

## 目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	7
估价假设和限制条件.....	8
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、估价方.....	10
三、估价对象概况.....	10
四、估价目的:.....	14
五、估价时点.....	14
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、评估结论.....	16
十一、估计人员.....	17
十三、实地查勘期.....	17
十四、估价作业日期.....	17
附 件.....	18

- 1、估价委托书复印件（复印件）；
- 2、《建设用地规划许可证》（复印件）；
- 3、《建设工程规划许可证》（复印件）
- 4、《不动权证》（复印件）；
- 5、新泰市发展和改革局文件及建设项目用地公示牌（复印件）；
- 6、新泰市锦坤置业有限公司卖出前期已选定认购部分房地产详细表（复印件）；
- 7、地下车位说明；
- 8、估价对象位置图；
- 9、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 10、估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）；
- 11、注册房地产估价师注册证书（复印件）。



## 致委托估价方函

山东瀛众网络科技有限公司：

承蒙委托，我公司根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定，遵循客观、公正、科学、独立的原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，采用科学合理的估价方法，在合理假设的前提下，我公司对新泰市锦坤置业有限公司所属位于新泰市新汶新矿路36号，上海国际商城6号商住楼房地产进行了实地查勘和评估测算，评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

一、估价目的：为委托方了解山东省泰安市中级人民法院执行拍卖房地产的市场价值提供参考依据。

### 二、估价对象：

(一)、房产状况：根据委托方提供的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《不动产权证》等，委估对象为新泰市锦坤置业有限公司所属位于新泰市新汶新矿路36号上海国际商城6号商住楼房地产，总共17+1层，总建筑面积为17607.4 m<sup>2</sup>。

经评估公司对上海国际商城6号商住楼现场查勘，待估对象于估价时点的状况为在建工程，主体已经封顶、完工，6部电梯已按置1楼，1-10层门窗未按，11层-17层窗框已安，水电未安装，外墙保温及真石漆未做，综合完工率可已达80%。

### ①房产面积层数等具体状况

序号	名称	用途	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	上海国际商城6号楼	商业	框架剪力墙	1-2	3623.58
2		住宅	框架剪力墙	3-(17+1)	12802.62
3		地下	框架剪力墙	-1、-2	1181.2
合计					17607.4

②根据法院及委托方提供的材料，前期已选定认购部分房产，具体房产状况如下

6#住宅已选房情况表

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注



新泰市锦坤置业有限公司位于新泰市新汶街道新矿路36号上海国际商城6号商住楼房地产估价报告

1	6-2-802		
2	6-2-801	123.88	
3	6-1-1601	125.55	全款
4	6-3-1302	143.56	
5	6-2-1101	125.55	部分款
6	6-1-1101	125.55	
7	6-3-501	143.56	
8	6-3-901	123.88	部分款
9	6-2-702	123.88	
10	6-1-503	123.88	部分款
11	6-3-602	128.74	
12	6-1-703	125.55	
13	6-3-1001	128.74	
14	6-3-902	123.88	
15	6-1-502	125.55	
16	6-3-601	99.11	
17	6-1-903	123.88	
18	6-1-902	128.74	部分款
19	6-1-1003	99.11	部分款
20	6-1-1203	128.74	部分款
21	6-1-1303	128.74	全款
22	6-3-402	128.74	
23	6-1-403	125.55	
24	6-3-802	128.74	部分款
25	6-3-1102	125.55	
26	6-3-1002	125.55	
27	6-2-301	125.55	
28	6-1-1001	143.56	
29	6-1-301	143.56	
30	6-1-1503	128.74	部分款
31	6-1-1202	99.11	
32	6-1-701	143.56	
33	6-1-1501	143.56	
34	6-3-702	125.55	
35	6-2-602	123.88	
36	6-1-603	128.74	
37	6-1-901	143.56	
38	6-1-803	128.74	
39	6-1-1003	128.74	
40	6-1-1603	128.74	
41	6-2-601	125.55	
42	6-5-502	123.88	部分款



43	6-1-1201	143.56	全款
小计		5488.33	
6#商铺已选房情况表			
1	6-1-3	141.41	部分款
2	6-1-2	149.27	全款
3	6-1-1	172.83	全款
4	6-1-4	239.61	全款
5	6-1-5	159.74	全款
6	6-1-16	218.82	全款
7	6-1-17	283.65	
小计		1365.33	
6#储藏室已选情况			
1	4-2-23	12.22	全款
小计		12.22	

③本次评估6#楼商业建筑面积为3623.58平方米扣除已选定认购的房产面积1365.33平方米等于2258.25平方米，住宅建筑面积为12802.62平方米扣除已选定认购的房产面积5488.33平方米等于7314.29平方米，地下面积为1181.2平方米，扣除已选定认购的储藏室面积12.22平方米等于1168.98平方米，本次评估总面积为10741.52平方米。详情如下表：

序号	类别	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	需扣减面积 (m <sup>2</sup> )	评估面积 (m <sup>2</sup> )
1	商业建筑面积	3623.58	1365.33	2258.25
2	住宅建筑面积	12802.62	5488.33	7314.29
3	地下建筑面积	1181.2	12.22	1168.98
合计		17607.4	6865.88	10741.52

(二)、地下车库状况：根据新泰市锦坤置业有限公司提供的车库证明材料，上海国际商城项目住宅部分现有地下车位369个位销售，该项目车位配比为1:0.8；6号楼现有住宅商铺120套，已经交付定金的有50户，根据车位配比剩余车位为(120-50)\*0.8=56个车位。详细车位号如下表：

所在层	6#楼车位号
-----	--------



	044	045	046	047	048	049	050	051	052	053	054	055	056	057	058	115	116	117	118	119	120	121	164
负一层																							
	165	166	167	168	169	170	171	172	173														
负二层	258	259	260	263	264	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	403	404	405	406	407	408
	409																						

(三) 土地基本状况：根据委托方提供的不动产权证（鲁（2017）新泰市不动产第 0001437 号）、新泰市发展和改革局文件〔新发改革投资（2014）38 号〕及建设项目用地公示牌，权利人为新泰市锦坤置业有限公司，共有情况为单独所有，坐落新泰市新汶新矿路 36 号，不动产单元号 370982002015GB00020W00000000，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地、其他商服用地，登记面积为 40693 m<sup>2</sup>，住宅用地面积为 16277.4 m<sup>2</sup>，截止日期为 2084 年 3 月 7 日，商服用地面积为 24415.6 m<sup>2</sup>，截止日期为 2054 年 3 月 7 日；建设项目容积率为 2.95，建筑密度为 42%，本次评估商业土地面积 6 号楼商业分摊的土地面积即建筑面积/容积率=2258.25/2.95=765.51 平方米；住宅土地面积为 6 号楼住宅分摊的土地面积即建筑面积/容积率=7314.29/2.95=2479.42 平方米。

