

房地产司法鉴定 评估报告



估价项目名称：山东舜王城中药科技园有限公司的二期
1#、2#楼部分房地产价值评估

估价机构：菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

房地产估价师：注册估价师闫长英 3720020119

房地产估价师：注册估价师侯凌青 3719980087

报告出具日期：2018年07月16日

报告书编号：荷正评【2018】字第145号



目 录

一、 致委托方函(房地产评估报告书摘要)	3
二、 估价师声明	6
三、 估价的假设和限制条件.....	7
四、 评估报告书正文	9
1、委托方.....	9
2、估价方.....	9
3、估价对象概况.....	9
4、估价目的.....	10
5、价值时点.....	10
6、价值定义.....	10
7、估价依据.....	10
8、估价原则.....	11
9、估价方法.....	12
10、估价结果	13
11、估价人员	13
12、估价作业日期	13
13、应用有效期	13
14、评估重要事项说明.....	13
五、 评估技术报告	15
1、个别因素分析.....	15
2、市场背景分析.....	15
3、最高最佳使用分析.....	17
4、估价方法适用性分析.....	18
5、评估测算过程.....	19
6、估价结果确定.....	36
六、 附件	
估价委托书	P
估价机构资质证书(复印件)	P
估价机构营业执照(复印件)	P
估价人员资格证书(复印件)	P
产权证明、位置图、照片	P



致估价委托方函

山东省菏泽市中级人民法院技术室：

本公司接受贵院委托，在法院有关人员领勘下，我们对委托估价对象进行了实地查看。根据委托的评估目的和评估对象范围，按照国家颁布的技术标准所规定的评估程序，依照合法、客观、公正、公平的评估原则，对委托估价对象在价值时点的市场价值进行了评估，并做出了本项目的评估结论。现将评估有关情况报告如下：

一、评估目的：评估房地产市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

二、评估对象：山东舜王城中药科技园有限公司名下的二期 1#、2#楼部分房地产。

三、价值时点：2018 年 04 月 19 日

四、评估方法：本项目评估采用成本法和收益法进行价值评估。

五、评估结果：

经实地勘察评估，委托估价对象在价值时点假设限制条件下的市场价值为：73882944 元，人民币大写 柒仟叁佰捌拾捌万贰仟零肆拾肆元整。

详见下表：

序号	楼号	户号	产权面积	基准价	楼层修正	综合修正系数	评估值	均价
1	二期 1#	A01	135	2581.44	1	1.1	383344	2840
2		A02	135	2581.44	1	1	348494	2581
3		A03	135	2581.44	1	1	348494	2581
4		A05	67.5	2581.44	1.2	1	209097	3098
5		A06	135	2581.44	1	1	348494	2581
6		A07	135	2581.44	1	1	348494	2581
7		A08	67.5	2581.44	1.2	1	209097	3098



山东舜王城中药科技园有限公司二期 1#、2#楼部分房地产司法评估报告

8	A09	135	2581.44	1	1	348494	2581
9	A10	135	2581.44	1	1	348494	2581
10	A11	135	2581.44	1	1.1	383344	2840
11	A12	135	2581.44	1	1	348494	2581
12	A13	135	2581.44	1	1	348494	2581
13	A15	135	2581.44	1	1	348494	2581
14	A16	67.5	2581.44	1.2	1	209097	3098
15	A17	135	2581.44	1	1	348494	2581
16	A18	135	2581.44	1	1	348494	2581
17	A19	67.5	2581.44	1.2	1	209097	3098
18	A20	135	2581.44	1	1	348494	2581
19	A21	135	2581.44	1	1	348494	2581
20	A22	135	2581.44	1	1.05	365919	2711
21	B12	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
22	B15	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
23	B16	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
24	B18	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
25	B21	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
26	B22	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
27	B23	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
28	B25	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
29	B26	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
30	B27	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
31	B28	135	2581.44	1	1	348494	2581
32	B30	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
33	D09	135	2581.44	1	1	348494	2581
34	D10	135	2581.44	1	1	348494	2581
35	E08	67.5	2581.44	1.2	1	209097	3098
36	E09	135	2581.44	1	0.95	331070	2452




山东舜王城中药科技园有限公司二期 1#、2#楼部分房地产司法评估报告

37		E10	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
38		E11	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
39		E19	67.5	2581.44	1.2	0.95	198642	2943
40		E20	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
41		E21	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
42		E22	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
43		E23	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
44		E25	135	2581.44	1	1	348494	2581
45		E26	135	2581.44	1	1	348494	2581
46		E27	67.5	2581.44	1.2	0.95	198642	2943
	二期 2#		30671.49		1.0	1.0	67478449	1926.04
		合计	39298.99				73882044	

本项目评估的详细过程及有关说明，请阅读附后的房地产估价结果报告和房地产估价技术报告。

房地产评估机构：菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：(签章) 

二〇一八年七月十六日



估 价 师 声 明

我们郑重声明并向有关当事人承诺：

一、本项目评估参评专业技术人员依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

二、参评人员在本项目评估报告中陈述的事实是客观真实的。

三、估价报告中的意见和结论，是经评估人员公正、慎密的专业分析，遵循科学的估价程序和方法做出的，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件及参评人员实践经验的限制。

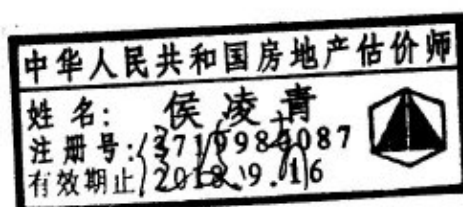
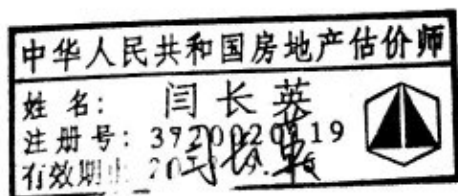
四、参评估价人员与本估价报告中的估价对象及有关当事人没有利害关系，不存在偏见。

五、参评人员闫长英、侯凌青于 2018 年 04 月 19 日对评估报告中的估价对象进行了实地查看，但未做权属调查及证件真伪鉴定。本项目评估没有其他专业人员提供专业技术帮助。

六、所有参加本项目评估人员对委托方提供的有关文件资料，有妥善保管的义务，并保证为委托方保守秘密。

七、估价人员向委托方和案件有关当事人承诺：永远遵守诚实、守信宗旨，永远坚持公正、公平、客观、科学的评估原则，任何时候不做虚伪评估。

参评估价师姓名、签字		注册号	
审核估价师姓名、签字		注册号	
签发估价师姓名、签字		注册号	



本项目估价的假设和限制条件

1、本报告所确定的房地产价值是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价值，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，委托方在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

2、估价对象具有完全合法的房屋所有权及国有土地使用权，房地权利主体一致。估价对象无设定附加任何他项权利。估价对象无建筑质量问题，债务关系对估价对象不存在价值影响。估价对象在价值时点前未设定抵押权。

3、该评估结论是委估对象现状条件下办齐法定手续，并缴纳齐有关税费下的正常值。

4、对不可见部分、不易测量部位的描述，依据委托方提供的资料；部分修正系数的选择，依据市场调查资料归纳、整理确定。

5、本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响。。

6、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

7、本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行评估。

8、估价对象在价值时点的状况与本报告描述一致且与报告合法使用期间的状况无较大差别。

9、该评估标的涉案，在公开市场上自由转让受一定影响。

10、本报告估价结果仅仅是一种专业意见，而不应被视



为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现价格的保证。

11、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而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

12、本报告仅供委托方使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。



山东舜王城中药科技园有限公司 房地产价值评估结果报告

一、估价委托人：山东省菏泽市中级人民法院技术室。

办公 地址：菏泽市中华路北侧

二、估价机构：

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司，法定代表人：
陈永，办公地址：菏泽市长江路山海天泰 3F 。评估资格等
级：贰级。执业资格证书编号：鲁评 172001，统一社会信用
代码：91371700740960939L。

