

涉案房地产估价报告

菏弘正房估字（2022）第 D21214 号



估价项目名称：菏泽天盛房地产开发有限公司位于单城 32 号路中段路东、北园路南侧的 26 套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：菏泽市中级人民法院

估价机构：菏泽市弘正房地产评估咨询事务有限公司

注册房地产估价师：宋国峰 李博

估价作业日期：2022 年 3 月 14 日—2022 年 3 月 31 日





致估价委托人函

菏泽市中级人民法院：

接受贵单位的委托，我们对位于单城 32 号路中段路东、北园路南侧的 26 套住宅房地产进行了价值评估，现将估价结果向贵单位报告如下：

一、估价对象：

估价对象为菏泽天盛房地产开发有限公司位于单城 32 号路中段路东、北园路南侧的 26 套住宅房地产，总建筑面积为 3307.90 平方米(各房屋名称及面积详见表一)，所在宗地土地使用权总面积为 118625 平方米(其中土地使用权证一土地使用权面积为 26342 平方米，土地使用权证二土地使用权面积为 47809 平方米，不动产权证三土地使用权面积为 44474 平方米)；此次评估范围包括房屋、装饰装修及其分摊的土地使用权、其他附着于房地产上的不动产，不包括房屋内可移动的家具、家电等动产及其他债权债务部分。

二、估价目的：

为法院办理案件提供依据而评估房地产市场价格

三、价值时点：

2022 年 3 月 14 日

四、价值类型：

本次估价采用价值类型为市场价值，即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。

五、估价结果：

估价人员依据房地产评估程序，利用科学的评估方法。在分析现有材料的基础上，根据市场分析，经综合评估测算，同时结合估价经验，确定位于单城 32 号路中段路东、北园路南侧的 26 套住宅房地产现值为 **14946030** 元，大写：人民币壹仟肆佰玖拾肆万陆仟零叁拾元整。

房地产评估机构：菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

法人代表：（签章）



二〇二二年三月三十一日



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价报告中，我们估价人员陈述的事实，是真实的和准确的。
- 2、估价报告中的分析，意见和结论，是我们公正的专业分析，意见和结论，但受到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任何利害关系，也与委托人或相关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们是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、注册房地产估价师对本估价报告中委托评估的房地产进行了实地查勘。
- 6、本报告中所提供的房地产价值，仅作为委托人确定的评估目的下的价值参考。本次评估的房地产价值已包含估价对象所分摊的土地使用权价值。
- 7、本估价报告没有其他专业人士提供专业帮助。
- 8、我们有对因文字、数字输入错误更正的权利，如计算结果有所变化，应及时更正，原评估结果无效。



估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

- 1、假定估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的土地使用权证书复印件、建设用地规划许可证复印件、建设工程规划许可证复印件、建筑工程施工许可证、菏泽市商品房预售许可，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、注册房地产估价师已对估价对象质量、安全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，假定估价对象符合国家标准、质量要求，能正常安全使用。
- 5、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。
- 6、本次评估结果的得出是以估价对象按照目前的规定用途能够持续使用为假设前提。
- 7、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。
- 8、本次估价以估价对象没有他项权利限制（如抵押、担保、预售、查封、债权债务等）为假设前提。
- 9、假定评估对象没有欠缴土地出让金、有关税费以及开发过程中所应缴纳的城市配套费、规费等有关费用。

二、限制条件撰写概要

- 1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。评估结果有效期内，评估对象状况、国家政策、经济环境或者房地产市场发生明显变化的，评估结果



应当进行相应调整。

2、根据估价委托人的要求，本次评估对象为位于单城 32 号路中段路东、北园路南侧的 26 套住宅房地产。

3、此次评估对象的房屋套数、房号、建筑面积均以委托人提供的菏泽天盛房地产开发有限公司名城国际被法院冻结房源明细为准，房地产估价机构和注册房地产估价师依法对评估对象的房屋套数、房号、建筑面积等不承担责任。

4、在勘查的过程中了解到，2-10#-1-301 室可能存在被使用（居住）情况，经多次与当事人沟通，2-10#-1-301 室均未能进入室内勘查，经与委托方及当事人沟通，其室内状况根据被申请人提供的照片确定，如果实际状况不符，估价结果应做适当调整，请相关当事人及报告使用人对此情况予以关注。

