

房地产估价报告

荷弘正房估字[2018]第 X17056 号

(正本)



估价项目名称：东明旭日食品有限公司位于东明县黄河路中段西侧的工业房地产市场价格评估

估价委托人：菏泽市中级人民法院

估价机构：菏泽市弘正房地产评估咨询事务有限公司

注册房地产估价师：张怀凤 刘慧英

估价作业日期：2018年08月29日—2018年09月20日





目 录

| | |
|------------------|----|
| 一、致估价委托人函 | 1 |
| 二、估价师声明 | 2 |
| 三、估价的假设和限制条件 | 3 |
| 四、估价结果报告 | 4 |
| 1、估价委托人 | 4 |
| 2、估价机构 | 4 |
| 3、估价对象概述 | 4 |
| 4、估价目的 | 5 |
| 5、价值时点 | 5 |
| 6、价值类型 | 5 |
| 7、评估原则 | 5 |
| 8、估价依据 | 6 |
| 9、估价方法 | 7 |
| 10、估价结果 | 7 |
| 11、估价作业日期 | 7 |
| 12、本报告有效期限 | 7 |
| 13、估价人员 | 7 |
| 14、房地产技术报告 | 8 |
| 五、附件 | |
| 1、本所营业执照复印件 | 20 |
| 2、本所房地产评估资格证复印件 | 21 |
| 3、参加评估人员资格证书复印件 | 22 |
| 4、鉴定委托书 | 24 |
| 5、房屋所有权证及其他资料复印件 | 25 |





致估价委托人函

菏泽市中级人民法院：

受贵单位委托，我评估公司对东明旭日食品有限公司位于东明县黄河路中段西侧的房地产进行了评估分析与测算，现将评估结果报告如下：

一、估价对象：估价对象为东明旭日食品有限公司位于东明县黄河路中段西侧的房地产，其中土地使用权面积 27141.02 平方米，证载建筑总面积为 6309.83 平方米，（扣除第一排车间从东往西四间已裁定房屋后建筑面积为 5949.83 平方米）本次估价范围包括所有房产及其附着于该房屋上的室内外装饰装修、附属物及院落内的其他构筑物以及土地使用权，不包括房屋内的机器设备等可移动资产及其他债权债务。

二、估价目的：为法院办案提供房地产价值参考而评估房地产市场价格

三、价值时点：2018 年 8 月 29 日

四、价值类型：本次估价采用价值类型为市场价值，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。

五、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依据房地产评估程序，利用科学的评估方法，在分析现有材料的基础上，根据市场分析，经综合评估测算，确定位于东明县黄河路中段西侧东明旭日食品有限公司的房地产总值为 10200982 元（取整），人民币大写：壹仟零贰拾万零玖佰捌拾贰元整（其中土地使用权价值为 6154498 元，房屋价值为 4046484 元）。

房地产评估机构：菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

法人代表：（签章）

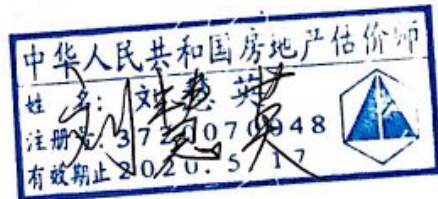


估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价报告中，我们估价人员陈述的事实，是真实的和准确的。
- 2、估价报告中的分析，意见和结论，是我们公正的专业分析，意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，也与委托人或相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》、《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已对本估价报告中估价对象进行了实地查勘。
- 6、本报告中所提供的房产价值，仅作为委托方确定的评估目的下的价值参考。
- 7、估价师对估价委托人提供的房屋所有权证的真实性未到有关部门核实，其真实性应由估价委托人负责，估价师不对其真实性负责。
- 8、没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：





估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 本次估价是以估价对象为合法房地产，即已依法取得房屋所有权和土地使用权，且未设定他项权利为假设前提。