三、估价时点：2021 年 6 月 29 日，完成估价对象实地查勘之日为本次价值时点

四、价值类型：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。

五、估价方法：根据估价对象特点和估价目的，本次评估在建工程采用成本法、土地采用基准地价系数修正法和假设开发法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理假设的前提下，认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素，最后确认估价对象在估价时点（2021 年 6 月 29 日）的市场价值为：34568001 元，人民币大写：叁仟肆佰伍拾陆万捌仟零壹元整。



上海国际商城6号商住楼（在建工程）评估价值汇总表

序号	项目	数量	单位	单价	总价（元）	备注
1	6号楼在建商业	2258.25	m <sup>2</sup>	2475	5589169	主体已经封顶、完工，6部电梯已按置1楼，整栋楼防盗门及室内门未按，1-10层窗户未按，11层-17层窗框已安，水电未安装，外墙保温及真石漆未做，综合完工率可达80%
	6号楼在建住宅	7314.29	m <sup>2</sup>	2372	17349496	
	6号楼地下	1168.98	m <sup>2</sup>	2269	2652416	
2	6号楼商业土地价值	765.51	m <sup>2</sup>	1929	1476669	
3	6号楼住宅土地价值	2479.42	m <sup>2</sup>	1816	4502627	
4	6号楼地下车库价值	56	个	53529	2997624	按完工评估
合计					34568001	

七、特别提示：

1、估价报告应用的有效期：自报告出具日期2021年8月20日起有效期为一年。

2、如对报告有异议，请自签收报告之日起10日内以书面形式向山东瀛众网络科技有限公司提出，逾期不提，视为无异议。

3、本次评估的房地产面积以委托方提供的《建设工程规划许可证》进行评估。如后期办理产权登记时，现场测绘面积与实际面积不符，以有权的行政机关确定的面积为准，特提请报告使用者注意

八、致函日期：二〇二一年八月二十日

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》及《房地产估价技术报告》。

此函

山东正源房地产土地评估事务所有限责任公司

法定代表人：张善印

二〇二一年八月二十日



## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本次估价报告中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，是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与估价对象没有利害关系，也与有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，撰写估价报告书。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、报告中涉及工程造价部分咨询造价师专业意见。



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《建设工程规划许可证》《建设用地规划许可证》、《不动产权证》、《新泰市发展和改革局文件》、建设项目用地公示牌及地下车位说明，我们未向政府有关部门进行核实，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。

2. 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。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积、土地面积进行专业测量，本次评估建筑面积依据委托方提供的《建设工程规划许可证》记载的面积、土地面积按 6 号商住楼商业及住宅分摊的土地面积进行评估。

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。

5. 估价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。





## （二）特殊类假设

（1）在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

（2）本次评估估价对象房地产不存在其他的抵押权、担保权等其他权利及影响，不存在任何产权纠纷。本次估价不考虑估价对象抵押因素的影响。

（3）现场查看评估的房地产时，申请执行人没有到现场，泰安市中级人民法院及被执行人单位员工同评估公司一块查看。

## 二、限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告的用途、使用者、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

（1）【估价报告使用期限】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，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（2）【价值类型限制】估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（3）【估价报告用途限制】本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（4）【报告分类使用限制】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。

（5）【报告内容采用限制】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。



## 房地产估价结果报告

### 一、委托估价方

名称：山东瀛众网络科技有限公司

住所：山东省泰安高新区凤祥路 1616 号

### 二、估价方

名称：山东正源房地产土地评估事务所有限责任公司

住所：市中区经七路 88 号房地产大厦十三层 1306 室

法定代表人：张善艳

资质等级：贰级

资质编号：鲁评 012002

联系电话：0538-2801068

### 三、估价对象概况：

#### 1、区域因素分析

估价对象位于新泰市新汶新矿路 36 号，北临新矿路，南临芦泉小区，西临芦泉路，东临桃园小区，临新矿路、芦泉路，交通便利。周边新汶中学、新汶实验学校、青云购物中心、中国银行，城市基础设施—供电、道路、通讯、供水、排水等设施较齐全，该区域位于新泰新汶城区，周边小区龙溪家园小区、华新世纪城小区、桃园小区等，商业、住宅区域环境较好。

#### 2、个别因素分析

（一）、房产状况：根据委托方提供的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《不动产权证》等，委估对象为新泰市锦坤置业有限公司所属位于新泰市新汶新矿路 36 号上海国际商城 6 号商住楼房地产，总共 17+1 层，总建筑面积为 17607.4 m<sup>2</sup>。

经评估公司对上海国际商城 6 号商住楼现场查勘，待估对象于估



价时点的状况为在建工程，主体已经封顶、完工，6部电梯已按置1楼，1-10层门窗未按，11层-17层窗框已安，水电未安装，外墙保温及真石漆未做，综合完工率可已达80%。

①房产面积层数等具体状况

序号	名称	用途	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	上海国际商城6号楼	商业	框架剪力墙	1-2	3623.58
2		住宅	框架剪力墙	3-(17+1)	12802.62
3		地下	框架剪力墙	-1、-2	1181.2
合计					17607.4

②根据法院及委托方提供的材料，前期已选定认购部分房产，具体房产状况如下

6#住宅已选房情况表

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	6-2-802	123.88	
2	6-2-801	125.55	全款
3	6-1-1601	143.56	
4	6-3-1302	125.55	部分款
5	6-2-1101	125.55	
6	6-1-1101	143.56	
7	6-3-501	123.88	部分款
8	6-3-901	123.88	
9	6-2-702	123.88	部分款
10	6-1-503	128.74	
11	6-3-602	125.55	
12	6-1-703	128.74	
13	6-3-1001	123.88	
14	6-3-902	125.55	
15	6-1-502	99.11	
16	6-3-601	123.88	
17	6-1-903	128.74	部分款
18	6-1-902	99.11	部分款
19	6-1-1003	128.74	部分款
20	6-1-1203	128.74	全款
21	6-1-1303	128.74	
22	6-3-402	125.55	
23	6-1-403	128.74	部分款
24	6-3-802	125.55	



