

房地产估价报告

(副本)

估价项目名称：菏泽上亿商业管理有限公司位于菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元房地产市场价值评估

估价委托人：菏泽经济开发区人民法院技术室

房地产估价机构：菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司

注册房地产估价师：黄咏梅（3720140109） 陈双双（3720130163）

估价报告出具日期：二〇一八年四月一日

估价报告编号：菏国瑞估字(2018)第A18026号

致估价委托人函

菏泽经济开发区人民法院技术室：

我单位接受委托，就菏泽上亿商业管理有限公司名下的位于菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元的房地产进行了现场勘察。根据估价目的，按照国家城乡建设部于2015年4月8日发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，遵循独立、客观、公正、合法的原则，本着“公开、公平、公正”的原则，依据中华人民共和国相关法律法规和技术规程对估价对象进行了评估，现将评估结果及主要评估过程报告如下：

一、估价目的：

为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象：

菏泽上亿商业管理有限公司位于菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元的房地产，根据委托方提供的《房屋档案卷内目录》可知，产别：有限责任公司房产，总建筑面积为580.80平方米，房屋具体情况详见报告中表1。

三、价值时点：

价值时点为二〇一八年三月二十六日（房屋现场勘察之日）。

四、价值类型：

本次评估价值是委估房地产在价值时点权利状态下，按照最高最佳使

用原则且符合城市规划前提下的市场价值。

五、估价方法：

根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用比较法进行评估。

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，结合评估经验，采用科学的估价方法在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 2299849 元，人民币大写：贰佰贰拾玖万玖仟捌佰肆拾玖元整。

七、特别提示：

本估价报告结果是按照既定目的提供给估价委托方使用，因使用不当造成的后果本公司不承担任何法律责任。

八、致函日期：

二〇一八年四月一日

九、房地产估价机构：

法定代表人签字：（签章）

评估机构：菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司



二〇一八年四月一日

目 录

致估价委托人函.....	1
第一章 估价师声明.....	4
第二章 估价假设和限制条件.....	6
第三章 房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、房地产估价人员.....	14
十二、房地产变现能力分析.....	15
十三、实地查勘期.....	15
十四、估价作业日期.....	15
十五、估价报告应用的有效期.....	15
第四章 房地产估价技术报告.....	16
一、估价对象描述与分析.....	16
二、市场背景描述与分析.....	19
三、最高最佳利用分析.....	26
四、估价方法适用性分析.....	26
五、估价测算过程.....	27
六、估价结果确定.....	33
第五章 附件.....	34

第一章 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

二、本估价报告中分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与当事人没有个人利害关系或偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已派出专业估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但仅限于对估价对象建筑物外观与目前使用状况，特别是因提供资料有限，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量及相应权益进行调查、核实的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

六、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。本报告未经我单位同意，不得向委托方和审查机关以外的单位和个人提供，并不得公开发表。


七、本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，资料提供方对资料的真实性、合法性和完整性负全部责任，因资料失实造成评估结果有误差

的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

八、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

九、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本报告由菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司负责解释，委托方如对估价结果有异议，应在接到评估报告后十五日内向我单位提出。超过十五日我单位则不予受理，维持原估价结果。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄咏梅	3720140109		2018年4月1日
陈双双	3720130163		2018年6月1日

第二章 估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般性假设

1、估价委托方提供了估价对象的《房屋档案卷内目录》，我们未向政府有关部门进行核实，本估价报告以委托方提供的资料合法性、真实性、准确性和完整性为前提，若资料失实或隐匿事项，不仅估价报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场勘察仅限于一般性的查看，不具备条件对其结构、设备及隐蔽工程等内部质量进行鉴定，故不能确定其内部有无缺陷。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，假设估价对象结构等内部质量完好能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对估价对象的建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托方提供的《房屋档案卷内目录》记载建筑面积大体相当。

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及广场、道路等共用部位的使用权，同时估价对象范围内共用部位及共用设施也允其它房屋使用。

6、本估价报告建立在房屋建筑物的施工设计符合我国现行有关设计规范，建筑施工符合我国现行有关施工验收规范的基础上，否则估价结果不成立。

(二) 特殊类假设

1、本次估价未考虑租赁、查封、抵押等因素对估价对象价值的影响，并以估价对象处于完整权利状态，并且保持整体和持续使用为前提。

2、估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

3、本估价结果仅为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估房地产市场价格。

二、估价的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，国家相关政策、房地产市场或估价对象状况发生重大变化而对房地产价值产生较大影响时，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告结果是按照既定目的提供给估价委托方使用，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。

3、本估价结果专为此次评估目的所作，未经本公司和估价人员同意，本报告的全部或其部分内容不得提供给除委托方、估价报告使用人及报告

审查部门之外的单位和个人，也不得发表在任何公开媒体上。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，本公司和估价人员不承担相应责任。

4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

三、需要特殊说明的事项

《房屋档案卷内目录》中记载产权人为菏泽亿丰置业有限公司，而《山东省菏泽经济开发区人民法院鉴定委托书》（（2018）鲁1791技48号）中的被执行人为菏泽上亿商业管理有限公司，经估价师向委托方了解，在价值时点，本次评估房屋的所有权人为菏泽上亿商业管理有限公司。

第三章 房地产估价结果报告

一、估价委托人

菏泽经济开发区人民法院技术室

二、估价机构

机构名称：菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司

法定代表人：司建强

资质等级及证书编号：贰级（鲁评 172010）

营业执照注册号：91371702559927827B

有效期限：2016年10月12日至2019年10月11日

住所：山东省菏泽市牡丹区太原路98号天泽园永泰大厦16F1606房间

联系电话：0530-5509578

三、估价目的

为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）实物状况

本次估价对象是位于菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元的房地产，根据委托方提供的《房屋档案卷内目录》可知，产别：有限责任公司房产，总建筑面积为580.80平方米，房屋具体情况详见表1：

表1 房屋状况一览表

产权证号	房号	总层数 (层)	所在层数 (层)	结构	建筑面积 (平方米)	备注
✓ 218848	417室	4	4	混合结构	43.28	估价师及法院工作人员共同对估价对象进行了现场勘查，由于特殊原因未进入室内查看，据被执行方相关
✓ 218847	418室	4	4	混合结构	60.38	
✓ 218846	419室	4	4	混合结构	59.74	
✓ 218825	316室	4	3	混合结构	44.63	

218824	317室	4	3	混合结构	43.28	工作人员介绍,估价对象主体外墙面喷黄色墙漆,房屋现状为毛坯房,入户门为防盗门,室外走廊为地板砖地面,墙面刷白色涂料,房屋水电管道齐全
218823	318室	4	3	混合结构	60.38	
218822	319室	4	3	混合结构	59.74	
218821	320室	4	3	混合结构	58.51	
218845	420室	4	4	混合结构	58.51	
218844	421室	4	4	混合结构	92.35	
合计					580.80	

(二) 权属状况

估价对象土地所有权属于国有,土地使用权取得方式为国有出让。

(三) 区位状况

1、位置状况

本估价对象位于人民南路西侧,处于亿丰时代广场C6号楼01单元,紧靠菏泽一中新校区、菏泽市实验中学,距市级商服中心约3400米,距菏泽火车站约4100米,距菏泽汽车站约7.4公里。

2、交通状况

该估价对象临交通型主干道(人民路),距混合型主干道牡丹路约1300米,附近有5路、12路、29路、106路等公交车经过,距公交站点距离约为400米,综合确定待估对象所在区域道路状况较好,交通较方便。

3、环境状况

(1) 自然环境

估价对象所在区域主要为商住混合区,环境优美、整洁,无水、大气、固体废弃物等污染,且远离高压线、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等。

(2) 人文环境

估价对象所在区域大多为在职人员,素质较高,周边有文和村、康馨雅苑、剑桥公馆、杏林小区等住宅小区,治安状况良好等。

4、外部配套设施状况

(1) 外部基础设施

估价对象所在区域地势平坦,道路、供水、排水、供电、供暖、供气、

通讯、有线电视等基础设施较完善。

(2) 公共配套设施

距菏泽开发区中心医院约 2900 米，距菏泽市实验中学约 400 米，菏泽一中新校区约 300 米，周边银行、学校、医院等公共服务设施配套较齐全。

五、价值时点

价值时点为二〇一八年三月二十六日（房屋现场勘察之日）。

六、价值类型

本次评估价值是委估房地产在价值时点权利状态下，按照最高最佳使用原则且符合城市规划前提下的市场价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、合法的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

(一) 合法原则

房地产价格是房地产权益的价格，遵循国家和地方房地产政策、法律、法规、城市规划的相关规定，是房地产使用状况的前提条件，当房地产合法使用时，其权益才能受到法律、法规的保障，因此评估中以估价对象的合法使用和合法处分为前提。