(二) 本次估价是以房地产的现状、现用途并能继续使用为估价的假设前提。

(三) 本次估价是以委托人提供的情况和资料是真实有效的为假设前提，委托人应对其真实性、合法性和完整性负责。

(四) 假设估价对象是在公开市场上可以自由交易为前提。

(五) 假设估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日起的状况一致。

(六) 根据委托方提供的证件，土地登记审批表为工业，估价对象现实用途为工业，本次估价以工业用途作为估价依据，不考虑其他性质的影响。

(七) 根据现场勘查房权证第 0100153 号、0100154 号上房屋现状已灭失，仅有房权证第 0100152 号的房产。

二、本估价报告使用的限制条件

(一) 本估价结果仅适用于本次估价目的，不作他用。报告内容未经本公司同意，不得在媒体上公开。

(二) 本估价结果是在正常市场条件下形成的，若受到国家政策、经济环境；及遇到自然力和不可抗力等影响时，本估价结果需要适当调整或重新估价。

(三) 本估价结果是正常的市场价，未考虑出现风险短期强制执行对估价结果产生的影响。

(四) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。





房地产估价结果报告

荷弘正房估字[2018]第 X17056 号

一、估价委托人：菏泽市中级人民法院

地 址：菏泽市中华东路北侧

二、估价机构：菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

法定代表人：车业忠

地 址：菏泽市长江路山海天泰 0426 室

资格等级：贰级

三、评估对象概况：

(一)、基本情况

估价对象为东明旭日食品有限公司位于东明县黄河路中段西侧的房地产，其中土地使用权面积 27141.02 平方米，证载建筑总面积为 6309.83 平方米，（扣除第一排车间从东往西四间已裁定房屋后建筑面积为 5949.83 平方米）本次估价范围包括所有房产及其附着于该房屋上的室内外装饰装修、附属物及院落内的其他构筑物以及土地使用权，不包括房屋内的机器设备等可移动资产及其他债权债务。

(二)、权益状况

委托方提供三处房产证，分别为房权证第 0100152 号、0100153 号、0100154 号，根据现场勘查房权证第 0100153 号、0100154 号上房屋现状已灭失，仅有房权证第 0100152 号的房产。房屋所有权人：东明旭日食品有限公司，房产证号为房权证第 0100152 号，房屋坐落：东明县黄河路中段西侧，证载建筑面积为：6309.83 平方米。土地使用权人：东明旭日食品有限公司，坐落：东明县黄河路中段西侧，地类（用途）：工业用地，使用权类型为划拨，使用权面积为 27141.02 平方米。

(三) 实物状况

估价对象房屋共有 7 幢，13 号房为砖混结构 1 层，砖石基础，砖墙体承重，水泥地





面，内外墙水泥砂浆抹面，抹面部分脱落，铝合金推拉窗，建筑面积为 1401.00 平方米，设计用途为第一车间；14 号房为混合结构 1-3 层办公楼，钢筋混凝土条形基础，构造柱、圈梁，现浇楼地面，防盗门，铝合金推拉窗，外墙防水涂料，檐高约 10 米，建筑面积为 999.95 平方米，设计用途为办公楼；15、16 号房为混合结构 1 层，砖石基础，砖墙体承重，水泥地面，内外墙水泥砂浆抹面，抹面部分脱落，建筑面积为 840.59 平方米，设计用途为门卫、制冷库；17、18、19 号房为砖混结构 1 层，砖石基础，砖墙体承重，水泥地面，内外墙水泥砂浆抹面，抹面部分脱落，铝合金推拉窗，建筑面积为 3068.29 平方米，设计用途为综合车间。经现场勘察该房产建筑维修养护正常，现为工业正常使用，无结构性裂缝及地基不均匀沉降，为完好房。

（四）、区域状况

估价对象位于东明县黄河路中段西侧，附近有名胜纺织有限公司等企业落户于此，便于企业间的分工与协作，是工业生产较理想之处，随着周边环境的改善，该地区已经形成新的投资热点，该房产具有一定的升值潜力和市场变现能力。

四、估价目的：

为法院办案提供房地产价值参考而评估房地产市场价值

五、价值时点：

二〇一八年八月二十九日（委托方委托之日）

六、价值类型：

本次估价采用价值类型为市场价值，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。

七、评估原则：

遵守独立、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。

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。

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。

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。

最高最佳使用原则：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，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国担保法》
- 4、《山东省城市房地产交易管理条例》
- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T20291-2015）；
- 6、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- 7、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

- 8、东明县土地级别调整与基准地价更新成果的通知
- 9、关于提高耕地开垦费征收标准的通知（荷国土资发《2014》39号
- 10、《评估委托书》
- 11、委托方提供的有关资料
- 12、本市近期类似房地产交易资料
- 13、现场勘察记录和市场调查资料

九、估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料，并进行了实地勘察和调查，根据估价对象的特点、估价目的及《房地产估价规范》和《城镇土地使用规程》，估价对象房地产为工业房地产，整体转让可比实例较少，不适宜采用市场比较法；估价对象地上建筑物取得成本可取得，本次估价适宜成本法评估；土地使用权价格采用基准地价系数修正法。





十、估价结果:

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,依据房地产评估程序,利用科学的评估方法,在分析现有材料的基础上,根据市场分析,经综合评估测算,确定位于东明县黄河路中段西侧东明旭日食品有限公司的房地产总值为 10200982 元(取整),人民币大写:壹仟零贰拾万零玖佰捌拾贰元整(其中土地使用权价值为 6154498 元,房屋价值为 4046484 元)。

十一、估价作业日期:

二〇一八年八月二十九日至二〇一八年九月二十日

十二、本报告书有效期限为壹年:

二〇一八年九月二十日至二〇一九年九月十九日

十三、参加估价的估价师盖章:



菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司





房地产估价技术报告

一、个别因素分析：

估价对象房屋共有 7 幢，13 号房为砖混结构 1 层，砖石基础，砖墙体承重，水泥地面，内外墙水泥砂浆抹面，抹面部分脱落，铝合金推拉窗，建筑面积为 1401.00 平方米，设计用途为第一车间；14 号房为混合结构 1-3 层办公楼，钢筋混凝土条形基础，构造柱、圈梁，现浇楼地面，防盗门，铝合金推拉窗，外墙防水涂料，檐高约 10 米，建筑面积为 999.95 平方米，设计用途为办公楼；15、16 号房为混合结构 1 层，砖石基础，砖墙体承重，水泥地面，内外墙水泥砂浆抹面，抹面部分脱落，建筑面积为 840.59 平方米，设计用途为门卫、制冷库；17、18、19 号房为砖混结构 1 层，砖石基础，砖墙体承重，水泥地面，内外墙水泥砂浆抹面，抹面部分脱落，铝合金推拉窗，建筑面积为 3068.29 平方米，设计用途为综合车间。经现场勘察该房产建筑维修养护正常，现为工业正常使用，无结构性裂缝及地基不均匀沉降，为完好房。

二、区域因素分析：

估价对象位于东明县黄河路中段西侧，附近有名胜纺织有限公司等企业落户于此，便于企业间的分工与协作，是工业生产较理想之处，随着周边环境的改善，该地区已经形成新的投资热点，该房产具有一定的升值潜力和市场变现能力。

三、市场背景分析：

近年来，东明县强化投入搞建设，城市面貌呈现新变化。完成棚户区改造项目 9 个，改造面积 13.5 万平方米。新建改建向阳路等城区道路 8 条，新装、改装路灯 630 盏。完成新城控制性详细规划；五里河景观带正在紧张施工；鲲鹏广场、商务中心、大剧院、博物馆已完成规划设计，新区发展框架初步形成。水岸鑫城、翡翠城、曙光城、东方世纪城、凤凰嘉园等片区基本竣工，投资 20 亿元的乐成国际城市综合体项目已开工建设，形成大开发，大建设局面。省道 346 线绕城段部分通车，东明黄河公路大桥维护工程、东新高速东明黄河大桥建设稳步推进，东兰路城区段、东丰路东明段、国道 106 东明段





提升改造工程圆满完成，沙河至小井等 6 条县乡道路升级改造全面完工。南华公园、万福河绿色长廊投入使用。城市功能进一步增强，城市品位逐步提高。

东明县交通发达，城市规划区内有 106 国道、东丰、东兰三条公路贯通，新兖石铁路横贯南部，西连京广线，东接京九线，东兰公路通连鲁豫，日东高速成为贯通东西的大动脉。城市建成区内路网四通八达，主次干道相连，配套设施齐全。

四、最高最佳使用分析：

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用，是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

- 1、法律上的许可性（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、规划发展的规定。
- 2、技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。
- 3、经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入能获得最大收益的使用方式。
- 4、价值最大性。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。
- 5、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。
- 6、与外部环境的协调性。应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。
- 7、可持续发展性。按可持续发展的观点确定的使用，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

根据上述标准判定，估价对象从设计及使用情况看，作为工业使用的现状用途应为最高最佳使用用途。





五、估价方法选用:

估价人员在认真分析所掌握的资料,并进行了实地勘察和调查,根据估价对象的特点、估价目的及《房地产估价规范》和《城镇土地使用规程》,估价对象房地产为工业房地产,整体转让可比实例较少,不适宜采用市场比较法;估价对象地上建筑物取得成本可取得,本次估价适宜成本法评估;土地使用权价格采用基准地价系数修正法评估。

六、估价测算过程:

I、房屋价格计算过程

(1) 14号价值评估

重置成本以价值时点当时的建筑材料、建筑技术与工艺等,重新建造与旧有建筑物具有同等效用的全新建筑物的成本时所必要的建筑费用、其他费用和正常的利税之和。

建筑物的重置成本,根据《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》和现行市场价格,按工程造价估算方法具体计算,计算公式:

建筑物重置成本

=前期工程费+建筑物及构筑物建安工程造价+专业费用+建设单位管理费+财务费用+开发利润

成新折扣法是根据建筑物的建成年代、新旧程度等,确定建筑物的成新折扣程度,直接求取建筑物的价值时点价值。这种方法下的建筑物价值时点价值的计算公式为:

房产价值时点价值=建筑物重置成本×建筑物成新率

委估房产价值时点价值分别计算如下:

根据现行《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》并结合东明县建筑市场行情,确定估价对象类似建筑物的单位面积建筑土建、安装、装饰价格为:850元/平方米,建筑总面积为999.95平方米。