25	6-3-1102	125.55	
26	6-3-1002	125.55	
27	6-2-301	125.55	
28	6-1-1001	143.56	
29	6-1-301	143.56	
30	6-1-1503	128.74	部分款
31	6-1-1202	99.11	
32	6-1-701	143.56	
33	6-1-1501	143.56	
34	6-3-702	125.55	
35	6-2-602	123.88	
36	6-1-603	128.74	
37	6-1-901	143.56	
38	6-1-803	128.74	
39	6-1-1003	128.74	
40	6-1-1603	128.74	
41	6-2-601	125.55	
42	6-5-502	123.88	部分款
43	6-1-1201	143.56	全款
小计		5488.33	
<b>6#商铺已选房情况表</b>			
1	6-1-3	141.41	部分款
2	6-1-2	149.27	全款
3	6-1-1	172.83	全款
4	6-1-4	239.61	全款
5	6-1-5	159.74	全款
6	6-1-16	218.82	全款
7	6-1-17	283.65	
小计		1365.33	
<b>6#储藏室已选情况</b>			
1	4-2-23	12.22	全款
小计		12.22	

③本次评估6#楼商业建筑面积为3623.58平方米扣除已选定认购的房产面积1365.33平方米等于2258.25平方米，住宅建筑面积为12802.62平方米扣除已选定认购的房产面积5488.33平方米等于7314.29平方米，地下面积为1181.2平方米，扣除已选定认购的储藏室面积12.22平方米等于1168.98平方米，本次评估总面积为



10741.52 平方米。详情如下表：

序号	类别	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	需扣减面积 (m <sup>2</sup> )	评估面积 (m <sup>2</sup> )
1	商业建筑面积	3623.58	1365.33	2258.25
2	住宅建筑面积	12802.62	5488.33	7314.29
3	地下建筑面积	1181.2	12.22	1168.98
合计		17607.4	6865.88	10741.52

(三)、地下车库状况：根据新泰市锦坤置业有限公司提供的车库证明材料，上海国际商城项目住宅部分现有地下车位 369 个位销售，该项目车位配比为 1:0.8；6 号楼现有住宅商铺 120 套，已经交付定金的有 50 户，根据车位配比剩余车位为 (120-50) \*0.8=56 个车位。详细车位号如下表：

所在层	6#楼车位号																						
负一层	044	045	046	047	048	049	050	051	052	053	054	055	056	057	058	115	116	117	118	119	120	121	164
	165	166	167	168	169	170	171	172	173														
负二层	258	259	260	263	264	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	403	404	405	406	407	408
	409																						

(三) 土地基本状况：根据委托方提供的不动产权证（鲁（2017）新泰市不动产第 0001437 号）、新泰市发展和改革局文件〔新发改革投资（2014）38 号〕及建设项目用地公示牌，权利人为新泰市锦坤置业有限公司，共有情况为单独所有，坐落新泰市新汶新矿路 36 号，不动产单元号 370982002015GB00020W00000000，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地、其他商服用地，登记面积为 40693 m<sup>2</sup>，住宅用地面积为 16277.4 m<sup>2</sup>，截止日期为 2084 年 3 月 7 日，商服用地面积为 24415.6 m<sup>2</sup>，截止日期为 2054 年 3 月 7 日；建设项目容积率为 2.95，建筑密度为 42%，本次评估商业土地面积 6 号楼商业分摊的土地面积即建筑面积 / 容积率



$=2258.25/2.95=765.51$  平方米；住宅土地面积为6号楼住宅分摊的土地面积即建筑面积/容积率 $=7314.29/2.95=2479.42$  平方米。

#### 四、估价目的

为委托方了解山东省泰安市中级人民法院执行拍卖房地产的市场价值提供参考依据。

#### 五、估价时点

2021年6月29日，完成估价对象实地查勘之日为本次价值时点

#### 六、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，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

本评估报告遵循以下五项操作原则，结合评估目的对受托房地产价格进行评估。

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。

6、谨慎原则：要求在存在不确定性因素的情况下做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计停工的在建工程房地产交易时可能发生的风险和损失。

#### 八、估价依据：



(一) 本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》；
- 6、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；

(二) 本此估价采用的技术规程：

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

(三) 委托方提供或我方查档得到的有关估价对象的资料：

- 1、《建设用地规划许可证》；
- 2、《建设工程规划许可证》；
- 3、《不动产权证》[鲁（2017）新泰市不动产权第 0001437 号]；
- 4、新泰市发展和改革局文件[新发改革投资（2014）38 号]及建设项目用地公示牌；
- 5、新泰市锦坤置业有限公司卖出前期已选定认购部分房地产详细表；
- 6、地下车位说明；
- 7、估价人员掌握的有关资料及现场查勘、核实所获得资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、剩余法、成本法、基准地价系数修正法等；有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、剩余法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

本次估价对象为上海国际商城 6 号商住楼房地产（在建工程）经评估人员实地查看，估价对象位于新泰市新汶新矿路 36 号，其中：



(1) 委估房产为在建工程，周围类似房屋交易案例和出租案例比较少，不适宜采用比较法和收益法，根据委估房地产的特点和实际情况，确定在建工程采用成本法进行评估；(2) 待估宗地位于新泰市新汶街道新矿路 36 号，根据委托方提供的鲁(2017)新泰市不动产第 0001437 号不动产权证，待估宗地的登记用途为商业用地、住宅用地，实际用途为商住，本次评估设定土地用途为商业用地、住宅用地进行评估，依据《新泰市城区土地级别调整与基准地价更新技术报告》，该宗地位于新泰市新汶一级商业用地范围内，由于基准地价发布时间 2020 年 5 月 22 日，距离待估宗地的价值时点比较近，可采用基准地价系数修正法作为其中的一种方法；待估对象为在建工程，属于具有投资开发或再开发潜力的房地产，因此土地适用于假设开发法。即： $\text{估价对象的评估价值} = \text{土地的价值} + \text{房产（在建工程）价值}$ 。

**成本法：**即求取估价对象在价值时点的重新购建价格，扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

**基准地价系数修正法**是基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

**假设开发法**，指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、评估结论

估价人员根据估价目的，遵守评估原则，按照估价程序采用科学的估价方法，在对估价对象进行了详细勘察并认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，结合估价经验对影响估价对象价值因素的分析，确认委估房地产市场价值为：**34568001 元**，人民币大写：**叁仟肆佰伍拾陆万捌仟零壹元整**。