(二) 独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求房地产估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求房地产估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求房地产估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求房地产估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求房地产估价机构和估价人员在估价中应

公平正直，不偏袒任何一方，因此，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

（三）最高最佳利用原则

最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，包括最佳的用途、规模、档次等最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。

（四）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与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，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市场价格所牵制。换言之，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。

（五）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，所以房地产价格也是不断变化的，具有很强的时效性，估价结果必须是体现估价对象在某一特定时间（即价值时点）的客观合理价格或价值。

八、估价依据

（一）法律、法规及政策文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届

全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；

5、《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》（法释〔2009〕16号）；

6、最高人民法院关于实施最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》有关问题的通知（法〔2012〕30号）。

（二）技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）其他相关资料

1、《山东省菏泽经济开发区人民法院鉴定委托书》（（2018）鲁1791技48号）；

2、《房屋档案卷内目录》；

3、估价人员实地勘察记录表；

4、菏泽市房产市场交易信息；

5、委托方提供的其他相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法选择

房地产估价常用的估价方法有比较法、成本法、收益法和假设开发法等几种方法。

根据估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，本次评估决定选用比较法进行评估。

(二) 估价方法定义

比较法是在求取估价对象房地产的价格时，将估价对象与在较近时期内已经发生了交易的类似或使用价值相同(相近)的若干房地产可比实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件进行对照比较，并对可比案例房地产价格加以修正后确定估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，结合评估经验，采用科学的估价方法在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 2299849 元，人民币大写：贰佰贰拾玖万玖仟捌佰肆拾玖元整。

十一、房地产估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄咏梅	3720140109	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：黄咏梅 注册号：3720140109 有效期至 2020. 8. 14</p>	2018年4月1日
陈双双	3720130163	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：陈双双 注册号：3720130163 有效期至 2019. 11. 17</p>	2018年6月1日

十二、房地产变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点处置房地产时，在没有过多损失的情况下，将房地产转换为现金的可能性。

(一) 估价对象的合法用途为商住，独立使用性较强，不宜分割使用、转让，除非当事人协商一致并处理好共用部位及设施的使用权利，达到各自独立使用条件。

(二) 假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，预计在 70%-80% 之间，与评估的市场价值的差异程度大约在 20%-25%。

(三) 处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，要支付拍卖佣金、营业税及部分手续费。

十三、实地查勘期

二〇一八年三月二十六日至二〇一八年三月二十六日

十四、估价作业日期

二〇一八年三月二十六日至二〇一八年四月一日

十五、估价报告应用的有效期

自本报告完成之日起壹年内有效，即自 2018 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日。

第四章 房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

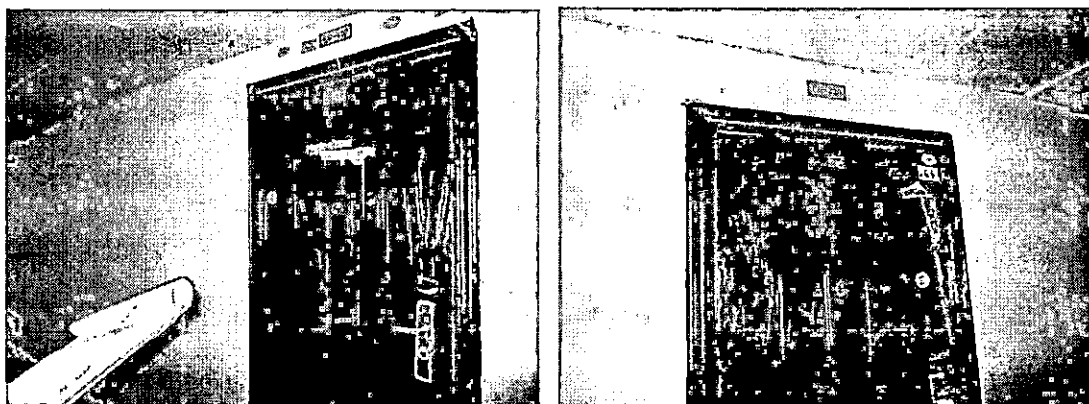
1、土地状况描述与分析

根据评估人员现场勘查，委估对象所在区域地势平坦，公共配套设施及基础设施齐全，宗地外开发程度为“七通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通燃气，地质条件良好。

2、建筑物状况描述与分析

本次估价对象是位于菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元的房地产，根据委托方提供的《房屋档案卷内目录》可知，产别：有限责任公司房产，总建筑面积为580.80平方米，房屋具体情况详见表1，现状照片如下：





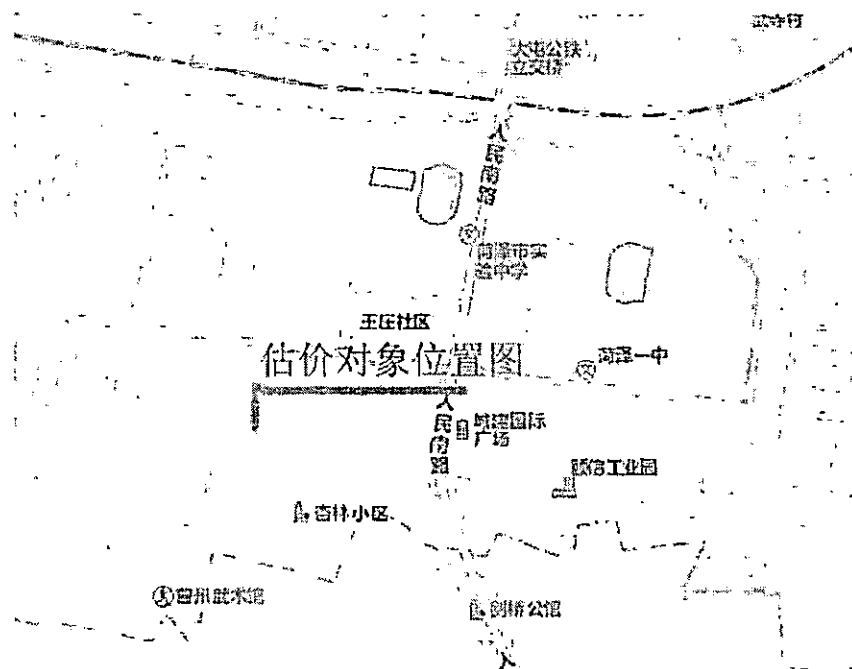
(二) 权益状况描述与分析

估价对象土地所有权属于国有，土地使用权取得方式为国有出让。

(三) 区位状况描述与分析

1、位置状况描述

本估价对象位于人民南路西侧，处于亿丰时代广场 C6 号楼 01 单元，紧靠菏泽一中新校区、菏泽市实验中学，距市级商服中心约 3400 米，距菏泽火车站约 4100 米，距菏泽汽车站约 7.4 公里。估价对象位置图如下：



2、交通状况

该估价对象临交通型主干道(人民路),距混合型主干道牡丹路约 1300 米,附近有 5 路、12 路、29 路、106 路等公交车经过,距公交站点距离约为 400 米,综合确定待估对象所在区域道路状况较好,交通较方便。

3、环境状况

(1) 自然环境

估价对象所在区域主要为商住混合区,环境一般,无水、大气、固体废弃物等污染,且远离高压线、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等。

(2) 人文环境

估价对象所在区域大多为在职人员,素质较高,周边有文和村、康馨雅苑、剑桥公馆、杏林小区等住宅小区,治安状况良好等。

4、外部配套设施状况

(1) 外部基础设施

估价对象所在区域地势平坦,道路、供水、排水、供电、供暖、供气、通讯、有线电视等基础设施较完善。

(2) 公共配套设施

距菏泽开发区中心医院约 2900 米,距菏泽市实验中学约 400 米,菏泽一中新校区约 300 米,周边银行、学校、医院等公共服务设施配套较齐全。

5、区位状况分析

估价对象位于菏泽亿丰时代广场,周边生活配套设施和公共配套设施较齐全,所在区域居住氛围较好,与区域发展规划相协调。鉴于估价对象所在区域有较突出的区位优势,区位状况将有利于估价对象房地产价值的平稳增值。

二、市场背景描述与分析

影响房地产价值的一般因素主要有城市资源状况、房地产制度与房地产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况、土地利用总体规划等。

(一) 城市资源状况

1、地理位置

菏泽市位于山东省西南部，东经 $114^{\circ} 48'$ — $116^{\circ} 24'$ 、北纬 $30^{\circ} 39'$ — $35^{\circ} 53'$ 之间，与苏、豫、皖三省接壤，地处古今黄河之间的三角地带内。南北最长距离 157 公里，东西最宽距离 140 公里。

