

房地产估价报告

估价项目名称：山东曹县江南置业有限公司位于曹县富民大道与
青岛路交叉处土地使用权及其地上附着物（在建
工程）司法鉴定价值评估

估价委托人：山东省菏泽市中级人民法院技术室

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：二〇一八年五月三十一日

估价报告编号：菏国瑞估字(2018)第 A18020 号



致估价委托人函

山东省菏泽市中级人民法院技术室：

我单位接受委托，就山东曹县江南置业有限公司名下的位于曹县富民大道与青岛路交叉处的土地使用权及其地上附着物（在建工程）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：

为委托方确定涉案土地使用权及其地上附着物（在建工程）司法鉴定价格提供参考依据而评估其市场价值。

二、估价对象：

估价对象是位于曹县富民大道与青岛路交叉处山东曹县江南置业有限公司名下的土地使用权及其地上附着物（在建工程），具体情况如下：

表 1 在建工程具体状况

楼号	结构	设计总楼层 (层)	已完成层数 (层)	设计用途	已完工工程量	工程进度
1#	框剪	11	11	商住	8997.86 m ²	主体已完工，阳台栏板：东西单元的边户已浇筑至4层，中间户未浇筑；4层以上钢筋配置完成；门市房1层砌体外墙均未砌筑，内墙砌体完成；2层窗台下部位已砌筑完成；北立面、东立面砌体已完成至5层；楼梯间砌体未做
2#	框剪	11	11	商住	9842.83 m ²	主体已完工，阳台栏板：东西单元边户已浇筑至5层，中间户未浇筑；5层以上钢筋绑扎完成；砌体南外墙已完成25cm；北立面、东立面已完成至3层；内墙砌体1-3层已完成，构造柱未浇



3#	框剪	11	0	商住	打桩 3749 米	土石方工程、打桩工程、基础及垫层工程和基础钢筋制作工程已基本完成
4#	框剪	11	11	商住	8755.80 m ²	主体结构完工, 阳台栏板、内外墙砌体、屋面工程等均未做
5#	框剪	11	11	商住	8755.80 m ²	主体结构完工, 阳台栏板、内外墙砌体、屋面工程等均未做
13#	框剪	11	0	商住	打桩 4640 米	土石方工程、打桩工程、基础及垫层工程和基础钢筋制作工程已基本完成
14#	框剪	11	0	商住	打桩 4464 米	土石方工程、打桩工程和基础钢筋制作工程部分工程已完成
15#	框剪	11	0	商住	打桩 4508 米	土石方工程、打桩工程和基础钢筋制作工程部分工程已完成
售楼处	钢结构	2	2	2	1204.26 m ²	外墙面贴大理石、玻璃幕, 地面铺瓷砖; 安装有中央空调、铝塑板吊顶, 部分石膏吊顶

根据《国有建设用地使用权出让合同》(曹县-01-2012-0044)可知, 估价对象座落于富民大道北侧、卢寨村地西侧, 土地使用权人为山东曹县江南置业有限公司, 使用权面积为69510平方米, 地类(用途)为商业、住宅用地。宗地四至: 东邻卢寨村地, 南邻北邵村耕地、富民大道, 西邻北邵村耕地, 北邻已征地。

三、价值时点:

价值时点为二〇一八年三月三十日(现场勘察之日)。

四、价值类型:

本次评估价值是委估对象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, 本次评估分别采用以下方法: 土地估价采用市场比较法和假设开发法、在建工程估价采用成本法。

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多因素的基础上, 最终确定估价对象在价值时点的总



价值为9259.75万元(其中:生地价值为6082.06万元,在建工程价值为3177.69万元),人民币大写:玖仟贰佰伍拾玖万柒仟伍佰元整。

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:

二〇一八年五月三十一日

九、房地产估价机构:

法定代表人签字:(签章)