委估房产的建筑物重置成本、建筑物成新率、建筑物价值时点价值的求取方法与过程。

① 估价对象建筑工程造价





估价对象建筑工程造价

=建筑面积×单位面积建筑工程造价

=999.95 平方米×850 元/平方米

=849957.50 元

② 前期工程费

前期工程费中包含：工程勘察费、设计费、施工场地三通一平费、城市建设配套费、规划定点放线费等，约占建安工程造价的15%。

前期工程费

=建筑物建安工程造价×15%

=849957.50 元×15%

=127493.63 元

③ 专业费用

专业费用包含建设工程招标费、工程监理费、质量监督费、劳保统筹费、防空费、消防费等，根据测算，约占建安工程造价的6.5%，则：

专业费用

=建筑物建安工程造价×6.5%

=849957.50 元×6.5%

=55247.24 元

④ 建设单位管理费

根据测算，建设单位管理费包含建设单位人员工资、差旅费、通讯、交通、办公费及必要的考察等费用，根据测算，约占前三项费用的3%，则：

建设单位管理费=(建筑物建安工程造价+前期工程费+专业费用)×3%

=(849957.50 元+127493.63 元+55247.24 元)×3%

=30980.95 元

⑤ 财务费用





按银行一年期贷款利率 4.35%，估价对象建设周期一般需 1 年，各项费用假设均匀投入，则：

$$\begin{aligned} \text{财务费用} &= (\text{建筑物建安工程造价} + \text{前期工程费} + \text{专业费用} + \text{建设单位管理费}) \\ &\quad \times 4.35\% \times 1 \times 1/2 \\ &= (849957.50 \text{ 元} + 127493.63 \text{ 元} + 55247.24 \text{ 元} + 30980.95 \text{ 元}) \times 4.35\% \times 1 \times 1/2 \\ &= 23135.03 \text{ 元} \end{aligned}$$

⑥开发利润

根据东明县工业房地产市场状况，开发利润取投资利润率 15%

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (849957.50 \text{ 元} + 127493.63 \text{ 元} + 55247.24 \text{ 元} + 30980.95 \text{ 元}) \times 15\% \\ &= 159551.90 \text{ 元} \end{aligned}$$

⑦重置成本

估价对象房产的重置成本

$$\begin{aligned} &= \text{建筑物建安工程造价} + \text{前期工程费} + \text{专业费用} + \text{建设单位管理费} + \text{财务费用} + \\ &\text{开发利润} \\ &= 849957.50 \text{ 元} + 127493.63 \text{ 元} + 55247.24 \text{ 元} + 30980.95 \text{ 元} + 23135.03 \text{ 元} + 159551.90 \text{ 元} \\ &= 1246366.25 \text{ 元} \end{aligned}$$

⑧成新率

根据估价人员现场查勘，维护状况较好，确定建筑物的成新率为 90%。

⑨价值时点的房屋价值

$$\begin{aligned} &\text{价值时点的房屋价值} \\ &= \text{建筑物重置成本} \times \text{建筑物成新率} \\ &= 1246366.25 \text{ 元} \times 90\% \\ &= 1121730 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(2) 13、15、16、17、18、19 号房屋价值评估

用同样的方法求得 13、15、16、17、18、19 号房屋的价格如下表





| 房屋名称 | 建筑面积 (平方米) | 单价 (元/ 平方米) | 成新率 (%) | 评估价格 (元) |
|-------------|---------------|----------------|---------|----------|
| 13 号房 | 1401.00 | 700 | 85.00% | 833595 |
| 15、16 号房 | 480.59 | 650 | 85.00% | 265526 |
| 17、18、19 号房 | 3068.29 | 700 | 85.00% | 1825633 |
| 合计 | 4949.88 | | | 2924754 |

(3) 房屋价格合计

1121730 元+2924754 元=4046484 元

II、基准地价法评估土地价格

基准地价是指在城市规划区范围内，对现状利用和规划条件下不同级别的土地或者土地条件相当的地域，按照商服、住宅、工业等用途，分别评估确定的某一时点上正常市场条件下一定年期物权性质的土地使用权区域平均价格。

本次更新的基准地价内涵具体包括以下内容：

A、土地权利状况为完整的国有建设用地土地使用权。

B、价格构成：包括土地取得费、土地开发费、各项税费、利息、利润和土地所有权收益等。

C、容积率：设定标准容积率，商服用地 1.6；住宅用地 1.4；工业用地 1.0。

D、土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。

E、平均开发程度设定为：一级地为“六通一平”（包括通上水、通下水、通讯、通电、通路、供暖及场地平整）；二、三级地为“五通一平”（包括通上水、通下水、通讯、通电、通路及场地平整）；四级地为“四通一平”（包括通讯、通电、通路、通上水及场地平整）。