上海国际商城 6 号商住房地产（在建工程）评估价值汇总表





序号	项目	数量	单位	单价	总价(元)	备注	
1	6号楼在建房产价值	商业	2258.25	m <sup>2</sup>	2475	5589169	主体已经封顶、完工,6部电梯已安置1楼,整栋楼防盗门及室内门未按,1-10层窗户未按,11层-17层窗框已安,水电未安装,外墙保温及真石漆未做,综合完工率可已达80%
		住宅	7314.29	m <sup>2</sup>	2372	17349496	
		地下	1168.98	m <sup>2</sup>	2269	2652416	
2	6号楼商业土地价值	765.51	m <sup>2</sup>	1929	1476669		
3	6号楼住宅土地价值	2479.42	m <sup>2</sup>	1816	4502627		
4	6号楼地下车库价值	56	个	53529	2997624	按完工评估	
合计					34568001		

### 十一、估价人员

姓名	注册号	中华人民共和国注册房地产估价师	签名日期
张善艳	3720040029	姓名:张善艳 注册号:3720040029 有效期至:2022.10.16	2021年8月20日
邓忠玉	3720150055	姓名:邓忠玉 注册号:3720150055 有效期至:2024.2.18	2021年8月20日

十二、实地查勘期:2021年6月29日。

十三、估价作业日期:2021年6月28日-2021年8月20日



山东正源房地产土地评估事务所有限责任公司

二〇二一年八月二十日



## 附 件

- 1、估价委托书复印件（复印件）；
- 2、《建设用地规划许可证》（复印件）；
- 3、《建设工程规划许可证》（复印件）
- 4、《不动产权证》（复印件）；
- 5、新泰市发展和改革局文件[新发改革投资（2014）38 号]（复印件）及建设项目用地公示牌；
- 6、新泰市锦坤置业有限公司卖出前期已选定认购部分房地产详细表（复印件）；
- 7、地下车位说明；
- 8、估价对象位置图；
- 9、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 10、估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）；
- 11、注册房地产估价师注册证书（复印件）。



# 委托书

山东正源房地产土地评估事务所有限责任公司：

因询价需要，现委托贵公司对新泰市锦坤置业有限公司名下位于新汶新矿路36号上海国际商城6号楼（在建工程）的市场价格进行评估，为泰安市中级人民法院财产处置提供价值参考。

特此委托

山东瀛众网络科技有限公司

2021年6月28日



扫描全能王 创建

YD

# 中华人民共和国 建设用地规划许可证

证号：09N20170004



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

申请人	高泰石油地产业有限公司
用地项目名称	上海国际邮轮（新加坡）地块
用地位置	新加坡路以南，苏里路以东
用地性质	居住用地兼容商业、旅游
用地面积	4367.8平方米
用地范围	
用地规划条件	
其他事项	

发证机关



2017年5月19日

### 遵守事项

- 一、本证须经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求，依法核发。
- 二、未取得本证，不得擅自建设用地和进行占用土地的行为。
- 三、本证须经城乡规划主管部门依法审核，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、本证有效期满前，申请人应向城乡规划主管部门申请续期。



扫描全能王 创建

中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

建字第 370982201700208 号 (补)

建设单位(个人)	新泰市锦坤置业有限公司
建设项目名称	上海国际商城6#楼
建设位置	新矿路以南, 芦岚路以西
建设规模	总建筑面积 17607.4 平方米, 地上面积 16426.2 平方米 (其中住宅面积 12802.62 平方米, 商业面积 3624.58 平方米), 地下面积 1184.2 平方米, 让容面积 16426.2 平方米, 地上 18 层, 地下 2 层

### 附图及附件名称

- 1、申请表
- 2、呈批表
- 3、项目立项文件
- 4、土地权属证明
- 5、新规审函【2017】151号
- 6、施工图
- 7、建筑工程质量监督合格证明
- 8、总平面图
- 9、建设工程竣工核实测量成果报告



发证机关

日期

### 备注:

- 一、本证不作为办理房屋产权的证明, 此证自发放之日起, 如一年内未办理规划验线开工建设手续则自行失效。
- 二、待工程竣工规划验收合格后, 持本证换发正本。
- 三、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。

领取人: 刘路

1876650656

日期: 2017.9.7



扫描全能王 创建

中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

建字第 370982201700209 号 (补)

建设单位 (个人)	新泰市锦坤置业有限公司
建设项目名称	上海国际商城地下车库
建设位置	新矿路以南, 芦泉路以西
建设规模	总建筑面积 14757.15 平方米, 车库面积 14757.15 平方米, 主体地下 2 层
附图及附件名称	1、申请表 2、呈批表 3、项目立项文件 4、土地权属证明 5、新规市函【2017】151号 6、施工图 7、建筑工程质量监督合格证明 8、总平面图 9、建设工程竣工核实测量成果报告



发证机关  
日期

### 备注:

- 一、本证不作为办理房屋产权的证明, 此证自发放之日起, 如一年内未办理规划验收线开工建设手续则自行失效。
- 二、待工程竣工规划验收合格后, 持本证换发正本。
- 三、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。

领取人: 刘明  
日期: 2017.9.7  
18766650656



扫描全能王 创建

权利人	新泰市福坤置业有限公司		
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,其他商服用地		
面积	使用权面积 40693m <sup>2</sup>		
使用期限	土地使用权起始时间: 2016年10月9日起, 2084年3月7日止; 商业土地使用起始时间: 2016年10月9日起, 2054年3月7日止		
权利其他状况			

该宗地系国有用地, 于2016年通过招拍挂取得。土地面积4840平方米, 与原土地使用权证新国用(2014)第08222号合并; 其中商服用地21795.6平方米, 使用期限40年, 终止日期为2054年3月7日; 城镇住宅用地13460.4平方米, 使用期限70年, 终止日期为2084年3月7日。与2017年再次通过招拍挂取得593号宗地4367平方米, 其中, 城镇住宅1747平方米, 商服用地2620平方米, 连同2016年通过招拍挂取得577号宗地剩余的城镇住宅用地1070平方米, 现进行土地合并。该宗地面积: 40693平方米, 其中, 城镇住宅用地16277.4平方米, 使用期限70年, 终止日期: 2084年3月7号; 商服用地24415.6平方米, 使用期限40年, 截止日期: 2054年3月7号