2、自然条件

菏泽市属暖温带季风型大陆性气候，四季分明，雨热同季平均气温 13.6°C ，平均大于或等于 0°C 积温 5068.3°C ，无霜期年平均 213 天，年平均气温 18°C ，最多 265 天，最少 192 天，日照年均 2579 个小时，三月到十月间，各月日照时数均在 200 个小时以上，高于我国同纬度其他地区，全区太阳总辐射量年均 121.8 千卡/平方厘米，属于全国偏高地区。

3、行政区划

全市总面积为 12238.6 平方公里，辖牡丹区、定陶区、曹县、成武县、单县、巨野县、郓城县、鄄城县、东明县二区七县及一个经济技术开发区和一个高新技术产业开发区，158 个乡镇，134 个居委会、6005 个村民委员会，常住人口 833.81 万人。

(二) 房地产制度与房地产市场状况

近年来，菏泽市按照国家规定严格控制建设用地供应总量、严格实行国有土地有偿使用制度、大力推行国有土地使用权招标、拍卖、挂牌，加

强土地使用权转让、地价管理及规范土地审批的行政行为等宏观调控政策措施的实施，使土地市场发展日趋规范。

2017年菏泽市房地产开发投资将趋于平稳，市场销售将更加理性化。一是城镇化进程拉动房地产开发。菏泽市区和各县区旧城改造、新城区开发、新农村建设呈现齐头并进态势，各项保障房工程也在紧锣密鼓的进行。这为房地产企业提供了开发契机。二是我市房地产业总体上仍然处在开发的初级阶段情况没有改变。房地产开发所面临的优势在于我市地处鲁西南平原区，辖区内人口众多，且城镇化率不高，刚性需求空间较大。尤其是与一些一、二线城市相比，房价总体比较而言仍然相对低廉，伴随着城镇化的不断加快和推进，这必将给我市房地产开发销售带来一定支撑。

自从2017年实施棚户区改造以来，大量平房被拆除，由于增加了很多被拆迁户，迫于对房屋的需要，再一次促进了房地产市场的发展，使得部分小区房屋价格有一定幅度的增长。

（三）产业政策

菏泽市产业政策为：加快产业结构调整，重点提升生物医药、有机化学原料制造、机电制造三个优势产业，大力发展新能源、新材料两大新兴产业，培育现代中药、合成橡胶、变压器三大优势产品，逐步形成独具特色的高技术产业；积极推进商贸物流基地建设，加快推动旅游产业发展；加快农业农村现代化，推进农业产业化、乡镇企业二次创业和小城镇建设。

（四）城市规划与发展目标

根据《菏泽市城市总体规划（2003—2020年）》，将菏泽市城市规划与发展目标概括如下：

（1）城市性质

以能源化工、农副产品加工和商贸物流为主的区域性中心城市。

(2) 城市规模

至 2020 年，城市人口规模为 50 万人，建设用地规模为 80 平方公里，人均建设用地为 117.6 平方米。

(3) 规划区范围

东至皇镇乡，南至佃户屯办事处、何楼办事处，西至万福办事处、马岭岗镇，北至吴店镇、黄堽镇，规划区面积为 860 平方公里。

(4) 发展方向

菏泽中心城区的发展方向以向东发展为主，向南发展为辅，适当向北发展，适度控制向西发展（兰州路东规划为城市建设用地，兰州路西规划为水源地保护区）。

(五) 城市社会经济发展状况

2017 年全年实现地区生产总值 2880 亿元，增长 8.6% 左右；地方一般公共预算收入 186.5 亿元，增长 6.1%；城乡居民人均可支配收入 24110 元、11720 元，分别增长 9%、9.5%。规模以上工业增加值增长 10% 左右，完成技改投资 400 亿元、增长 12%，高新技术产业产值占规模以上工业总产值的比重达到 33.7%、同比提高 1 个百分点。服务业增加值占地区生产总值的比重达到 38.2%、同比提高 0.8 个百分点，其中现代服务业增加值占服务业增加值的 51.9%、同比提高 0.7 个百分点。完成进出口总额 390 亿元、增长 12%，出口商品自贸协定利用率 65.4%、全省最高。完成电商交易额 2050 亿元、增长 70%。

(六) 土地利用总体规划（2006-2020 年）（2009 年 11 月）

I、中心城区用地空间组织

城区用地发展方向以向东为主，向南为辅，完善北部，控制西部。按照组团式用地结构形态，通过水系、铁路的分割，形成“一核、两轴、四组团”的布局结构。

一核：城区核心区，东至京九铁路，南到铁路编组站，西至太原路，北到大学路，面积约 16 平方公里。以赵王河为轴，在赵王河两侧从北向南依次布置公共服务中心、文化中心、商务中心。

两轴：城区的两条发展轴线，即丹阳路和人民路。

四组团：城区的四个功能组团，即城东组团、城南组团、城西组团和城北组团。

II、中心城区用地范围和边界

1、允许建设区与建设用地规模边界现状全市城镇化水平为 25.63%，到 2020 年，城镇化率达到 57.53%。中心城区现状建成区内人口为 45 万人，现状建设用地为 6915 公顷，人均建设用地 154 平方米。

规划到 2020 年中心城区人口控制在 97 万人，建设用地规模边界内土地面积为 14006 公顷。其中护城大堤内侧 50 米、外侧 100 米，城市规划建成区外的铁路两侧每侧 100 米、规划建成区内的铁路两侧每侧 60 米，城区北、东侧高速公路两边（范围为城区一侧 200 米，另一侧 500 米），青年湖、赵王河等不适宜建设用地面积 2329 公顷，实际净增建设用地面积 4762 公顷。存量建设用地和新增建设用地规模总计 11677 公顷，人均建设用地 120 平方米。建设用地规模边界为东至牡丹区皇镇乡东边界，西到雷泽湖水库，南至万福河南 500 米，北到北外环。

按照“先拆后建”的原则，积极推进城乡建设用地增减挂钩，在城乡建设用地总规模不突破的前提下，在中心城区安排增减挂钩指标 4667 公顷。

2、有条件建设区与建设用地扩展边界中心城区有条件建设区：在不

突破规划城市建设用地规模的前提下，

可以用于允许建设区布局调整及建设的区域，其界限是建设用地扩展边界。按照保护资源和环境、有利于节约集约用地的要求划定，避让优质耕地和重要生态环境用地，边界内用地总规模为 2164 公顷，现状建设用地规模 375 公顷。有条件建设区内包含有不适应建设的高速公路两侧 50 米、铁路两侧 60 米、水库及周边生态基础用地 205 公顷，实际可用于建设的面积为 1584 公顷，占新增建设用地的 29%。

建设用地扩展边界为东至牡丹区皇镇乡东边界 1500 米，西到雷泽湖水库，南至万福河以南 500 米，北到日东高速。

III、主要建设用地规划

1、居住用地规划

规划居住用地为 2101.7 公顷，人均 30.9 平方米。规划居住用地形成四个居住片区：老城居住片区、老城周边居住片区、中心居住片区、新城居住片区。

2、工业用地规划

至规划期末，规划工业用地 1550.8 公顷，人均用地 22.8 平方米。老城区内的工业用地，除保留少数几个效益较好的一类工业企业外，

其余企业逐步迁往新建的工业区。城市核心区内的工业用地，予以搬迁、置换。规划形成两大工业园区：菏泽市经济开发区、菏泽市高新技术开发区。

3、仓储用地规划

至规划期末，规划仓储用地 208.6 公顷，人均用地 3.1 平方米。

规划仓储用地四处，南部仓储区位于铁路编组站以南，东北部仓储区位于南京路以东、淮河路以北，东部仓储区位于洙水河以南、台湾路以西，西部仓储区位于银川路以西、中华路以南。保留京九铁路以东国家粮食储

备库用地。

IV、旧城改造用地调整

1、将旧城改造与新城开发的结合，疏解老城人口。

2、逐步将古城区内现有的行政办公用地搬迁至新区。

3、在东方红大街、曹州路、广福街与解放街围合的地块内形成老城区的公共服务中心。

4、搬迁古城区内现有的对古城风貌和环境有较大影响的工业仓储用地，特殊用地如果条件允许，也建议通过用地置换的方式迁出老城区。

5、利用青年湖和双月湖，结合护城河环境整治，形成面积为 130 公顷内的环城河公园，保护古城水系。

6、调整现状部分综合效益较低或闲置的用地性质，对其进行再开发，转变为商业服务、文化娱乐、博物展览和旅游业服务用地，增加公共绿地及休憩、集散广场用地，改善古城环境。

V、中心城区用地空间管制

1、中心城区用地空间管制分区

根据引导建设用地合理布局、与城市规划有效衔接、保护珍稀土地资源和生态环境的管制目标，将中心城区用地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区。