F、基准日为：2016 年 1 月 1 日

G、土地还原利率为 6%。





根据《东明县城区土地级别与基准地价更新技术报告》中基准地价及修正系数，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$\text{地价} = \text{基准地价} \times K1 \times K2 \times K3 \times (1 + \Sigma K) + \text{开发程度修正}$$

表一 东明县城区级别基准地价表（单位：元/平方米）

| 基准 地 价 级 别 | 用 途 | 商服用地 | | 住宅用地 | | 工业用地 | |
|------------------------|--------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|
| | | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 |
| 一级地 | | 1748 | 116.53 | 1282 | 85.47 | 484 | 32.27 |
| 二级地 | | 1335 | 89.00 | 961 | 64.07 | 340 | 22.67 |
| 三级地 | | 1009 | 67.27 | 710 | 47.33 | 212 | 14.13 |
| 四级地 | | 618 | 41.20 | 519 | 34.60 | 168 | 11.20 |

(2) 确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于东明县黄河路中段西侧，根据东明县城区土地级别图，估价对象在东明县城区二级工业土地级别范围内，其基准地价为 340 元/平方米。

(3) 确定期日修正系数 (K1)

根据东明县城区基准地价基准日为 2016 年 1 月 1 日，而本次评估的估价基准日为 2018 年 8 月 29 日，距估价时点约 2.67 年，根据东明县城区基准地价更新报告和市场调查，基准地价估计年平均增长 2%，

则：期日修正系数 = $(1 + 2\%)^{2.67} = 1.0543$ 。

(4) 确定土地使用权年期修正系数 (K2)

由于该宗地为划拨用地，故需进行年期修正。

即年期修正系数为 1。

(5) 容积率修正系数 (K3)

待估宗地为工业用地，因工业用地对容积率敏感性较弱，所以不进行容积率修正。



即 $K_3=1$ 。

(6) 编制待估宗地地价影响因素说明, 优劣程度及修正系数表

根据《东明县城镇土地定级估价》, 综合用地地价影响因素说明表及修正系数表, 按待估宗地的区域因素及个别因素条件, 可建立待估宗地地价影响因素说明, 优劣程度及修正系数 (ΣK)。

表二 东明县城区工业用地级别基准地价修正体系因素说明表(单位: 元/平方米)

| 修正因素与级别 | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|----------|------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------|
| 产业集聚规模 | 一、二级 | 工业用地连片, 辅助设施好 | 工业用地连片, 辅助设施状况一般 | 工业用地不连片, 但距离较近, 相互无限制, 设施状况一般 | 工业用地不连片, 相互有一定限制影响, 辅助设施少 | 工业用地分散无辅助设施 |
| | 三、四级 | 工业用地不连片, 但距离较近, 相互无限制, 辅助设施状况一般 | 工业用地不连片, 相互有一定限制影响, 辅助设施少 | 工业用地分散, 无辅助设施 | 工业用地十分分散, 产业聚焦效应几乎没有 | 工业用地不存在产业集聚效应 |
| 临路类型 | | 交通型主干道 | 混合型主干道 | 交通型次干道 | 生活型主干道 | 生活型次干道、支路 |
| 宗地行业性质 | | 电气、电力及高新技术企业 | 服装、工艺美术、建材、印刷 | 机械、化工、食品、医药 | 冶金、塑料、木材加工等传统制造业 | 纺织、造纸、仓储等 |
| 距主干道距离/m | 一级 | <300 | 300-600 | 600-900 | 900-1200 | >1200 |
| | 二级 | <400 | 400-800 | 800-1100 | 1100-1400 | >1400 |
| | 三级 | <500 | 500-900 | 900-1300 | 1300-1600 | >1600 |
| | 四级 | <600 | 600-1000 | 1000-1400 | 1400-1800 | >1800 |
| 距运 | 一、二级 | <500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |





| | 三、四级 | <700 | 700-1200 | 1200-1700 | 1700-2200 | >2200 |
|----------|------|------|----------|-----------|-----------|-------|
| 排水状况 | | 通畅 | 较通畅 | 基本通畅 | 不通畅 | 有积水 |
| 供水保证率 | | >95% | 90%-95% | 85%-95% | 80%-85% | <80% |
| 供电保证率 | | >99% | 95%-99% | 90%-95% | 80%-90% | <80% |
| 宗地形状 | | 规则 | 较规则 | 一般 | 不规则 | 极不规则 |
| 宗地面积 | | 适中 | 较适中 | 无影响 | 有影响 | 严重影响 |
| 环境质量状况 | | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 中度污染 | 污染严重 |
| 到原料地及市场的 | | 方便 | 较方便 | 一般 | 较不方便 | 不方便 |
| 城市规划限制 | | 无限制 | 个别条件限制 | 一般限制 | 较多限制 | 严格限制 |

