

涉执房地产处置 司法评估报告

评估报告编号：

鲁贵估字（2022）德（鉴）字第019号

估价项目名称：

德州双泰置业有限公司所属禹城市南郡华府小区33套住宅
房地产市场价格为评估

估价委托人：

禹城市人民法院

房地产估价机构：

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：

周倍峰（3720060057） 饶静（3720070052）

评估报告出具日期：

2022年6月19日

致估价委托人函

禹城市人民法院：

受贵方委托，本公司对禹城市南郡华府小区 33 套住宅房地产及其分摊的土地使用权市场价值进行评估，价值时点为 2022 年 6 月 1 日，评估目的是为禹城市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

在整个评估过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对评估对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和评估对象信息的基础上，全面分析了影响评估对象市场价值的因素，运用比较法、收益法对评估对象进行了评估，最终确定评估对象在价值时点的市场价值为¥2028.42 万元（人民币贰仟零贰拾捌万肆仟贰佰元整），详情见下表：

序号	房号	面积 (m ²)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
1	G16-1-403	101.94	5397	550170
2	G16-1-1803	101.94	4857	495123
3	G16-1-1804	109.49	4857	531793
4	23-2-201	82.97	5778	479401
5	23-3-502	120.45	5002	602491
6	23-4-102	120.45	5558	669461
7	23-4-302	120.45	5835	702826
8	23-4-502	120.45	5002	602491
9	25-1-501	120.59	5002	603191
10	25-3-502	113.69	5002	568677
11	25-4-501	113.69	5002	568677
12	25-4-502	120.59	5002	603191
13	27-1-502	120.19	4724	567778
14	27-2-501	120.19	4724	567778
15	27-2-502	120.19	4724	567778

16	27-3-501	120.19	4724	567778
17	27-3-502	120.19	4724	567778
18	28-1-202	113.69	5778	656901
19	28-3-101	113.69	5665	644054
20	28-4-102	120.59	5665	683142
21	28-1-101	120.59	5558	670239
22	28-1-102	113.69	5558	631889
23	28-1-201	120.59	5669	683625
24	28-1-301	120.59	5725	690378
25	28-1-402	113.69	5558	631889
26	28-2-201	113.69	5669	644509
27	28-2-302	113.69	5725	650875
28	28-2-402	113.69	5558	631889
29	28-3-202	113.69	5669	644509
30	28-3-301	113.69	5725	650875
31	28-3-302	113.69	5725	650875
32	28-4-401	113.69	5558	631889
33	28-4-402	120.59	5558	670239
合计				20284159

报告使用在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！评估的详细结果、过程及有关说明，详见报告全文；评估利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式通过禹城市人民法院向我公司提出。

此致

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人签章：

二〇二二年六月十九日

目 录

第一部分 估价师声明.....	4
第二部分 评估的假设和限制条件.....	5
第三部分 评估结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、评估目的.....	8
四、评估对象.....	8
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
八、评估依据.....	14
九、评估方法.....	15
十、评估结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	19
十三、评估作业期.....	19
第四部分 附件.....	20
1. 《禹城市人民法院委托书》[（2022）鲁 1482 执 182 号]（复印件）；	
2. 委托方提供的权属证明文件	
3. 委托方提供的估价对象 23 号楼、25 号楼、27 号楼、28 号楼、G16 号楼的分户面积明细表（实测）复印件；	
4. 评估对象现场照片及位置示意图；	
5. 估价机构营业执照、机构资质、注册房地产估价师注册证书（复印件）；	

第一部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本评估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；

2. 评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的评估假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师对评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见；

4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行评估工作，撰写评估报告；

5. 撰写报告的注册房地产估价师已于2022年6月1日对评估报告中评估对象的建筑结构、建筑状况及周边环境状况进行了实地查勘，并于当日完成查勘工作。实地查勘仅限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；

6. 无其他专业人士对评估报告提供重要专业帮助。

第二部分 评估的假设和限制条件

一. 本次评估的一般假设

1. 评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估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，假定评估对象能正常安全使用。
4. 本次评估假定价值时点和评估委托人拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。
5. 评估委托人未明确评估对象存在欠缴税费（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），注册房地产估价师亦未掌握相关情况，假定评估对象不存在欠缴税费。
6. 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。
7. 评估对象为整个房地产中的一部分，评估对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
8. 评估委托人未明确估价对象的交易税费负担方式，本次评估假设其按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担各自税费。

二. 未定事项假设

1. 根据委托人提供的资料，估价师对评估对象的权属、用途、位置、面积等资料进行了认真审查；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，设定其合法、真实、准确和完整的。

2. 现场勘察之日未发现估价对象存在租赁状况，截止到报告出具之日，评估委托人和房屋所有人没有提供租赁合同；经评估委托人同意，本次评估假定评估对象不存在租赁权以及用益物权。请报告使用人注意。

三. 背离事实假设

1. 至价值时点，估价对象存在查封、抵押及预售状况，本次估价不考虑估价对象已被查封、抵押及预售等因素的影响；特提醒报告使用人注意！

2. 估价结果未考虑评估对象及其所有权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

四. 依据不足假设

1、现场勘察之时，33 户房地产我们未能全部进入室内进行勘察，无法实地了解估价对象装修及户型状况，经与委托方协商，本次评估时已出售的 5 套房地产（23-2-201、23-4-302、28-1-202、28-3-101、28-4-102）室内假设普通装修、户型合理进行评估，其余 28 套未出售房地产，假设室内毛坯、户型合理进行评估，请报告使用者注意。

五. 不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

六. 本报告的使用限制条件

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2. 评估结果仅为禹城市人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，在此期间，评估对象状况或者房地产市场状况可能发生变化，导致评估结果对应的评估对象状况和房地产市场状况与财产拍卖（或者变卖）时的相应状况不相同。

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场状况如果发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 未经评估方和评估委托人书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6. 本估价报告自出具之日 2022 年 6 月 19 日起一年内有效，超过一年，需重新进行估价。恰当使用本估价报告是估价委托人和其他估价报告使用者的责任，我公司对估价委托人和其他估价报告使用者不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

第三部分 评估结果报告

一、估价委托人

名称：禹城市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：张金华

住所：山东省济南市历下区文化东路 24 号普利文东花园 3 号楼
1-1001

统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字【2013】025 号

有效期限：2022 年 5 月 5 日至 2025 年 5 月 4 日

三、评估目的

评估目的是为禹城市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、评估对象

1. 评估对象范围：

本次评估对象为德州双泰置业有限公司所有的位于禹城市南郡华府小区 33 套住宅房地产及其分摊的土地使用权。评估对象包括房屋及其分摊的国有土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 评估对象基本状况：