(1) 允许建设区。按照有利发展、保护资源、保护环境的要求，在建设用地适宜性评价以及与其他相关规划充分协调的基础上，根据各类建设用地规模控制指标划定，用地面积 11677 公顷。

(2) 有条件建设区。指在不突破规划城市建设用地规模的前提下，可以用于允许建设区布局调整的区域。有条件建设区在建设用地规模边界外，按照保护资源和环境、有利于节约集约用地的要求划定，避让优质耕地和重要的生态环境用地，用地面积 1584 公顷。

(3) 限制建设区。主要指自然灾害高风险区、自然保护区的缓冲区、水源涵养区、优质耕地资源的灌溉水源区、城市建成区的上风区等，用地面积 29954 公顷。

(4) 禁止建设区。自然保护区核心区、森林公园、地质公园、列入省级以上保护名录的野生动植物自然栖息地、水源保护区的核心区、主要河湖的蓄滞洪区、地质灾害高危险地区等，划入禁止建设区。用地面积 3285 公顷。

2、中心城区用地空间管制规则 (1) 允许建设区

区内土地主导用途为城镇建设发展空间，具体土地利用安排与依法批准的相关规划相衔接。区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量与存量用地，促进土地节约集约用地。允许建设区边界（规模边界）的调整，须报规划审批机关同级国土资源管理部门审查批准。

(2) 有条件建设区

区内土地符合规定的，可依程序办理建设用地审批手续，同时相应核减允许建设区用地规模。规划实施过程中，在允许建设区面积不改变的前提下，其空间布局形态可依程序进行调整，但不得突破建设用地扩展边界。

(3) 限制建设区

区内土地主导用途为农业生产空间，是开展土地整理复垦开发和基本农田建设的主要区域。区中可以细分为农业用地区、村庄工矿限制发展区、村庄工矿整理区等。区内限制城、镇、中心村建设，区内村庄应限制新增规模，鼓励更新改造，逐步与城市功能相协调。合理布局线型基础设施和独立建设项目用地，对于已布局线路走向，在项目清单名录中，已预留用地规模的，未来布局需要调整的视为符合规划。

(4) 禁止建设区

区内土地的主导用途为生态与环境保护空间，严格禁止与主导功能不

相符的各项建设。区内不得安排新增建设用地，不得安排单独选址项目，不得安排市级和县乡级能源、交通、水利等基础设施项目。国家和省级能源、交通、水利基础设施项目应尽量避让禁止建设区，确实无法避让的，应做好环境影响评价工作，将环境不良影响降到最低。区内的集镇、中心村，在县级土地利用总体规划中可保留，但不得新建或扩建。

通过以上陈述，估价对象所处的大环境、大政策，有利于房地产价值的稳定及增长。

三、最高最佳利用分析

最高最佳使用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳使用必须同时满足以下4个条件：法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，并且按照以上顺序进行筛选；针对本估价对象，从上述四个方面进行分析认为估价对象地理位置、城市规划、周边自然与经济环境等状况相协调，因此我们判定估价对象保持现状用途为最高最佳使用，并以此作为估价报告前提。

四、估价方法适用性分析

（一）各种估价方法的适用性分析

房地产估价常用的估价方法有比较法、成本法、收益法和假设开发法等几种方法。

比较法适用于市场比较稳定，有大量丰富交易案例的地区，并且交易案例与估价对象应有相关性和替代性。

收益法适用于那些具有收益或潜在收益的房地产，并且未来收益可以预测，收益年限可以确定。

成本法适用于很少发生交易限制了比较法运用，又没有经济收益或没

有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的并且其开发完成后的价值可以运用比较法、收益法等方法求取的房地产。

不选用估价方法的理由：

估价对象虽然可采用成本法和收益法进行测算，但测算结果的可靠性较比较法低，所以不适宜成本法和收益法评估；

估价对象为已建成房地产，短期内不具有再开发潜力，所以不适宜选用假设开发法评估。

选用估价方法的理由：

估价对象所在区域类似房地产在近几年内市场交易较为频繁，交易价格案例较易于收集，且较真实有效，所以适宜采用比较法评估。

（二）估价技术路线

比较法选择同一供需圈内的3个可比实例，并对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、区位实物以及权益状况调整，采用如下公式得出可比实例的比较价值，进而采用适当的方法求出估价对象的最终比较价值。

市场比较法公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

五、估价测算过程

以C6号楼01单元317室房地产价值计算过程为例：

（一）交易实例的选择

经估价人员对房地产市场调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，并仔细筛选，本次估价收集采用了三个可比交易实例。可比

实例具体状况见下表（表 1）。

表 1 可比实例状况说明表

实例项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位 置	刘庙社区亿丰时代广场	刘庙社区亿丰时代广场	刘庙社区亿丰时代广场
类 型	多层建筑	多层建筑	多层建筑
交易情况	正常	正常	正常
交易日期	2018 年 2 月 14 日	2017 年 12 月 3 日	2017 年 12 月 25 日
交易价格(元/平方米)	4167	4117	4444
距市中心距离(公里)	3.5	3.5	3.5
交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷
商服繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华
公共配套设施完备度	较完备	较完备	较完备
环境状况	较优	较优	较优
景观状况	较好	较好	较好
建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构
房屋成新	九成新	九成新	九成新
建筑面积(m ²)	36	34	45
楼层/总楼层	3/4	3/4	3/4
内部装修	精装修	精装修	精装修
物业管理	较完善	较完善	较完善
基础设施完善度	较完备	较完备	较完备
权益状况	无限制	无限制	无限制

（二）进行交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

（三）市场状况调整

由于当地主管部门未公布房地产价格指数，估价人员通过对菏泽市房产中介交易机构、各个楼盘住宅商品房开盘价格的调查以及估价对象周边类似区域的平均价格水平，可比实例 A、B、C 成交日期分别为 2018 年 2 月、2017 年 12 月和 2017 年 12 月，在此期间该区域内房价变化不明显，

则交易日期的修正系数均为 1。

(四) 进行区位状况修正

区位状况包括：

1、距市中心距离：以估价对象距市中心距离为标准，每相差 500 米修正 1%；

2、交通便捷程度：分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 1%；

3、商服繁华度：分为繁华、较繁华、一般、较不繁华、不繁华五个等级，以估价对象为 100，每个等级修正 2%；

4、公共配套设施完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2%；

5、环境状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每个等级修正 2%；

6、景观状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每个等级修正 1%；

(五) 进行实物状况修正

1、建筑结构：分为钢混、混合、砖木、简易四个等级，以估价对象为 100，每个等级修正 2%；

2、房屋成新：以估价对象为 100，每五成修正 2%；

3、建筑面积：以估价对象为 100，约 10 个平方米修正 1%；

4、楼层：以中间楼层为最佳楼层，每个档次修正 1%；

5、朝向：分为朝南、朝东或朝西、朝北三个等级，每个等级修正 2%；

6、内部装修程度：分为精装修、普通装修、简装、毛坯四个等级，每个等级修正 2%；

7、物业管理程度：完善、较完善、一般、不完善四个等级，每个等级修正 2%；

8、基础设施完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备

五个等级，每个等级修正 2%。

(六) 进行权益状况修正

估价对象及可比案例于价值时点为完全产权，无权利限制，无需修正。

(七) 确定估价对象的最终比准价格，

计算可比实例的比准价格，并确定估价对象的最终比准价格，详细测算过程见表 2、表 3 和表 4：

表 2 比较因素条件说明表

估价对象与可比实例		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
比较因素					
宗地位置		刘庙社区亿丰时代广场	刘庙社区亿丰时代广场	刘庙社区亿丰时代广场	刘庙社区亿丰时代广场
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期		2018 年 3 月 26 日	2018 年 2 月 14 日	2017 年 12 月 3 日	2017 年 12 月 25 日
交易价格 (元/平方米)		待估	4167	4117	4444
区位状况	距市中心距离(公里)	3.5	3.5	3.5	3.5
	交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	商服繁华度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	公共配套设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	环境状况	较优	较优	较优	较优
	景观状况	较好	较好	较好	较好
实物状况	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	房屋成新	九成新	九成新	九成新	九成新
	建筑面积 (m ²)	44.63	36	34	45
	楼层/总楼层	3/4	3/4	3/4	3/4
	内部装修	毛坯	精装修	精装修	精装修
	物业管理	较完善	较完善	较完善	较完善
	基础设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
权益状况		无限制	无限制	无限制	无限制