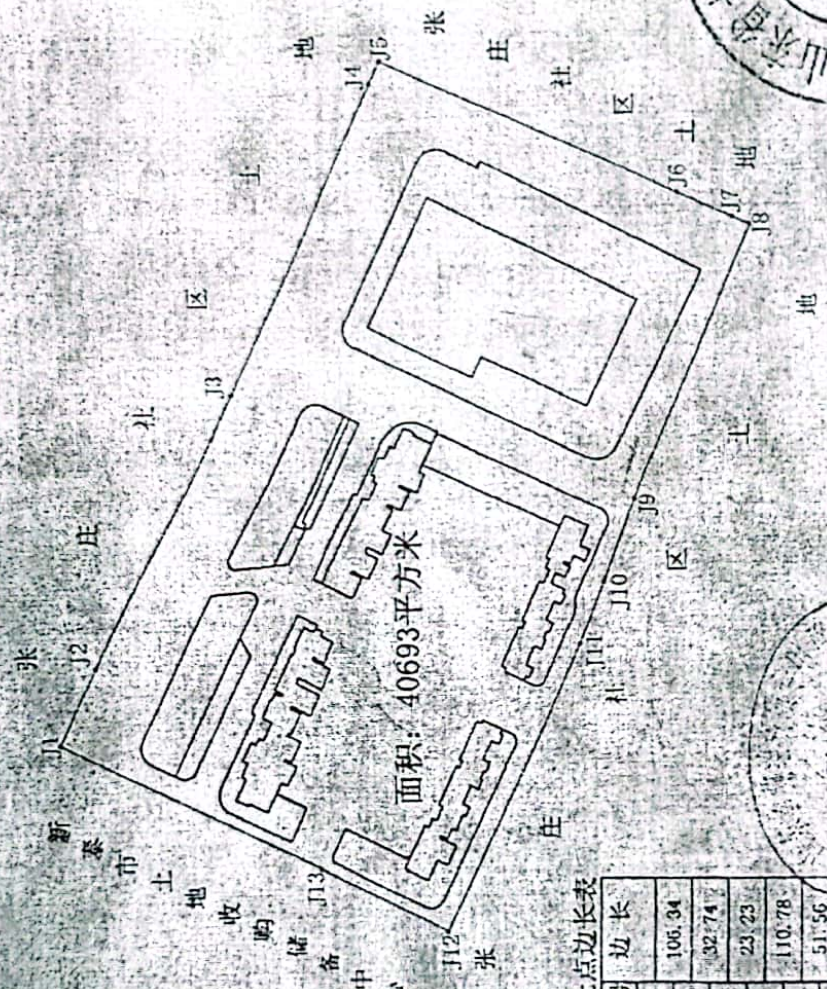


# 宗地图

单位:  $m^2$

权利人: 新泰市锦坤置业有限公司

地籍图号: 3969:60-39561.00



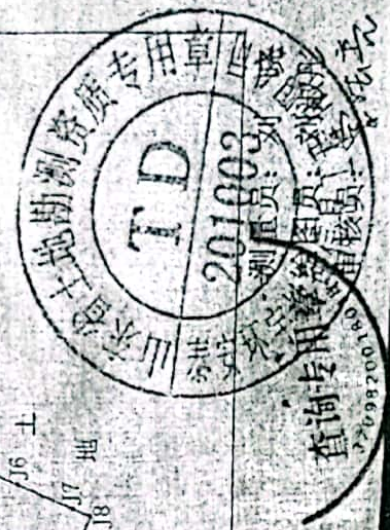
界址点边长表界址点边长表

点号	边长	点号	边长
J1	29.13	J8	105.34
J2	108.39	J9	32.74
J3	120.12	J10	23.23
J4	8.39	J11	110.78
J5	116.12	J12	51.56
J6	22.01	J13	102.03
J7	5.77	J14	

1:3000

绘图日期: 2017年5月23日

1980西安坐标系



扫描全能王 创建



# 新泰市发展和改革委员会文件

新发改投资[2014]38号

## 新泰市发展和改革委员会关于 新泰上海国际商城建设项目的核准意见

新泰市锦坤置业有限公司：

你公司报来的《新泰上海国际商城项目申请报告》及有关材料收悉。经研究，现就该项目核准意见如下：

一、为加快城市现代化建设的进程，推动现代服务业的发展，同意新泰上海国际商城项目进行建设。

二、建设地点：项目位于新泰市新汶街道办事处张庄。

三、建设规模和内容。项目规划拟用地40859平方米，总建筑面积153345.1平方米。新建2栋18+1层、2栋25+1（局部26+1）层住宅楼，2栋3层商业楼，1栋酒店超市商业楼（其中酒店18层，商业3层局部4层）。住宅建筑面积61605平方米，共617户，其中90平方米以下户型建筑面积



占住宅总建筑面积的 71%。商业建筑面积 59041.1 平方米，地下车库建筑面积 32699 平方米。容积率 2.95，建筑密度 42%。

项目分两期进行建设，其中一期建设内容包括：4 栋住宅楼，2 栋 3 层商业楼，部分地下车库，总建筑面积 99233.20 平方米。

四、投资概算。项目总投资 59553.22 万元，其中：工程费用为 43303.29 万元，其他费用为 16249.93 万元，基本预备费为 2165.16 万元。所需资金自筹解决。

