

第一部分 致估价委托人函

成武县人民法院：

承蒙贵单位的委托，我们依据《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》等有关规定，对山东省菏泽市成武县泰和东居小区9号楼十五套、10号楼七套住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行了司法鉴定评估，已完成估价报告。现将估价重要内容告知如下：

基本情况：估价对象位于成武县伯乐大街北侧、永昌路东侧。具体估价对象为房屋及按规划应分摊的建设用地使用权。房屋建筑面积2556.13平方米，权利人成武县今运泰赫房地产开发有限公司；土地使用权面积为主管部门批准规划建设所分摊面积。

估价目的：为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值。

价值时点：2022年9月20日（现场查勘之日）。

价值类型：本次评估采用的价值标准为市场价值，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，是估价对象在公开市场上最可能形成的价值，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担，但是受到报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：¥8952010.00元，人民币大写捌佰玖拾伍万贰仟零壹拾元整，详见估价结果一览表。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，详见附后的估价报告，本估价报告使用期限至2023年9月29日止。

特奉此函，详情见本报告全文。



四、估价对象

1、区位状况描述

根据估价委托人提供的资料，估价人员经实地查勘，确认估价对象为山东省菏泽市成武县泰和东居小区9号楼十五套、10号楼七套住宅房地产及其所分摊的土地使用权。具体位置为成武县伯乐大街北侧、永昌路东侧。附近有东福小区、百合家园、银河苑(文亭路)、紫荆花园、富达东方城苗庄二区等住宅小区；成武县郜城第六实验小学、山东省成武第二中学等学校教育机构；中国银行(菏泽成武支行)、成武县农村商业银行(王林支行)、成武农商银行24小时自助银行、中国邮政储蓄银行24小时自助银行(成武县支行)等金融机构。估价对象周边临近成武中山公园、世纪家园生活购物广场、山东省菏泽市成武县中医院等家居、休闲、购物场所以及生活超市、餐馆、商铺



等生活居住所需的基本服务配套设施。有2路、8路、9路等多条公交线路在估价对象附近设公交站点，周边交通状况较好，车辆出行比较便利，道路较为通畅。

2、实物状况描述

(1) 土地实物状况

根据现场勘验，本次评估所涉及的土地位于成武县伯乐大街北侧、永昌路东侧。通过现场勘查估价对象所在区域整体所占宗地形状基本规则、地势较为平坦。目前土地开发程度已达到“七通一平”，即通路、通上水、通下水、通暖、通气、通电、通讯及场地平整。

(2) 建筑物实物状况

根据现场查勘及市场调查，估价对象建筑物实物状况如下表：

序号	坐落	总层数/所在层	面积 m^2	用途	实物状况
1	9号楼301西户	11/3	120.27	住宅	估价对象建成于2022年，建筑外墙刷防水涂料，入户防盗门，塑钢外窗，室内现均为毛坯状态。通临时水、电、配有中央空调系统等相关设施。
2	9号楼303中户	11/3	107.78	住宅	
3	9号楼401西户	11/4	120.27	住宅	
4	9号楼402东户	11/4	132.31	住宅	
5	9号楼403中户	11/4	107.78	住宅	
6	9号楼502东户	11/5	132.31	住宅	
7	9号楼503中户	11/5	107.78	住宅	
8	9号楼701西户	11/7	120.27	住宅	
9	9号楼703中户	11/7	107.28	住宅	
10	9号楼803中户	11/8	107.78	住宅	
11	9号楼901西户	11/9	120.27	住宅	
12	9号楼1003中户	11/10	107.78	住宅	
13	9号楼1101西户	11/11	120.27	住宅	
14	9号楼1102东户	11/11	132.31	住宅	
15	9号楼1103中户	11/11	107.78	住宅	
16	10号楼301西户	11/3	120.27	住宅	
17	10号楼303中户	11/3	107.78	住宅	
18	10号楼 403中户	11/4	107.70	住宅	
19	10号楼503中户	11/5	107.78	住宅	
20	10号楼1003中户	11/10	107.78	住宅	



21	10号楼1101西户	11/11	120.27	住宅	
22	10号楼1102东户	11/11	132.31	住宅	

3、权益状况描述

根据委托方提供的《国有土地使用权证》复印件，权益状况如下表；

证号	成国用（2015）第024号		
土地使用权人	成武县今运泰赫房地产开发有限公司		
坐落	成武县永昌路中段路东		
地号	2015-024	图号	150G026031
地类（用途）	城镇住宅、批发零售	使用权类型	国有出让
使用权面积	15191m ²	终止日期	2084年1月26日 2054年1月26日