(1) 权益状况：

根据委托方提供的《禹城市人民法院委托书》（（2022）鲁 1482

执 182 号)、《23 号楼、25 号楼、27 号楼、28 号楼、G16 号楼的分户面积明细表(实测)》委托方提供的其他资料和估价人员的现场查勘,估价对象产权人为德州双泰置业有限公司,坐落于禹城市通衢路延长线西侧南郡华府小区。至价值时点,估价对象已办理国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等,尚未办理不动产权证,详情如下:

国有土地使用证:证号为禹国用(2010)第 1016 号,土地使用权人德州双泰置业有限公司,座落:通衢路延长线西侧,地号 18-0084,地类(用途):住宅,使用权类型:出让,终止日期:2080 年 8 月,使用权面积 39334.51 平方米,四至为北至禹城市舜禹房地产开发有限公司,东至德州双泰置业有限公司,南至德州双泰置业有限公司,西至市中路。

建筑工程施工许可证:编号 371482201808030101,建设单位为德州双泰置业有限公司,工程名称:南郡华府(原康桥名郡)23#、25#、27#、28#物业楼、配电室一,建设地址:通衢路延长线西侧,建设规模:21759.26 平方米,合同价格 3726.34 万元,勘察单位:山东宏光岩土工程有限公司,设计单位:山东省城建设计院,施工单位:江苏英曼建设工程有限公司,监理单位:禹城市建设工程监理中心,合同工期:2018 年 4 月 10 日至 2019 年 7 月 30 日。

商品房预售许可证:证号为禹房预售证第 201841 号,售房单位:德州双泰置业有限公司,项目名称:南郡华府 23 号楼、25 号楼、27 号楼、28 号楼,房屋座落地点:通衢路延长线西侧,预售总建筑面积:20989.79 平方米,共 150 套,房屋用途性质:储藏室、住宅、住宅公

寓。

(2) 实物状况:

本次评估对象共 33 套，其中高层 3 套，多层 30 套。高层为 G16 号楼，共 18 层，每层两梯四户。至价值时点，估价对象外墙喷真石漆，窗户玻璃未安装，室内水电预留孔，水电管线未安装，电梯未安装。

其余 30 套为多层，其中 23 号楼、25 号楼、28 号楼，地上一层为储藏室及车库，二层以上为住宅，五层带阁楼，每层两户。27 号楼共五层，五层不带阁楼，每层两户。所有楼幢外墙喷真石漆，公共区域地面铺地砖，墙面乳胶漆，楼梯踏步铺地砖，不锈钢楼梯扶手，有管道天然气及集中供暖，水、电齐全。

现场勘察之时，我们未能进入 33 户房地产室内进行勘察，无法实地了解估价对象装修及户型状况，经与委托方协商，本次评估时已出售的 5 套房地产（23-2-201、23-4-302、28-1-202、28-3-101、28-4-102）室内假设普通装修、户型合理进行评估，其余 28 套未出售房地产，假设室内毛坯、户型合理进行评估，请报告使用者注意。

至价值时点，估价对象 19 套被查封，有 14 套在禹城农商行进行了抵押，详情见下表：

序号	房号	面积 (m ²)	楼宇状况	查封、抵押情况	销售情况
1	G16-1-403	101.94	高层，共 18 层	禹城农商行抵押	未售
2	G16-1-1803	101.94	高层，共 18 层	禹城农商行抵押	未售
3	G16-1-1804	109.49	高层，共 18 层	禹城农商行抵押	未售
4	23-2-201	82.97	多层	已查封	王艳泽
5	23-3-502	120.45	多层	禹城农商行抵押	未售
6	23-4-102	120.45	多层	已查封	未售

7	23-4-302	120.45	多层	已查封	董壮壮
8	23-4-502	120.45	多层	禹城农商行抵押	未售
9	25-1-501	120.59	多层	禹城农商行抵押	未售
10	25-3-502	113.69	多层	禹城农商行抵押	未售
11	25-4-501	113.69	多层	禹城农商行抵押	未售
12	25-4-502	120.59	多层	禹城农商行抵押	未售
13	27-1-502	120.19	多层	禹城农商行抵押	未售
14	27-2-501	120.19	多层	禹城农商行抵押	未售
15	27-2-502	120.19	多层	禹城农商行抵押	未售
16	27-3-501	120.19	多层	禹城农商行抵押	未售
17	27-3-502	120.19	多层	禹城农商行抵押	未售
18	28-1-202	113.69	多层	已查封	姜建飞
19	28-3-101	113.69	多层	已查封	曹静凯
20	28-4-102	120.59	多层	已查封	张映雪
21	28-1-101	120.59	多层	已查封	未售
22	28-1-102	113.69	多层	已查封	未售
23	28-1-201	120.59	多层	已查封	未售
24	28-1-301	120.59	多层	已查封	未售
25	28-1-402	113.69	多层	已查封	未售
26	28-2-201	113.69	多层	已查封	未售
27	28-2-302	113.69	多层	已查封	未售
28	28-2-402	113.69	多层	已查封	未售
29	28-3-202	113.69	多层	已查封	未售
30	28-3-301	113.69	多层	已查封	未售
31	28-3-302	113.69	多层	已查封	未售
32	28-4-401	113.69	多层	已查封	未售
33	28-4-402	120.59	多层	已查封	未售

3、交通状况:

周边有 55、73、803、809 路等公交车经过，周围道路状况良好，交通较为便捷。

4、生活便捷度

估价对象坐落于禹城市通衢路南郡华府，该小区位于通衢路以东，汉槐街以南，南环路以北，周边小区众多，为禹城市居住比较成熟的区

域，小区附近商业网点、银行网点、药店、饭店、学校、公园、购物中心齐全，经营种类丰富，能满足日常生活需要，生活便捷。

5、周边配套设备状况

估价对象座落禹城市通衢路南郡华府，周边有禹城市步云小学、大风车幼儿园，糖城新湖公园、新时代购物广场，周边还有新湖便民市场、糖城广场、禹城农商行、湖滨花园社区卫生服务站等，周边生活配套设施完善，基础设施达到“七通”，公共配套设施完善度较好。

五、价值时点

价值时点为注册房地产估价师实地查勘完成之日2022年6月1日。

六、价值类型

本次估价的价值类型是房地产市场价格。

根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50291-2013）第3.0.5条：市场价值定义为评估对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、评估原则

本次估价遵循合法原则，最高最佳利用原则，替代原则，价值时点原则，客观、独立、公正原则。

1. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以评估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同