表3 比较因素条件指数表

比较因素		估价对象与可比实例		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		估价对象				
交易情况		100		100	100	100
交易日期		100		100	100	100
区位状况	距市中心距离(公里)	100		100	100	100
	交通便捷程度	100		100	100	100
	商服繁华度	100		100	100	100
	公共配套设施完备度	100		100	100	100
	环境状况	100		100	100	100
	景观状况	100		100	100	100
实物状况	建筑结构	100		100	100	100
	房屋成新	100		100	100	100
	建筑面积 (m ²)	100		100	100	100
	楼层/总楼层	100		100	100	100
	内部装修	100		106	106	106
	物业管理	100		100	100	100
	基础设施完备度	100		100	100	100
权益状况		100		100	100	100

表4 比较因素修正系数表

比较因素		估价对象与可比实例		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		可比实例 1	可比实例 2			
交易价格 (元/平方米)		4167		4117	4444	
交易情况		100/100		100/100	100/100	
交易日期		100/100		100/100	100/100	
区位状况	距市中心距离 (公里)	100/100		100/100	100/100	
	交通便捷程度	100/100		100/100	100/100	
	商服繁华度	100/100		100/100	100/100	
	公共配套设施完备度	100/100		100/100	100/100	
	环境状况	100/100		100/100	100/100	
	景观状况	100/100		100/100	100/100	
实物	建筑结构	100/100		100/100	100/100	

第五章 附件

- 一、山东省菏泽经济开发区人民法院技术室《鉴定委托书》（（2018）鲁 1791 技 48 号）复印件
- 二、《房屋档案卷内目录》复印件
- 三、估价对象房屋现状照片
- 四、估价机构营业执照复印件
- 五、估价机构资质证书复印件
- 六、估价人员资格证书复印件

状况	房屋成新	100/100	100/100	100/100
	建筑面积 (m ²)	100/100	100/100	100/100
	楼层/总楼层	100/100	100/100	100/100
	内部装修	100/106	100/106	100/106
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
	权益状况	100/100	100/100	100/100
	修正后的价格 (元/平方米)	3931	3884	4192

(八) 市场比较法最终价格确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的修正得出可比实例 A 单价为 3931 元/平方米、可比实例 B 单价为 3884 元/平方米、可比实例 C 单价为 4192 元/平方米，估价人员根据市场状况决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的最终单价，即： $(3931+3884+4192) / 3=4002$ 元/平方米。

委估对象评估价值： $4002 \times 43.28=173207$ （元）

(九) 依据同样的估价方法得出其余房屋的价值。全部房屋价值明细见表 5。

表 5 房屋价值评估明细表

产权证号	房号	所在层数 (层)	结构	建筑面积 (平方米)	单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
218848	417 室	4	混合	43.28	3924	169831
218847	418 室	4	混合	60.38	3924	236931
218846	419 室	4	混合	59.74	3924	234420
218825	316 室	3	混合	44.63	4002	178609
218824	317 室	3	混合	43.28	4002	173207
218823	318 室	3	混合	60.38	4002	241641
218822	319 室	3	混合	59.74	4002	239079
218821	320 室	3	混合	58.51	4002	234157
218845	420 室	4	混合	58.51	3924	229593

218844	421 室	4	混合	92.35	3924	362381
合计				580.80		2299849

六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，结合评估经验，采用科学的估价方法在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点的房产市场价值为人民币 2299849 元，人民币大写：贰佰贰拾玖万玖仟捌佰肆拾玖元整。



山东省菏泽经济开发区人民法院

鉴 定 委 托 书

(2018)鲁1791技48号

菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司：

我院审理的申请执行人江苏智汇锡建工程项目管理有限公司与被执行人菏泽上亿商业管理有限公司委托合同纠纷一案，因杜永刚工作室委托我室对被执行人菏泽上亿商业管理有限公司名下位于丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C2号楼01单元417室（产权证号为218848）、C6号楼01单元418室（产权证号为218847）、419室（产权证号为218846）、316室（产权证号为218825）、317室（产权证号为218824）、318室（产权证号为：218823）、319室（产权证号为218822）、320室（产权证号为218821）、420室（产权证号为218845）、421室（产权证号为218844）房产价值进行评估，特委托你单位予以评估。现将有关材料送去，指派有专门知识的执业人员进行评估，于20个工作日内完成评估工作，评估人进行评估后，应当写出书面评估意见，并在评估书上签名，由评估人所在单位加盖公章后，将评估书（一式五份，正本二份，副本三份）寄送我院。

二〇一八年三月二十一日

联系人：技术室

联系电话：0530-5192077 传 真：0530-5192551

申请执行人江苏智汇锡建工程项目管理有限公司代理人韩
辉： 17866691077

被执行人菏泽上亿商业管理有限公司 联系人吴芳、董鹏
6338000 13869773320

情况说明

技术室：

(2017)鲁 1791 执号关于江苏智汇锡建工程项目管理有限公司申请评估菏泽上亿商业管理有限公司位于菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场一宗进行评估，因笔误打错产权证号码，现将上述房产中的 C2 号楼 01 单元 417 室更正为 C6 号楼 01 单元 417 室。

特此说明

德国瑞公司描述情况
说明予以更正



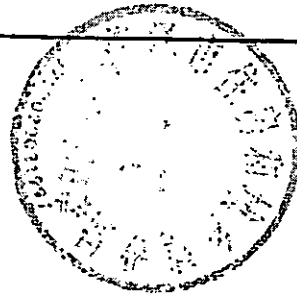
开发区法院 王飞
2018年3月27日

二〇一八年三月二十六日

房屋档案卷内目录



基本信息				
产权人:	菏泽亿丰置业有限公司	坐落名称:	菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元417室	
业务宗号:	20151205266	产别:	有限责任公司房产	状态: 当前档案
收件类型:	初始登记-商品房确权	签约日期:		建档日期: 2016年1月22日
合同号:				
档案信息				
案卷号:		档案编号:	012004008	归档号:
库号:		区号:		排号:
列号:		目录号:		是否补录: 否
建筑信息				
建筑面积:	43.2800	申报总价值:	0.0000	总评估价: 0.0000
土地信息				
地号:	083	是否查封:	未查封	
土地证号:	菏国用(2012)第15009	土地编号:		开始日期:
土地面积:	1,151,118.00	土地产别:	国有	截止日期:
其它信息				
附记:		其他事项:		



张新华

房屋档案卷内目录



20151205266

产权人类别:	产权单位	产权人姓名:	菏泽亿丰置业有限公司	共有类型:	单独所有
占有份额(%):		产权证号:	218848	产权证编号:	
关系类型:	不详	证件号码:	371700200012555	证件类别:	营业执照
性别:	未说明	出证人:	王洪博	出证日期:	2016-1-8 0:00:00
联系电话:		发证人:	张涛	发证日期:	2016-1-22 14:29:07
房屋取得方式:	自建				
户籍所在地:					
备注:					

张涛

房屋档案卷内目录



2 0 1 5 1 2 0 5 2 6 7

基本信息					
产权人:	菏泽亿丰置业有限公司	坐落名称:	菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元418室		
业务宗号:	20151205267	产别:	有限责任公司房产	状态:	当前档案
收件类型:	初始登记-商品房确权	签约日期:		建档日期:	2016年1月22日
合同号:					
档案信息					
案卷号:		档案编号:	012004008	归档号:	
库号:		区号:		排号:	
列号:		目录号:		是否补录:	否
建筑信息					
建筑面积:	60.3800	申报总价值:	0.0000	总评估价:	0.0000
土地信息					
地号:	083	是否查封:	未查封		
土地证号:	菏国用(2012)第15009	土地编号:		开始日期:	
土地面积:	1,151,118.00	土地产别:	国有	截止日期:	
其它信息					
附记:			其他事项:		

张克峰

房屋档案卷内目录



20151205267

产权人类别:	产权单位	产权人姓名:	菏泽亿丰置业有限公司	共有类型:	单独所有
占有份额(%):		产权证号:	218847	产权证编号:	
关系类型:	不详	证件号码:	371700200012555	证件类别:	营业执照
性别:	未说明	出证人:	王洪博	出证日期:	2016-1-8 0:00:00
联系电话:		发证人:	张涛	发证日期:	2016-1-22 14:29:04
房屋取得方式:	自建				
户籍所在地:					
备注:					

张涛

房屋档案卷内目录



2 0 1 5 1 2 0 5 2 6 8

基本信息				
产权人:	菏泽亿丰置业有限公司	坐落名称:	菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元419室	
业务宗号:	20151205268	产别:	有限责任公司房产	状态: 当前档案
收件类型:	初始登记-商品房确权	签约日期:		建档日期: 2016年1月22日
合同号:				
档案信息				
案卷号:		档案编号:	012004008	归档号:
库号:		区号:		排号:
列号:		目录号:		是否补录: 否
建筑信息				
建筑面积:	59.7400	申报总价值:	0.0000	总评估价: 0.0000
土地信息				
地号:	083	是否查封:	未查封	
土地证号:	菏国用(2012)第15009	土地编号:		开始日期:
土地面积:	1,151,118.00	土地产别:	国有	截止日期:
其它信息				
附记:		其他事项:		