5、估价结果为房地产市场价格（已包含估价对象所分摊的土地使用权价值），未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、本报告用途仅限于为法院办理案件提供依据。委托人或评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

8、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在主管部门审查时提供给房地产估价主管部门。

9、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，亦不得以其他任何方式公开发表。

10、本报告由菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司负责解释。

11、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估计机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。





涉案房地产估价报告

荷弘正房估字（2022）第D21214号

一、估价委托人：菏泽市中级人民法院

地 址：菏泽市中华东路1399号

二、估价机构：菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

法定代表人：车业忠

地 址：菏泽市长江路山海天泰办公楼0426室

资格等级：贰级

证书编号：鲁评172006

三、评估对象概况：

（一）、基本情况

估价对象为菏泽天盛房地产开发有限公司位于单城32号路中段路东、北园路南侧的26套住宅房地产，总建筑面积为3307.90平方米（各房屋名称及面积详见表一），所在宗地土地使用权总面积为118625平方米（其中土地使用权证一土地使用权面积为26342平方米，土地使用权证二土地使用权面积为47809平方米，不动产权证三土地使用权面积为44474平方米）；此次评估范围包括房屋、装饰装修及其分摊的土地使用权、其他附着于房地产上的不动产，不包括房屋内可移动的家具、家电等动产及其他债权债务部分。

（二）、权属状况

根据委托人提供的资料，估价对象所在宗地共有三个土地使用权证书，土地证一：土地使用权人：菏泽天盛房地产开发有限公司，土地使用权证号：单国用（2014）第00176号，座落：单城32号路中段路东北堤东端南，地类（用途）：批发零售、住宅，使用权类型：出让，终止日期：批发零售2054年9月28日，住宅：2084年9月28





日，使用权面积：批发零售 2026.00 平方米、住宅 24316 平方米；土地证二：土地使用权人：菏泽天盛房地产开发有限公司，土地使用权证号：单国用（2016）第 00101 号，座落：单城北园路路南，32 号路路东，地类（用途）：批发零售、住宅，使用权类型：出让，终止日期：批发零售 2056 年 06 月 16 日，住宅：2086 年 06 月 16 日，使用权面积：批发零售 1542 平方米、住宅 46267 平方米；土地证三（不动产权证）：权利人：菏泽天盛房地产开发有限公司，不动产权证号：鲁（2018）单县不动产权第 0002753 号，共有情况：单独所有，坐落：单城北园路路南，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：批发零售用地、城镇住宅用地，面积：批发零售用地 1435 平方米、城镇住宅用地 43039 平方米，使用期限：2018 年 05 月 25 日起至 2058 年 5 月 24 日止，2018 年 05 月 25 日起至 2088 年 05 月 24 日止。

建设用地规划许可证编号：地字第 37172220140032 号，用地单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，用地项目名称：名城国际商住小区，用地位置：北邻护城堤、南邻大名城，用地性质：商住，用地面积：31493 平方米，建设规模：62986 平方米。

建设用地规划许可证编号：地字第 37172220160021 号，用地单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，用地项目名称：名城国际商住小区二期，用地位置：单城北园路以南，32 号楼以东。用地性质：商住用地，用地面积：肆万柒仟捌佰零玖平方米，建设规模，玖万玖仟捌佰陆拾柒平方米。

建设用地规划许可证编号：地字第 37172220180029 号，用地单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，用地项目名称：名城国际商住小区三期建设项目，用地位置：单城北园路以南，嘉单河以西。用地性质：商住用地，用地面积：肆万肆仟肆佰柒拾肆平方米，建设规模，壹拾贰万伍仟陆佰平方米。

建设工程规划许可证编号：建字第 37172220160015 号，建设单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，建设项目名称：名城国际商住小区，建设位置：规划 32 号路路东、13 号路路南，建设规模：壹万壹仟贰佰零壹点贰平方米（注本次建设工程有 1-1#、1-2#、