(如土地使用权出让合同)等允许的处分方式为依据;在其他方面,如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是评估对象一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证,并能给予评估对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现,是以能使评估对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中,每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力,采用最高最佳利用方式,取得最大的收益。

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的,房地产价格具有很强的时间性,它是某一时点上的价格。在不同时点,同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格,所以在估价一宗房地产的价格时,必须假定市场停止在价值时点上,同时评估对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4. 客观、独立、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上,实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人来说均是公平合理的价格。

5. 替代原则

根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似时,价格低者吸引需求,即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时,商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后来决

定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值 替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、评估依据

(一) 本次评估所依据的有关法律、法规和政策文件；

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
6. 《不动产登记暂行条例》；
7. 《不动产登记暂行条例实施细则》；
8. 《人民法院委托评估工作规范》；
9. 《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》；
10. 《最高人民法院关于印发〈人民法院司法鉴定工作暂行规定〉的通知》；
11. 《最高人民法院关于评估委托人和管理人确定财产处置参考价若干问题的规定》；
12. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
13. 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；

14. 《司法鉴定程序通则》；
15. 《司法鉴定人管理办法》；
16. 《司法鉴定机构登记管理办法》；
17. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》
18. 《营业税改增值税试点实施办法》；
19. 《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范（试行）》；
20. 国家和地方其他有关的法律、法规及政策性文件。

（二）本次估价采用的技术规程

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/T50899-2013）。

（三）评估委托人提供的委托书、权属证明及等其他有关资料。

（四）注册房地产估价师掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查所获得的资料。

九、评估方法

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边类似房地产市场状况，结合评估对象的具体特点及评估目的，选取适当的评估方法对评估对象进行评估。

（一）适用的评估方法

本报告评估目的是为确定房地产市场价格提供参考，评估对象的实际及评估设定用途均为居住用房，鉴于评估对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易实例及市场租赁案例较多，宜采用比较法与收益法进行评估。估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定评估对象的评估价格。

（二）不适用的评估方法

现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为评估方法。

另外，评估对象属于建成并已可以投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法和基准地价修正法作为评估方法。

（三）估价技术路线：

1. 比较法：

运用比较法进行测算的基本公式为

比准价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整
×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

2. 收益法

运用收益法进行测算的基本公式为

$$V=[A_1/(Y-g)] \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

公式中：

V—收益价格（元或元/m²）；

A₁—未来第1年的净收益（元或元/m²）；

Y—资本化率（%）；

n—未来可获收益的年限（年）；

g—一年净收益增长率。

3. 综合分析确定市场价值最终估价结果

通过两种不同的技术路径，分别得到评估对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估

价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定评估对象的市场价值单价和总价。

$$\begin{aligned} \text{评估对象评估单价} &= \text{比较法评估单价} \times \text{影响权重 1} \\ &+ \text{收益法评估单价} \times \text{影响权重 2} \end{aligned}$$

十、评估结果

注册房地产估价师根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定评估对象在现状条件下，于价值时点2022年6月1日市场价值如下（币种：人民币）：

评估对象总价：¥2028.42 万元

大写：人民币贰仟零贰拾捌万肆仟贰佰元整，详情见下表：

序号	房号	面积 (m ²)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
1	G16-1-403	101.94	5397	550170
2	G16-1-1803	101.94	4857	495123
3	G16-1-1804	109.49	4857	531793
4	23-2-201	82.97	5778	479401
5	23-3-502	120.45	5002	602491
6	23-4-102	120.45	5558	669461
7	23-4-302	120.45	5835	702826
8	23-4-502	120.45	5002	602491
9	25-1-501	120.59	5002	603191
10	25-3-502	113.69	5002	568677
11	25-4-501	113.69	5002	568677
12	25-4-502	120.59	5002	603191
13	27-1-502	120.19	4724	567778
14	27-2-501	120.19	4724	567778

15	27-2-502	120.19	4724	567778
16	27-3-501	120.19	4724	567778
17	27-3-502	120.19	4724	567778
18	28-1-202	113.69	5778	656901
19	28-3-101	113.69	5665	644054
20	28-4-102	120.59	5665	683142
21	28-1-101	120.59	5558	670239
22	28-1-102	113.69	5558	631889
23	28-1-201	120.59	5669	683625
24	28-1-301	120.59	5725	690378
25	28-1-402	113.69	5558	631889
26	28-2-201	113.69	5669	644509
27	28-2-302	113.69	5725	650875
28	28-2-402	113.69	5558	631889
29	28-3-202	113.69	5669	644509
30	28-3-301	113.69	5725	650875
31	28-3-302	113.69	5725	650875
32	28-4-401	113.69	5558	631889
33	28-4-402	120.59	5558	670239
合计				20284159

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
周倍峰	3720060057		2022年6月19日
饶静	3720070052		2022年6月19日

十二、实地查勘期

2022年6月1日当天勘察完毕

十三、评估作业期

2022年6月1日至2022年6月19日

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年六月十九日

第四部分 附件

1. 《禹城市人民法院委托书》〔（2022）鲁 1482 执 182 号〕（复印件）；
2. 估价对象的权属资料（国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证）（复印件）；
3. 委托方提供的估价对象 23 号楼、25 号楼、27 号楼、28 号楼、G16 号楼的分户面积明细表（实测）复印件；
4. 评估对象现场照片及位置示意图；
5. 估价机构营业执照（复印件）；
6. 估价机构资质证书（复印件）；
7. 注册房地产估价师注册证书（复印件）。

禹城市人民法院 委托书

(2022)鲁1482执182号

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司：

我院在执行江苏英曼建筑工程有限公司与德州双泰置业有限公司建设工程合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

山东省德州禹城市南郡华府小区 16 号楼 G16-1-403、G16-1-1803、G16-1-1804，23 号楼 23-2-201、23-3-502、23-4-102、23-4-302、23-4-502，25 号楼 25-1-501、25-3-502、25-4-501、25-4-502，27 号楼 27-1-502、27-2-501、27-2-502、27-3-501、27-3-502，28 号楼 28-1-102、28-1-102、28-1-201、28-1-202、28-1-301、28-1-402、28-2-201、28-2-302、28-2-402、28-3-101、28-3-202、28-3-301、28-3-302、28-4-102、28-4-401、28-4-402，共 33 套房产。

2022年6月1日

承办人：张凤强

联系电话：05348278882

联系人：李健

联系电话：17605442136

高 国用 (2010) 第 1016 号

土地使用权人	德州双泰置业有限公司		
座 落	通衢路延长线西侧		
地 号	18-0084	图 号	/
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2080 / 8 /
使用权面积	其 中		M
	39334.51 M ²	独用面积	0.00 M
		分摊面积	0.00 M

