



国家一级房地产评估机构

编号：〔2019〕048号

涉执房地产处置司法评估报告

（菏泽市海润康城2号楼01005沿街商销）

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

Sanxin Real Estate Assessment & Consulting Co.LTD., Shandong



由 扫描全能王 扫描创建

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称:	菏泽市海润康城2号楼01005沿街商铺涉执房地产处置司法评估项目
估价委托人:	山东省菏泽市中级人民法院
房地产估价机构:	山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司
注册房地产估价师:	姓名: 杨震 注册号: 3720180211 姓名: 李斐 注册号: 3720030047
估价报告出具日期:	2019年06月19日
估价报告编号:	鲁三鑫房估字〔2019〕048号





致估价委托人函

山东省菏泽市中级人民法院：

受贵方委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对估价对象进行了实地查勘和评估测算，本估价工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次估价对象为菏泽市海润康城2号楼01005室，坐落于中华路北侧、水洼街东侧；钢混结构，总建筑面积264.45 m²，用途为商业，建设单位为菏泽海润置业有限公司，总层数2层，估价对象所在层为1-2层。

估价范围：本次估价范围为菏泽市海润康城2号楼01005室房屋所有权及依法分摊的国有土地使用权，该估价结果包含房屋所有权价值、室内装饰装修价值、应分摊的土地使用权价值以及应享有的公共通行权、水电等基础配套设施权益价值；不包含房屋内动产器具、债权债务、特许经营权、租赁权、因交易产生的买卖双方应缴纳的有关税费及物业管理费、水电费等其他财产或者权益价值；涉执房地产处置司法评估一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

价值时点：2019年04月24日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：经过分析测算，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人民币





3,231,843.00 元，人民币大写：叁佰贰拾叁万壹仟捌佰肆拾叁元整，平均单价 12,221.00 元/平方米。详见《估价结果一览表》。如下：

估价结果一览表

估价对象	建设单位	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
如函所示	菏泽海润置业有限公司	商业	264.45	12,221.00	3,231,843.00

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 2020 年 06 月 18 日止。

特奉此函，详情见本报告全文。

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司



法定代表人：



二〇一九年六月十九日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
十四、估价报告使用期限	13
估价技术报告（留存档案）	13
附 件	14
一、《山东省菏泽市中级人民法院委托书》复印件	14
二、《土地使用权证》复印件	14
三、《建设用地规划许可证》复印件	14
四、《建筑工程规划许可证》复印件	14
五、《施工许可证》复印件	14
六、《预售许可证》复印件	14
七、《房屋租赁合同》复印件	14
八、委托方提供的估价对象建筑面积数据	14
九、估价对象位置图	14
十、估价对象实地查勘情况和相关照片	14
十一、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	14
十二、房地产估价师注册证书复印件	14



估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价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. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师杨震（注册号：3720180211）、李斐（注册号：3720030047）于2019年04月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；
5. 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估价工作，撰写估价报告；
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 我们对估价委托人提供的涉及权属、面积、用途等相关资料进行了检查，受条件所限，估价人员无法对资料的内容进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并在报告中采用相应数据。

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. 假定该报告有效期内的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4. 假定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。

5. 假定估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 评估对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日状况一致，提请评估报告使用人注意。

(二) 未定事项假设

1. 因委托方拟定财产拍卖之日不确定，我们将评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

2. 委托方提供的材料中对估价对象的详细座落描述粗略，我们采用委



托方委托书中使用的“海润康城2号楼01005室”作为估价对象的座落。

3. 估价对象的权属资料中缺少有关建筑面积的记载,我们以委托方提供的建筑面积(264.45 m²)作为估价依据。

(三) 背离事实假设

1. 因人民法院处置财产的需要,不考虑拍卖财产上原有的担保物权,其他优先受偿权及查封、抵押等因素。

2. 根据当地商业房地产租赁市场发展状况,假定估价对象房屋租赁合同中规定的第三年租金与前两年相同。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