1-2#裙楼共计3栋建筑)。

建设工程规划许可证编号：建字第37172220150002号，建设单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，项目名称：名城国际商住小区，建设位置：北邻护城堤、南邻大名城、西邻32号路，建设规模：肆万陆仟玖佰陆拾陆点肆平方米（注本次建设工程有1-3#、1-4#、1-5#、1-6#、1-7#、1-8#、1-9#、1-10#、1-11#、1-12#、1-13#、1-14#、1-15#共计壹拾叁栋建筑）。

建设工程规划许可证编号：建字第37172220170008号，建设单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，项目名称：单县名城国际商住小区二期，建设位置：单城北园路以南、32号路以东，建设规模：地上面积伍万贰仟贰佰壹拾捌点柒平方米（注本次开工楼号为2-9#、2-10#、2-11#、2-12#、2-13#、2-15#、及2-16#、2-17#共计捌栋楼）。

建设工程规划许可证编号：37172220180052号，建设单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，项目名称：单县名城国际商住小区三期，建设位置：单城北园路以南，嘉单河以西、32号路以东，建设规模：地上建筑面积捌万零肆佰贰拾捌平方米、地下建筑面积壹万捌仟肆佰玖拾（注本次开工建设楼号为3-1#、3-2#、3-3#、3-4#、3-5#、3-6#、3-9#、3-13#、幼儿园、地下车库）。

建筑工程施工许可证编号：371722201609050101，建设单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，工程名称：单县名城国际商住小区1-1#、1-2#、1-2#裙房，建设地址：单县32号路东侧，北护城河南侧，建设规模：11201.2 m²，合同价格：1220.37万元，设计单位：山东东瑞规划建筑设计院有限公司，施工单位：福建省永泰建筑工程公司，监理单位：单县铸建工程监理有限公司，合同工期：2016年7月10日至2017年05月15日。

建筑工程施工许可证编号：单建2015-08号，建设单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，工程名称：名城国际商住小区1-3#至1-15#楼，建设地址：北邻护城堤，南邻大名城，西邻32号规划路，建设规模：46966.4 m²，合同价格：4895.60万元，设计单





位：山东东瑞规划建筑设计院有限公司，施工单位：福建省永泰建筑工程公司，监理单位：单县铸建工程监理有限公司，合同开工日期：2015年3月16日，合同竣工日期：2016年07月16日。

建筑工程施工许可证编号：371722201706290101号，建设单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，工程名称：单县名城国际商住小区二期，建设地址：单县单城北园路南侧，32号规划路东侧，建设规模：52218.7 m²，合同价格：7051.45万元，设计单位：山东东瑞规划建筑设计院有限公司，施工单位：福建省永泰建筑工程公司，监理单位：单县铸建工程监理有限公司，合同工期：2017.05.10-2018.06.13（建设工程有：2-9#、2-10#、2-11#、2-12#、2-13#、2-15#、2-16#、2-17#楼共计8栋建筑）。

建筑工程施工许可证编号：201907170101，建设单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，工程名称：单县名城国际商住小区三期，建设地址：单县北城北园路南侧、嘉单河西侧，建设规模：79673 m²，合同价格：15059.13万元，设计单位：山东东瑞规划建筑设计院有限公司，施工单位：福建省永泰建筑工程公司，监理单位：单县铸建工程监理有限公司，合同工期：2019年1月20日至2020年12月20日（备注3-1#、3-2#、3-3#、3-4#、3-5#、3-6#、幼儿园、地下室）。

菏泽市商品房预售许可证号：（单2016）房售证第031号，售房单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，项目名称：名城国际商住小区，项目位置：单城32号路中段路东北堤东端南，房屋用途：住宅，楼号：1-1#、1-2#，单元数均为4个，建筑面积分别为5160.49平方米、4758.43平方米，住宅套数分别为40、35，住宅建筑面积分别为4428.55平方米，4121.15平方米。

菏泽市商品房预售许可证号：（单2015）房售证第050号，售房单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，项目名称：名城国际商住小区，项目位置：单城32号路中段路东北堤东端南，房屋用途：批发零售/住宅，楼号：1-3#、1-4#，单元数均为3个，建筑面积分别为3871.30平方米、3572.75平方米，住宅套数均为30，住宅建筑面积分别