张明军

房屋档案卷内目录



产权人类别:	产权单位	产权人姓名:	菏泽亿丰置业有限公司	共有类型:	单独所有
占有份额(%):		产权证号:	218846	产权证编号:	
关系类型:	不详	证件号码:	371700200012555	证件类别:	营业执照
性别:	未说明	出证人:	王洪博	出证日期:	2016-1-8 0:00:00
联系电话:		发证人:	张涛	发证日期:	2016-1-22 14:29:01
房屋取得方式:	自建				
户籍所在地:					
备注:					

纯利峰

房屋档案卷内目录



20151205204

基本信息				
产权人:	菏泽亿丰置业有限公司	坐落名称:	菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元316室	
业务宗号:	20151205204	产别:	有限责任公司房产	状态: 当前档案
收件类型:	初始登记-商品房确权	签约日期:		建档日期: 2016年1月22日
合同号:				
档案信息				
案卷号:		档案编号:	012004008	归档号:
库号:		区号:		排号:
列号:		目录号:		是否补录: 否
建筑信息				
建筑面积:	44.6300	申报总价值:	0.0000	总评估价: 0.0000
土地信息				
地号:	083	是否查封:	未查封	
土地证号:	荷国用(2012)第15009	土地编号:		开始日期:
土地面积:	1,151,118.00	土地产别:	国有	截止日期:
其它信息				
附记:		其他事项:		

汪新华

房屋档案卷内目录



20151205204

产权人类别:	产权单位	产权人姓名:	菏泽亿丰置业有限公司	共有类型:	单独所有
占有份额(%):		产权证号:	218825	产权证编号:	
关系类型:	不详	证件号码:	371700200012555	证件类别:	营业执照
性别:	未说明	出证人:	王洪博	出证日期:	2016-1-8 0:00:00
联系电话:		发证人:	张涛	发证日期:	2016-1-22 14:33:11
房屋取得方式:	自建				
户籍所在地:					
备注:					

张涛

房屋档案卷内目录



基本信息					
产权人:	菏泽亿丰置业有限公司	坐落名称:	菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元317室		
业务宗号:	20151205206	产别:	有限责任公司房产	状态:	当前档案
收件类型:	初始登记-商品房确权	签约日期:		建档日期:	2016年1月22日
合同号:					
档案信息					
案卷号:		档案编号:	012004008	归档号:	
库号:		区号:		排号:	
列号:		目录号:		是否补录:	否
建筑信息					
建筑面积:	43.2800	申报总价值:	0.0000	总评估价:	0.0000
土地信息					
地号:	083	是否查封:	未查封		
土地证号:	菏国用(2012)第15009	土地编号:		开始日期:	
土地面积:	1,151,118.00	土地产别:	国有	截止日期:	
其它信息					
附记:		其他事项:			

张朝峰

房屋档案卷内目录



2 0 1 5 1 2 0 5 2 0 6

产权人类别:	产权单位	产权人姓名:	菏泽亿丰置业有限公司	共有类型:	单独所有
占有份额(%):		产权证号:	218824	产权证编号:	
关系类型:	不详	证件号码:	371700200012555	证件类别:	营业执照
性别:	未说明	出证人:	王洪博	出证日期:	2016-1-8 0:00:00
联系电话:		发证人:	张涛	发证日期:	2016-1-22 14:33:07
房屋取得方式:	自建				
户籍所在地:					
备注:					

张涛

房屋档案卷内目录



20151205209

基本信息					
产权人:	菏泽亿丰置业有限公司	坐落名称:	菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元318室		
业务宗号:	20151205209	产别:	有限责任公司房产	状态:	当前档案
收件类型:	初始登记-商品房确权	签约日期:		建档日期:	2016年1月22日
合同号:					
档案信息					
案卷号:		档案编号:	012004008	归档号:	
库号:		区号:		排号:	
列号:		目录号:		是否补录:	否
建筑信息					
建筑面积:	60.3800	申报总价值:	0.0000	总评估价:	0.0000
土地信息					
地号:	083	是否查封:	未查封		
土地证号:	菏国用(2012)第15009	土地编号:		开始日期:	
土地面积:	1,151,118.00	土地产别:	国有	截止日期:	
其它信息					
附记:		其他事项:			

张明华

房屋档案卷内目录



产权人类别:	产权单位	产权人姓名:	菏泽亿丰置业有限公司	共有类型:	单独所有
占有份额 (%) :		产权证号:	218823	产权证编号:	
关系类型:	不详	证件号码:	371700200012555	证件类别:	营业执照
性别:	未说明	出证人:	王洪博	出证日期:	2016-1-8 0:00:00
联系电话:		发证人:	张涛	发证日期:	2016-1-22 14:33:03
房屋取得方式:	自建				
户籍所在地:					
备注:					

张涛

121

房屋档案卷内目录



20151205211

基本信息				
产权人:	菏泽亿丰置业有限公司	坐落名称:	菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元319室	
业务宗号:	20151205211	产别:	有限责任公司房产	状态: 当前档案
收件类型:	初始登记-商品房确权	签约日期:		建档日期: 2016年1月22日
合同号:				
档案信息				
案卷号:		档案编号:	012004008	归档号:
库号:		区号:		排号:
列号:		目录号:		是否补录: 否
建筑信息				
建筑面积:	59.7400	申报总价值:	0.0000	总评估价: 0.0000
土地信息				
地号:	083	是否查封:	未查封	
土地证号:	菏国用(2012)第15009	土地编号:		开始日期:
土地面积:	1,151,118.00	土地产别:	国有	截止日期:
其它信息				
附记:		其他事项:		

蔡新峰

房屋档案卷内目录



产权人类别:	产权单位	产权人姓名:	菏泽亿丰置业有限公司	共有类型:	单独所有
占有份额(%):		产权证号:	218822	产权证编号:	
关系类型:	不详	证件号码:	371700200012555	证件类别:	营业执照
性别:	未说明	出证人:	王洪博	出证日期:	2016-1-8 0:00:00
联系电话:		发证人:	张涛	发证日期:	2016-1-22 14:32:58
房屋取得方式:	自建				
户籍所在地:					
备注:					

张洪峰

14.

房屋档案卷内目录



20151205214

基本信息				
产权人:	菏泽亿丰置业有限公司	坐落名称:	菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元320室	
业务宗号:	20151205214	产别:	有限责任公司房产	状态: 当前档案
收件类型:	初始登记-商品房确权	签约日期:		建档日期: 2016年1月22日
合同号:				
档案信息				
案卷号:		档案编号:	012004008	归档号:
库号:		区号:		排号:
列号:		目录号:		是否补录: 否
建筑信息				
建筑面积:	58.5100	申报总价值:	0.0000	总评估价: 0.0000
土地信息				
地号:	083	是否查封:	未查封	
土地证号:	荷国用(2012)第15009	土地编号:		开始日期:
土地面积:	1,151,118.00	土地产别:	国有	截止日期:
其它信息				
附记:		其他事项:		

张新峰

房屋档案卷内目录



产权人类别:	产权单位	产权人姓名:	菏泽亿丰置业有限公司	共有类型:	单独所有
占有份额 (%):		产权证号:	218821	产权证编号:	
关系类型:	不详	证件号码:	371700200012555	证件类别:	营业执照
性别:	未说明	出证人:	王洪博	出证日期:	2016-1-8 0:00:00
联系电话:		发证人:	张涛	发证日期:	2016-1-22 14:32:52
房屋取得方式:	自建				
户籍所在地:					
备注:					

张涛

房屋档案卷内目录



基本信息				
产权人:	菏泽亿丰置业有限公司	坐落名称:	菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元420室	
业务宗号:	20151205270	产别:	有限责任公司房产	状态: 当前档案
收件类型:	初始登记-商品房确权	签约日期:		建档日期: 2016年1月22日
合同号:				
档案信息				
案卷号:		档案编号:	012004008	归档号:
库号:		区号:		排号:
列号:		目录号:		是否补录: 否
建筑信息				
建筑面积:	58.5100	申报总价值:	0.0000	总评估价: 0.0000
土地信息				
地号:	083	是否查封:	未查封	
土地证号:	菏国用(2012)第15009	土地编号:		开始日期:
土地面积:	1,151,118.00	土地产别:	国有	截止日期:
其它信息				
附记:		其他事项:		

张新峰

房屋档案卷内目录



2 0 1 5 1 2 0 5 2 7 0

产权人类别:	产权单位	产权人姓名:	菏泽亿丰置业有限公司	共有类型:	单独所有
占有份额 (%):		产权证号:	218845	产权证编号:	
关系类型:	不详	证件号码:	371700200012555	证件类别:	营业执照
性别:	未说明	出证人:	王洪博	出证日期:	2016-1-8 0:00:00
联系电话:		发证人:	张涛	发证日期:	2016-1-22 14:28:57
房屋取得方式:	自建				
户籍所在地:					
备注:					

张洪博

18.