项目建设期 36 个月。请据此开展下一步工作，确保工程质量。

本核准文件有效期两年，请在核准有效期内办理有关手续。

附：新泰市发展和改革局关于新泰上海国际商城项目招标投标事项核准意见

二〇一四年六月十三日

主题词：房地产 建设项目 核准 意见

抄送：市政府办公室、行政服务中心、国土局、住建局、规划局、环保局、安监局、消防大队、科技局、气象局

新泰市发展和改革局

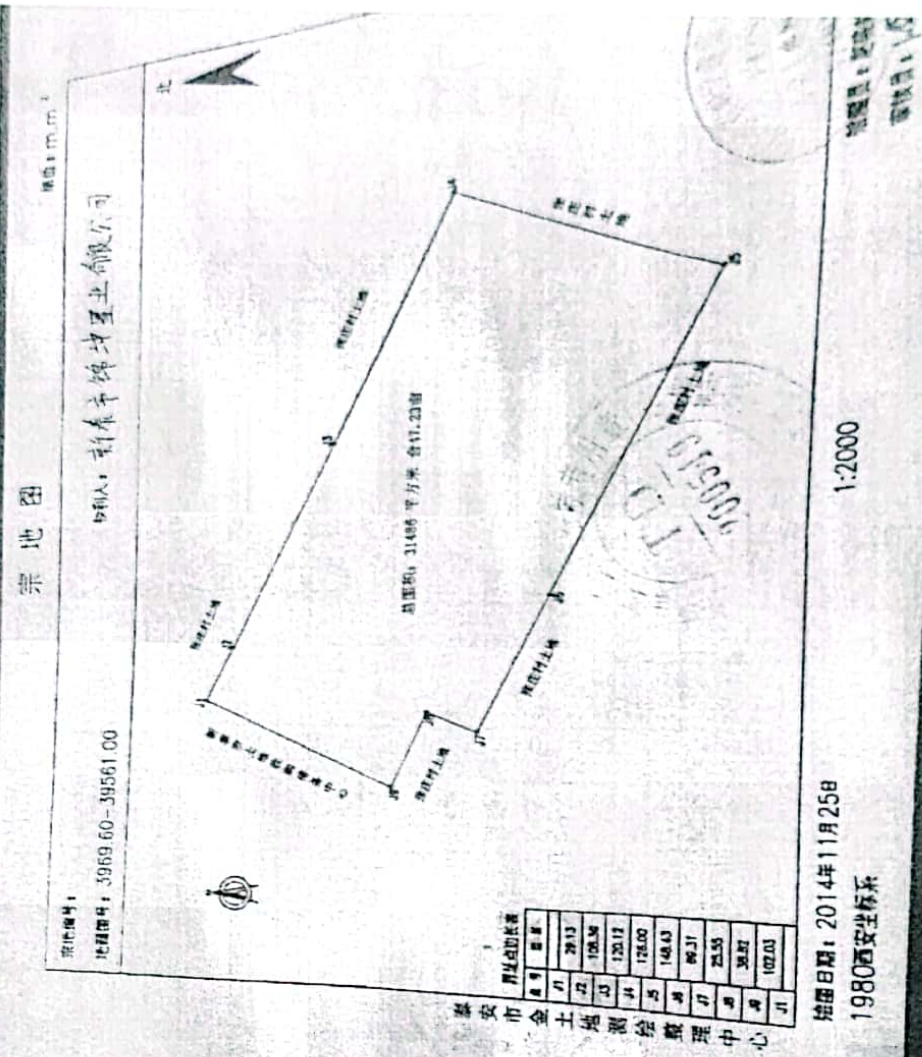
2014 年 6 月 13 日印

共印 5 份



# 建设项目用地信息公示牌

土地使用权人		新泰市锦坤置业有限公司	
土地坐落		北至新矿路、东至规划芦泉路、西至新汶地税局东、南至张庄社区回迁楼以北	
土地用途		商服用地	
用地面积		31486m <sup>2</sup>	
供地方式		出让用地	
出让合同(划拨决定书)编号		新泰-01-2014-0008	
容积率		2.95	
建筑密度		42.00%	
绿地率		30.10%	
使用期限		商服用地40年, 商品住房用地70年	
约定开工时间		2014年11月	
约定竣工时间		2016年12月	
监管机构		市土地资产监管中心	
举报电话		7253952	



扫描全能王 创建

#6住宅

序号	姓名	房号	手机	身份证号	单价	建筑面积	总金额	优惠后单价	优惠后金额	单价差	总金额差	认购订金	备注
1	李翠	6-2-802	15905382803	370982197301064382	3998	123.88	495272	3598.20	445745	399.80	49527	10000	
2	邹悦花	6-2-801	15853866591	390920197112270428	3998	125.55	501949	3438.28	431676	559.72	70273	430000	全款
3	牛尚华	6-1-1601	18763887288	370982198611054387	4108	143.56	589744	3532.87	507179	575.13	82565	10000	
4	吴建	6-3-1302	13793838348	370982198606104693	4198	125.55	527059	3610.27	453270	587.73	73789	345000	部分款
5	鲍秀碧	6-2-1101	13665389747	370920197203184365	4058	125.55	509482	3489.88	438155	568.12	71327	10000	
6	柏珊珊	6-1-1101	15254831919	370982198607233868	4008	143.56	575388	3446.87	494833	561.13	80555	10000	
7	李银香	6-3-501	15715489438	370982197202094965	3988	123.88	494033	3374.23	418000	613.77	76033	126000	部分款
8	杨圣波	6-3-901	13953830637	370982198011044679	4068	123.88	503944	3498.47	433391	569.53	70553	10000	
9	张在良	6-2-702	18766651589	37092019630708505x	3978	123.88	492795	3421.08	423804	556.92	68991	100000	部分款
10	王学玉	6-1-503	15866027123	37098219701154363	3938	128.74	506978	3306.52	425681	631.48	81297	10000	
11	张茂林/马雪敏	6-3-602	15053897339	370920197212054423	4058	125.55	509482	3373.43	423534	684.57	85948	10000	
12	马莹	6-1-703	18769801047	370982198706206507	3978	128.74	512128	3340.92	430110	637.08	82018	10000	
13	刘子恒	6-3-1001	13562816420	370982199604264372	4088	123.88	506421	3679.20	455779	408.80	50642	10000	
14	荆茂松	6-3-902	13685488961	370982198506264972	4118	125.55	517015	3459.28	434312	658.72	82703	10000	
15	张荣荣	6-1-502	15854860809	37098219830106466x	3738	99.11	370473	3214.67	318606	523.33	51867	10000	
16	陈帅	6-3-601	13153868721	370982198603184675	4008	123.88	496511	3446.00	426999	562.00	69512	10000	
17	曹雪梅/郑松	6-1-903	13792108979	370982197303024966	4018	128.74	517277	3340.06	430000	677.94	87277	100000	部分款
18	王勇新	6-1-902	15163861857/182 63863309	370920197207074972	3818	99.11	378401.98	3202.02	317000	615.98	61401.98	70000	部分款
19	周文娟	6-1-1003	13705485212	370982198210014982	4058	128.74	522427	3489.88	449287	568.12	73140	100000	部分款
20	黄贞强	6-1-1203	18712685999	342128197312250310	4078	128.74	525002	3507.08	451501	570.92	73501	430000	全款
21	王胜秀	6-1-1303	15092835855	370982198212024383	4098	128.74	527577	3524.28	453716	573.72	73861	10000	
22	陈辛	6-3-402	15905382529/ 13953862204	37098219911010271x	4018	125.55	504460	3455.40	433835	562.60	70625	10000	
23	王龙	6-1-403	18765480836	370982198608054976	3918	128.74	504403	3262.38	420000	655.62	84403	100000	部分款
24	张庆彬	6-3-802	15550850999	370982198907294398	4098	125.55	514504	3442.08	432153	655.92	82351	10000	
25	纪建建	6-3-1102	13455810131	37120219821030741x	4158	125.55	522037	3493.00	438631	665.00	83406	10000	
26	王植民	6-3-1002	13665389161	370982198210224699	4138	125.55	519526	3476.00	436472	662.00	83054	10000	
27	高盛德	6-2-301	13805487561	370920196110254673	3948	125.55	495671	3313.07	415957	634.93	79714	10000	
28	高盛德	6-1-1001	13805487561	370920196110254673	3988	143.56	572517	3357.79	482045	630.21	90472	10000	
29	张强	6-1-301	15163863723	370982199003114379	4048	143.56	581131	3379.44	485153	668.56	95978	10000	
30	付巍	6-1-1503	15264817526	370982198304205018	4138	128.74	532726	3478.51	447824	659.49	84902	90000	部分款
31	高平芝	6-1-1202	18253861222	370920196706164679	3878	99.11	384309	3230.96	320220	647.04	64089	10000	
32	张培培	6-1-701	13954815157	370982198811103120	3928	143.56	563904	3306.19	474637	621.81	89267	10000	
33	万相作	6-1-1501	13153860256	370920196701204379	4088	143.56	586873	3515.67	504710	572.33	82163	10000	
34	安红	6-3-702	13356827925	370982197103244980	4078	125.55	511993	3424.88	429994	653.12	81999	10000	
	安红	256号车位					38000		38000	0	38000	38000	全款
35	马雪岩	6-2-602	13954871805	370920197011272723	3958	123.88	490317	3320.57	411352	637.43	78965	10000	