三、估价对象及概况

1、基本状况

估价对象名称	山东舜王城中药科技园二期 1#、2#楼部分房地产		
坐落	山东舜王城中药科技园西北角。		
用途	商业	规模	1#、2#二栋楼，总建筑面积 36408.99 m ² ，容积率 2.5，分摊土地面积为：15939 m ² ，该房地产产权为山东舜王城中药科技园有限公司所有。
估价对象权属	根据委托方提供委托产权人为：山东舜王城中药科技园有限公司，产权规划用途：商业，土地使用权终止日期至 2046 年 05 月 17 日止。		
本项目评估范围	山东舜王城中药科技园二期 1#、2#楼部分房地产，房地产总建筑面积：36408.99 平方米；容积率 2.5，分摊土地面积为：15939 m ² 。		

2、项目现状

委估对象为鄄城县舜王城中药科技园有限公司二期房地产，位于市场的西北角，1#楼共 46 套，建筑面积为：5737.50 m²，所在层数 1-2 层，框架结构，地板砖地面，卷帘门，内为玻璃门，室内楼梯，大部分正在经营使用。



2#楼委估建筑面积为：30671.49 m²。所在层数 1-4 层，框架结构，在建工程，基础工程及柱、梁、板施工完毕，外墙已经砌筑完毕，内部隔墙除个别零星砌筑均未完成，安装工程仅进行了工程预埋，整个工程处于主体施工阶段。

现场勘察日评估对象东侧临路从轴线（4）-（12）1-2 层已被鄆城法院查封，查封每间建筑面积约为 7.2 米*7.2 米*2 层，合计建筑面积约为 1890 m²；第三层东部轴线 Q-L、5-11 南北长 44 米、东西宽 31.5 米，鄆城县检验检测中心已经装修使用。

经实地现场勘察，评估对象建筑结构观感良好，承重构件柱、梁未发现倾斜变形，现浇板、砌筑墙体未发现明显结构性裂缝及其他危及结构安全的质量问题。

四、估价目的

评估房地产市场价格，为法院执行案件提供价值参考依据。

五、价值时点

本评估项目价值时点为现场勘察日，即 2018 年 04 月 19 日。

六、价值类型

本评估结论是在满足假设限制条件下于价值时点的公开市场价值。

七、评估依据

1、法规依据：

《中华人民共和国物权法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《城市房地产中介服务管理规定》

《房地产估价规范》



《民法通则》

《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》

2、行为依据

山东省菏泽市中级人民法院技术室评估委托函（2018）鲁 17 技 24 号、山东省菏泽市中级人民法院执行裁定书（2016）鲁 17 执 43-3 号、山东省菏泽市中级人民法院查封财产清单（2017）鲁 17 执 43-3 号、山东舜王城中药科技园有限公司二期一号楼法院查封房屋汇总表、山东舜王城中药科技园有限公司二期二号楼法院查封房屋汇总表。

3、权属依据：

鄄国用（2013）第 0108 号国有土地使用证复印件

编号 372901120111042 号建筑工程施工许可证复印件

编号鄄规建字第 3729292010017 号建设工程规划许可证复印件

评估委托函、山东省菏泽市中级人民法院执行裁定书（2016）鲁 17 执 43-3 号。

4、其他参考：

现场勘察记录和类似房地产市场行情资料及房屋重置价、施工图预算。

八、估价原则

本次评估遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳使用原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

评估应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规



定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳使用原则

评估应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面，类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

九、评估方法选择

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015“通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法，有收益房地产应采用收益法，作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。”

估价对象为集中式商城，周围该类型房地产很少，不易获取相关信息。评估对象处于成熟的专业市场内，类似房地产租金较活跃，租金能反映其市场价值，因而采用收益法进行评估。房地产为新建商品房，可采用成本法加取得土地市



场价值进行评估测算，然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的市场价值为：73882044元，人民币大写：柒仟叁佰捌拾捌万贰仟零肆拾肆元整。

十一、本项目参评人员



十二、估价作业日期

2018年04月19日至2018年07月16日

十三、估价报告有效期

估价报告应用有效期为一年，即2018年07月16日至2019年07月15日止。

十四、评估重要说明事项

1、本评估结论价值是委估对象能投入正常使用状态下的市场价值。

2、本评估报告书只能用于司法裁定参考，用作其他用途无效。

3、估价对象所占用土地价值、附属物已包含在市场价值内。

4、本项目评估结论价值为估价对象在价值时点、假设限制条件下能够实现的价格，脱离假设限制条件其价值随之



偏离。

5、本报告结论价值有效性建立在委托方提供资料真实，如报告依据数据与实际不相符，本报告应做相应调整。

6、本评估价值设定为现场查看日状态下的市场价值。

7、该价值设定为 2019 年上半年能正常交付使用的市场价值。

8、设定该价值为能够正常招商，合理运营下能实现的价值。

9、房地产市场价值依据委托方提供山东舜王城中药科技园有限公司二期一号楼法院查封房屋汇总表、山东舜王城中药科技园有限公司二期二号楼法院查封房屋汇总表记载面积及现场查看确认数据，如所依据建筑面积与有资质部门测绘面积有较大差异，本报告价值应做相应调整。



山东舜王城中药科技园有限公司房地产评估技术报告

一、个别因素分析

(一) 权益状况分析

评估委托函	(2018)鲁 17 技 24 号	产权性质	私有
房屋所有权人	山东舜王城中药科技园有限公司	房屋用途	商业
房屋座落	鄄城县舜王城中药科技园西北角	层高	大于 3.5 米
土地证号	鄄国用(2013)第 0108 号	地类用途	批发零售用地
座落	鄄城县临商公路西、彭楼镇刘举人村南	使用权面积	114585.0
终止日期	2045 年 05 月 17 日	分摊土地面积	15939 m ²
委托评估楼号	二期 1#、2#楼	总建筑面积	36408.99 m ²
委托评估建筑面积	1#楼面积: 5737.5 m ² ; 2#楼面积: 30671.49 m ²	建成年代	2016 年-2019 年
出路状况	畅通		
他项权利	该标的物涉案		

(二) 实物状况分析

名称	山东舜王城中药科技园有限公司二期部分房地产			结构	钢筋混凝土框架结构
层数	1-2、1-4	层高	大于 3.5 米	用途	商业
规模	商业, 建筑面积: 36408.99 m ² , 分摊土地面积: 15939 m ²				
外立面装饰	无	空间布局	大厅式、单间式		
环境状况	较好	他项权	在勘察日涉案		
出路状况	畅通	供暖状况	无		
现状用途	在建	供气状况	无		
装饰装修状况	1#楼 1-2 层部分正在使用, 2#楼在建毛坯房				



维护及完损状况	维护良好，无发现结构损害
土地状况	五通一平

(三) 区位状况

方位、坐落	位于菏泽市鄄城县舜王城中药科技园。		
距商贸中心距离	略远	主楼朝向	四面
交通状况	有交通管制、有停车位	房型	大厅式 单间式
自然环境	良好	基础设施	好
人文环境	好	公共服务设施	好
景观	较好		
区位状况未来趋势分析	该区域、区位状况发展前景较好。		

二、市场背景分析

舜王国际药城园区坐落于山东省菏泽市鄄城县南部古时五帝之一的舜帝故里——风景秀美的舜王城，位于鄄城临商东路中段，是开发的多层商铺、商业 中药科技园。是国家批准的全国十七家中药材专业市场之一，也是山东省唯一的国家级中药材专业市场。该地处鲁、豫、苏、皖四省交界要冲，京九铁路、日东、济菏、德商等高速公路在此纵横覆盖交织，新建的临商公路、在建的黄河大桥即将成为北连南接周边国家级药材市场的黄金枢纽线。科技园北距河北安国中药材专业市场 400 公里，西距河南禹州中药材专业市场 200 公里，南距安徽亳州中药材专业市场 200 公里，距济南、郑州、徐州机场不到 2 小时车程。离菏泽市中心的直线距离仅 15 公里，区位优势及交通条件均十分优越。科技园所处的舜王城中药材市场是全国仅有的十八家国家中药材专业市场之一，也是山东省唯一取得中药材、中药饮片经营许可证的药材市场。科技园被山东省确定为 2008 年重点建设项目。