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。



高 城 市 人 民 政 府 (章)
 2010 年 12 月 1 日

事 记

1. 2011年1月01日签订抵押权，抵押权人为浙江元通汽车租赁有限公司，抵押面积：39334.51平方米，抵押金额：2000万元，抵押期限：2011年1月1日至2011年12月31日止。

2. 2011年10月10日签订抵押权，抵押权人为：德州平原城区农村信用合作联社，抵押面积：33340 m² (高路)，抵押期限：自2012年4月21日至2015年4月21日止，抵押金额：1000万元 (人民币)。

4. 2011年6月10日德州平原城区农村信用合作联社。

登记机关

证书监管机构



N°: 015432846

GC 1814907

建设单位 (个人)	德州双泰置业有限公司
建设项目名称	禹都华府 (原: 康桥名郡) 23#、25#、27#、28#、 物业楼、西大门、配电室一
建设位置	禹城市通衢路延长线西侧
建设规模	21772.63m ²
附图及附件名称	1、禹都华府 (原: 康桥名郡) 23#、25#、27#、28#、物业楼、西大门、 配电室一总平面图定位图; 2、许可建设工程群细表。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位 (个人) 有责任接受查验。
- 五、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。

※

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第37
1482201800039 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定, 经审核, 本建设工程符合城乡规划要求, 颁发此证。

发证机关 禹城市规划局

日期 2018-6-29

此证自发放之日起, 两年内未办理建筑工程施工许可证则自行失效



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号

371482201808030101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关

禹城市住房和城乡建设局

发证日期

2018年08月03日



建设单位	德州双泰置业有限公司		
工程名称	南郡华府(原:康桥名郡)23#、25#、27#、28#、28#、物业楼		
建设地址	禹城市通衢路延长线西侧		
建设规模	21759.26m ²	合同价格	3726万元
勘察单位	山东宏光岩土工程有限公司		
设计单位	山东省建筑设计院		
施工单位	江苏英曼建设工程有限公司		
监理单位	禹城市建设工程监理中心		
建设单位项目负责人	王宗毅 勘察单位项目负责人 姜振泉		
设计单位项目负责人	王旭东 施工单位项目负责人 吴睿霖		
总监理工程师	孙法胜 合同工期 2018年4月10日至2019年7月30日		
备注			

注意事项：
 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内，向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE
售房单位:德州双泰置业有限公司 (禹)房预售证第201841号

SELLER: NO. FYSZD: () 预售证第 () 号

项目名称: 南部华府25号楼, 27号楼, 28号楼, 23号楼 NO. YWXZD: () 号

PROJECT NAME: 房屋座落地点: 通衢路延长线西侧南部华府预售总建筑面积: 20989.79 平方米, 共 150 套

LOCATION: TOTAL CONSTRUCTION AREA: 其中外销建筑面积: 平方米, 共 套

房屋用途性质: 储藏室, 住宅, 住 公用 面积 FOR OVERSEAS SELL: 平方米, 共 套

USAGE: 预售对象: 面向社会

BUYER: 经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE IS MENTIONED

商品房屋公开预售

发证机关: 禹城市房产管理中心

2018年 08月 24日

山东省建设委员会制发

不动产单元划分明细表

坐落：禹城市市中路东侧

单位：m²

不动产单元号	楼层	单元号	房号	套内面积	公摊系数	公摊面积	建筑总面积	房型	规划用途	备注
	1	1	101	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	1层
	1	1	102	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	1层
	1	1	103	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	1层
	1	1	104	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	1层
	2	1	201	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	2层
	2	1	202	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	2层
	2	1	203	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	2层
	2	1	204	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	2层
	3	1	301	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	3层
	3	1	302	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	3层
	3	1	303	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	3层
	3	1	304	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	3层
	4	1	401	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	4层
	4	1	402	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	4层
	4	1	403	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	4层
	4	1	404	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	4层
	5	1	501	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	5层
	5	1	502	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	5层
	5	1	503	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	5层
	5	1	504	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	5层
	6	1	601	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	6层



6	1	602	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	6层
6	1	603	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	6层
6	1	604	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	6层
7	1	701	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	7层
7	1	702	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	7层
7	1	703	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	7层
7	1	704	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	7层
8	1	801	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	8层
8	1	802	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	8层
8	1	803	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	8层
8	1	804	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	8层
9	1	901	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	9层
9	1	902	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	9层
9	1	903	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	9层
9	1	904	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	9层
10	1	1001	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	10层
10	1	1002	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	10层
10	1	1003	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	10层
10	1	1004	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	10层
11	1	1101	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	11层
11	1	1102	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	11层
11	1	1103	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	11层
11	1	1104	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	11层
12	1	1201	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	12层
12	1	1202	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	12层
12	1	1203	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	12层

	12	1	1204	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	12层
	13	1	1301	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	13层
	13	1	1302	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	13层
	13	1	1303	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	13层
	13	1	1304	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	13层
	14	1	1401	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	14层
	14	1	1402	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	14层
	14	1	1403	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	14层
	14	1	1404	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	14层
	15	1	1501	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	15层
	15	1	1502	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	15层
	15	1	1503	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	15层
	15	1	1504	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	15层
	16	1	1601	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	16层
	16	1	1602	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	16层
	16	1	1603	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	16层
	16	1	1604	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	16层
	17	1	1701	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	17层
	17	1	1702	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	17层
	17	1	1703	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	17层
	17	1	1704	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	17层
	18	1	1801	85.87	0.273639	23.50	109.37	三居室	住宅	18层
	18	1	1802	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	18层
	18	1	1803	80.04	0.273639	21.90	101.94	三居室	住宅	18层
	18	1	1804	85.97	0.273639	23.52	109.49	三居室	住宅	18层
	-2		2-1	9.94	0.960923	9.55	19.49		储藏间	