为 3078.30 平方米、3059.00 平方米。

菏泽市商品房预售许可证号：（单 2015）房售证第 046 号，售房单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，项目名称：名城国际商住小区，项目位置：单城 32 号路中段路东北堤东端南，房屋用途：批发零售/住宅，楼号：1-12#、1-15#，单元数分别为 4、3，建筑面积分别为 5293.59 平方米、4054.88 平方米，住宅套数分别为 40、30，住宅建筑面积分别为 4542.35 平方米、3486.80 平方米。

菏泽市商品房预售许可证号：（单 2018）房售证第 015 号，售房单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，项目名称：名城国际商住小区二期，项目位置：单城北园路路南、32 号路路东，房屋用途：批发零售/住宅，楼号：2-10#、2-16#，单元数均为 2，建筑面积分别为 7893.84 平方米、4359.93 平方米，住宅套数分别为 60、40，住宅建筑面积分别为 7243.00 平方米、3888.40 平方米。

菏泽市商品房预售许可证号：（单 2017）房售证第 34 号，售房单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，项目名称：名城国际商住小区二期，项目位置：单城北园路路南、32 号路路东，房屋用途：批发零售/住宅，楼号：2-9#、2-13#、2-15#，单元数分别为 2、3、2，建筑面积分别为 7898.60 平方米、7048.11 平方米、5326.64 平方米，住宅套数分别为 60、60、40，住宅建筑面积分别为 7240.80 平方米、6587.10 平方米、3881.00 平方米。

菏泽市商品房预售许可证号：单房预售（2019）033 号，开发单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，项目名称：名城国际（三期），楼号：3-1#、3-2#、3-5#，项目位置：单城北园路路南，房屋用途：住宅，套（间）数：171，住宅建筑面积：21827.93 平方米。

菏泽市商品房预售许可证号：单房预售（2019）031 号，开发单位：菏泽天盛房地产开发有限公司，项目名称：名城国际（三期），楼号：3-3#，项目位置：单城北园路路南，房屋用途：住宅，套（间）数：60，住宅建筑面积：7647.4 平方米。



（三）、实物状况

根据委托人的委托，经估价人员及当事人现场勘查，估价对象一期涉及4套住宅房屋，4套住宅楼房屋分别位于1-2#、1-4#、1-15#楼，上述楼房2号楼为钢混结构，4、15号楼均为混合结构，总层均为数6层，其中1层为储藏室、车库，2-6层为住宅房屋，1-2#-1-601室、1-2#-4-602室水、电、天然气均已安装完成，暖气已经入户，但尚未铺设地暖管道，地面为现浇地面，内墙水泥抹面，外墙面为真石漆涂料，屋顶为现浇屋面，塑钢窗，入户门为防盗门，建筑面积分别为135.40平方米、134.66平方米；1-4#-1-602室水、电、暖、天然气安装完成，地板砖地面，内墙面壁纸装饰，外墙面真石漆涂料粉刷，厨房、卫生间墙面砖至顶，集成吊顶，防滑地板砖地面，卫生间洗手盆、坐便器齐全。整楼屋顶为现浇屋面，内门为整体套门，塑钢窗，入户门为防盗门，建筑面积为99.77平方米；1-15#-2-601室内水、电、暖、天然气安装完成，地板砖地面，内墙面涂料，外墙面真石漆涂料粉刷，卫生间墙面砖至顶，集成吊顶，防滑地板砖地面，卫生间洗手盆、坐便器齐全，整楼屋顶为现浇屋面，内门为整体套门，塑钢窗，入户门为防盗门，建筑面积为99.77平方米。

估价对象二期涉及2套住宅房屋，2套住宅楼房屋分别位于2-10#、2-15#号楼，其中2-10#、2-15#号楼均为框架结构，总层数11层，其中1层为储藏室、车库，2-11层为住宅房屋，2-10#-1-301、2-15#-1-301号房为均位于三层，水、电、暖、天然气安装完成，地板砖地面，内墙面壁画、涂料、软包等装饰，外墙面真石漆涂料粉刷，客厅及卧室石膏板异型吊顶、安装壁橱，厨房、卫生间墙面砖至顶，集成吊顶，防滑地板砖地面，厨房内安装整体橱柜、卫生间洗手盆、坐便器齐全，内门为整体套门，塑钢窗，入户门为防盗门，建筑面积分别为98.66平方米、123.45平方米。