园区一期规划占地面积 700 余亩，总投资 7.8 亿。涵盖中药材交易区、中药材工业加工区、物流仓储区、示范性种植区、中药科研区及综合服务区等五大功能区。包含市场商铺、交易大厅、生产厂房、仓库储存、质检中心、科研中心、行政中心、养生休闲中心及配套景观等。在园区的服务管理上，公司致力于打造药材的交易平台，建立中药科技信息中心、电子商务网站、物流中心、商务代理服务系统和各种配套服务设施，改变传统的交易和结算模式，便于于商。并建立中药材科研机构，重点研究新型动物药材、植物药材等高精深药材产品，建立 GAP 种植和养殖基地，创建道地药材品牌。科技园区实行独立的法人治理结构、市场化运作、企业化管理。进入园区的经营者将统一纳入公司管理范围，严格按照 GSP 标准进行经营和管理，确保药品安全和质量。交通的便利，环境的改观，市场经济振兴，旅游资源的合理利用，将会带来房地产市场的持续、稳定发展。

四、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提进行估价。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的的使用。

最高最佳使用分析，真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象是否处于最优使用状态，主要从以下方面考虑：

- 1、法律上允许。即不受现实使用状态的限制，而依照

评估公司的方向，按照其可能的最优用途估价。



行估价。

3、在经济上可能。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而获得最大收益的使用方法的估价结果。

4、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达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，在估价把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度等因素考虑进去。

5、房地产与周围环境的协调性。也就是说估价时不按原用途做估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得外部经济效益的最优使用的新用途进行评估。

6、可持续发展性、即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的发展趋势，以及政治经济形势和政策变化时房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动趋势。

根据估价对象所处地理位置、交通状况、规划前景、周边自然、人文环境、经济环境等情况等综合分析，评估对象设计用途基本上为最佳使用。

五、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，“通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。

估价对象为集中式商城，周围该类大型整体出售房地产较少，不易获取相关信息。评估对象处于成熟的专业市场内，类似房地产租金较活跃，租金能反映其市场价值，因而采用收益法进行评估。房地产为新建商品房，可采用成本法加取得土地市场价值进行评估测算，然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价格。



成本法就是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观、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价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

六、评估测算过程

评估对象计算过程：

(一) 评估对象 2#楼价值确定

1、成本法建筑物价值测算

1.1、运用成本法估价应按下列步骤进行：(1)搜集相关成本、税费、开发利润等资料。(2)估算重置价格或重建价格。(3)估算折旧，折旧分为物质上的折旧，功能上的折旧，经济上的折旧等三种情况。物质上的折旧是指建筑物在物质实体方面的磨损所造成的建筑物价值损失。功能上的折旧是指建筑物在功能方面的落后所造成的价值损失。经济上的折旧是建筑物以外的各种因素所造成的建筑物价值的损失。

1.2、成本法计算公式

建筑物重新构建价格=建筑物开发建造成本+管理费+销售税费+投资利息+开发利润

1.3、房屋重置成本价值测算

采用成本法对在估价对 2#楼建成后的价值进行测算

1.3.1 估价对象 2#楼前期主要费用分摊

		费用类别	单位指标 (元/平方米)	建筑面积	费用(元)	计费依据
房地产开发建设前期费用	可议价前期费用	1、可行性研究报告			80000	计价【1999】1283
		2、环境评价			40000	计价【2002】125



		3、工程勘察设计费			510000	计价【2002】10
		5、招标代理费			80000	计价格[2002]1980号
		6、监理费			300000	发改价格[2007]670号
		7、造价咨询费			150000	鲁价费发〔2007〕205号
		9、消防安全检测费			50000	鲁价费〔2006〕89号
	其他费用	1、城市配套费			6412680	参照《鄞县城市基础设施配套费征收使用管理实施办法》
		2、人防异地建设费			1193850	荷价费发〔2015〕45号
		3、建安劳保费			576459	鲁政发[2016]10号
		4、其他技术服务费			50000	
					30671.49	9442989

前期费用：307.87 元/平方米

1.3.2 估价对象建安工程费：根据估价对象基础工程、结构工程、地面、门窗、内外墙面、水电设施等状况，经采用同类建筑建安工程平均造价结合重编预算法测算，该类房屋在价值时点的建安费用为 1060 元/平方米。

1.3.3 室外工程建设费：基础设施建设费包括红线内道路、供水、供电、供气、通讯、照明、园林绿化、环卫、排污、排洪等工程费用，根据实际情况本评估项目取 60 元/平方米。

1.3.4 公共配套设施建设费主要是为商住区服务的非经营性公共设施和生活服务设施的建设费用，包括非经营性教育、医疗卫生、文化体育、邮电、社区服务、行政管理、市政公用设施等，根据实际情况本评估项目取 75 元/平方米。

开发建设成本=①+②+③+④

=307.87+1060+60+75=1502.87 元/平方米



1.3.5、评估对象建设管理费参照《基本建设财务管理规定》财政部财建[2002]394号文件，开发建设成本的1.5%， $1502.87 \times 1.5\% = 22.54$ 元/平方米

1.3.6、评估对象销售费用，一般为前5项的0-4%，本项目取2%， $(1502.87 + 22.54) \times 2\% = 30.5$ 元/平方米

1.3.7、在建工程投资利息

依据《全国统一建筑安装工程工期定额》并参照同类工程的建设工程进度标准，建设周期为1年。估价时点中国人民银行规定的金融机构人民币一年期贷款基准利率为4.35%，考虑金融机构利率上浮及相关费用，评估对象投资利率取6%。投资利息按1-6项费用之和为利息基础，投资在建设期均匀性投入。则： $(1502.87 + 22.54) \times [(1 + 6\%)^{1/2} - 1] = 45.1$ 元/平方米。

1.3.8、工程投资利润

根据鄄城县房地产市场实际，设定在建工程投资分摊利润为工程费用的8%。则： $(1502.87 + 22.54 + 30.5) \times 8\% = 124.47$ 元/平方米

1.3.9、销售税金

评估对象房地产建设发生的税金为销售价格的11%，评估对象为在建工程，权属未发生转移，销售税金取0

1.3.10、估价对象建筑物市场价值：

$$1502.87 + 22.54 + 30.5 + 45.1 + 124.47 + 0 \\ = 1725.48 \text{ 元/平方米}$$

1.3.11 估算估价对象折旧

经评估师现场勘察，建筑物功能分区布局合理，不考虑功能性及经济性折旧。

依据国家标准《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068确定估价对象使用年限为50年，估价对象为在建工程，建



设时间为 2012-2013 年，估价时点为 2018 年，工程停滞期为五年左右。实体性折旧依据直线折旧法，折旧系数 $t/T=5/50=0.1$ ，考虑评估对象为在建工程，后期续建期间会有一些的修缮及维护，折旧系数取 0.05

评估对象建筑物价值 = $1725.48 \times (1 - 0.05) = 1639.21$ 元/平方米

1.4、土地价值测算

采用基准地价修正系数法评估土地价值

待估宗地属基准地价范围边缘，故这次评估采用基准地价法进行评估。

1.4.1、基本原理

基准地价代表的是不同土地级别或均质区域内土地的平均地价水平。区域内的宗地由于各宗地区位条件的差异使得宗地的地价存在差异，因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。基本公式：

$$v = v_{ib} \times (1 \pm \sum K_i) \times k_j + J$$

其中 v 为待估宗地地价； v_{ib} 为宗地所在区片基准地价；

J 为基础设施修正值； $\sum K_i$ 为宗地所有影响因素修正之和；

k_j 为年期修正、期日修正、容积率修正。

1.4.2、基准地价内涵

基准日：2017 年 1 月 1 日。

1.4.3、土地开发程度

本次建制镇土地（包含商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地）基准地价制定的土地开发程度设定为：一级地为“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、



宗地内场地平整)；二、三级地为“四通一平”(通上水、通电、通路、通讯、宗地内场地平整)。

1.4.4、容积率

本轮建制镇基准地价更新评估商服用地标准容积率为 1.5,住宅用地标准容积率修改为 1.3。工业用地标准容积率为 1.0。

1.4.5、土地使用年期

各类用地的法定最高出让年期,即:商服用地 40 年,住宅用地 70 年,工业用地 50 年,公服用地 50 年。

1.4.6、基准地价及基础设施修正的确定

评估宗地属于基准地价覆盖边缘,根据建制镇土地级别图,确定待估宗地为二级商业用地,基准地价为 500 元/平方米。

1.4.7、土地状况修正

建制镇二级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离(米)	< 200	200-400	400-600	600-800	> 800
商服繁华程度	区域内有较多商场、饭店,商服设施多且集聚形成规模	区域内商服设施较分散,功能不很齐全	区域内商服设施较少、分散	区域内只有零星商服点	区域内没有其他商服设施
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
区域基础设施完善程度	完善	较完善	一般	较差	差
自然环境状况	邻公园,无水气、声污染	邻近集中绿地,无污染	无水、气、声污染	有轻度污染	污染严重
人口密度	高	较高	一般	较低	低
宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
宗地临街宽深比	> 1.5	1.3-1.5	1.1-1.3	0.8-1.1	< 0.8