23 号楼

南郡华府23号楼分户面积明细表（实测）

单位：m²

楼层	房名	套内面积	公摊面积	建筑总面积	所在功能区	备注
1层	储藏室01	7.215	2.355	9.57	储藏	
	储藏室02	4.608	1.502	6.11	储藏	
	储藏室03	7.605	2.485	10.09	储藏	
	储藏室04	4.968	1.622	6.59	储藏	
	储藏室05	4.968	1.622	6.59	储藏	
	储藏室06	4.018	1.312	5.33	储藏	
	储藏室07	4.858	1.582	6.44	储藏	
	储藏室08	4.610	1.510	6.12	储藏	
	储藏室09	7.020	2.290	9.31	储藏	
	储藏室10	3.690	1.210	4.90	储藏	
	储藏室11	3.690	1.210	4.90	储藏	
	储藏室12	7.020	2.290	9.31	储藏	
	储藏室13	4.610	1.510	6.12	储藏	
	储藏室14	4.858	1.582	6.44	储藏	
	储藏室15	4.018	1.312	5.33	储藏	
	储藏室16	4.968	1.622	6.59	储藏	
	储藏室17	4.968	1.622	6.59	储藏	
	储藏室18	7.605	2.485	10.09	储藏	
	储藏室19	4.608	1.502	6.11	储藏	
	储藏室20	7.215	2.355	9.57	储藏	
	储藏室21	13.416	4.384	17.80	储藏	
	储藏室22	5.040	1.650	6.69	储藏	
	储藏室23	5.040	1.650	6.69	储藏	
	储藏室24	4.968	1.622	6.59	储藏	
	储藏室25	4.968	1.622	6.59	储藏	
	储藏室26	5.904	1.926	7.83	储藏	
	储藏室27	7.800	2.550	10.35	储藏	
	储藏室28	4.608	1.502	6.11	储藏	
	储藏室29	7.020	2.290	9.31	储藏	
	储藏室30	7.215	2.355	9.57	储藏	
	储藏室31	4.480	1.460	5.94	储藏	
	储藏室32	7.800	2.550	10.35	储藏	
	储藏室33	4.968	1.622	6.59	储藏	
	储藏室34	4.968	1.622	6.59	储藏	
	储藏室35	7.920	2.590	10.51	储藏	
	储藏室36	7.920	2.590	10.51	储藏	
	储藏室37	7.605	2.485	10.09	储藏	
	储藏室38	4.608	1.502	6.11	储藏	
	储藏室39	7.215	2.355	9.57	储藏	

	储藏室40	19.145	6.685	25.83	储藏	
	储藏室41	31.620	11.030	42.65	储藏	
	储藏室42	31.620	11.030	42.65	储藏	
	储藏室43	21.095	7.365	28.46	储藏	
	储藏室44	12.245	4.275	16.52	储藏	
	储藏室45	10.085	3.515	13.60	储藏	
	储藏室46	14.980	5.230	20.21	储藏	
	储藏室47	19.145	6.685	25.83	储藏	
	储藏室48	31.620	11.030	42.65	储藏	
	储藏室49	31.620	11.030	42.65	储藏	
	储藏室50	21.095	7.365	28.46	储藏	
	储藏室51	12.245	4.275	16.52	储藏	
	储藏室52	10.085	3.515	13.60	储藏	
	储藏室53	14.980	5.230	20.21	储藏	
	储藏室54	19.145	6.685	25.83	储藏	
	储藏室55	31.620	11.030	42.65	储藏	
2层	1-101	104.870	15.720	120.59	住宅公寓	
	1-102	98.870	14.820	113.69	住宅公寓	
	2-101	98.870	14.820	113.69	住宅公寓	
	2-102	98.870	14.820	113.69	住宅公寓	
	3-101	98.870	14.820	113.69	住宅	
	3-102	98.870	14.820	113.69	住宅公寓	
	4-101	98.870	14.820	113.69	住宅公寓	
	4-102	104.870	15.720	120.59	住宅	
3层	1-201	104.870	15.720	120.59	住宅	
	1-202	98.870	14.820	113.69	住宅	
	2-201	98.870	14.820	113.69	住宅	
	2-202	98.870	14.820	113.69	住宅	
	3-201	98.870	14.820	113.69	住宅	
	3-202	98.870	14.820	113.69	住宅	
	4-201	98.870	14.820	113.69	住宅	
	4-202	104.870	15.720	120.59	住宅	
4层	1-301	104.870	15.720	120.59	住宅	
	1-302	98.870	14.820	113.69	住宅	
	2-301	98.870	14.820	113.69	住宅	
	2-302	98.870	14.820	113.69	住宅	
	3-301	98.870	14.820	113.69	住宅	
	3-302	98.870	14.820	113.69	住宅	
	4-301	98.870	14.820	113.69	住宅	
	4-302	104.870	15.720	120.59	住宅	
5层	1-401	104.870	15.720	120.59	住宅	
	1-402	98.870	14.820	113.69	住宅	
	2-401	98.870	14.820	113.69	住宅	
	2-402	98.870	14.820	113.69	住宅	
	3-401	98.870	14.820	113.69	住宅	



5层	4-302	105.275	15.175	120.45	住宅	
	1-401	105.275	15.175	120.45	住宅	
	1-402	72.515	10.455	82.97	住宅	
	2-401	72.515	10.455	82.97	住宅	
	2-402	105.275	15.175	120.45	住宅	
	3-401	105.275	15.175	120.45	住宅	
	3-402	105.275	15.175	120.45	住宅	
	4-401	105.275	15.175	120.45	住宅	
6层	4-402	105.275	15.175	120.45	住宅	
	1-501	105.275	15.175	120.45	住宅	
	1-502	72.515	10.455	82.97	住宅	
	2-501	72.515	10.455	82.97	住宅	
	2-502	105.275	15.175	120.45	住宅	
	3-501	105.275	15.175	120.45	住宅	
	3-502	105.275	15.175	120.45	住宅	
	4-501	105.275	15.175	120.45	住宅	
4-502	105.275	15.175	120.45	住宅		
合计		4592.921	791.469	5384.39		