房屋档案卷内目录



20151205271

基本信息				
产权人:	菏泽亿丰置业有限公司	坐落名称:	菏泽市丹阳办事处刘庙社区亿丰时代广场C6号楼01单元421室	
业务宗号:	20151205271	产别:	有限责任公司房产	状态: 当前档案
收件类型:	初始登记-商品房确权	签约日期:		建档日期: 2016年1月22日
合同号:				
档案信息				
案卷号:		档案编号:	012004008	归档号:
库号:		区号:		排号:
列号:		目录号:		是否补录: 否
建筑信息				
建筑面积:	92.3500	申报总价值:	0.0000	总评估价: 0.0000
土地信息				
地号:	083	是否查封:	未查封	
土地证号:	菏国用(2012)第15009	土地编号:		开始日期:
土地面积:	1,151,118.00	土地产别:	国有	截止日期:
其它信息				
附记:		其他事项:		

郑金明

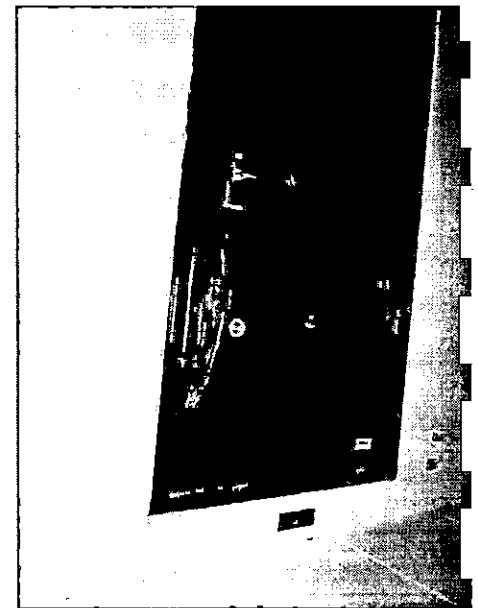
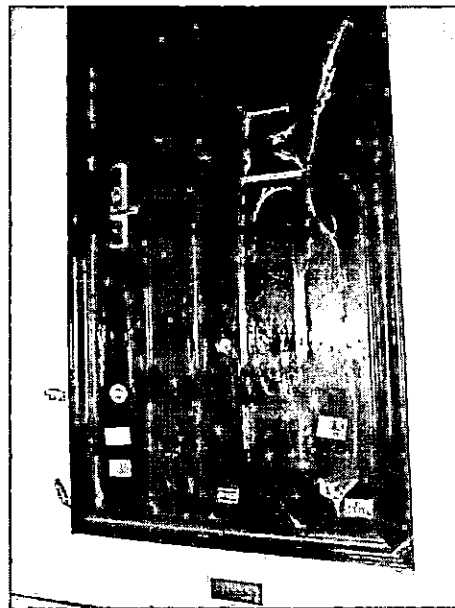
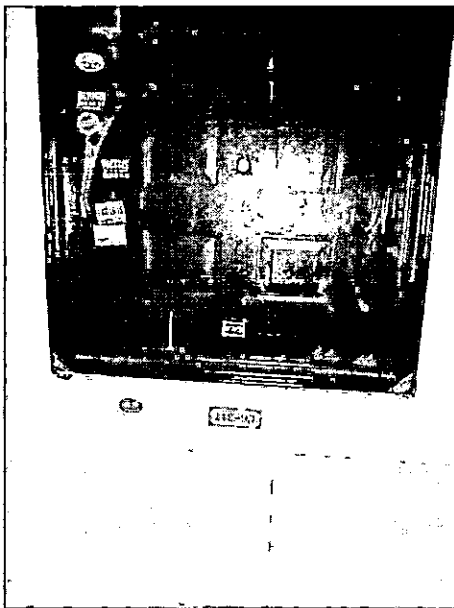
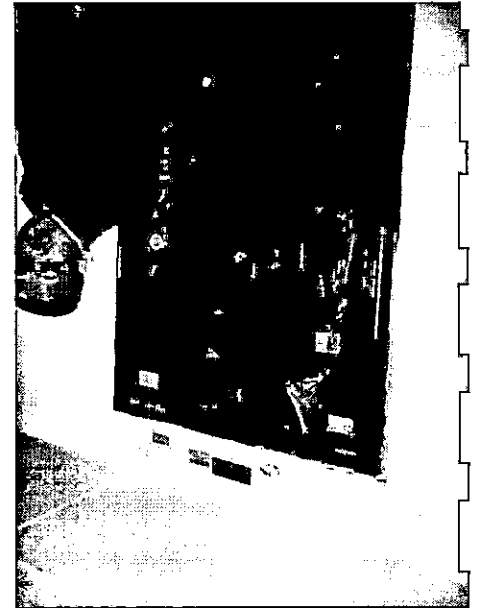
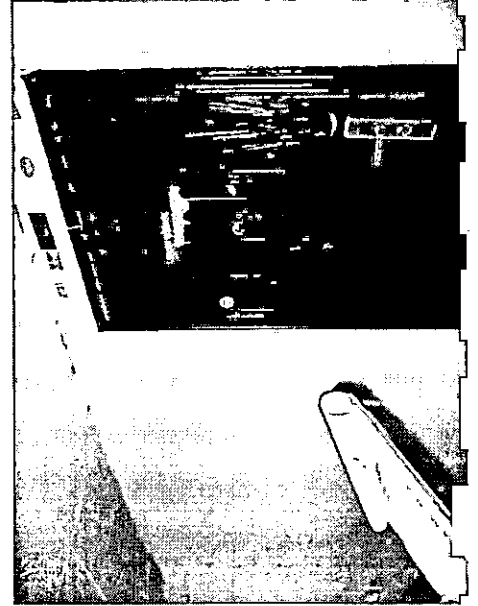
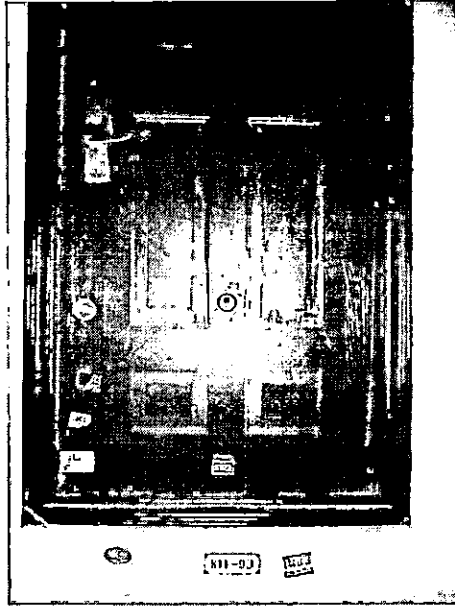
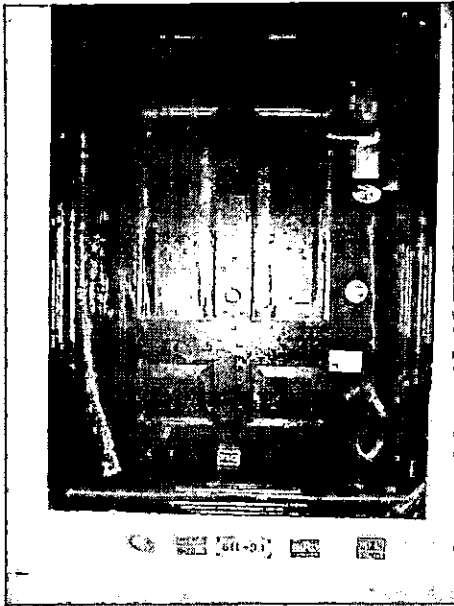
房屋档案卷内目录



产权人类别:	产权单位	产权人姓名:	菏泽亿丰置业有限公司	共有类型:	单独所有
占有份额(%):		产权证号:	218844	产权证编号:	
关系类型:	不详	证件号码:	371700200012555	证件类别:	营业执照
性别:	未说明	出证人:	王洪博	出证日期:	2016-1-8 0:00:00
联系电话:		发证人:	张涛	发证日期:	2016-1-22 14:28:54
房屋取得方式:	自建				
户籍所在地:					
备注:					

张涛

70.