估价对象三期涉及20套住宅房屋，房屋分别位于3-1#、3-2#、3-3#、3-5#号楼，3-1#、3-3#、3-5#号楼均为框架结构，总层数11层（不含地下1层），其中1层为储藏室、车库，2-11层为住宅房屋，上述楼房内估价对象均以完工，达到交房条件，水、



电、天然气安装完成，暖气已经入户，但尚未铺设地暖管道，地面为现浇地面，内墙水泥抹面，一层外墙为墙面砖装饰、二至十一层为真石漆涂料，屋顶为现浇屋面，塑钢窗，入户门为防盗门；2号楼为框架结构，总层数17层（不含地下1层）该楼房1-17层均为住宅房屋，该楼房内估价对象均已施工完成，水、电、天然气安装完成，暖气已经入户，但尚未铺设地暖管道，地面为现浇地面，内墙水泥抹面，一层外墙为墙面砖装饰，二至十七层为真石漆涂料，屋顶为现浇屋面，塑钢窗，入户门为防盗门。（各方房屋面积及状况详见表一）。

表一、楼房名称、面积及状况一览表

项目名称	房号	建筑面积 (m ²)	总层数 (地上)	所在层	结构	建成年代	装修状况
名城国际三期	1#-1-0902	114.23	11	9	框架	2021	毛坯
	2#-1-102	121.73	17	1	框架	2021	毛坯
	2#-1-103	138.88	17	1	框架	2021	毛坯
	2#-1-201	138.88	17	2	框架	2021	毛坯
	2#-1-203	138.88	17	2	框架	2021	毛坯
	2#-1-403	138.88	17	4	框架	2021	毛坯
	3#-1-201	140.19	11	2	框架	2021	毛坯
	3#-1-202	114.04	11	2	框架	2021	毛坯
	3#-1-203	131.46	11	2	框架	2021	毛坯
	3#-1-301	140.19	11	3	框架	2021	毛坯
	3#-1-401	140.19	11	4	框架	2021	毛坯
	5#-1-201	131.92	11	2	框架	2021	毛坯
	5#-1-203	129.17	11	2	框架	2021	毛坯





	5#-1-301	131.92	11	3	框架	2021	毛坯
	5#-1-303	129.17	11	3	框架	2021	毛坯
	5#-2-1001	129.17	11	10	框架	2021	毛坯
	5#-2-1002	114.48	11	10	框架	2021	毛坯
	5#-2-1003	131.92	11	10	框架	2021	毛坯
	5#-2-1102	114.48	11	11	框架	2021	毛坯
	5#-2-1103	131.92	11	11	框架	2021	毛坯
名城国际二期	15#-1-301	98.66	11	3	框架	2020	装修
	10#-1-301	123.45	11	3	框架	2020	装修
名城国际一期	2#-1-601	135.40	6	6	钢混	2017	毛坯
	2#-4-602	134.66	6	6	钢混	2017	毛坯
	4#-1-602	99.77	6	6	混合	2016	装修
	15#-2-601	114.26	6	6	混合	2016	装修
合计		3307.90					

(四)、区位状况

委估房地产位于单县名城路以东、北园路以南名城国际小区，附近有9路、10路公交车经过，交通便捷，附近有甜湖公园、单县体育馆、单县科技馆、北城幼儿园、单县育才小学、单县胜利路实验中学等公共配套设施，生活便利度较高，居住生活较为方便，该房地产具有一定的变现能力。

四、估价目的：

为法院办理案件提供依据而评估房地产市场价值

五、价值时点：

二〇二二年三月十四日(实地查勘完成之日)



六、价值类型:

本次估价采用价值类型为市场价值,即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:

遵守独立、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。

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。

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。

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。

最高最佳使用原则: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,包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据:

- 1、《中华人民共和国物权法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国土地管理法》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《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》
- 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)

7、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕





273号)

- 8、《山东省城市房地产交易管理条例》
- 9、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)
- 10、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)
- 11、菏泽市中级人民法院评估委托书
- 12、土地使用权证书复印件
- 13、建设用地规划许可证复印件
- 14、建设工程规划许可证复印件
- 15、菏泽市商品房预售许可证
- 16、委托人提供的名城国际评估房号及面积明细表
- 17、现场查勘记录和市场调查资料
- 18、委托人提供的其他有关资料