宗地面积与形状	面积大, 形状规则	面积较大, 形状较规则	一般	面积较小, 形状不规则	面积小, 形状不利于土地利用
周围用地土地利用类型	商服	住宅	市政公用建筑	工业	特殊用地
规划限制条件	对土地利用类型和土地利用强度均有限制	对土地利用类型有一定限制	对土地利用类型无限制, 对土地利用强度限制较大	对土地利用类型无限制, 对土地利用强度有一定限制	对土地利用类型和土地利用强度均无限制

商服用地基准地价修正系数表

土地级别 修正因素	二级地					修正系数
	优	较优	一般	较劣	劣	
距最近商服中心距离	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24	2.24
商服繁华程度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92	1.92
临路类型	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	1.6
区域基础设施完善程度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44	1.44
自然环境状况	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12	1.12
人口密度	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28	1.28
宗地利用状况	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28	1.28
宗地临街宽深比	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76	0
宗地面积与形状	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28	1.28
周围用地土地利用类型	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12	1.12
规划限制条件	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96	0.96
合计						14.24

1.4.8、确定年期修正系数

$$KJ1 = [1 - 1 / (1+r)^m] \div [1 - 1 / (1+r)^n]$$

估价对象宗地土地使用权为出让用地, 土地剩余使用年



限为 27 年，因此土地使用权年期修正， $kj1=87.8\%$

其中： $r=6\%$ ， $m=27$ 年， $n=40$ 年。

1.4.9、确定期日修正系数

菏泽市城区土地定级估价所确定的基准日为 2017 年 1 月 1 日，本次评估期日为 2018 年 04 月 19 日。根据地价指数，年期修正取 $kj2=7\%$

1.4.10、开发程度修正

待估宗地实际开发程度为宗地红线外达到”五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），二、三类基准地价设定为“四通”（通路、通电、通讯、供水），因此开发程度修正 $j=+20$ 元/平方米

1.4.11、规划容积率为 2.5，修正系数 1.23

1.4.12、评估对象地价

$$\begin{aligned} V1 &= v_{ib} \times (1 \pm \sum K_i) \times kj + J \\ &= 500 \times (1 + 14.24\%) \times 0.878 \times (1 + 7\%) \times 1.23 + 20 \\ &= 680.04 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

楼面地价为： $680.04/2.5=272.02$ 元/平方米

1.5、评估房地产平方米单价

$$1639.21 + 272.02 = 1911.23 \text{ 元/平方米}$$

评估房地产市场价值： $1911.23 \times 30671.49 = 58620272$ 元

2、采用假设开发法测算评估对象 2#楼市场价值

2.1、选用假设开发法估价应按下列步骤进行：

- (1)、选择估价前提；
- (2)、选取最佳开发经营方式；
- (3)、测算后续开发经营期
- (4)、测算开发完成后的价值；



(5)、测算后续开发的必要支出；

(6)、确定折现率或后续开发的利息和利润

2.2、选择估价前提

依据《评估规范》5.4.2-4 选择被迫转让开发前提

2.3、测算后续开发经营期

根据目前实际施工情况，预计该工程从估价时点至工程竣工交付，施工期 12 个月（含施工整顿期 3 个月），销售期一年。

2.4、测算开发完成后的价值

根据类似房地产市场售价比较测算，预计建成后该物业预期综合售价为 2850 元/平方米。

则估价对象开发完成后的价值：

$$V=30671.49 \times 2850=87413747 \text{ 元}$$

2.5、测算后续开发的必要支出

评估对象估价时点至工程交付尚要进行的部分分项工程包括部分主体工程；装饰装修工程；水、电（含弱电）、通风、消防、电梯等安装工程；室外配套工程等。

2.5.1 部分主体工程

依据工程图纸及现场勘验施工程度，部分主体工程尚需投入 42 元/平方米

2.5.2 装饰装修工程

依据工程图纸及现场勘验施工程度，装饰装修工程尚需投入 175 元/平方米

2.5.3 安装工程



依据工程图纸及现场勘验施工程度，部分主体工程尚需投入 185 元/平方米

2.5.4 室外工程建设费：基础设施建设费包括红线内道路、供水、供电、供气、通讯、照明、园林绿化、环卫、排污、排洪等工程费用，根据实际情况本评估项目分摊取 39 元/平方米

2.5.5、公共配套设施建设费主要是为商住区服务的非经营性公共设施和生活服务设施的建设费用，包括非经营性教育、医疗卫生、文化体育、邮电、社区服务、行政管理、市政公用设施等，根据实际情况本项目为取 35 元/平方米。
 $42+175+185+39+35=476$ 元/平方米

2.5.6、估算项目取得应承担的税金

房地产开发企业取得土地使用权及建筑所有权应承担的税金契税、印花税，依据成本法取得数值估算该项目价值税金。契税依据鲁财税[2014]21 号文件“土地使用权转让以及房屋买卖、赠与、交换等其他转移土地、房屋权属行为契税适用税率仍执行 3%”，

契税： $1911.23 \times 3\% = 58.22$ 元；

房地产印花税适用于房地产产权转移书据的税率为 0.05%：
 $1911.23 \times 0.05\% = 0.97$ 元

合计平方米税金为 $58.22 + 0.97 = 59.19$ 元/平方米

2.5.7、续建管理费用

续建建设管理费参照《基本建设财务管理规定》财政部财建[2002]394 号文件，开发建设成本的 1.5%，续建管理



费用： $(476+59.19) \times 1.5\%=8.03$ 元/平方米

2.5.8、估算销售费用

该在建房后续销售费用考虑为续建成本前 7 项和的 2%；
 $(476+59.19+8.03) \times 2\%=10.86$ 元/平方米

2.5.9、估算投资利息

估价时点中国人民银行规定的金融机构人民币一年期贷款基准利率为 4.35%，考虑金融机构利率上浮及相关费用，评估对象投资利率取 6%。投资利息按 1-6 项费用之和为利息基础，投资在续建建设期均匀性投入，同时依据《估价规范》销售税费及利润不作为计算利息的基数。

$(476+59.19+8.03) \times [(1+6\%)^{1/2}-1]=16.06$ 元/平方米

2.5.10、估算续建投资利润

根据鄄城县房地产市场实际，设定在建工程投资分摊利润为工程费用的 12%。则：

$(476+59.19+8.03+10.86) \times 12\%=66.49$ 元/平方米

2.5.11、销售税金

评估对象房地产建设发生的税金为销售价格的 11%，综合销售价格经市场了解估算为 2850 元/平方米，则：
 $(2850/1.11) \times 11\%=282.43$ 元/平方米。

合计续建费用：

$476+59.19+8.03+10.86+16.06+66.49+282.43$
 $=909.15$ 元/平方米

假设开发法计算公式

在建工程价值=完成后的房地产价值—续建成本—续建管理费用—投资利息—续建销售费用—续建投资利润—相



关税费—购买待开发房地产应负担的税费等。

在建工程市场价值

$$87413747-909.15 \times 30671.49 = 59528761 \text{ 元}$$

3、评估对象 2#楼价值确定

比较两种评估方法：

成本法重置价值（未扣减折旧额）-假设开发法市场价值=

$$(1725.48+272.02) \times 30671.49 - 59528761 = 1737540 \text{ 元}$$

$$1737540 / 59528761 \times 100\% = 2.9\%$$

两种评估方法计算评估对象价值偏差不大，取算术平均值作为评估对象的市场价值：

$$(59528761 + 58620272) / 2 = 59074516 \text{ 元}$$

楼房均价：1926.04 元/平方米

（二）评估对象 1#楼计算过程：

1、重置成本法

估价对象 1#楼委托范围为部分为部分商业门市，与 2#楼一条东西路相隔，结构形式及建筑规模基本相同。

1.1 前期费用 307.87 元/平方米

1.2 建安费用 1060+402=1462 元/平方米

1.3 室外工程建设费 60+39=99 元/平方米

1.4 公共配套设施建设费 75+35=110 元/平方米

小计：307.87+1462+99+110=1978.87 元/平方米

1.5 管理费用 1978.87 × 1.5% = 29.68 元/平方米

1.6 销售费用 (1978.87+29.68) × 2% = 40.17 元/平方米

1.7 投资利息



$$(1978.87+29.68) \times [(1+6\%)^{1/2}-1]=59.38 \text{ 元/平方米}$$

1.8 投资利润:

$$(1978.87+29.68+40.17) \times 8\%=163.9 \text{ 元/平方米}$$

1.9 土地楼面地价 272.02 元/平方米

1.10 销售税金: $2850/1.11 \times 11\%=282.43$ 元/平方米

合计 $1978.87+29.68+40.17+59.38+163.9$

$$+272.02+282.43 =2826.45 \text{ 元/平方米}$$

1.11 折旧系数 0.9

1.12 估价对象 1#楼市场价值

$$2826.45 \times 0.9=2543.81 \text{ 元/平方米}$$

2、收益法测算过程

评估对象已经交付使用,基本在租赁营业,租金较为活跃,成本法不能准确反应其市场价值,故主要采用收益法确定其市场价值。

2.1、收益法就是预计评估对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的合理价格或价值的方法。

2.2、运用收益法估价按下列步骤进行:

- (1)、搜集有关收益和费用资料;
- (2)、估算潜在毛收入及有效毛收入;
- (3)、估算正常运营费用,即总支出;
- (4)、估算净收益;
- (5)、选用适当的资本化率;
- (6)、选用适当的计算公式求出收益价格;

2.3、估算过程



$$2.3.1、公式为 V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中 V——收益价值；

A_i——未来第 i 年的净收益；

r——资本化率；

n——未来可获收益年限；

下述估价基于假设未来资本化率 r 保持不变，该房产无追加投资、意外损失等因素。

2.3.2、有效毛收入的确定

有效毛收入的确定

经评估人员市场调查，该区域该类商业用房(面积 135 平方米)的年租金为 1.2-1.4 万元不等，日租金(考虑 10% 的空置率)为 0.27-0.32 元/平方米。但是该类租金为房东未考虑商业用房房产税的租金，且该市场将逐渐规范，计算租金取 0.4 元/平方米，出租面积以 1 平方米为基准，空租率取 10%。

$$\text{有效毛收入} = 0.4 \times 365 \times 1 \times (1 - 10\%) = 131.4 (\text{元/年})$$

2.3.3、待估对象房地出租年总费用的确定

①、管理费

管理费是指对出租房屋进行必要管理所需的费用，分为两部分：一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出；另一是管理人员的工资支出。据调查管理费一般为年租金收入的 1.0%，即：

$$\text{管理费} = \text{有效毛收入} \times 1.0\%$$



$$=131.4 \text{ 元/年} \times 1.0\%$$

$$=1.31 \text{ 元}$$

②、维修费

维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。通常按房屋重置价的 1.5%-2%计算。根据待估宗地上房屋经营的维修状况，维修费按房屋重置价的 1.5%计算。委估建筑物为钢筋混凝土结构，根据建筑工程预算定额，菏泽市建筑材料市场价格行情并参考类似工程惯例，该类房屋的建安价为 1460 元/m²，即：房屋维修费=房屋重置价×1.5%

$$=1460 \text{ 元/m}^2 \times 1\text{m}^2 \times 1.5\% = 21.9 \text{ 元}$$

④、保险费

保险费是指房地产权人为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。根据保险公司的有关规定，保险费率为房屋重置价的 0.20%，即：

$$\text{房屋保险费} = \text{房屋重置价} \times 0.20\%$$

$$=1460 \text{ 元/m}^2 \times 1\text{m}^2 \times 0.2\%$$

$$=2.92 \text{ 元}$$

⑤、税金

税金是指房地产所有权人按有关规定向税务机关缴纳的房地产税、营业税、城市建设维护税、教育费附加、房地产税等以房屋年租金的 12%计；

$$\text{即：房屋年租金} \times 12\%$$

$$=131.4 \text{ 元/年} \times 12\% = 15.77 \text{ 元}$$

⑥、房地出租年总费用计算



$$\begin{aligned} \text{房地出租年总费用} &= \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税金} \\ &= 1.31 + 21.9 + 2.92 + 15.77 = 41.90 \text{ 元} \end{aligned}$$

2.3.4、房地年纯收益 a 的确定

房地年纯收益 $a = \text{房地出租年有效总收入} - \text{房地出租年总费用}$ ： $131.4 - 41.90 = 89.50$ 元

2.3.5、房地年纯收益 a 的变动分析

虽着经济的发展，房屋租赁价格会逐年攀升，中国房地产测评中心发布的《2018年2月的中国城市租赁价格指数报告》显示2月中国城市租赁价格指数为1040.4点，较上月上升0.5点，环比上涨0.05%，同比上涨0.38%。

依据菏泽统计局公布的《2017年菏泽市国民经济和社会发展》“全市房地产开发投资完成295.96亿元，比上年增长4.7%.....商业营业用房投资完成33.56亿元，下降17.8%”。供给的减少预示着商业用房租金价格会有一定的上涨。对于评估对象纯收益 a 取每年3%的上涨系数。

2.3.6、资本化率 r 的确定

采用安全利率加风险调整值来确定，房地资本化率取中国人民银行公布的一年定期存款利率作为安全利率，即1.75%，2016年全年CPI上涨2.0%，2017年全年CPI上涨1.6%取算数平均“CPI”为1.8%为风险调整值，确定本次估价的房地资本化率为3.55%；

2.3.7、收益年限的确定

自估价时点2018年4月19日为基准日，至2045年4月19日为收益期，收益期为 $2044 - 2018 + 1 = 27$ 年



2.3.8、评估对象收益价值测算

纯收益 a 每年均上涨 3%，2018 年为 $89.5 \times (1+3\%)^0 = 89.5$ 元，2019 年为 $89.5 \times (1+3\%)^1 = 92.19$ 元，2020 年 $89.5 \times (1+3\%)^2 = 94.95$ 元，依次计算 2044 年为 $89.5 \times (1+3\%)^{27-1} = 193.01$ 元；利用资本化率 r 进行折现至价值时点，2018 年 89.5 元，2019 年为 $92.19 \times / (1+3.55\%) = 89.02$ 元，依次计算 2044 年为 $193.01 / (1+3.55\%)^{26} = 77.93$ 元，合计 2256.80 元/平方米。

2.3.9、建筑物价值测算

依据国家标准《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定估价对象使用年限为 50 年，使用年限至 2063 年，土地使用年限为 2045 年五月，依据《估价规范》4.3.16 “对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余年限，且出让合同未约定土地出让权届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，评估对象收益价值应为按收益期计算的价值加建筑物在收益期结束时的价值折现至价值时点的价值”。因为委托人未能提供土地出让合同，但估价人员依据土地出让合同格式条款第二十五条内容，判断评估对象应属于《估价规范》4.3.16 规定范畴，遵循估价师“勤勉尽责”原则，对建筑物价值进行测算。

①、建筑物的价值依据成本法重置成本价为 2826.45 元/平方米，扣减楼面地价及税金分摊

$$= 2826.45 - 272.02 - 282.43 \times 272.02 / 2826.45$$

$$= 2581.78 \text{ 元/平方米}$$



②、依据直线折旧法，钢筋混凝土结构残值为 0，建筑物每年折旧额为 $2581.78/50=51.62$ 元/平方米，土地使用年限届满后，建筑物使用年限为 $2063-2045=18$ 年，