1. 委托方所提供估价对象的权属证明中未记录估价对象的建成时间,根据《土地使用权证》地类用途、终止日期和实地查勘询问,我们假设估价对象的建成年代为2014年。

2. 估价人员经过勘察现场,估价对象目前处于正常营业使用状态,因此假设估价对象不存在拖欠水电费、物业费的现象。

3. 委托方未能提供估价对象产权的初始登记的相关资料,但提供了的《国有土地使用证》复印件、《建设用地规划许可证》复印件、《建设工程规划许可证》复印件、《建筑工程施工许可证》复印件等资料,因此假定估价对象具有合法权属。

二、限制条件

1. 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. 该估价结果包含房屋所有权价值、室内装饰装修价值、应分摊的土地使用权价值以及应享有的公共通行权、水电等基础配套设施权益价值；不包含房屋内动产器具、债权债务、特许经营权、租赁权、因交易产生的买卖双方应缴纳的有关税费及物业管理费、水电费等其他财产或者权益价值；涉执房地产处置司法评估一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

3. 估价结果不考虑同一门牌或同一房产证中产权人、共有人的价值分享问题。

4. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响，亦未考虑快速变现等因素对估价对象价值的影响。

5. 估价结果考虑了估价时点之前国家政策、市场供应关系等对估价对象的影响，但未考虑估价时点之后国家政策、市场变化及可能发生的不可抗力影响。

6. 该估价结果限于本报告估价目的及已说明的假设和限制条件下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。

7. 估价委托人应对其提供资料的真实性负责，估价机构及估价人员不承担因估价委托人提供的资料失真所导致的相应责任。

8. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，其中“估价结果报告”供估价委托人使用，“估价技术报告”由估价机构存档以备有关管理部门查阅。

9. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导



致的可能的损失，估价机构不承担责任。

10. 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，亦不得以其他方式公开发表。

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

三、评估结果使用特别提示

1. 财产拍卖（或变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

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

5. 委托方、当事人及利害关系人在收到本报告后，如对本报告有异议，可根据《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决定》《人民法院委托评估工作规范》中的相关规定办理。

（本页以下空白）



估价结果报告

一、估价委托人

名称：山东省菏泽市中级人民法院

地址：中华东路 1399 号

联系人：段连春

联系方式：05305321132

二、房地产估价机构

名称：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

住所：山东省济南市市中区泺源大街 229 号金龙大厦主楼 18L

统一社会信用代码：91370103267181728X

法定代表人：程新军

估价资格等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2012]114 号

有效期限：2018 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 30 日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象名称

菏泽市海润康城 2 号楼 01005 室商业房地产。

(二) 估价对象范围

本次估价范围为菏泽市海润康城 2 号楼 01005 室房屋所有权及依法分摊的国有土地使用权，该估价结果包含房屋所有权价值、室内装饰装修价值、应分摊的土地使用权价值以及应享有的公共通行权、水电等基础配套



设施权益价值；不包含房屋内动产器具、债权债务、特许经营权、租赁权、因交易产生的买卖双方应缴纳的有关税费及物业管理费、水电费等其他财产或者权益价值；涉执房地产处置司法评估一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(三) 估价对象基本状况

1. 估价对象坐落：菏泽市海润康城2号楼01005室。
2. 估价对象规模：一幢建筑面积为264.45 m²的钢混结构2层楼房。
3. 估价对象实际用途：商业（正常营业）。

(四) 估价对象权益状况

1. 房屋权益状况

估价对象<房屋>权属状况表

估价对象名称	建设单位	规划用途
菏泽市海润康城2号楼01005室	菏泽海润置业有限公司	商业

2. 土地权益状况

估价对象<土地>权属状况表

估价对象名称	权利证明文书编号	权利人名称	权利类型	权利性质	规划用途	使用期限	规划限制条件	土地使用管制
菏泽市海润康城2号楼01005室	荷国用(2012)第15034号	菏泽海润置业有限公司	国有建设用地使用权	出让	商业、居住	2049年7月31日	-	-