25 号楼

南郡华府25号楼分户面积明细表（实测）

单位: m²

楼层	房名	套内面积	公摊面积	建筑总面积	所在功能区	备注
1层	储藏室01	4.620	1.610	6.23	储藏	
	储藏室02	7.980	2.790	10.77	储藏	
	储藏室03	9.500	3.320	12.82	储藏	
	储藏室04	6.840	2.390	9.23	储藏	
	储藏室05	4.625	1.615	6.24	储藏	
	储藏室06	7.790	2.720	10.51	储藏	
	储藏室07	4.510	1.570	6.08	储藏	
	储藏室08	4.510	1.570	6.08	储藏	
	储藏室09	7.790	2.720	10.51	储藏	
	储藏室10	6.840	2.390	9.23	储藏	
	储藏室11	6.840	2.390	9.23	储藏	
	储藏室12	4.625	1.615	6.24	储藏	
	储藏室13	4.510	1.570	6.08	储藏	
	储藏室14	4.510	1.570	6.08	储藏	
	储藏室15	7.790	2.720	10.51	储藏	
	储藏室16	6.840	2.390	9.23	储藏	
	储藏室17	6.840	2.390	9.23	储藏	
	储藏室18	4.625	1.615	6.24	储藏	
	储藏室19	7.790	2.720	10.51	储藏	
	储藏室20	4.510	1.570	6.08	储藏	
	储藏室21	4.510	1.570	6.08	储藏	
	储藏室22	7.790	2.720	10.51	储藏	
	储藏室23	6.840	2.390	9.23	储藏	
	储藏室24	9.500	3.320	12.82	储藏	
	储藏室25	5.250	1.830	7.08	储藏	
	储藏室26	7.980	2.790	10.77	储藏	
	储藏室27	4.620	1.610	6.23	储藏	
	储藏室28	31.620	11.030	42.65	储藏	
	储藏室29	23.045	8.045	31.09	储藏	
	储藏室30	12.245	4.275	16.52	储藏	
	储藏室31	14.980	5.230	20.21	储藏	
	储藏室32	10.085	3.515	13.60	储藏	
	储藏室33	19.145	6.685	25.83	储藏	
	储藏室34	31.620	11.030	42.65	储藏	
	储藏室35	31.620	11.030	42.65	储藏	
	储藏室36	21.095	7.365	28.46	储藏	
	储藏室37	12.245	4.275	16.52	储藏	
	储藏室38	14.980	5.230	20.21	储藏	
	储藏室39	10.085	3.515	13.60	储藏	

储藏室40	25.403	8.297	33.70	储藏	
储藏室41	18.450	6.020	24.47	储藏	
储藏室42	23.205	7.575	30.78	储藏	
储藏室43	23.205	7.575	30.78	储藏	
储藏室44	18.450	6.020	24.47	储藏	
储藏室45	25.403	8.297	33.70	储藏	
储藏室46	25.403	8.297	33.70	储藏	
储藏室47	18.450	6.020	24.47	储藏	
储藏室48	23.205	7.575	30.78	储藏	
储藏室49	23.205	7.575	30.78	储藏	
储藏室50	18.450	6.020	24.47	储藏	
储藏室51	25.403	8.297	33.70	储藏	
储藏室52	25.403	8.297	33.70	储藏	
储藏室53	18.450	6.020	24.47	储藏	
储藏室54	23.205	7.575	30.78	储藏	
储藏室55	19.980	6.520	26.50	储藏	
储藏室56	18.315	5.985	24.30	储藏	
储藏室57	18.315	5.985	24.30	储藏	
储藏室58	19.980	6.520	26.50	储藏	
储藏室59	23.205	7.575	30.78	储藏	
储藏室60	18.450	6.020	24.47	储藏	
储藏室61	25.403	8.297	33.70	储藏	
2层	1-101	105.275	15.175	120.45	住宅公寓
	1-102	72.515	10.455	82.97	住宅公寓
	2-101	72.515	10.455	82.97	住宅公寓
	2-102	105.275	15.175	120.45	住宅
	3-101	105.275	15.175	120.45	住宅
	3-102	105.275	15.175	120.45	住宅
	4-101	105.275	15.175	120.45	住宅
	4-102	105.275	15.175	120.45	住宅
3层	1-201	105.275	15.175	120.45	住宅
	1-202	72.515	10.455	82.97	住宅
	2-201	72.515	10.455	82.97	住宅
	2-202	105.275	15.175	120.45	住宅
	3-201	105.275	15.175	120.45	住宅
	3-202	105.275	15.175	120.45	住宅
	4-201	105.275	15.175	120.45	住宅
	4-202	105.275	15.175	120.45	住宅
4层	1-301	105.275	15.175	120.45	住宅
	1-302	72.515	10.455	82.97	住宅
	2-301	72.515	10.455	82.97	住宅
	2-302	105.275	15.175	120.45	住宅
	3-301	105.275	15.175	120.45	住宅
	3-302	105.275	15.175	120.45	住宅
	4-301	105.275	15.175	120.45	住宅

6层	3-402	98.870	14.820	113.69	住宅	
	4-401	98.870	14.820	113.69	住宅	
	4-402	104.870	15.720	120.59	住宅	
	1-501	104.870	15.720	120.59	住宅	
	1-502	98.870	14.820	113.69	住宅	
	2-501	98.870	14.820	113.69	住宅	
	2-502	98.870	14.820	113.69	住宅	
	3-501	98.870	14.820	113.69	住宅	
	3-502	98.870	14.820	113.69	住宅	
	4-501	98.870	14.820	113.69	住宅	
	4-502	104.870	15.720	120.59	住宅	
	合计	4750.285	858.475	5608.76		



27号楼

南郡华府27号楼分户面积明细表 (实测)

单位: ㎡

楼层	房名	套内面积	公摊面积	建筑总面积	所在功能区	备注
1层	储藏室01	7.020	2.160	9.18	储藏	
	储藏室02	4.736	1.454	6.19	储藏	
	储藏室03	7.605	2.345	9.95	储藏	
	储藏室04	4.968	1.532	6.50	储藏	
	储藏室05	4.968	1.532	6.50	储藏	
	储藏室06	5.904	1.816	7.72	储藏	
	储藏室07	4.968	1.532	6.50	储藏	
	储藏室08	4.968	1.532	6.50	储藏	
	储藏室09	7.605	2.345	9.95	储藏	
	储藏室10	4.736	1.454	6.19	储藏	
	储藏室11	7.020	2.160	9.18	储藏	
	储藏室12	13.416	4.134	17.55	储藏	
	储藏室13	4.968	1.532	6.50	储藏	
	储藏室14	4.968	1.532	6.50	储藏	
	储藏室15	4.968	1.532	6.50	储藏	
	储藏室16	4.968	1.532	6.50	储藏	
	储藏室17	5.904	1.816	7.72	储藏	
	储藏室18	7.800	2.400	10.20	储藏	
	储藏室19	4.608	1.422	6.03	储藏	
	储藏室20	7.020	2.160	9.18	储藏	
	储藏室21	7.215	2.225	9.44	储藏	
	储藏室22	4.480	1.380	5.86	储藏	
	储藏室23	7.800	2.400	10.20	储藏	
	储藏室24	4.968	1.532	6.50	储藏	
	储藏室25	4.968	1.532	6.50	储藏	
	储藏室26	7.920	2.440	10.36	储藏	
	储藏室27	7.920	2.440	10.36	储藏	
	储藏室28	7.605	2.345	9.95	储藏	
	储藏室29	4.608	1.422	6.03	储藏	
	储藏室30	7.215	2.225	9.44	储藏	
	储藏室31	25.403	7.827	33.23	储藏	
	储藏室32	18.450	5.680	24.13	储藏	
	储藏室33	23.205	7.145	30.35	储藏	
	储藏室34	23.205	7.145	30.35	储藏	
	储藏室35	18.450	5.680	24.13	储藏	
	储藏室36	25.403	7.827	33.23	储藏	
	储藏室37	25.403	7.827	33.23	储藏	
	储藏室38	18.450	5.680	24.13	储藏	
	储藏室39	23.205	7.145	30.35	储藏	