根据委托方提供的《建设工程规划许可证》复印件，权益状况如下表；

证号	建字第37292420170427001号
建设单位（个人）	成武县今运泰赫房地产开发有限公司
建设项目名称	泰和东居小区9 #、10#楼
建设位置	成武县永昌路中段东侧
建设规模	9784.26平方米（地上建筑面积9058.50平方米、地下建筑面积725.76平方米）
附图及附件名称： 注：1：涉及消防等安全问题必须经有相关部门许可后方可建设使用。 2：本次开工有地上11+1层建筑2栋，住宅面积6981.32平方米、商业2802.94平方米。 3：开工前由项目方申请规划部门定点放线后才可开工建设 4：此证有效期一年。	

根据委托方提供的《询价、拍卖申请书》复印件，权益状况如下表：

序号	坐落	面积m ²
1	9号楼301西户	120.27
2	9号楼303中户	107.78
3	9号楼401西户	120.27
4	9号楼402东户	132.31
5	9号楼403中户	107.78
6	9号楼502东户	132.31
7	9号楼503中户	107.78



8	9号楼701西户	120.27
9	9号楼703中户	107.28
10	9号楼803中户	107.78
11	9号楼901西户	120.27
12	9号楼1003中户	107.78
13	9号楼1101西户	120.27
14	9号楼1102东户	132.31
15	9号楼1103中户	107.78
16	10号楼301西户	120.27
17	10号楼303中户	107.78
18	10号楼 403中户	107.70
19	10号楼503中户	107.78
20	10号楼1003中户	107.78
21	10号楼1101西户	120.27
22	10号楼1102东户	132.31



十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价



经验，对影响房地产价值因素进行了分析测算，最终确定估价对象在满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下，于价值时点的估价结果为：¥8952010.00元，人民币大写捌佰玖拾伍万贰仟零壹拾元整，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

序号	坐落	总层数/ 所在层	面积m ²	用途	单价 (元/ m ²)	总价 (元)
1	9号楼301西户	11/3	120.27	住宅	3580	430567
2	9号楼303中户	11/3	107.78	住宅	3510	378308
3	9号楼401西户	11/4	120.27	住宅	3580	430567
4	9号楼402东户	11/4	132.31	住宅	3580	473670
5	9号楼403中户	11/4	107.78	住宅	3510	378308
6	9号楼502东户	11/5	132.31	住宅	3580	473670
7	9号楼503中户	11/5	107.78	住宅	3510	378308
8	9号楼701西户	11/7	120.27	住宅	3580	430567
9	9号楼703中户	11/7	107.28	住宅	3510	376553
10	9号楼803中户	11/8	107.78	住宅	3510	378308
11	9号楼901西户	11/9	120.27	住宅	3580	430567
12	9号楼1003中户	11/10	107.78	住宅	3370	363219
13	9号楼1101西户	11/11	120.27	住宅	3440	413729
14	9号楼1102东户	11/11	132.31	住宅	3440	455146
15	9号楼1103中户	11/11	107.78	住宅	3370	363219
16	10号楼301西户	11/3	120.27	住宅	3580	430567
17	10号楼303中户	11/3	107.78	住宅	3510	378308
18	10号楼403中户	11/4	107.70	住宅	3510	378027
19	10号楼503中户	11/5	107.78	住宅	3510	378308
20	10号楼1003中户	11/10	107.78	住宅	3370	363219
21	10号楼1101西户	11/11	120.27	住宅	3440	413729
22	10号楼1102东户	11/11	132.31	住宅	3440	455146



合计			2556.13			8952010
----	--	--	---------	--	--	---------



第一部分 致估价委托人函

成武县人民法院：

承蒙贵单位的委托，我们依据《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》等有关规定，对山东省菏泽市成武县泰和东居小区9号楼9-5、9-7号商铺和10号楼10-4号商铺商业房地产（以下简称“估价对象”）进行了司法鉴定评估，已完成估价报告。现将估价重要内容告知如下：

基本情况：估价对象位于成武县伯乐大街北侧、永昌路东侧。具体估价对象为房屋及按规划应分摊的建设用地使用权。房屋总建筑面积578.88平方米，用途均为商业，权利人成武县今运泰赫房地产开发有限公司；土地使用权面积为主管部门批准规划建设所分摊面积。

估价目的：为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价格。

价值时点：2022年9月20日（现场查勘之日）。

价值类型：本次评估采用的价值标准为市场价值，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，是估价对象在公开市场上最可能形成的价值，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担，但是受到报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：¥4341600.00元，人民币大写肆佰叁拾肆万壹仟陆佰元整，详见估价结果一览表。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，详见附后的估价报告，本估价报告使用期限至2023年9月29日止。