则价值时点建筑物的价值为

$$(51.62 \times 18) / (1+3.55\%)^{2045-2018} = 362.27 \text{ 元/平方米}$$

2.3.10、评估对象价值

$$2256.80+362.27=2619.07 \text{ 元/平方米}$$

3、确定估价对象的市场价值

比较两种评估方法所评估对象价值：

$$(2619.07-2543.81) / 2619.07 \times 100\% = 2.8\%$$

两种评估方法计算评估对象价值偏差不大，取算术平均值作为评估对象的市场价值：

$$(2619.07+2543.81) / 2 = 2581.44 \text{ 元/平方米}$$

4、评估对象个体因素修正

评估对象为不同的商业门市，相互之间有着个体差异，依据市场调查资料对其进行修正

4.1 楼层修正系数是指设定的标准楼层与估价对象相比较下的调整。

4.2 综合修正系数是指测算出的标准价值与评估对象所处位置区域差异的调整、房地产户型、环境、出入方便度等因素。

每户价值详见下表：

序号	楼号	户号	产权面积	基准价	楼层修正	综合修正系数	评估值	均价
1	二期 1#	A01	135	2581.44	1	1.1	383344	2840
2		A02	135	2581.44	1	1	348494	2581
3		A03	135	2581.44	1	1	348494	2581



山东舜王城中药科技园有限公司二期1#、2#楼部分房地产司法评估报告

4	A05	67.5	2581.44	1.2	1	209097	3098
5	A06	135	2581.44	1	1	348494	2581
6	A07	135	2581.44	1	1	348494	2581
7	A08	67.5	2581.44	1.2	1	209097	3098
8	A09	135	2581.44	1	1	348494	2581
9	A10	135	2581.44	1	1	348494	2581
10	A11	135	2581.44	1	1.1	383344	2840
11	A12	135	2581.44	1	1	348494	2581
12	A13	135	2581.44	1	1	348494	2581
13	A15	135	2581.44	1	1	348494	2581
14	A16	67.5	2581.44	1.2	1	209097	3098
15	A17	135	2581.44	1	1	348494	2581
16	A18	135	2581.44	1	1	348494	2581
17	A19	67.5	2581.44	1.2	1	209097	3098
18	A20	135	2581.44	1	1	348494	2581
19	A21	135	2581.44	1	1	348494	2581
20	A22	135	2581.44	1	1.05	365919	2711
21	B12	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
22	B15	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
23	B16	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
24	B18	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
25	B21	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
26	B22	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
27	B23	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
28	B25	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
29	B26	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
30	B27	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
31	B28	135	2581.44	1	1	348494	2581
32	B30	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
33	D09	135	2581.44	1	1	348494	2581
34	D10	135	2581.44	1	1	348494	2581
35	E08	67.5	2581.44	1.2	1	209097	3098
36	E09	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
37	E10	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
38	E11	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
39	E19	67.5	2581.44	1.2	0.95	198642	2943
40	E20	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
41	E21	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
42	E22	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
43	E23	135	2581.44	1	0.95	331070	2452
44	E25	135	2581.44	1	1	348494	2581



45	E26	135	2581.44	1	1	348494	2581
46	E27	67.5	2581.44	1.2	0.95	198642	2943
	合计	5737.5				14807527	2581

(三) 评估对象价值合计

评估对象 1#楼价值+评估对象 2#楼价值
 =14807527+59074517 =73882044 元

七、结论

根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，经认真分析现有的资料、实地调查、勘察，结合估价经验和对影响房地产价格各项因素的综合考虑，确定估价对象在价值时点假设限制条件下的市场价值为：73882044 元，人民币大写：柒仟叁佰捌拾捌万贰仟零肆拾肆元整。

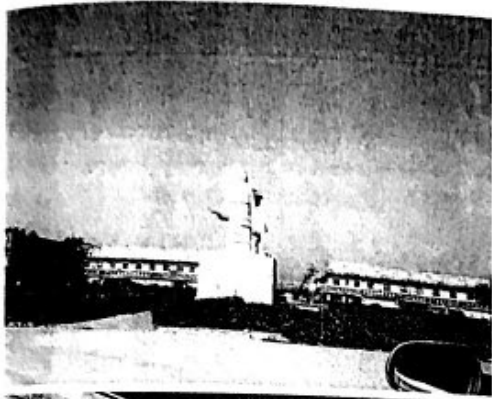
菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

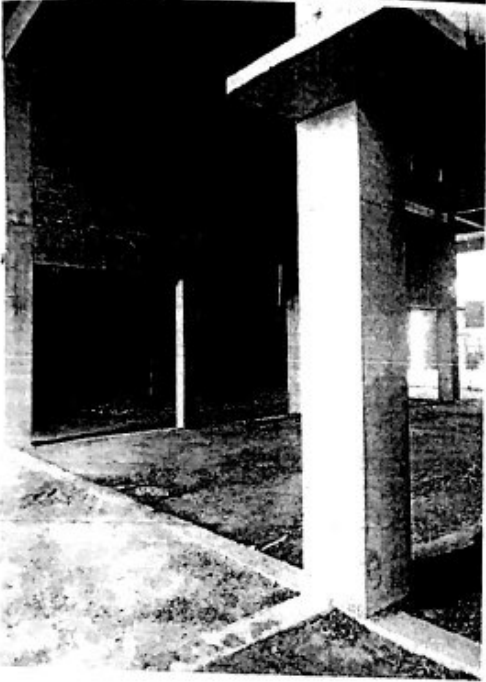
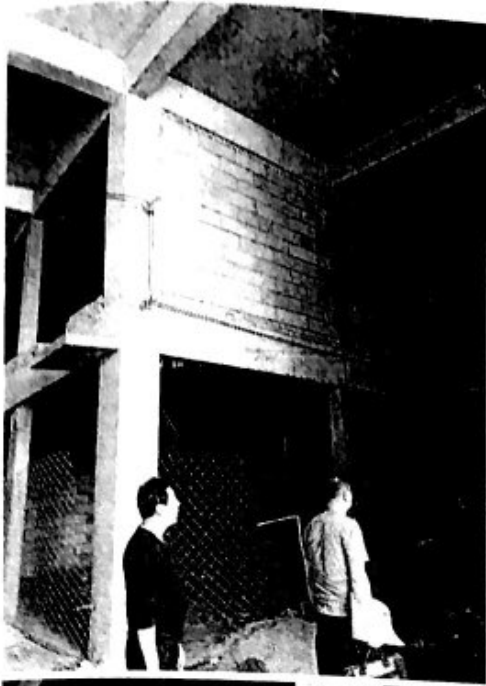


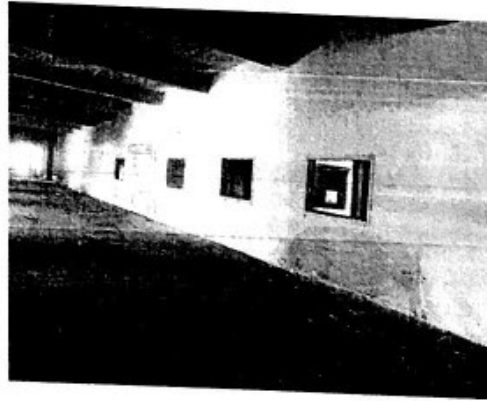
二〇一八年七月十六日

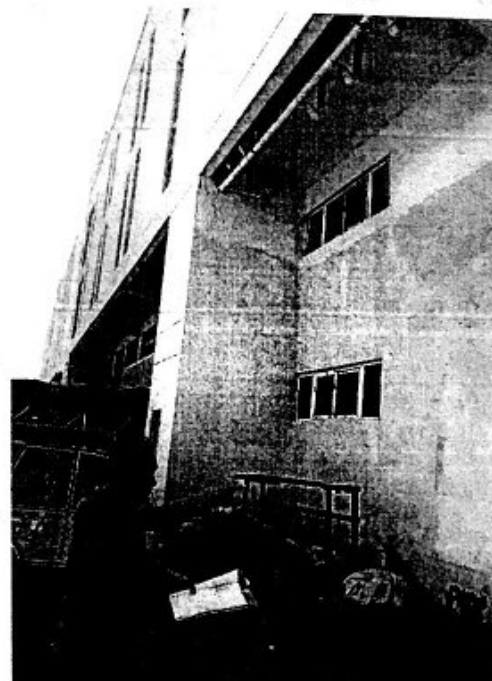
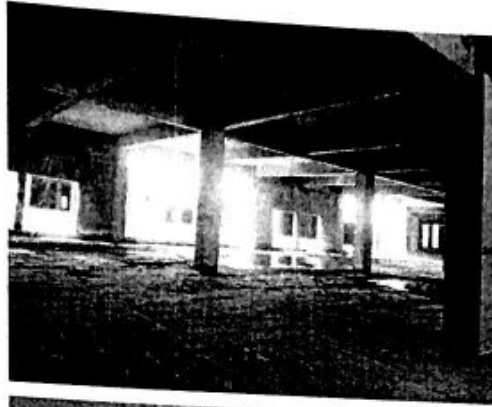
现场查看照片