C6-421

5960706

174R

5122386



6956138

立交桥

人民南路

河南省实验中学

王庄社区

估价对象位置图

菏泽一中

人民南路

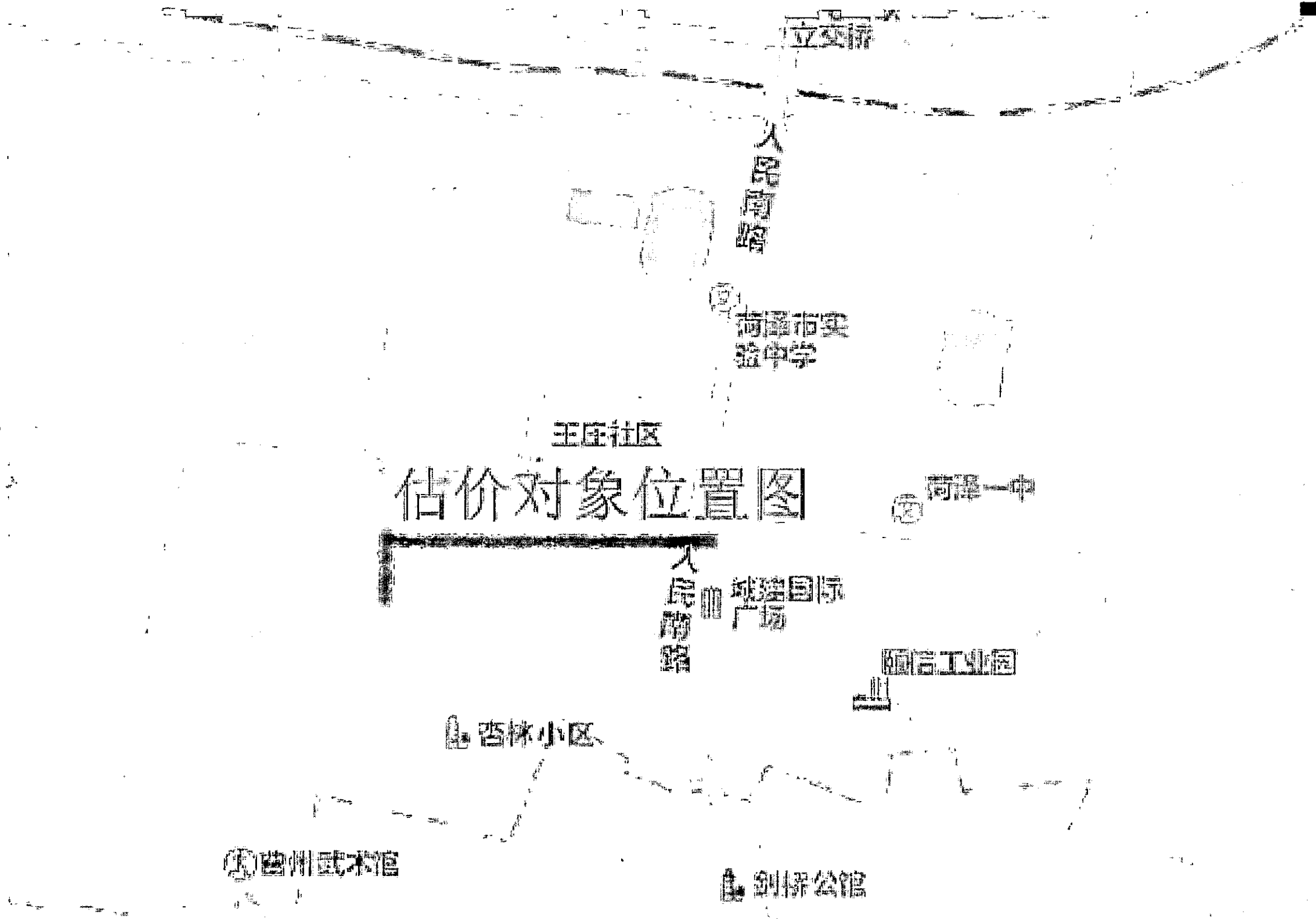
城隍国际广场

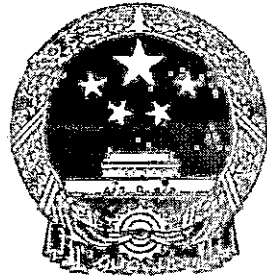
海信工业园

杏林小区

曹州武术馆

剑桥公馆





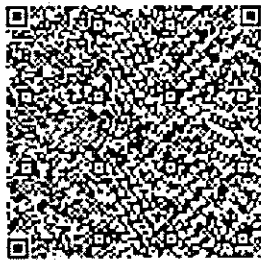
营业执照

(副本)

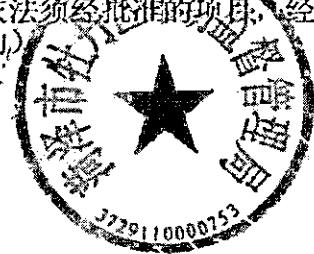
1-1

统一社会信用代码 91371702559927827B

名称	菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	山东省菏泽市牡丹区太原路98号天泽园永泰大厦 16F1606房间
法定代表人	司建强
注册资本	叁佰万元整
成立日期	2010年08月11日
营业期限	2010年08月11日至 年 月 日
经营范围	基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询；房地产评估、咨询；土地登记代理、土地登记信息咨询；土地开发整理预决算及可行性研究、地籍测绘、房产测绘、行政区域界线测绘、不动产测绘监理。（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



2016年 08月 11日

<http://sdxv.gov.cn>

提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定，办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司

法定代表人：司建强
(执行合伙人)

住所：山东省菏泽市牡丹区太原路98号天泽园永泰大厦16F1606房间

营业执照注册号：91371702559927827B

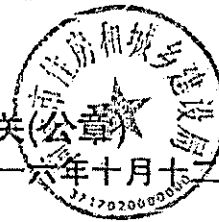
资质等级：贰级

行政许可决定书号：房地产评估许准[2016]003号

证书编号：鲁评172010

有效期限：2016年10月12日至2019年10月11日

行政许可机关(公章)
二〇一六年十月十七日



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. 00124443

姓名 / Full name

陈双双

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

371482198501045125

注册号 / Registration No.

3720130163

执业机构 / Employer

菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-11-17

持证人签名 / Bearer's signature

持证人须知

一、本证书是持证人获准从事房地产估价活动的有效证件,必要时应向委托人出示。

二、持证人应依法使用本证书并予以妥善保管,不得涂改、转让、出租、出借和损毁。如有遗失或者损毁,应立即报告发证机关,申请补发或者更换。

三、持证人变更执业机构或者执业机构名称等注册事项发生变更,应持本证书申请变更注册。

四、本证书有效期满后自动失效。持证人如需继续从事房地产估价活动,应依照有关规定向发证机关申请换领新证。

Notice

1. This certificate is the valid certification for the bearer authorized to engage in the real estate appraisal practices. The bearer shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be legally used and properly kept by the bearer. No alteration, transfer, letting, lending or intended damage shall be allowed. In case of loss or damage, the bearer shall report to the issuing office immediately and apply to have the certificate reissued or replaced.

3. The bearer shall apply to change the record with the certificate if the bearer changes employer or the name of the employer and other registered items have been changed.

4. This certificate will cease to be valid automatically after the date of expiry. The bearer shall apply to renew the certificate according to relevant regulations to continue the real estate appraisal practices.

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. 00138258

姓名 / Full name

黄咏梅

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

612321198409012649

注册号 / Registration No.

3720140109

执业机构 / Employer

菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature

持证人须知

一、本证书是持证人获准从事房地产估价活动的有效证件,必要时应向委托人出示。

二、持证人应依法使用本证书并予以妥善保管,不得涂改、转让、出租、出借和损毁。如有遗失或者损毁,应立即报告发证机关,申请补发或者更换。

三、持证人变更执业机构或者执业机构名称等注册事项发生变更,应持本证书申请变更注册。

四、本证书有效期满后自动失效。持证人如需继续从事房地产估价活动,应依照有关规定向发证机关申请换领新证。

Notice

1. This certificate is the valid certification for the bearer authorized to engage in the real estate appraisal practices. The bearer shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be legally used and properly kept by the bearer. No alteration, transfer, letting, lending or intended damage shall be allowed. In case of loss or damage, the bearer shall report to the issuing office immediately and apply to have the certificate reissued or replaced.

3. The bearer shall apply to change the record with the certificate if the bearer changes employer or the name of the employer and other registered items have been changed.

4. This certificate will cease to be valid automatically after the date of expiry. The bearer shall apply to renew the certificate according to relevant regulations to continue the real estate appraisal practices.