九、估价方法:

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地察看后,根据估价对象的特点及实际情况,在同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量,根据《房地产估价规范》中的规定,有条件选用比较法进行估价的,应以比较法为主要的估价方法,所以选取比较法评估房地产市场价值;估价对象为商业、住宅房屋,周围住宅交易和租赁市场活跃,容易获取相关信息,因而采用比较法和收益法进行评估。

比较法是指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。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果:

估价人员依据房地产评估程序,利用科学的评估方法。在分析现有材料的基础上,



根据市场分析,经综合评估测算,同时结合估价经验,确定位于单城 32 号路中段路东、北园路南侧的 26 套住宅房地产现值为 **14946030** 元,大写:人民币壹仟肆佰玖拾肆万陆仟零叁拾元整。(各房屋价值明细详见表二)。

表二、房屋价格明细表

项目	房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	房屋价格 (元)
三期	1#-1-0902	114.23	4950.00	565439
	2#-1-102	121.73	4300.00	523439
	2#-1-103	138.88	4350.00	604128
	2#-1-201	138.88	4580.00	636070
	2#-1-203	138.88	4550.00	631904
	2#-1-403	138.88	4650.00	645792
	3#-1-201	140.19	4550.00	637865
	3#-1-202	114.04	4496.51	512782
	3#-1-203	131.46	4500	591570
	3#-1-301	140.19	4600	644874
	3#-1-401	140.19	4650	651884
	5#-1-201	131.92	4550	600236
	5#-1-203	129.17	4500	581265
	5#-1-301	131.92	4600	606832
	5#-1-303	129.17	4550	587724
	5#-2-1001	129.17	5000	645850
	5#-2-1002	114.48	4950	566676
	5#-2-1003	131.92	5050	666196
	5#-2-1102	114.48	4500	515160
	5#-2-1103	131.92	4550	600236
二期	15#-1-301	98.66	4900	483434





	10#-1-301	123.45	4900	604905
一期	2#-1-601	135.40	3750	507750
	2#-4-602	134.66	3750	504975
	4#-1-602	99.77	3900.4	389143
	15#-2-601	114.26	3850	439901
合计		3307.90		14946030

十一、需要说明的事项和使用特别提示:

1、根据估价委托人的委托,本次评估对象为位于单县单城32号路中段路东、北园路南侧的26套住宅房地产,在勘查的过程中,经多次与当事人沟通,上述2-10#-1-301室未能进入室内勘查,经与委托方及当事人沟通,其室内状况根据被申请人提供的照片确定,如果实际状况不符,估价结果应做适当调整,请相关当事人予以关注。

2、此次评估对象的房屋套数、房号、建筑面积均以委托人提供菏泽天盛房地产开发有限公司名城国际被法院冻结房源明细,房地产估价机构和注册房地产估价师依法对评估对象的房屋套数、房号、用途、建筑面积等不承担责任。

3、估价对象部分房屋现存在被使用情况,根据委托人要求,此次评估未考虑估价对象部分房屋被使用情况,提醒有关各方注意。

4、本报告评估房地产价值为估价对象无任何其他附加权利情况下的公开、正常市场价值。

5、本次估价以估价对象没有他项权利限制(如抵押、担保、预售、查封、债权债务等)为假设前提。

6、本报告对现场难于观察至建筑物与设备内部质量不负检测责任。

7、本次评估结果的得出是以估价对象按照目前的规定用途能够持续使用为假设前提。

8、委托人应对其提供的与评估有关的所有资料的真实性和准确性负责并承担相应责任。





9、本次评估结果是以法律法规规定的交易税费负担方式为依据得出的，考虑其他交易方式对本地评估结果的影响。

10、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

11、如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。

12、评估结果有效期内，评估对象状况、国家政策、经济环境或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

13、本报告用途仅限于为法院办理案件提供依据。委托人或评估报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

