设施, 层净高 2.75 米。楼梯间水泥地面、涂料墙面、不锈钢扶手。
3	地上 30 层地下 2 层钢混结构, 外墙真石漆饰面, 上海三菱牌电梯, 进户门防盗门, 室内木门、型材中空玻璃窗, 水泥地面、乳胶漆墙面, 厨房瓷砖地面、瓷砖墙面、洗手盆, 卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、坐便器, 配套水、电、燃气、供暖设施, 层净高 2.75 米。楼梯间水泥地面、涂料墙面、不锈钢扶手。
4	地上 31 层地下 2 层钢混结构, 外墙真石漆饰面, 上海三菱牌电梯, 进户门防盗门, 室内木门、型材中空玻璃窗, 水泥地面、乳胶漆墙面, 厨房瓷砖地面、瓷砖墙面、洗手盆, 卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、坐便器, 配套水、电、燃气、供暖设施, 层净高 2.75 米。楼梯间水泥地面、涂料墙面、不锈钢扶手。
5	地上 30 层地下 2 层钢混结构, 外墙真石漆饰面, 上海三菱牌电梯, 进户门防盗门, 室内木门、型材中空玻璃窗, 水泥地面、乳胶漆墙面, 厨房瓷砖地面、瓷砖墙面、洗手盆, 卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、坐便器, 配套水、电、燃气、供暖设施, 层净高 2.75 米。楼梯间水泥地面、涂料墙面、不锈钢扶手。

估价对象土地形状为矩形、开发程度为“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、供气、通暖及场地平整）。

他项权利状况及查封状况：

结合估价目的，本次估价不考虑估价对象的担保物权、其他优先受偿权；结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象查封因素。

#### （五）价值时点

二〇二〇年七月二日（实地查勘完成日期）

#### （六）价值类型

市场价值：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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

##### 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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价

委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证



明等资料进行评估。

### 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

### 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比高”或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产

会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

#### 5. 最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

#### (八) 估价依据

##### 1、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》（中华人民共和国主席令第72号，自1995年1月1日起施行，2009年8月27日第二次修正）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，自1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正）；

(4) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号，2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）

## 2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

## 3、估价委托人提供的有关资料

(1) (2020)鲁 01 执恢 105 号《山东省济南市中级人民法院委托书》；

(2) 唐（2017）路南区不动产第 588000060 号《不动产权证》；

(3) 地字第 130201201500007 号《建设用地规划许可证》；

(4) 地字第 130201201500101 号《建设工程规划许可证》；

(5) 编号 130202201509300401、编号 130202201509300501《建筑工程施工许可证》；

(6) （唐）房预售证第 1553 号、（唐）房预售证第 1606 号《商品房预售许可证》；

(7) 《分层（幢）房屋面积表》；

(8) 《唐山市不动产登记中心查档资料》。

## 4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 实地查勘、摄影和记录；

(2) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价对象为估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法和收益法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象规划用途为住宅，区域周边有与估价对象类似交易的可比案例，故本次评估可选取比较法对估价对象住宅进行估价。	选取
收益法	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。	收益法适宜用于收益性物业评估，即有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象住宅及商业有类似物业出租实例，可以确定其租金水平，故本次评估住宅及商业可选取收益法进行估价。	选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果能反映估价对象市场价值，但本次评估为部分房地产，无法选取成本法进行评估。	不选取

比较法：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：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

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适宜的评估方法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 7 月 2 日的的房地产价值总计为 8067.25 万元，人民币大写金额：捌仟零陆拾柒万贰仟伍佰元整（其中住宅价值合计为 4251.25 万元，人民币大写金额：肆仟贰佰伍拾壹万贰仟伍佰元整（各套住宅价值详见西新东楼区域搬迁改造工程（一期）渤海豪庭住宅评估一览表）；商业价值合计为 3816.00 万元，人民币大写金额：叁仟捌佰壹拾陆万元整（各套商业价值详见西新东楼区域搬迁改造工程（一期）渤海豪庭商业评估一览表））。