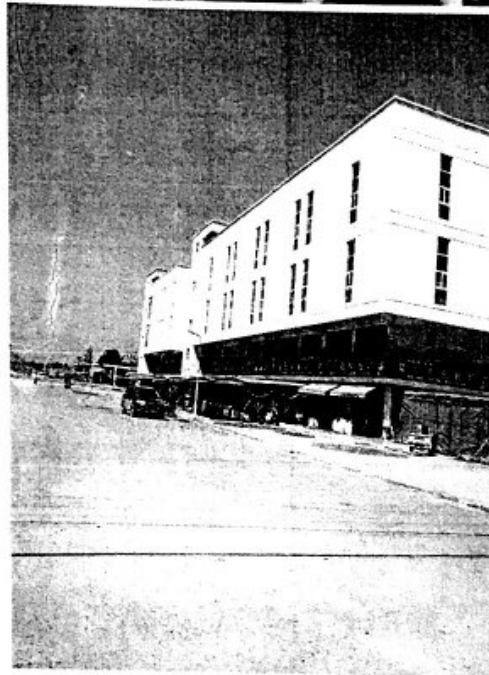












山东省菏泽市中级人民法院技术室 评 估 委 托 函

(2018)鲁17技24号

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司：

我院执行的河南新长城建设有限公司与山东舜王城中
药科技园有限公司建设工程施工合同纠纷一案，执行部门移
交我室对被执行人山东舜王城中药科技园有限公司位于鄄
城县彭楼镇“舜王城中药科技园”二期商铺一宗进行价值评
估。请贵处按照司法评估有关规定对以上涉案事项进行价值
评估。

现我室将有关评估材料提交贵单位，请按照司法评估有
关程序予以审查评估，出具评估报告书，一式四份。

联系人：张法官

联系电话：0530-5321098

传真：0530-5321565

二〇一八年四月四日



国用(2013)第0108号

记 事

如增加内容, 须由鄄城县国土资源局

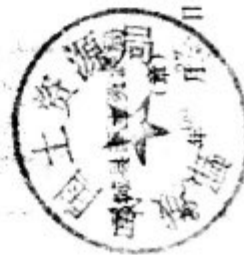
土地使用权人	山东舜王城中药科技园有限公司		
座 落	鄄城县临商公路西, 彭楼镇刘举人村南		
地 号	/	图 号	
地类(用途)	批发零售用地	取得价格	
使用权类型	国有出让	终止日期	2043年03月
使用权面积	114585.0 M ²	其 中	
		独用面积	
		分摊面积	



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, 对土地使用权人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。

证书监制机关

登记机关

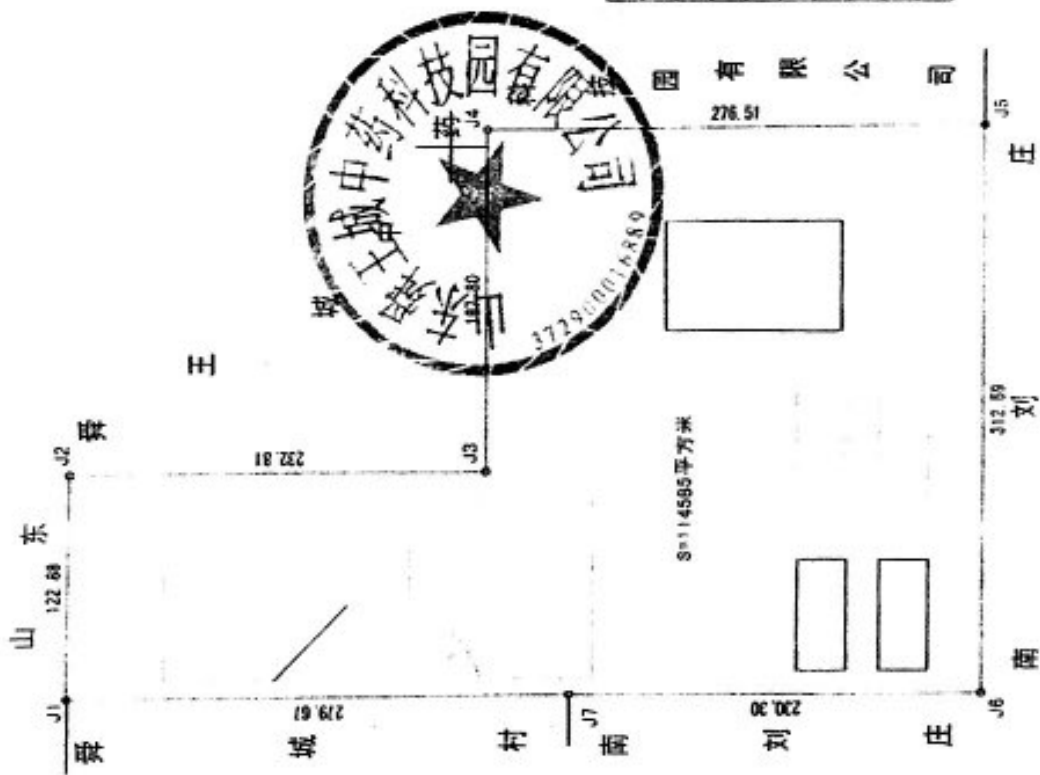


366.922
9.444

39367.652
3919.444

18.744

3918.744



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3916558.032	39087021.725	172.65
J2	3919255.904	39087144.599	232.81
J3	3919123.093	39087143.698	187.80
J4	3918123.001	39087331.384	276.51
J5	3918848.508	39087334.065	312.69
J6	3918848.658	39087021.478	230.30
J7	3919278.959	39087021.588	276.67
J8	3916558.032	39087021.725	
S=114585 平方米			



建设单位(个人) 山东海之域中药科技有限公司

建设项目名称 莱中式商城. 街铺. 仓库

建设位置 1105 尚路西(新港镇林边)

建设规模 贰拾捌万捌仟捌佰叁拾肆平米 (2868834m²)

附图及附件名称

遵守事项

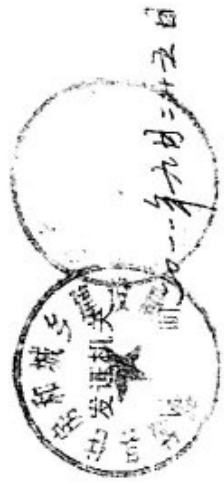
- 一、本证是城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得擅自变更
- 四、城乡规划主管部门依法有权监督本证, 建设单位(个人) 有义务接受查验
- 五、本证所附附图与附件应发证照依法依规确定, 与本证具有同等法律效力

中华人民共和国

建设工程规划许可证

郭建己 2017年9月20日

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定, 经审核, 本建设工程符合城乡规划要求, 颁发此证。



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

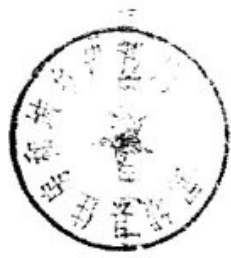
编号 372901120111042

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

特此批准

发证机关：聊城市住房和城乡建设局

日期：2012.1.12



建设单位 山东聊城经济开发区管理委员会
 工程名称 中央商务区、10#、11#住宅楼工程
 建设地点 临清路西侧（临清经济开发区）
 建设规模 286838.4平方米 合同价格 45329万元
 设计单位 河南郑大工程设计院
 施工单位 河南利长城建设工程有限公司
 监理单位 菏泽市建设监理公司 聊城分公司
 合同工期 2012.2.7 合同竣工日期 2013.6.7

备注

注意事项：

1. 建设单位应依法取得土地使用权证书。
2. 建设单位应依法取得工程规划许可证。
3. 建设单位应依法取得施工图设计文件审查合格书。
4. 建设单位应依法取得消防设计审核意见书。
5. 建设单位应依法取得建设工程质量监督手续。
6. 建设单位应依法取得建设工程安全监督手续。
7. 建设单位应依法取得建设工程档案预验收意见。
8. 建设单位应依法取得建设工程竣工验收备案表。