司建强

评估机构:菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司

二〇一八年五月三十一日



第三章 房地产估价结果报告

一、估价委托人

山东省菏泽市中级人民法院技术室

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

为委托方确定涉案土地使用权及其地上附着物（在建工程）司法鉴定价格提供参考依据而评估其市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为山东曹县江南置业有限公司名下位于曹县富民大道与青岛路交叉处的土地使用权及其地上附着物，评估房屋建筑面积为 37556.55 平方米，土地面积为 69510 平方米，桩基础工程以及基础土石方工程、基础及垫层工程、基础钢筋制作工程，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

（二）权属状况

根据委托估价方提供的估价对象相关资料，估价对象是位于曹县富民大道与青岛路交叉处山东曹县江南置业有限公司名下的土地使用权及其



地上附着物，具体权属情况如下：

1、土地使用权取得情况：根据《国有建设用地使用权出让合同》（曹县-01-2012-0044）可知，估价对象座落于富民大道北侧、卢寨村地西侧，土地使用权人为山东曹县江南置业有限公司，使用权面积为69510平方米，地类（用途）为商业、住宅用地。宗地四至：东邻卢寨村地，南邻北邵村耕地、富民大道，西邻北邵村耕地，北邻已征地。

2、根据委托方提供的相关资料可知，地上附着物归属于山东曹县江南置业有限公司。

（三）实物状况

1、土地状况

本次估价对象是位于富民大道北侧、卢寨村地西侧，用途：商住；形状：较规则；东邻卢寨村地，南邻北邵村耕地、富民大道，西邻北邵村耕地，北邻已征地；地形地势：所处土地地形平坦，地势平缓，地质条件较好。

2、建筑物基本状况

根据委托方、产权人及评估人员现场共同勘察，在建工程具体状况详见表1；经实地现场勘察，未发现结构性裂缝及地基不均匀沉降，通风、采光较好。

五、价值时点

价值时点为二〇一八年三月三十日（现场勘察之日）。

六、价值类型

本次评估价值是委估对象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、最高最佳利用、替代、价值时点的基本原则下，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：



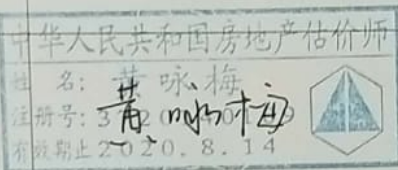
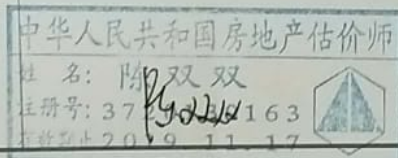
费用和应纳税金、正常开发利润之和，其构成包括下列内容：开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、开发利润、销售税费等。

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多因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点的总价值为 9259.75 万元(其中：土地价值为 6082.06 万元，在建工程价值为 3177.69 万元)，人民币大写：玖仟贰佰伍拾玖万柒仟伍佰元整。

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	 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	2018年5月31日
陈双双	3720130163	 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	2018年5月31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、相关税费及部分手续费。

十三、实地查勘期

二〇一八年三月三十日至二〇一八年三月三十日

十四、估价作业日期

二〇一八年三月三十日至二〇一八年五月三十一日

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 5 月 31 日至 2019 年 5 月 30 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、土地实物状况描述与分析

本次估价对象是位于富民大道北侧、卢寨村地西侧，面积：69510 平方米；用途：商住；形状：较规则；宗地四至：东邻卢寨村地，南邻北邵村耕地、富民大道，西邻北邵村耕地，北邻已征地。根据评估人员现场勘查，公共配套设施及基础设施较齐全，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，所处土地地形平坦，地势平缓，地质条件较好。对估价对象房地产价值具有提升作用。