3. 其他权益证明材料

估价对象建设用地规划许可证

用地单位	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积	建设规模
菏泽海润置业有限公司	海润康城小区项目	中华路以北，水洼街以东，中和路以南，酒厂家属院、市公安局以西	居住、商业用地	贰万玖仟壹佰玖拾肆平方米	75765.9 平方米

估价对象建设工程规划许可证（副本）

建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模
菏泽海润置业有限公司	海润康城 1#、2#（均壹拾陆加壹层）3#、4#、5#、6#（均壹拾柒加壹层）7#、8#（均贰拾贰加壹层）、商业一、商业二、商业三、社区服务楼个壹座（均贰层）、地下车库（地下壹层）	中和路以南、中华路以北、水洼街以东	玖万壹仟陆佰零壹平方米（其中地下：壹万柒仟叁佰柒拾壹平方米，菜市场：伍佰叁拾柒平方米；商业：柒仟叁佰叁拾柒平方米）

建设工程施工许可证

建设单位	工程名称	建设地址	建设规模
菏泽海润置业有限公司	海润康城 1、2 号楼	中华路北、中和路南、水洼街东	24561 m ²

商品房预售许可证

售房单位	项目名称	项目位置	房屋用途
菏泽海润置业有限公司	海润康城 2#6#8#	中华路北、中和路南、水洼街东	商住

4. 案情简介

执行山东联通建工集团有限公司与菏泽海润置业有限公司建设工程合同纠纷一案。

（五）估价对象实物状况



1. 房屋实物状况

估价对象<房屋>实物状况表

估价对象所在楼幢名称			菏泽市海润康城2号楼01005室			
建筑结构	建成时间	朝向	建筑规模	整体装饰装修	整体设施设备	使用及维护状况
钢混	2015年	西	1处商业, 264.45 m ²	外墙保温一体板	自动喷淋消防	良好
估价对象所处位置			水洼路以东、中和路以南、中华路以北			
建筑面积	所在层	层高	朝向	室内装饰装修	室内设施设备	使用及维护状况
264.45 m ²	1-2	1层: 4.47米; 2层: 4.05米;	西	内墙乳胶漆、地面瓷砖、房间间隔木质隔断、石膏吊顶、格栅顶照明、轻钢龙骨集成吊顶、铝塑门窗	水电、通讯齐全, 有内楼梯、独立空调	良好

2. 土地实物状况

估价对象<土地>实物状况表

估价对象所在位置	菏泽市中华路北侧、水洼街东侧	宗地面积	29193.48 m ² (共用面积)
四至	东至菏泽市公安局、菏泽市牡丹区人民法院, 南至中华路, 西至水洼街, 北至中和路		
实际用途	商住综合	地形地势	较规则四边形
土地剩余使用年限	至价值时点剩余 30.27 年	开发程度	宗地内外七通 (通给水、通排水、通电、通路、通气、燃气、通讯) 一平 (土地平整) 已经投入使用, 使用状况较好

五、价值时点

委托方拟定处置财产之日不确定, 以实地查勘之日即 2019 年 04 月 24 日作为价值时点。

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，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等评估方法得出。

七、估价原则

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。

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。

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。

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价值或价格偏差在合理范围内。

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（房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等）状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律法规和政策文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；

3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

4. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）；



5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号）；

7. 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；

（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/T 50899-2013；

3. 《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决定》；

4. 《人民法院委托评估工作规范》；

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《山东省菏泽市中级人民法院委托书》复印件；

2. 《土地使用权证》复印件；

3. 《建设用地规划许可证》复印件；

4. 《建筑工程规划许可证》复印件；

5. 《施工许可证》复印件；

6. 《预售许可证》复印件；

7. 《房屋租赁合同》复印件；

8. 委托方提供的估价对象建筑面积数据；

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的估价所需资料

1. 现场勘查资料；



2. 房地产市场调查资料；
3. 估价所需的其他资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》的要求，估价方法的选用应符合下列规定：