14、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

十二、估价作业日期：

二〇二二年三月十四日至二〇二二年三月三十一日

十三、本报告书有效期限为壹年：

二〇二二年三月三十一日至二〇二三年三月三十日

十四、参加估价的估价师签章：



第 二 国 用 (2014) 第 00176 号

土地使用权人	沛泽天盛房地产开发有限公司		
座 落	单城32号路中段路东北堤东端南		
地 号	508	图 号	09-1
地类(用途)	批发零售、住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	全年:2034-09-18 批发零售:2034-09-21 住宅:2034-09-21
使用权面积	M ²	其中	独用面积
			分摊面积
			M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

单 县 人 民 政 府 (章)

二〇一四年十二月十五日



记 事

2014.12 单政复[2014]50号

合同编号: C2014-01号

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关

单县国土资源局

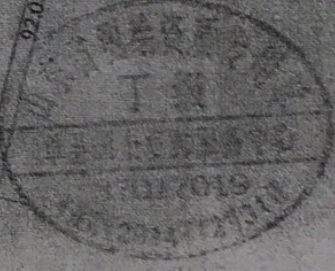
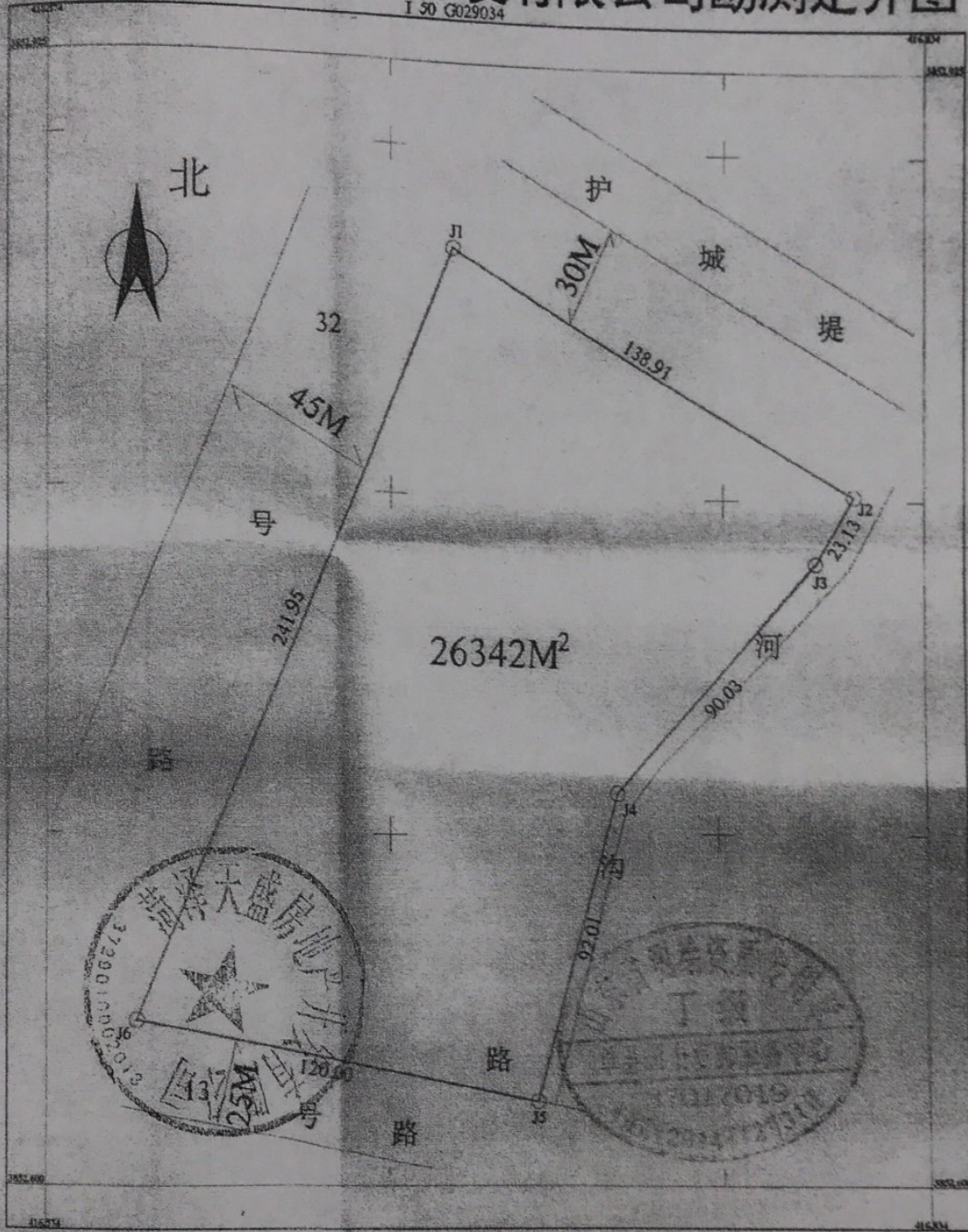
(章)