扫描全能王 创建

36	刘洪梅	6-1-603	15550860861	370982197810154685	3958	128.74	509553	3323.71	427895	634.29	81658	10000	
	刘洪梅	261号车位					38000		38000		0	38000	全款
	刘洪梅	4-2-23储藏室12.22平										27083	全款
37	丁宝明	6-1-901	18253866906	370982198712054976	3968	143.56	569646	3340.59	479575	627.41	90071	10000	
	丁宝明	262号车位										10000	
38	曹广浩	6-1-803	15753897359	370982198506034368	3998	128.74	514703	3358.11	432324	639.89	82379	10000	
39	张玉凤	6-1-1003	13616385136	372523197302115743	4038	128.74	519652	3234.72	416438	803.28	103414	10000	
	张玉凤	257号车位										38800	全款
40	滕飞	6-1-1603	13295482027	370982199505184676	4168	128.74	535301	3575.87	460358	582.13	74943	10000	
41	李红	6-2-601	18253869200	370982198603263867	3958	125.55	496927	3403.88	427357	554.12	69570	10000	
42	范庆兵	6-5-502	13953838410		3386.7	123.88	419542		414542		5000	160000	部分款
43	安帅	6-1-1201	18953817121	370982198811088098	3948	143.56	566774	3315.68	476000	632.32	90774	476000	全款
	小计					5488.33	22072028		18806050		3170204	2988883	

#6商铺

序号	姓名	房号	手机	身份证号	单价	建筑面积	总金额	优惠后单价	优惠后金额	单价差	总金额差	认购订金	备注
1	王立荣	#6-1-3	13145384909/13145384928	372401197904306420	3800	141.41	537358	3747.96	530000	52.04	7358	300000	部分款
2	王兰芳	#6-1-2	13905381376	370982196603144666	3800	149.27	567226	3800.00	567226			567226	全款
3	王兰芳	#6-1-1	13905381376	370982196603144666	3800	172.83	656754	3800.00	656754			656754	全款
4	安帅	#6-1-4	18953817121	370982198811088098	3800	239.61	910518	3800.00	910518			910518	全款
5	安帅	#6-1-5	18953817121	370982198811088098	3800	159.74	607012	3800.00	607012			607012	全款
6	王静	#6-1-16	13385480259	370982199204184146	3800	218.82	831516	3793.07	830000			830000	全款
7	王静	#6-1-17	13385480259	370982199204184146	3800	283.65	1077870	3795.06	1076470			1076470	全款
	小计					1365.33	1761338		5177980			7358	
	合计												7936863



扫描全能王 创建

# 情况说明

致泰安市中级人民法院：

上海国际商城项目住宅部分现有地下车位 369 个未销售，该项目车位配比为 1: 0.8；5 号楼现有住宅商铺 120 套，已经交付定金的有 14 户，根据车位配比剩余车位为  $(120-14) * 0.8=85$  个车位；6 号楼现有住宅商铺 120 套，已经交付定金的有 50 户，根据车位配比剩余车位为  $(120-50) * 0.8=56$  个车位。