表三 东明县城区工业用地基准地价修正系数表（二级）

| | | | | | | |
|----|-------------|------|------|---|-------|-------|
| 二级 | 产业集聚规模 | 3.36 | 1.68 | 0 | -1.75 | -3.50 |
| | 临路类型 | 3.12 | 1.56 | 0 | -1.63 | -3.25 |
| | 宗地行业性质 | 2.40 | 1.20 | 0 | -1.25 | -2.50 |
| | 距主干道距离 | 2.16 | 1.08 | 0 | -1.13 | -2.25 |
| | 距运输站距离 | 1.92 | 0.96 | 0 | -1.00 | -2.00 |
| | 排水状况 | 1.68 | 0.84 | 0 | -0.88 | -1.75 |
| | 供水保证率 | 1.68 | 0.84 | 0 | -0.88 | -1.75 |
| | 供电保证率 | 1.68 | 0.84 | 0 | -0.88 | -1.75 |
| | 宗地形状 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.75 | -1.50 |
| | 宗地面积 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.75 | -1.50 |
| | 环境质量状况 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.63 | -1.25 |
| | 到原料地及市场的方便度 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.50 | -1.00 |
| | 城市规划限制 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.50 | -1.00 |

表四 待估宗地地价因素说明、优劣程度、及修正系数表





| 因素 | 条件说明 | 优劣度 | 修正系数% |
|-------------|---------------|-----|-------|
| 产业集聚规模 | 工业用地连片,辅助设施状况 | 较优 | 1.68 |
| 临路类型 | 交通型主干道 | 优 | 3.12 |
| 宗地行业性质 | 机械、化工、食品、医药 | 一般 | 0 |
| 距主干道距离 | <400 | 优 | 2.16 |
| 距运输站距离 | 500-1000 | 较优 | 0.96 |
| 排水状况 | 较通畅 | 较优 | 0.84 |
| 供水保证率 | 90%-95% | 较优 | 0.84 |
| 供电保证率 | 95% - 99% | 较优 | 0.84 |
| 宗地形状 | 较规则 | 较优 | 0.72 |
| 宗地面积 | 较适中 | 较优 | 0.72 |
| 环境质量状况 | 基本无污染 | 较优 | 0.60 |
| 到原料地及市场的方便度 | 较方便 | 较优 | 0.48 |
| 城市规划限制 | 个别条件限制 | 较优 | 0.48 |
| 合计 | | | 13.44 |

(6) 计算基准地价设定于开发程度条件下的宗地价

经以上分析过程,可得到待估地在基准地价设定开发程度条件下的土地价格为:

$$\text{宗地单价} = 340 \text{ 元/平方米} \times 1.0543 \times 1 \times (1 + 13.44\%) = 377.93 \text{ 元/平方米}$$

(7) 计算估价设定开发程度条件下的宗地价

本次所使用的基准地价设定开发程度与待估宗地设定开发程度相同,因此不需要进行开发程度的修正。

(8) 扣除出让金后土地价值

该宗地为划拨用地,需扣除土地使用权出让金,根据《划拨土地使用权管理暂行办法》26条规定,土地使用权出让金,区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式,按标定地价的一定比例收取,最低不得低于标定地价的40%,即扣除土地使用权出让金后





价值为 $377.93 \text{ 元/平方米} \times (1-40\%) = 226.76 \text{ 元/平方米}$

(9) 该宗地价值

$226.76 \text{ 元/平方米} \times 27141.02 \text{ 平方米} = 6154498 \text{ 元}$ (取整)

III、房产及土地价格合计

$4046484 \text{ 元} + 6154498 \text{ 元} = 10200982 \text{ 元}$

七、估价结果:

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,依据房地产评估程序,利用科学的评估方法,在分析现有材料的基础上,根据市场分析,经综合评估测算,确定位于东明县黄河路中段西侧东明旭日食品有限公司的房地产总值为 10200982 元(取整),人民币大写:壹仟零贰拾万零玖佰捌拾贰元整(其中土地使用权价值为 6154498 元,房屋价值为 4046484 元)。

八、需要说明的事项:

- 1、本报告所得出的估价结果,仅供法院确定房地产市场价值提供参考。
- 2、本次评估结果的得出是以估价对象按照目前的规定用途能够持续使用为假设前提。
- 3、本估价报告所依据的委托人提供的有关资料,由委托人对其真实性负责。
- 4、本报告对现场难于观察至建筑物与设备内部质量不负检测责任。
- 5、委托人只可按照本估价报告的估价目的使用,不可用于其它用途。
- 6、如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期,使用本估价结果无效。
- 7、此次房屋建筑面积以房屋所有权证书为准。





九、有关附件:

- 1、本所营业执照复印件;
- 2、本所房地产评估资格证复印件;
- 3、参加评估人员资格证书复印件;
- 4、委托方提供的有关材料。

菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

二〇一八年九月二十日





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913717027609607097

名称 菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 菏泽市长江路山海天泰办公楼0426室

法定代表人 车业忠

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2002年11月13日

营业期限 2002年11月13日至 年 月 日

经营范围 房地产价格评估、房地产咨询、房地产信息及房间代理服务、房地产工程造价咨询、基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询。(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



提示 1. 营业执照应当置于经营场所醒目位置。
2. 营业执照遗失、损毁的,应当及时申请补领、换领。
3. 营业执照有效期满未依法办理延续手续的,视为自动注销。
4. 营业执照被依法吊销、撤销、撤回、注销的,应当及时办理注销手续。

<http://sd.gsxt.gov.cn>

山东省工商行政管理局

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



由 扫描全能王 扫描创建

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTERED REAL ESTATE APPRAISAL INSTITUTION
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

法定代表人: 车业忠
(执行事务合伙人)

住所: 菏泽市长江路山海天泰安办公楼 0426 室

统一社会信用代码: 913717027609607097

备案等级: 贰级

证书编号: 鲁评 172006

有效期限: 2018 年 04 月 11 日至 2021 年 04 月 10 日



发证机关(公章)
二〇一八年四月十一日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



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. 00131342

姓名 / Full name

刘慧英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372929197409230100

注册号 / Registration No.

3720070048

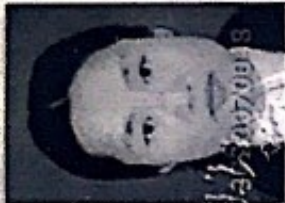
执业机构 / Employer

菏泽市弘王房地产评估咨询事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

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. 00150866



姓名 / Full name

张怀凤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372822197208236944

注册号 / Registration No.

3720150028

执业机构 / Employer

菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-29

持证人签名 / Bearer's signature



山东省菏泽市中级人民法院

价值评估委托书

(2018)鲁17技97号

菏泽市弘正房地产评估咨询事务有限公司：

我院执行的山东新和投资贸易有限公司与东明旭日食品有限公司企业借贷纠纷一案，执行过程中，需对被执行人东明旭日食品有限公司名下位于东明县黄河中路西侧的房地产（土地证号：东国用[2004]字第775号，27141.02平方米；房产证号：房权证字第0100152、0100153、0100154号。不包括东明县人民法院裁定给穆化生第一排车间从东往西四间房产）进行对外委托价值评估。按照最高人民法院《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》第三条和《人民法院司法鉴定人名册制度实施办法》第十六条的规定，特委托你公司进行评估。请指派专业人员进行评估，评估后出具评估报告一式五份送我院。

我院移送的有关材料，请一并退还。

二〇一八年八月二十九日



联系人：杨学臣

联系电话：0530-5321097



房权证

字第 0100152 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



共计9804.11米²



6309.83 米²

| 房屋所有权人 | | 东明旭日食品有限公司 | | | | |
|----------|----|------------|-------|------|-----------|--------|
| 房屋坐落 | | 董河路中段西侧 | | | | |
| 丘(地)号 | | 产别 | | | | |
| 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积(平方米) | 设计用途 |
| 13 | | 砖混 | 平 | | 1401.00 | 第一车间 |
| 14 | | 砖混 | 3 | | 999.05 | 办公楼 |
| 15.16 | | 砖混 | 平 | | 840.59 | 门厅 卫生间 |
| 17.18.19 | | 砖混 | 平 | | 2068.29 | 综合车间 |

共有人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

| | | | |
|------|-------------------|-----------|--------------|
| 土地证号 | 东国(2000)字第000045号 | 使用面积(平方米) | |
| 权属性质 | 国有 | 使用年限 | 年 月 日至 年 月 日 |

设定他项权利摘要

| 权利人 | 权利种类 | 权利范围 | 权利价值(元) | 设定日期 | 约定期限 | 注销日期 |
|--------------|------|------|----------|-----------|------|-----------|
| 2002 9 10 农信 | 抵押 | | 5060481. | 2002.9.10 | 12个月 | 2003.7.16 |
| 2003 7 17 农信 | 抵押 | | 5060481. | 2003.7.16 | 12个月 | 2004.7.28 |
| 2006 7 28 农信 | 抵押 | | 5690260. | 2006.7.28 | 12个月 | 2007.7.31 |
| 2007 7 31 农信 | 抵押 | | 5041082. | 2007.7.31 | 36个月 | |



编号: 21-23)