西新东楼区域搬迁改造工程（一期）渤海豪庭住宅评估一览表

坐落	建筑面积（平方米）	价值（万元）
1 号楼 3 门 2402 号	81.95	110.07
2 号楼 1 门 601 号	103.47	136.90
2 号楼 2 门 102 号	91.40	120.02
2 号楼 2 门 201 号	88.92	116.94
2 号楼 2 门 202 号	91.64	120.52
2 号楼 2 门 3002 号	91.64	119.23
2 号楼 2 门 302 号	91.64	120.70

2 号楼 2 门 401 号	88.92	117.29
2 号楼 2 门 402 号	91.64	120.88
2 号楼 2 门 502 号	91.64	121.07
2 号楼 3 门 101 号	91.40	120.02
2 号楼 3 门 3001 号	91.64	119.23
2 号楼 3 门 3002 号	88.92	115.69
2 号楼 3 门 501 号	91.64	121.07
2 号楼 4 门 201 号	88.92	116.94
2 号楼 4 门 202 号	103.47	136.07
3 号楼 1 门 3002 号	83.63	108.81
3 号楼 2 门 3001 号	83.63	108.81
3 号楼 3 门 2703 号	63.61	85.05
3 号楼 3 门 2802 号	63.61	84.93
3 号楼 3 门 2803 号	63.61	84.93
3 号楼 3 门 3002 号	63.61	82.76
3 号楼 3 门 3003 号	63.61	82.76
3 号楼 3 门 3004 号	98.84	128.60
3 号楼 4 门 2402 号	63.61	85.43
3 号楼 4 门 2803 号	63.61	84.93
3 号楼 4 门 3001 号	98.84	128.60
3 号楼 4 门 3002 号	63.61	82.76
3 号楼 4 门 3003 号	63.61	82.76
5 号楼 1 门 1802 号	88.95	119.82
5 号楼 1 门 3001 号	103.50	134.66
5 号楼 1 门 102 号	88.74	116.52
5 号楼 3 门 201 号	91.67	120.56

5号楼3门2102号	88.95	120.00
5号楼3门2502号	88.95	119.29
5号楼3门2602号	88.95	119.11
5号楼3门2702号	88.95	118.94
5号楼3门2902号	88.95	118.58
小计	3223.89	4251.25

西新东楼区域搬迁改造工程(一期)渤海豪庭商业评估一览表

坐落	面积(平方米)	价值(万元)
4号楼商业1号(4-1号,渤海豪庭商业62号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业64号)	264.35	345.08
4号楼商业2号(4-2号,渤海豪庭商业64号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业66号)	233.35	290.92
4号楼商业3号(4-3号,渤海豪庭商业66号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业68号)	233.35	290.92
4号楼商业4号(4-4号,渤海豪庭商业68号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业70号)	264.35	345.08
4号楼商业5号(4-5号,渤海豪庭商业70号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业72号)	264.35	345.08
4号楼商业6号(4-6号,渤海豪庭商业72号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业74号)	233.35	290.92
4号楼商业7号(4-7号,渤海豪庭商业74号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业76号)	233.35	290.92
4号楼商业8号(4-8号,渤海豪庭商业76号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业78号)	264.35	345.08
4号楼商业9号(4-9号,渤海豪庭商业78号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业80号)	264.35	345.08
4号楼商业10号(4-10号,渤海豪庭商业80号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业82号)	233.35	290.92
4号楼商业11号(4-11号,渤海豪庭商业82号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业84号)	233.35	290.92
4号楼商业12号(4-12号,渤海豪庭商业84号,现场查勘时门牌号为渤海豪庭商业86号)	264.35	345.08
合计	2986.20	3816.00

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
尹东胜	3720200078	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 尹东胜 注册号: 3720200078 有效期至: 2023.3.24	2020.7.18
邵建国	3720030042	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 邵建国 注册号: 3720030042 有效期至: 2021.1.1	2020.7.18

(十二) 实地查勘期

二〇二〇年七月二日

(十三) 估价作业期

二〇二〇年七月二日至二〇二〇年七月十八日

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

二〇二〇年七月十八日