2、建筑物实物状况描述与分析

本次估价对象是位于曹县富民大道与青岛路交叉处的商住用途在建工程，根据委托方、产权人及评估人员现场共同勘察，在建工程具体情况如下表：

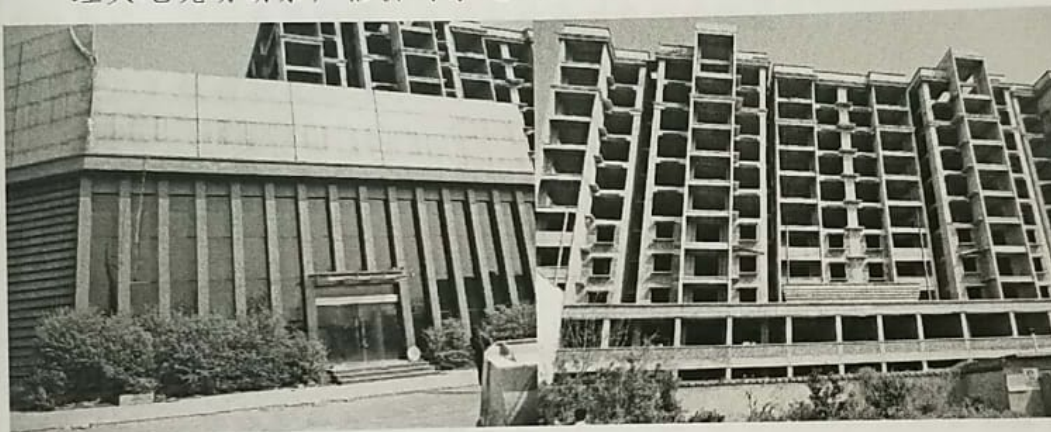
表 1 在建工程具体状况

楼号	结构	设计总楼层(层)	已完成层数(层)	设计用途	已完工工程量	工程进度
1#	框剪	11	11	商住	8997.86 m ²	主体已完工，阳台栏板：东西单元的边户已浇筑至 4 层，中间户未浇筑；4 层以上钢筋配置完成；门市房 1 层砌体外墙均未砌筑，内墙砌体完成；2 层窗台下部位已砌筑完成；北立面、东立面砌体已完成至 5 层；楼梯间砌体未做
2#	框剪	11	11	商住	9842.83 m ²	主体已完工，阳台栏板：东西单元边户已浇筑至 5 层，中间户未浇筑；5 层以上钢筋绑扎完成；砌体南外墙已完成 25cm；北立面、东立面已完成至 3 层；内墙砌体 1-3 层已完成，构造柱未浇
3#	框剪	11	0	商住	打桩 3749 米	土石方工程、打桩工程、基础及垫层工程和基础钢筋制作工程已基本完成



4#	框剪	11	11	商住	8755.80 m ²	主体结构完工, 阳台栏板、内外墙砌体、屋面工程等均未做
5#	框剪	11	11	商住	8755.80 m ²	主体结构完工, 阳台栏板、内外墙砌体、屋面工程等均未做
13#	框剪	11	0	商住	打桩 4640 米	土石方工程、打桩工程、基础及垫层工程和基础钢筋制作工程已基本完成
14#	框剪	11	0	商住	打桩 4464 米	土石方工程、打桩工程和基础钢筋制作工程部分工程已完成
15#	框剪	11	0	商住	打桩 4508 米	土石方工程、打桩工程和基础钢筋制作工程部分工程已完成
售楼处	钢结构	2	2		1204.26 m ²	外墙面贴大理石、玻璃幕, 地面铺瓷砖; 安装有中央空调、铝塑板吊顶, 部分石膏吊顶

经实地现场勘察, 估价对象通风、采光较好。现场部分照片如下:





综上所述，估价对象规模较适中，适宜作为商住用途，符合规划且为最佳用途，空间布局较好，有助于估价对象的价值提升。

（二）权益状况描述与分析

1、土地权益状况描述

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（曹县-01-2012-0044）等资料记载显示：

（1）土地所有权状况：国家所有；

（2）土地使用权状况：国有土地使用权，使用权人为山东曹县江南置业有限公司；

（3）他项权利设立状况：无；

（4）土地使用管制：无记载；

（5）其他特殊情况：无。

2、建筑物权益状况描述

根据委托方提供的有关资料记载显示：

（1）房屋所有权状况：房屋所有权人为山东曹县江南置业有限公司；

（2）他项权利设立情况：无；

（3）出租或占有情况：空置（停工）；

（4）其他特殊情况：无。



综上所述，在价值时点，权属人的权益状况无限制。

（三）区位状况描述与分析

1、位置状况描述

坐落：估价对象位于曹县富民大道与青岛路交汇处；

方位：位于曹县城区东北面，属于青荷街道办事处；

与重要场所（设施）的距离：距离区级商服中心青荷路东银座片区约 5.4 公里，距曹县人民医院约 2.3 公里，距金座国际商贸城约 1.43 公里；

临街（路）状况：估计对象所临道路为富民大道、青岛路，为交通型主干道，双向四车道，中间无隔离栏；

朝向：估价对象建筑物南北朝向；

估价对象位置图如下：



估价对象位置、方位、朝向较好，虽与重要场所（设施）的距离较远，但临街（路）状况较适宜，因此对房地产价值有提升作用。

2、交通状况描述

道路状况：估价对象所在区域有富民大道、青岛路等主要交通贯穿其间，道路状况较好；

出入可利用交通工具：估价对象所在区域距曹县汽车北站 2600 米，出租车、客车等出入可利用交通工具较少，较不方便；

交通管制情况：该区域位于富民大道、青岛路交汇处，无交通管制情



销售税费 = $(848.50 + 25.46 + 41.51 + 25.46 + 89.94) \times 7\% = 72.16$ (元/平方米)

(7) 建筑物重置单价

$$\begin{aligned} V &= \text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{投资利息} + \text{销售费用} + \text{开发利润} + \text{销售税费} \\ &= 848.50 + 25.46 + 41.51 + 25.46 + 89.94 + 72.16 \\ &= 1103.03 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(8) 房屋现值计算

根据估价人员现场勘察了解及市场调查可知，估价对象已停工多年，期间无日常维护，受自然环境侵蚀，出现地面有积水、桩基工程受损等情况，功能相应下降，另外，估价对象为“烂尾楼”工程，受市场环境的影响也会产生贬值情况。根据委托方提供的相关资料，结合委估对象具体使用状况综合确定，至价值时点估价对象成新率为 70%，故：

$$1\# \text{楼在建工程现值} = 1103.03 \times 8997.86 \times 70\% = 694.74 \text{ (万元)}。$$

对于基础工程，根据委托方提供的图纸及相关资料，可以计算出基础各分项工程量，工程预算得出各分项工程单价及评估总价。

3、在建工程价值评估价值明细如下表：

表 5 在建工程评估价值一览表

1#、2#、4#、5#楼及售楼处评估价值明细				
楼号	建筑面积 (m ²)	重置单价 (元/平方米)	成新率	总价值 (万元)
1#	8997.86	1103.03	70%	694.74
2#	9842.83	1103.03	70%	759.99
4#	8755.80	1032.18	70%	632.63
5#	8755.80	1032.18	70%	632.63
售楼处	1204.26	890.48	70%	75.07
合计：	37556.55			2795.06
基础工程评估价值明细表				
楼号	定额名称	重置价 (元)	成新率	总价值 (万元)



3#	土石方	189585	70%	13.27
	打桩	1188433	70%	83.19
	基础及垫层	156344	50%	7.82
	基础制作钢筋	80167	0	0
13#	土石方	105700	70%	7.40
	打桩	1248160	70%	87.37
	基础及垫层	198104	50%	9.91
	基础制作钢筋	86670	0	0
14#	土石方	21582	70%	1.51
	打桩	1200816	70%	84.06
	基础制作钢筋	106207	0	0
15#	土石方	820	70%	0.06
	打桩	1257732	70%	88.04
	基础制作钢筋	165807	0	0
合计:				382.63
在建工程价值总计			3177.69	

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多因素的基础上,最终确定估价对象在价值时点的总价值为 9259.75 万元(其中:土地价值为 6082.06 万元,在建工程价值为 3177.69 万元),人民币大写:玖仟贰佰伍拾玖万柒仟伍佰元整。