二〇一四年十二月十五日



菏泽天盛房地产开发有限公司勘测定界图

I 50 G029034



编制日期: 2014年06月
 1:2000
 1:2000
 1:2000

1:2000

编制人: 柯冲
 绘图员: 范建强
 检查: 时培军

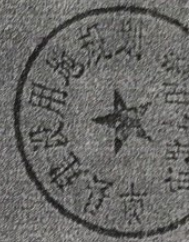


中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第37172220140032号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期 二〇一四年十二月二十二日

用地单位

尚佳不动产地产开发有限公司

用地项目名称

名城国际商住小区

用地位置

北环路以东、南环路以西

用地性质

商住

用地面积

叁万壹仟肆佰玖拾叁平方米

建设规模

陆万贰仟玖佰玖拾陆平方米

附图及附件名称

在此证有效期一年

内，使用者应按《建设用地规划许可证》附件所列地块，按照规划文件及附图所列各项规划指标进行开发建设。

遵守事项

- 一、本证是城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



建设工程规划许可证(副本)

编号建字第 37172220160015 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条之规定, 经审定, 本建设工程符合城市规划要求, 准予建设。

特发此证



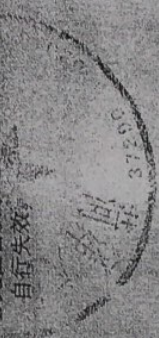
发证机关

日期 二〇一六年四月十五日

建设单位	菏泽天盛房地产开发有限公司
建设项目名称	名城国际商住小区
建设位置	规划 32 号路路东、13 号路路南
建设规模	壹万壹千贰佰零壹点贰平方米

附图及附件名称

- 注: 1. 涉及消防等安全问题须经有关部门许可后方可建设使用;
2. 开工前由规划部门定点放线;
3. 本次建设工程有 1-1#、1-2#、1-2#裙房共计 3 栋建筑。
4. 此证自发放之日起, 如壹年内未办理规划验线开工建设手续则自行失效。



说明:

- 一、本证为《建设工程规划许可证》副本, 是城市规划区内, 经城乡规划行政主管部门审定, 许可建设各类工程的凭证。
- 二、本证不作为办理房产证件及抵押贷款凭证。
- 三、工程项目规划验收合格后以本证换《建设工程规划许可证》正本。逾期不换, 本证自行失效。
- 四、本证自核发之日起满一年未开工建设的, 自行失效, 仍需建设的, 应当重新报批。



建设工程规划许可证(副本)

编号:建字第 37172220150002 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条之规定, 经审定, 本建设工程符合城市规划要求, 准予建设。

特发此证



发证机关

日期

建设单位	菏泽天益房地产开发有限公司
建设项目名称	名城国际商住小区
建设位置	北邻护城堤、南邻大名城、西邻22号路
建设规模	建筑面积及值陆拾陆壹肆平方米

附图及附件名称

在项目建设过程中, 必须经有关部门许可后方可建设使用

1. 开工前用规划部门定点放线

2. 本次建设工程有 1-3#、1-4#、1-5#、1-6#、1-7#、1-8#、1-9#、1-10#、1-11#、1-12#、1-13#、1-14#、1-15# 共十五栋

3. 森林建筑

4. 此证有效期一年

说明:

- 一、本证为《建设工程规划许可证》副本, 是城市规划区内, 经城乡规划行政主管部门审定, 许可建设各类工程的凭证。
- 二、本证不作为办理房产证件及抵押贷款凭证。
- 三、工程项目规划验收合格后以本证换《建设工程规划许可证》正本。逾期不换, 本证自行失效。
- 四、本证自核发之日起满一年未开工建设的, 自行失效, 仍需建设的, 应当重新报批。