1. 估价对象用途为商业，现用作商铺经营，估价对象所在的市场近期存在类似房地产的交易，宜选用比较法。

2. 估价对象为商业，该类房地产通常有租金等经济收入，租金可比实例易于得到，故选用收益法。

3. 估价对象地处菏泽城区，估价对象为商业沿街，考虑估价对象及其类似房地产的供求关系以及经营模式的差异化，重置成本价不能充分体现估价对象的市场价值，不宜选用成本法。

4. 估价对象为已建成商业，现状利用状况已不允许进行再开发，故不应选用假设开发法。

对估价对象进行分析，综上所述，估价对象适宜采用比较法和收益法进行估价。

（二）估价方法的定义

比较法 — 选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法 — 预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

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人民币 3,231,843.00 元，人民币大写：叁佰贰拾叁万壹仟捌佰肆拾叁元整，平均单价 4222.00 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章、签名	签字日期
杨震	3720180211	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：杨震 注册号：3720180211 有效期至：2021.9.2	2019年6月19日
李斐	3720030047	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：李斐 注册号：3720030047 有效期至：2022.3.18	2019年6月19日

十二、实地查勘期

2019年04月24日

十三、估价作业期

2019年04月24日至2019年06月19日

十四、估价报告使用期限

2019年06月19日至2020年06月18日

估价技术报告（留存档案）



附 件

- 一、《山东省菏泽市中级人民法院委托书》复印件；
- 二、《土地使用权证》复印件；
- 三、《建设用地规划许可证》复印件；
- 四、《建筑工程规划许可证》复印件；
- 五、《施工许可证》复印件；
- 六、《预售许可证》复印件；
- 七、《房屋租赁合同》复印件；
- 八、委托方提供的估价对象建筑面积数据；
- 九、估价对象位置图；
- 十、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 十一、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 十二、房地产估价师注册证书复印件。



山东省菏泽市中级人民法院 委托书

(2017)鲁17执381号

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司：

我院在执行山东联通建工集团有限公司与菏泽海润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，延长次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