特此情况说明

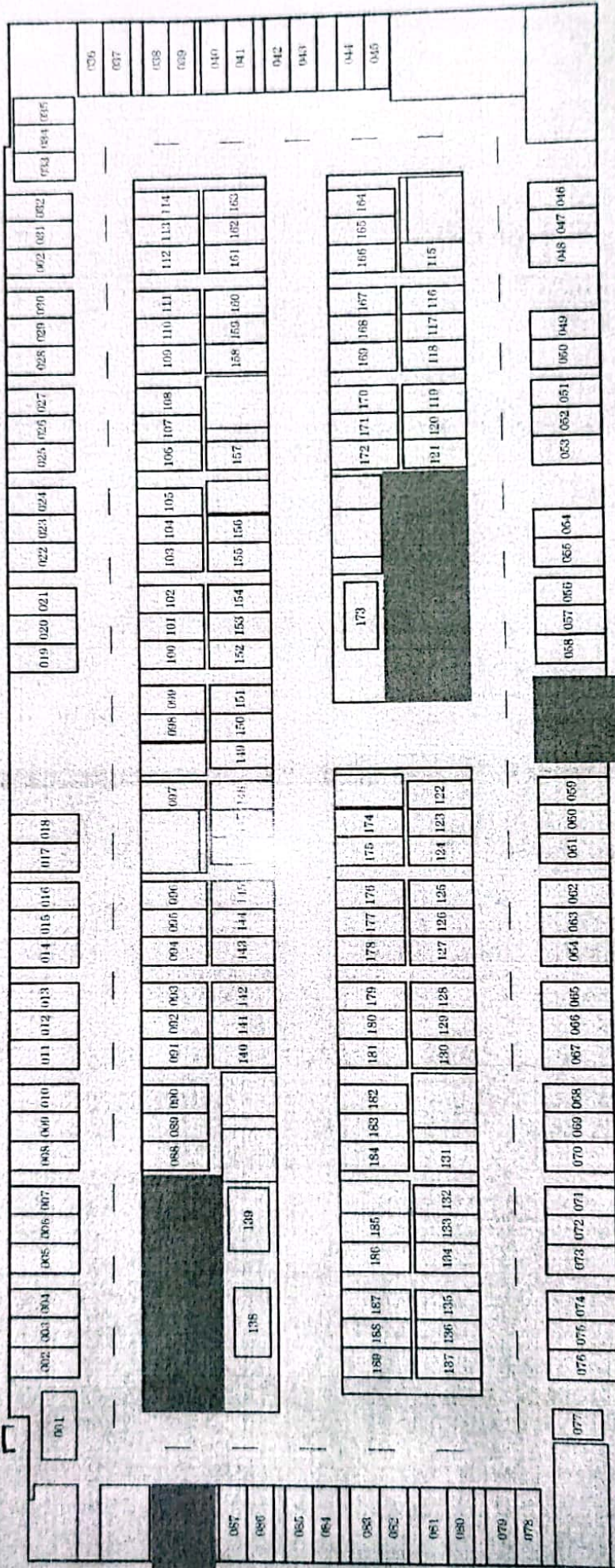
新泰市锦坤置业有限公司

2021 年 8 月 18 日



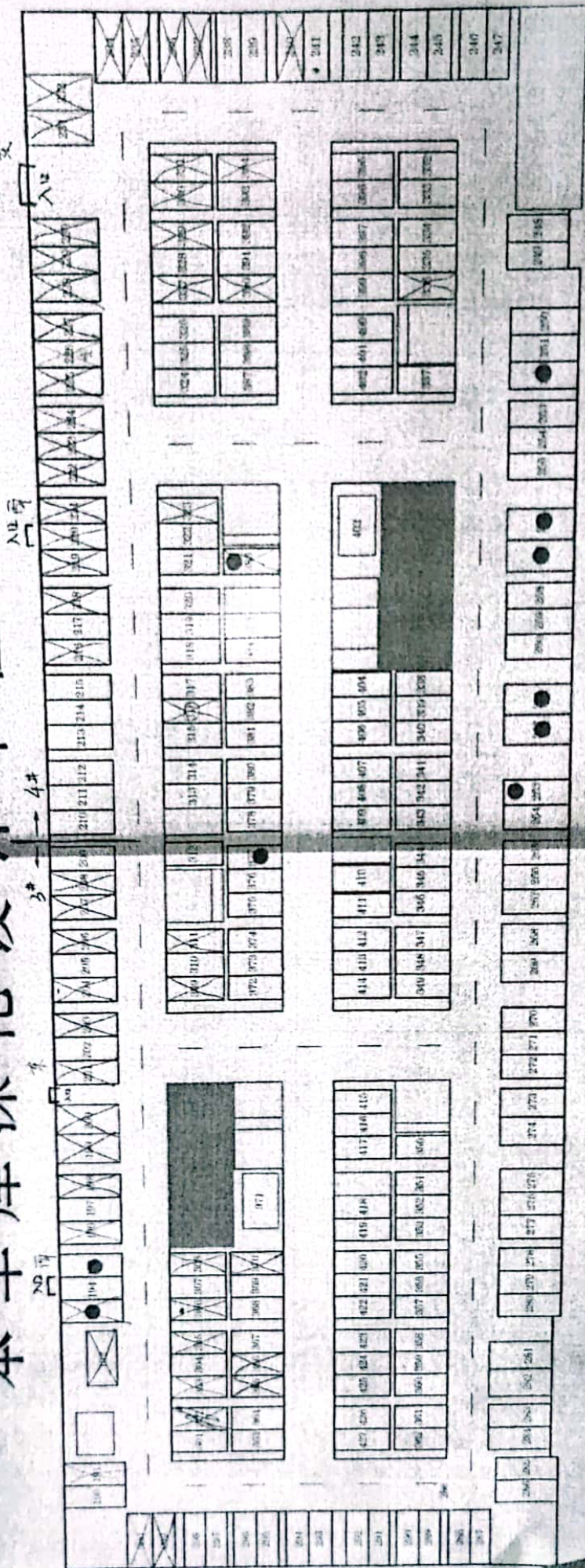
# 本车库深化设计车位：189个 (负一层)

2



扫描全能王 创建

# 本车库深化设计车位：238个(负二层)





# 估价对象位置图



估价对象照片



# 地下车位照片



# 证 明

上海国际商城 5#、6#主体工程已完工，该工程由新泰市  
建筑工程质量监督站进行监督  
特此证明。



新泰市建筑工程质量监督站

2017年6月1日



扫描全能王 创建



# 营业执照

统一社会信用代码 91370103705884889L

名称 山东正源房地产土地评估事务所有限责任公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 济南市市中区经七路88号

法定代表人 张善艳

注册资本 叁佰万元整

成立日期 1999年03月24日

经营期限 1999年03月24日至 年 月 日

经营范围

从事价格评估业务(涉诉讼财产价格评估及国家机关委托的涉案财物价格鉴定业务除外),复印(以上项目有效期以许可证为准);土地评估(凭资质证经营),房地产评估咨询,房产中介服务,房产营销策划,测绘服务,资产评估。(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

2017年10月21日



提示:1.期限:自(印刷)之日起,有效期三年,自核发营业执照之日起计算。2.本营业执照由市场监督管理部门统一印制,其他部门不得仿制。

3.本营业执照由市场监督管理部门统一印制,其他部门不得仿制。

国家企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

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: 山东正源房地产土地评估事务有限责任公司  
法定代表人:  
(执行事务合伙人) 张善艳

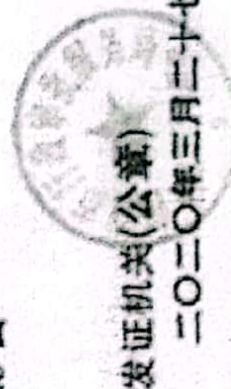
住所: 济南市市中区经七路88号

统一社会信用代码: 91370103705884889L

备案等级: 贰级

证书编号: 鲁评012002

有效期: 2020年03月27日至2023年03月26日



发证机关(公章)

二〇二〇年三月二十七日



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. 00185974

姓名 / Full name

张普桢

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

37072919761226192X

注册号 / Registration No.

3720040029

执业机构 / Employer

山东正源房地产土地评估事务所有  
限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-16

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. 00242481

姓名 / Full name

邓忠玉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370832198709234723

注册号 / Registration No.

3720150055

执业机构 / Employer

山东正源房地产土地评估事务所有  
限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建