	储藏室40	23.205	7.145	30.35	储藏	
	储藏室41	18.450	5.680	24.13	储藏	
	储藏室42	25.403	7.827	33.23	储藏	
	储藏室43	25.403	7.827	33.23	储藏	
	储藏室44	18.450	5.680	24.13	储藏	
	储藏室45	23.205	7.145	30.35	储藏	
	储藏室46	23.205	7.145	30.35	储藏	
	储藏室47	18.450	5.680	24.13	储藏	
	储藏室48	25.403	7.827	33.23	储藏	
2层	1-101	105.275	14.915	120.19	住宅	
	1-102	105.275	14.915	120.19	住宅	
	2-101	105.275	14.915	120.19	住宅	
	2-102	105.275	14.915	120.19	住宅	
	3-101	105.275	14.915	120.19	住宅	
	3-102	105.275	14.915	120.19	住宅	
3层	1-201	105.275	14.915	120.19	住宅	
	1-202	105.275	14.915	120.19	住宅	
	2-201	105.275	14.915	120.19	住宅	
	2-202	105.275	14.915	120.19	住宅	
	3-201	105.275	14.915	120.19	住宅	
	3-202	105.275	14.915	120.19	住宅	
4层	1-301	105.275	14.915	120.19	住宅	
	1-302	105.275	14.915	120.19	住宅	
	2-301	105.275	14.915	120.19	住宅	
	2-302	105.275	14.915	120.19	住宅	
	3-301	105.275	14.915	120.19	住宅	
	3-302	105.275	14.915	120.19	住宅	
5层	1-401	105.275	14.915	120.19	住宅	
	1-402	105.275	14.915	120.19	住宅	
	2-401	105.275	14.915	120.19	住宅	
	2-402	105.275	14.915	120.19	住宅	
	3-401	105.275	14.915	120.19	住宅	
	3-402	105.275	14.915	120.19	住宅	
6层	1-501	105.275	14.915	120.19	住宅	
	1-502	105.275	14.915	120.19	住宅	
	2-501	105.275	14.915	120.19	住宅	
	2-502	105.275	14.915	120.19	住宅	
	3-501	105.275	14.915	120.19	住宅	
	3-502	105.275	14.915	120.19	住宅	
合计	3748.415	629.225	4377.64			



28 号楼

南郡华府28号楼分户面积明细表（实测）

单位：m²

楼层	房名	套内面积	公摊面积	建筑总面积	所在功能区	备注
1层	储藏室01	4.620	1.610	6.23	储藏	
	储藏室02	7.980	2.790	10.77	储藏	
	储藏室03	9.500	3.320	12.82	储藏	
	储藏室04	6.840	2.390	9.23	储藏	
	储藏室05	4.625	1.615	6.24	储藏	
	储藏室06	7.790	2.720	10.51	储藏	
	储藏室07	4.510	1.570	6.08	储藏	
	储藏室08	4.510	1.570	6.08	储藏	
	储藏室09	7.790	2.720	10.51	储藏	
	储藏室10	6.840	2.390	9.23	储藏	
	储藏室11	6.840	2.390	9.23	储藏	
	储藏室12	4.625	1.615	6.24	储藏	
	储藏室13	4.510	1.570	6.08	储藏	
	储藏室14	4.510	1.570	6.08	储藏	
	储藏室15	7.790	2.720	10.51	储藏	
	储藏室16	6.840	2.390	9.23	储藏	
	储藏室17	6.840	2.390	9.23	储藏	
	储藏室18	4.625	1.615	6.24	储藏	
	储藏室19	7.790	2.720	10.51	储藏	
	储藏室20	4.510	1.570	6.08	储藏	
	储藏室21	4.510	1.570	6.08	储藏	
	储藏室22	7.790	2.720	10.51	储藏	
	储藏室23	6.840	2.390	9.23	储藏	
	储藏室24	9.500	3.320	12.82	储藏	
	储藏室25	5.250	1.830	7.08	储藏	
	储藏室26	7.980	2.790	10.77	储藏	
	储藏室27	4.620	1.610	6.23	储藏	
	储藏室28	31.620	11.030	42.65	储藏	
	储藏室29	23.045	8.045	31.09	储藏	
	储藏室30	12.245	4.275	16.52	储藏	
	储藏室31	14.980	5.230	20.21	储藏	
	储藏室32	10.085	3.515	13.60	储藏	
	储藏室33	19.145	6.685	25.83	储藏	
	储藏室34	31.620	11.030	42.65	储藏	
	储藏室35	31.620	11.030	42.65	储藏	
	储藏室36	21.095	7.365	28.46	储藏	
	储藏室37	12.245	4.275	16.52	储藏	
	储藏室38	14.980	5.230	20.21	储藏	
	储藏室39	10.085	3.515	13.60	储藏	

	储藏室40	19.145	6.685	25.83	储藏
	储藏室41	31.620	11.030	42.65	储藏
	储藏室42	31.620	11.030	42.65	储藏
	储藏室43	21.095	7.365	28.46	储藏
	储藏室44	12.245	4.275	16.52	储藏
	储藏室45	10.085	3.515	13.60	储藏
	储藏室46	14.980	5.230	20.21	储藏
	储藏室47	19.145	6.685	25.83	储藏
	储藏室48	31.620	11.030	42.65	储藏
	储藏室49	31.620	11.030	42.65	储藏
	储藏室50	21.095	7.365	28.46	储藏
	储藏室51	12.245	4.275	16.52	储藏
	储藏室52	10.085	3.515	13.60	储藏
	储藏室53	14.980	5.230	20.21	储藏
	储藏室54	19.145	6.685	25.83	储藏
	储藏室55	31.620	11.030	42.65	储藏
2层	1-101	104.870	15.720	120.59	住宅
	1-102	98.870	14.820	113.69	住宅
	2-101	98.870	14.820	113.69	住宅
	2-102	98.870	14.820	113.69	住宅
	3-101	98.870	14.820	113.69	住宅
	3-102	98.870	14.820	113.69	住宅公寓
	4-101	98.870	14.820	113.69	住宅公寓
	4-102	104.870	15.720	120.59	住宅公寓
3层	1-201	104.870	15.720	120.59	住宅
	1-202	98.870	14.820	113.69	住宅
	2-201	98.870	14.820	113.69	住宅
	2-202	98.870	14.820	113.69	住宅
	3-201	98.870	14.820	113.69	住宅
	3-202	98.870	14.820	113.69	住宅
	4-201	98.870	14.820	113.69	住宅
	4-202	104.870	15.720	120.59	住宅
4层	1-301	104.870	15.720	120.59	住宅
	1-302	98.870	14.820	113.69	住宅
	2-301	98.870	14.820	113.69	住宅
	2-302	98.870	14.820	113.69	住宅
	3-301	98.870	14.820	113.69	住宅
	3-302	98.870	14.820	113.69	住宅
	4-301	98.870	14.820	113.69	住宅
	4-302	104.870	15.720	120.59	住宅
5层	1-401	104.870	15.720	120.59	住宅
	1-402	98.870	14.820	113.69	住宅
	2-401	98.870	14.820	113.69	住宅
	2-402	98.870	14.820	113.69	住宅
	3-401	98.870	14.820	113.69	住宅