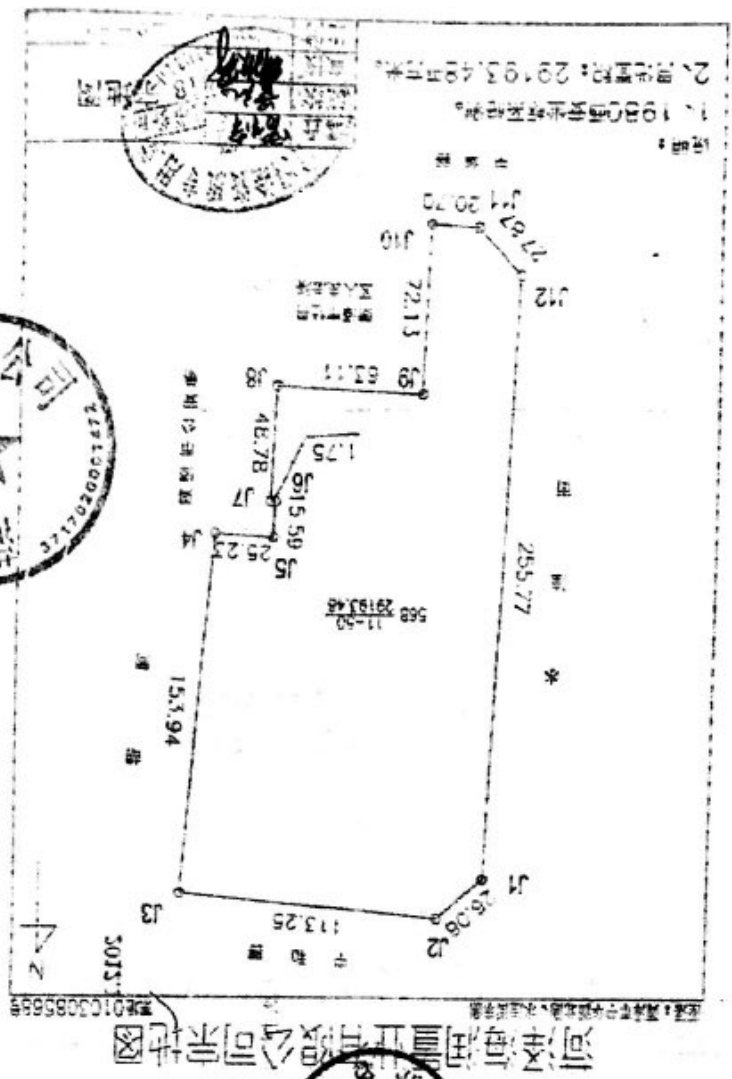
海润康城4号楼01011室，海润康城2号楼01005室



荷 国用(2012)第 15034 号

土地使用权人	菏泽海润置业有限公司		
座落	菏泽市中华路北侧、水连街东侧		
地号	568	图号	010308
地类(用途)	商业、居住	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	/
使用权面积	其中	使用面积	29193.48 M ²
		分摊面积	29193.48 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者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。



记事

2. 土地确权农村信用合作社

土地确权农村信用合作社

土地确权农村信用合作社

土地确权农村信用合作社

土地确权农村信用合作社

土地确权农村信用合作社

土地确权农村信用合作社

土地确权农村信用合作社

土地确权农村信用合作社

土地确权农村信用合作社

证书监制机关

登记机关

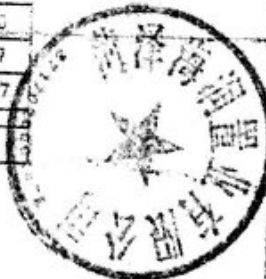


2012.1

2013.4

测点坐标表

序号	X	Y	面积
1	3901980.708	38630839.024	26.08
2	3901997.692	38630858.642	113.25
3	3901987.611	38630971.421	153.94
4	3901834.173	38630959.057	25.23
5	3901836.028	38630933.895	15.59
6	3901920.449	38630933.355	1.76
7	3901920.327	38630935.110	48.78
8	3901771.585	38630933.224	83.11
9	3901773.007	38630870.200	72.13
10	3901702.917	38630867.693	20.70
11	3901704.378	38630847.041	27.87
12	3901725.153	38630828.469	255.77
S=29193.48 平方米			

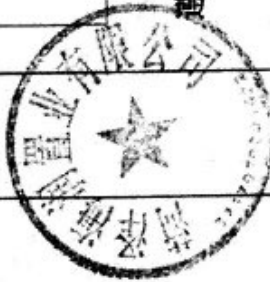


Nº 0015314

用地单位	南通得宜置业有限公司		
用地项目名称	得宜康城小区项目		
用地位置	中泰路以北，水陆梁以东，中和路以南，通		
用地性质	居住、商业用地		
用地面积	贰万玖仟壹佰玖拾肆平方米		
建设规模	15700.00平方米		
附图及附件名称	1. 总平面图 2. 现状地形图 3. 宗地红线图【2009】603号文件 4. 消防验收合格证【2009】412号文件复印件 5. 其他建设工程规划许可证【南规-01-2009-04-0013】复印件 6. 城市规划管理信息系统打印图【NO: 21040-3】复印件		

遵守事项

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



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第37 1700200900029 号

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

发证机关

日期

2009年11月23日



建设工程规划许可证(副本)

编号: 371700201200043

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

特发此证



发证机关

日期



建设单位 威海渤海置业有限公司

建设项目名称

威海渤海置业有限公司二期(商住)项目(商住)工程(住宅、商业、办公、地下车库)