证明

经档案查询：截止到 2016 年 8 月 31 日，在我局电脑信息中的房产登记记录如下：

山东舜王城中药科技园有限公司二期 2 号楼于 2014 年 12 月 16 日办理在建工程抵押登记，建筑面积为 32561.49 平方米。

特此证明！

鄆城县房产服务中心

2018 年 7 月 3 日



房屋现场勘查记录

代理人: 山东盛王城中药科技园 房屋所有权证号: _____ 土地证号: _____
 勘察日期: 2018. 4. 19 其他证件: _____
 土地取得方式: _____ 土地剩余年限: _____

房屋	结构	等级	用途	檐高	层数	建筑面积		朝向	采光	承重构件	基础	屋顶	墙体	门	窗	地面	内地	外墙	成数
						长	宽												
2号楼	框架				4	34.110	较好				砼	砼	24	—	—	毛			
1井楼	46套		经营		1-2/4	5737.5													
							39847.5m ²												

平面示意图
 1. 桩基检测报告完毕
 2. 内部隔断拆除并加固(天津聊)

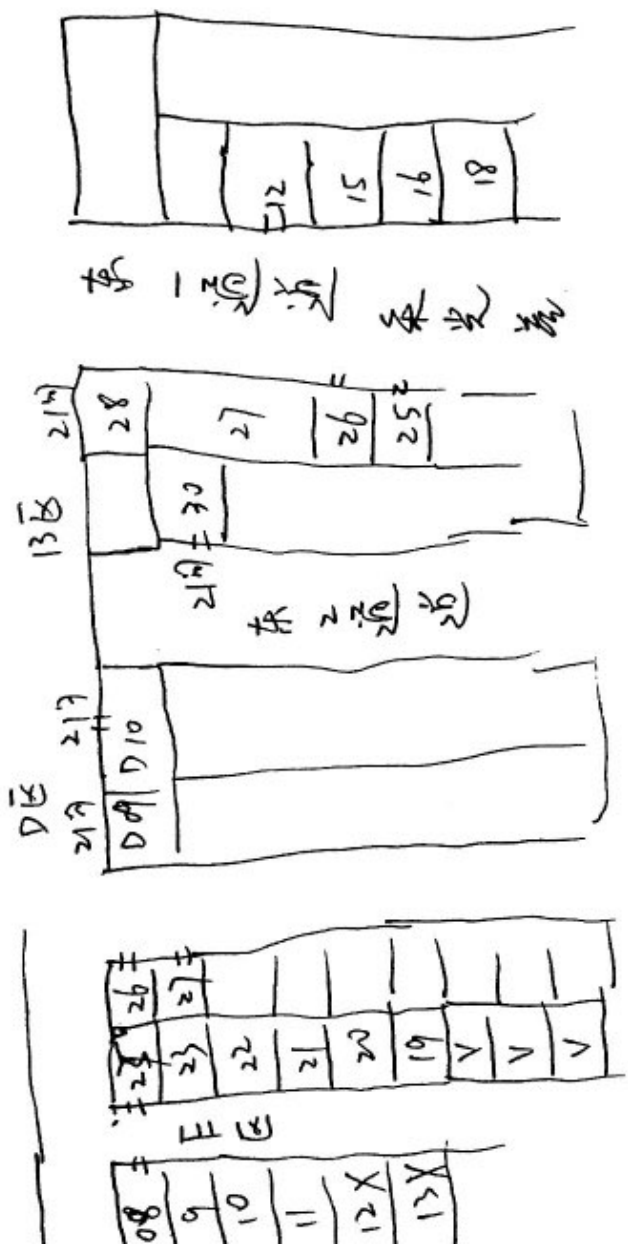
2号楼 从 ④-⑫ 已被郾城法院查封
 西大间 7.2 x 7.2m 1F 3.5
 3F 4.4 4F 4.4m
 东走廊南北长 44m x 东西 31.5m 郾城县检察院
 5-11 轴线 Q-1

现场勘察人、见证人: (签字) _____
 产权人: _____

11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01
21A	21A	21A	11A	8B	11A	11A	21A	21A	21A	21A
12	13	15	16	8B	17	18	8B	19	20	21
										22

把通道

E27是11间 135/2m²
 E08是11A 135/2m²
 E11无11-1 11-2 算一个 135m²
 E19 11B 135/2
 A16 11B A19 11A A05 08 单11A



都是双门

见证人: 汪流电, 13033796999



山东舜王城中药科技园有限公司 二期一号楼法院查封房屋汇总表

序号	楼号	房号	备注
1	二期1号楼	A01	135 m ²
2	二期1号楼	A02	135 m ²
3	二期1号楼	A03	135 m ²
4	二期1号楼	A05	67 m ²
5	二期1号楼	A06	135 m ²
6	二期1号楼	A07	135 m ²
7	二期1号楼	A08	135 m ²
8	二期1号楼	A09	135 m ²
9	二期1号楼	A10	135 m ²
10	二期1号楼	A11	135 m ²
11	二期1号楼	A12	135 m ²
12	二期1号楼	A13	135 m ²
13	二期1号楼	A15	135 m ²
14	二期1号楼	A16	135 m ²
15	二期1号楼	A17	135 m ²
16	二期1号楼	A18	135 m ²
17	二期1号楼	A19	135 m ²
18	二期1号楼	A20	135 m ²
19	二期1号楼	A21	135 m ²
20	二期1号楼	A22	135 m ²
合计		2564 m ²	



序号	楼号	房号	备注
21	二期1号楼	B12	135 m ²
22	二期1号楼	B15	135 m ²
23	二期1号楼	B16	135 m ²
24	二期1号楼	B18	135 m ²
25	二期1号楼	B21	135 m ²
26	二期1号楼	B22	135 m ²
27	二期1号楼	B23	135 m ²
28	二期1号楼	B25	135 m ²
29	二期1号楼	B26	135 m ²
30	二期1号楼	B27	135 m ²
31	二期1号楼	B28	135 m ²
32	二期1号楼	B30	135 m ²
33	二期1号楼	D09	135 m ²
34	二期1号楼	D10	135 m ²
35	二期1号楼	E08	135 m ²
36	二期1号楼	E09	135 m ²
37	二期1号楼	E10	135 m ²
38	二期1号楼	E11-1	135 m ²
39	二期1号楼	E11-2	135 m ²
40	二期1号楼	E19	135 m ²
41	二期1号楼	E20	135 m ²
42	二期1号楼	E21	135 m ²
43	二期1号楼	E22	135 m ²
合计		3105 m ²	



序号	楼号	房号	备注
44	二期1号楼	E23	135 m ²
45	二期1号楼	E25	135 m ²
46	二期1号楼	E26	135 m ²
47	二期1号楼	E27 <i>单</i>	135 m ²
合计		540 m ²	

山东舜王城中药科技园有限公司二期一号楼查封房屋总面积为：6209 m²



山东舜王城中药科技园有限公司 二期二号楼法院查封房屋汇总表

序号	楼号	房号	备注
1			山东省菏泽市鄄城县舜王城中药科技位于园内，下同
2	二期2号楼	全部商铺（1到4层楼）	扣除鄄城县人民法院查封拍卖的1890 m ² ，现实有面积为34110 m ²

说明：由于1#、2#楼均不具备交工条件，所以相关部门没有办理验收手续，特此说明。

河南新长城建设有限公司
2018年01月28日





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91371700740960939L

名称 菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司
类型 有限责任公司
住所 菏泽市长江路南侧山海天泰三楼322室
法定代表人 陈永
注册资本 壹佰万元整
成立日期 2000年12月28日
营业期限 2000年12月28日至2030年12月28日
经营范围 贰级房地产估价；基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询（以上有效期限以许可证为准）。



<http://sdxy.gov.cn>

登记机关

2016年 04月 20日

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



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

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

机构名称：菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈永
(执行事务合伙人)

住所：菏泽市长江路南侧山海天泰三楼322室

统一社会信用代码：91371700740960939L

备案等级：贰级

证书编号：鲁评172001

有效期限：2017年10月30日至2020年10月29日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



由 扫描全能王 扫描创建

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. 00101093

姓名 / Full name

侯凌青

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372924197007310026

注册号 / Registration No.

3719980087

执业机构 / Employer

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-16

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. 00101095

姓名 / Full name

闫长英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372901197503141407

注册号 / Registration No.

3720020119

执业机构 / Employer

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-16

持证人签名 / Bearer's signature