四、估价对象

1、区位状况描述

根据估价委托人提供的资料，估价人员经实地查勘，确认估价对象为山东省菏泽市成武县泰和东居小区9号楼9-5、9-7号商铺和10号楼10-4号商铺商业房地产。位置均处于成武县伯乐大街北侧、永昌路东侧。附近有东福小区、百合家园、银河苑(文亭路)、紫荆花园、富达东方城苗庄二区等住宅小区；成武县郜城第六实验小学、山东省成武第二中学等学校教育机构；中国银行(菏泽成武支行)、成武县农村商业银行(王林支行)、成武农商银行24小时自助银行、中国邮政储蓄银行24小时自助银行(成武县支行)等金融机构。估价对象周边临近成武中山公园、世纪家园生活购物广场、山东省菏泽市成武县中医院等家居、休闲、购物场所以及生活超市、餐馆、商铺等生活居住所需的基本服务配套设施。有2路、8路、9路等多条公交线路在估价对象附近设公交站点，周边交通状况较好，车辆出行比较便利，道路较为通



畅。

2、实物状况描述

(1) 土地实物状况

根据现场勘验，本次评估所涉及的土地位于成武县伯乐大街北侧、永昌路东侧区域内。通过现场勘查估价对象所占宗地形状基本规则、地势较为平坦。目前土地开发程度已达到“七通一平”，即通路、通上水、通下水、通暖、通气、通电、通讯及场地平整。

(2) 建筑物实物状况

根据现场查勘及市场调查，估价对象建筑物实物状况如下表：

项目	序号	用途	所在层	实物状况
1	9-5	商业	1-2	估价对象建成于2022年，外墙刷防水涂料，钢化玻璃门，部分刷乳胶漆。
2	9-7	商业	1-2	估价对象建成于2022年，外墙刷防水涂料，钢化玻璃门，毛坯房，内置楼梯，塑钢外窗。
3	10-4	商业	1-2	估价对象建成于2022年，外墙刷防水涂料，钢化玻璃门，毛坯房，内置楼梯。

3、权益状况描述

根据委托方提供的《国有土地使用权证》复印件，权益状况如下表；

证号	成国用（2015）第024号		
土地使用权人	成武县今运泰赫房地产开发有限公司		
坐落	成武县永昌路中段路东		
地号	2015-024	图号	150G026031
地类（用途）	城镇住宅、批发零售	使用权类型	国有出让
使用权面积	15191m ²	终止日期	2084年1月26日 2054年1月26日

根据委托方提供的《建设工程规划许可证》复印件，权益状况如下表；

证号	建字第37292420170427001号
建设单位（个人）	成武县今运泰赫房地产开发有限公司
建设项目名称	泰和东居小区9#、10#楼
建设位置	成武县永昌路中段东侧



建设规模	9784.26平方米（地上建筑面积9058.50平方米、地下建筑面积725.76平方米）
附图及附件名称： 注：1：涉及消防等安全问题必须经有相关部门批准后方可建设使用。 2：本次开工有地上11+1层建筑2栋，住宅面积6981.32平方米、商业2802.94平方米。 3：开工前由项目方申请规划部门定点放线后才可开工建设 4：此证有效期一年。	

根据委托方提供的《询价、拍卖申请书》，确定估价对象权益状况如下表：

项目	序号	用途	所在层	面积m ²
1	9-5	商业	1-2	220.28
2	9-7	商业	1-2	138.32
3	10-4	商业	1-2	220.28

五、价值时点

2022年9月20日（现场查勘之日）。

六、价值类型

1. 价值类型：市场价值。

2. 价值定义：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

本报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，即要求估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值，是房地产估价的最高行为准则。此外还遵循如下具体原则：

1、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价。

2、最高最佳使用原则：房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。最有效使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

3、替代原则：要考虑同一市场上相同物品市场价值的经济原



对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法—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。

（三）估价测算

1、比较法

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立比较基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行市场状况调整；
- ⑥进行房地产状况调整；
- ⑦计算比较价值。

2、收益法

- ①选择具体估价方法；
- ②测算收益期或持有期；
- ③测算未来收益；
- ④确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- ⑤计算收益价值；

十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，对影响房地产价值因素进行了分析测算，最终确定估价对象在满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下，于价值时点的估价结果为：¥4341600.00元，人民币大写肆佰叁拾肆万壹仟陆佰元整，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

项目	序号	用途	所在层	面积m ²	单价(元/m ²)	总价(元)
----	----	----	-----	------------------	-----------------------	-------



1	9-5	商业	1-2	220.28	7500	1652100
2	9-7	商业	1-2	138.32	7500	1037400
3	10-4	商业	1-2	220.28	7500	1652100
合计				578.88		4341600