建设位置

中期路以南、中和路以北、水滩河以东

建设规模

总建筑面积约4.8万平方米,其中住宅约3.8万平方米,商业约0.8万平方米,办公约0.2万平方米,地下车库约0.8万平方米。

附图及附件名称

1. 建设工程规划许可证申请表
2. 建设工程规划许可证申请表附件
3. 土地出让合同及补充协议
4. 建设用地规划许可证(2012)1210号复印件
5. 日照市人民政府(2012)第15004号会议纪要
6. 日照市人民政府(2012)第15004号会议纪要附件
7. 日照市人民政府(2012)第15004号会议纪要附件
8. 日照市人民政府(2012)第15004号会议纪要附件
9. 日照市人民政府(2012)第15004号会议纪要附件
10. 日照市人民政府(2012)第15004号会议纪要附件
11. 日照市人民政府(2012)第15004号会议纪要附件
12. 日照市人民政府(2012)第15004号会议纪要附件
13. 日照市人民政府(2012)第15004号会议纪要附件
14. 日照市人民政府(2012)第15004号会议纪要附件
15. 日照市人民政府(2012)第15004号会议纪要附件
16. 日照市人民政府(2012)第15004号会议纪要附件

说明:

一、本证为《建设工程规划许可证》副本,是城市规划区内,经城乡规划行政主管部门审定,许可建设各类工程的凭证。

二、本证不作为办理房产证件及抵押贷款凭证。

三、工程项目规划验收合格后以本证换《建设工程规划许可证》正本。逾期不换,本证自行失效。

四、本证自核发之日起满一年未开工建设的,自行失效,仍需建设的,应当重新报批。



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号

371601201304290800

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

特发此证

发证机关

日期



2013年04月25日

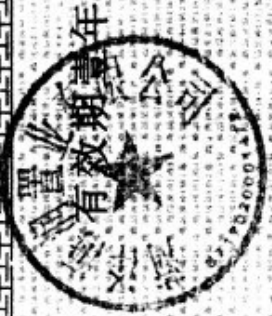
建设单位	菏泽海润置业有限公司		
工程名称	海润康城1、2号楼		
建设地址	中华路北、中和路南、水洼街东		
建设规模	24561M ²	合同价格	3421 万元
设计单位	山东省建工集团工程设计有限公司		
施工单位	菏泽交通集团联通建筑安装工程公司		
监理单位	菏泽市牡丹建设监理公司		
合同开工日期	2013-03-13	合同竣工日期	2014-07-27

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、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发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、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。





菏泽市商品房预售许可证

售房单位：菏泽海润置业有限公司

(荷市2017)房售证第31号

项目名称：海润康城2# 6# 8#

项目位置：中华路以北、中和路以西、
走街以东、市公安局及酒厂家
属院以西

楼号 单元 建筑面积

住宅

非住宅

楼号	单元	建筑面积	套数	建筑面积	间数	建筑面积
2		8076.12 m ²	56	7005.63 m ²	61	1070.49 m ²
8		4233.32 m ²	25	3861.84 m ²	28	371.48 m ²

购房款务必存入预售资金监管账户

邮储区农村信用合作联社北城信用社9170117212742050001196



菏泽市住房保障和房产管理局监制



提供人: 邓喜通

身份证号: 372922198802253579

电话: 18254067996

海润康城商铺租赁合同

出租方: 邓喜通, 以下简称甲方。

承租方: 邓喜通, 以下简称乙方。

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定, 为明确甲、乙双方的权利义务关系, 经双方协商一致, 签订本合同。

第一条 甲方将自有的座落在菏泽市中和路海润康城小区 2 栋楼 01005 号商铺, 建筑面积 264.45 平方米, 出租给乙方使用。

第二条 租赁期共三年, 甲方从 2018 年 8 月 24 日起将出租房屋交付乙方使用, 至 2021 年 8 月 23 日止。

乙方有下列情形之一的, 甲方可以终止合同, 收回房屋:

1、利用承租房屋从事非法活动, 损害公共利益的。

合同期满后, 乙方必须提前两个月告知甲方是否续租, 如甲方仍继续出租房屋, 乙方用拥有优先承租权。但租金按当时的物价及周边门市租金涨幅作适当调整。租赁合同因期满而终止时, 如乙方确实无法找到房屋, 可以甲方协商酌情延长租赁期限。