	3-402	98.870	14.820	113.69	住宅	
	4-401	98.870	14.820	113.69	住宅	
	4-402	104.870	15.720	120.59	住宅	
6层	1-501	104.870	15.720	120.59	住宅	
	1-502	98.870	14.820	113.69	住宅	
	2-501	98.870	14.820	113.69	住宅	
	2-502	98.870	14.820	113.69	住宅	
	3-501	98.870	14.820	113.69	住宅	
	3-502	98.870	14.820	113.69	住宅	
	4-501	98.870	14.820	113.69	住宅	
	4-502	104.870	15.720	120.59	住宅	
	合计	4750.285	858.475	5608.76		

估价对象照片



小区门口



G16 号楼外观



G16 号楼室内



G16 号楼室内



多层外观



多层外观



23 号楼



25 号楼



27 号楼



28 号楼

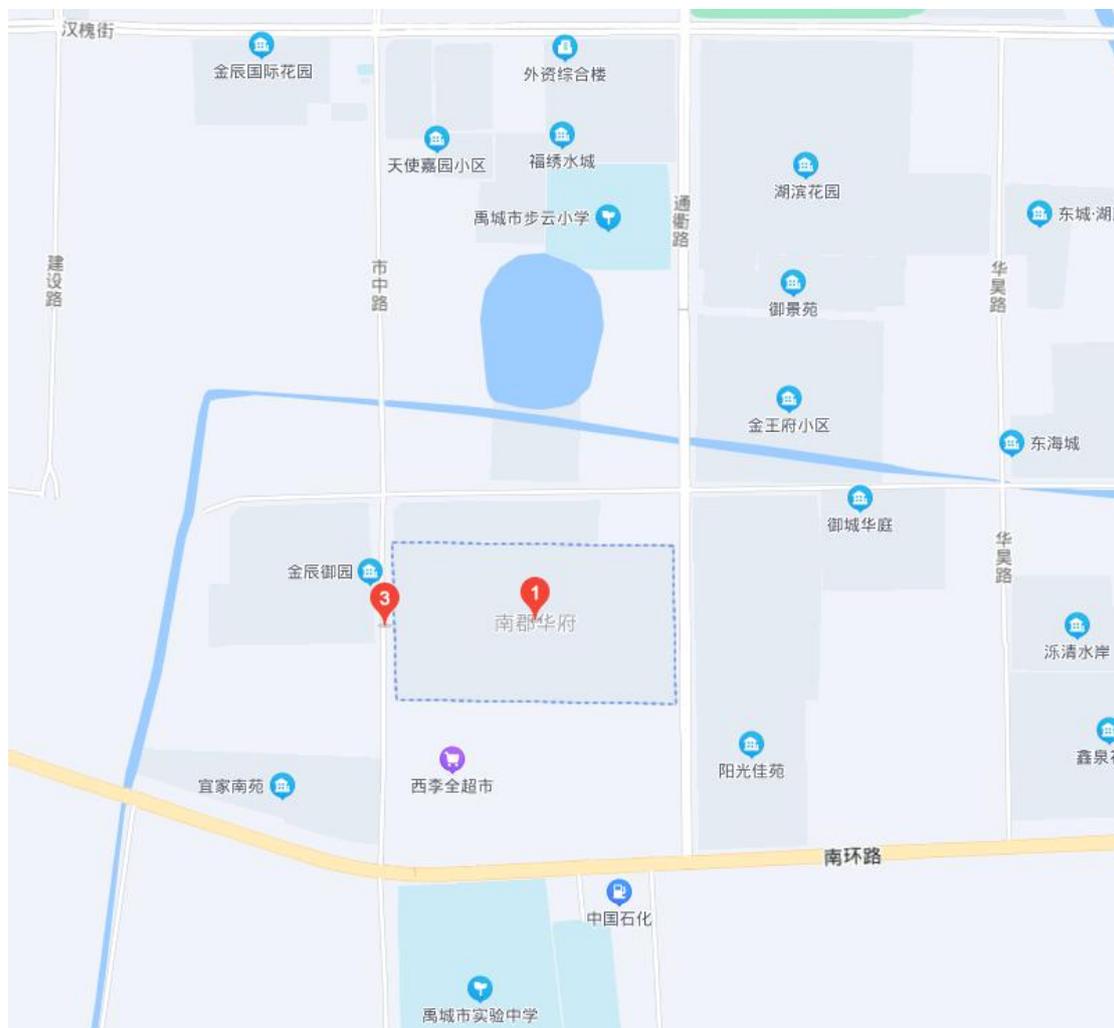


步梯



多层室内

估价对象位置示意图





营业执照

(副本) 5-1

统一社会信用代码
91370102740991399Q



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。

经营范围
土地评估、房地产评估、房地产经纪中介服务；资产评估；测绘服务；（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）

名称 山东贵恒信土地房地产资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)

法定代表人 张金华

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2002年08月05日

营业期限 2002年08月05日至 年 月 日

住所 山东省济南市历下区文化东路24号普利文东花园3号楼1-1001

登记机关

2021年08月16日



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

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：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 张金华

住所：济南市历下区文化东路24号普利文东花园3号楼1-1001

统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]025号

有效期限：2022年5月5日至2025年5月4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. 00253434

姓名 / Full name

周倍峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370104198112174111

注册号 / Registration No.

3720060057

执业机构 / Employer

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-8-30

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. 00200275

姓名 / Full name

饶静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

413023198110227020

注册号 / Registration No.

3720070052

执业机构 / Employer

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