土地登记审批表

东明县

人民政府

2004年 12月 30日



| 者(人、方) | | | | 资(人、方) | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|----------|-------------|----------------------------------|------|-------|---------|--------------|------------------|-----------|------------|----------|
| 法人代表姓名 | 东明旭日食品有限公司 | | | 法人代表姓名 | | | | | | | | |
| 单位名称 | | | | 单位名称 | | | | | | | | |
| 单位性质 | | | | 单位性质 | | | | | | | | |
| 主管部门 | | | | 主管部门 | | | | | | | | |
| 通讯地址 | | | | 通讯地址 | | | | | | | | |
| 土地座落 | 黄河路北段西侧 | | | | | | | | | | | |
| 图号 | | | 地号 | 21-237 | | | | | | | | |
| 基 本 情 况 调 查 结 果 | 农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(平方米、公顷) | | | | | | | | | | | |
| | 土地总面积 | 其中地类面积 | | | | | | | 未 利 用 地 | | | |
| | | 耕地 | 其中 旱地 | 水田 | 园地 | 林地 | 牧草地 | 居民点及 工矿用地 | | 其中 宅基地 | 企业 建设用地 | 交通 用地 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | 城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米) | | | | | | | | | | | |
| | 独使 | 面 积 | | 2741.02 ^{m²} | | 土地用途 | 工业 | | | | | |
| | 自用 | 其中:建筑占地 | | | | 土地等级 | | | | | | |
| | 共有 使用权 | 面 积 | | | | 权属性质 | 国有土地使用权 | | | | | |
| | | 其中 分摊 | 面 积 建筑占地 | | | 使用权类型 | 划拨 | | | | | |
| | 申报建筑物权属 | | | | | 终止日期 | | | | | | |
| 建筑物类型 | | | | | 标定地价 | | | | | | | |
| 建筑容积率 | | | | | 申报地价 | | | | | | | |
| 建筑密度 | | | | | 建筑限高 | | | | | | | |
| 土地来源 证明 文件 类别、 编号、 日期 | 小议报·菏泽日报·2004年12月4日·东明县旭日食品有限公司土地证 号码:东国用(2000)字第000045号声明作废 | | | | | | | | | | | |



初始、变更

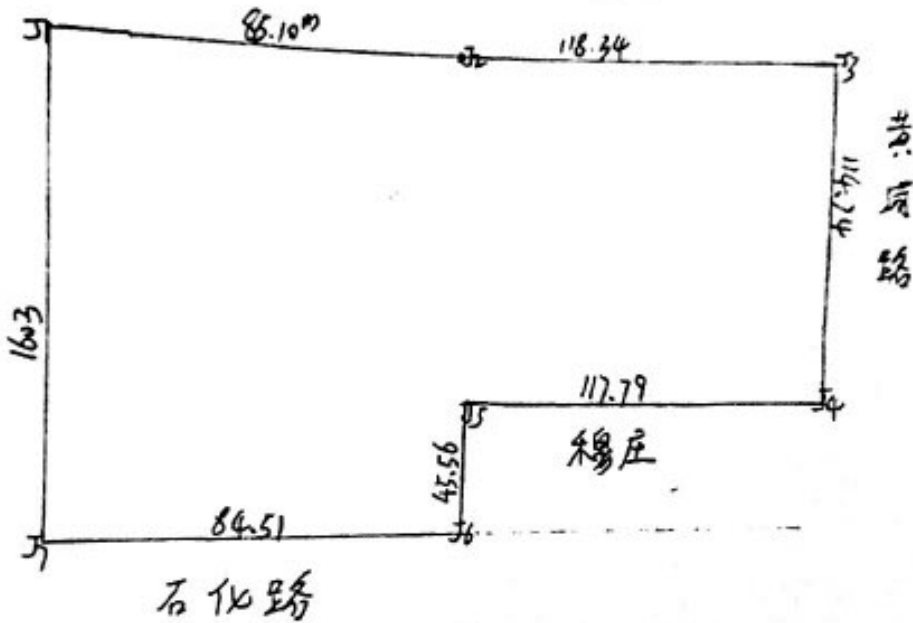
| | | | |
|---------|------------|------|---------------|
| 土地名称 | 东明旭日食品有限公司 | | |
| 使用者性质 | | | |
| 上级主管部门 | | | |
| 土地座落 | 黄河路北段西侧 | | |
| 法人代表或户主 | 代理人 | | |
| 姓名 | 身份证号码 | 电话号码 | 姓名 身份证号码 电话号码 |
| | | | |
| 土地权属性质 | | | |
| 预编地籍号 | 地籍号 | | |
| | | | |
| 所在图幅号 | | | |
| 宗地四至 | 详见宗地草图 | | |
| 批准用途 | 实际用途 | 使用期限 | |
| | 工业 | | |
| 共有使用权情况 | | | |
| 说明 | | | |



宗地草图

东明县土岗关镇第一初级中学

穆庄



$$S = 27141.02 \text{ m}^2$$

丈量者

丈量日期

概略比例尺