第三条 租金、交纳期限和交纳方式

每年租金拾贰万(12万), 第一年租金签合同之日起一次付清。

第二年租金提前半月交纳。

第三年同第二年。

周边房租同等条件下增幅不超过伍仟元(5000元), 此房租不再增加。

第四条 租赁期间的房屋修缮

1、甲方对出租房屋及其设备应定期检查, 及时修缮, 做到不漏、不淹、三通(户内上水、下水、照明电)和门窗完好, 以保障乙方安全正常使用, 乙方应积极配合。

2、租赁期满后或乙方退租, 乙方有权把当初装修的部分材料拆除处理。

第五条 租赁双方的变更

1、如甲方按法定手续程序将房产所有权转移给第三方时, 在无约定的情况下, 本合同对新的房产所有者继续有效。

2、乙方需要与第三方互换用房时, 应先征得甲方的同意, 甲方应当支持乙方的合理要求。



第六条 乙方必须遵守当地暂住区域内的各项规章制度，按时交纳水、电气、收视、电话、卫生、及物业等费用。

第七条 违约责任

- 1、甲方如未按合同约定时间并未经乙方同意的情况下，提前结束租赁合同，甲方负责赔偿乙方的装修及相关的经济损失。
- 2、乙方逾期交付房租，除仍应交付欠租外，并按租金的1%，以天数计算向甲方交付违约金。

第八条 免责条款

- 1、房屋如因不可抗拒的原因导致损坏造成乙方损失的，甲乙双方互不承担责任。
- 2、因市政建设需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲乙双方造成损失的，互不承担责任。
- 3、因上述原因而造成合同终止的，租金按实际使用时间计算，多退少补。

第九条 争议解决的方式

- 1、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。协商不成，任何一方均可向房屋租赁管理机关申请调节，调解无效时，可向经济合同仲裁委员会申请仲裁，也可向人民法院起诉。

第十条 本合同未尽事宜，甲乙双方可共同协商决定。

本合同一式两份，甲乙双方各执一份，从签字日期之日起生效，到期自动作废。

甲方（签字盖章）

乙方（签字盖章）

身份证号码：

372907197003208974

身份证号码：

3729211802253579

联系电话：

13105301109

联系电话：18254067996

13245402503

2018年8月24日



通河置世

- 1号楼 01001 (商业 241.23 m²)
- 01008 (商业 509.25 m²)
- 01009 (商业 142.41 m²)
- 08005 (住宅 68.66 m²)
- 16003 (住宅 185.12 m²)
- 16004 (住宅 185.12 m²)

2号楼:

01005 (商业 264.45 m²)

3号楼:

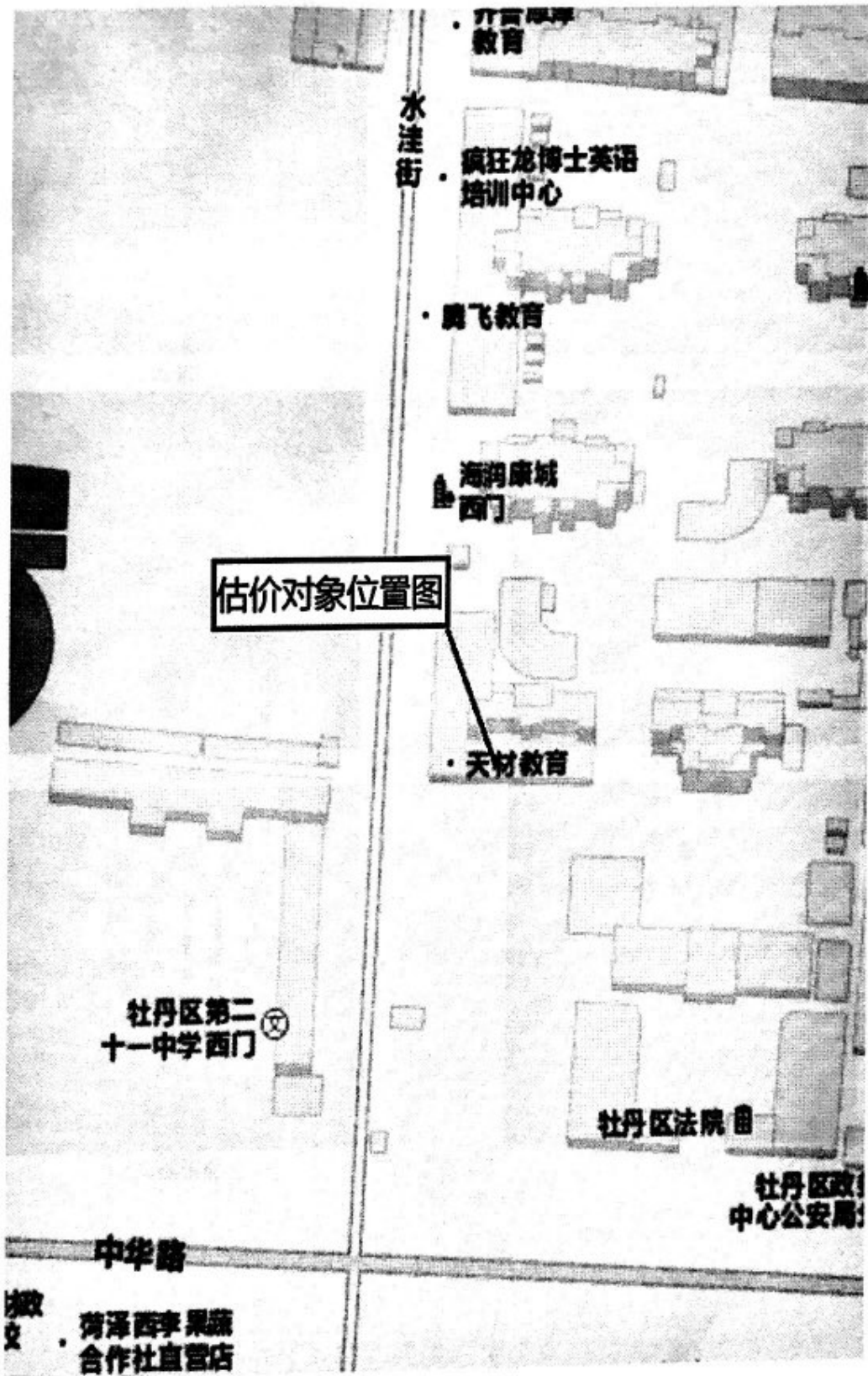
06004 (住宅 148.00 m²)

4号楼:

- 01006 (商业 118.47 m²)
- 01010 (商业 86.81 m²)
- 01011 (商业 73.98 m²)
- 01012 (商业 74.78 m²)



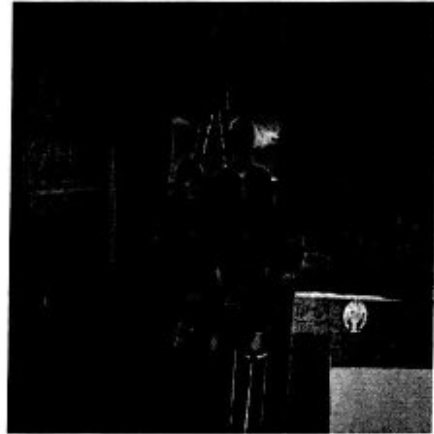
估价对象位置图



估价对象实景图



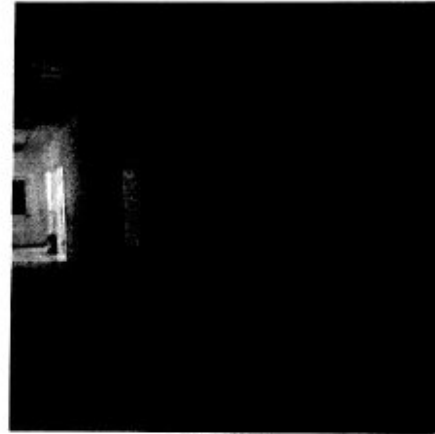
外景



一楼服务台



一楼教室



二楼走廊



二楼教室



水洼街

