

房地产估价报告

菏弘正房估字（2018）第 D17187 号

（正本）



估价项目名称：位于成武开发区郜西村定砀公路南侧
山东成武永佳家具有限公司土地上的 1-3 层在建工程市场价
值评估

估价委托人：成武县人民法院

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：车业忠 李怀珍

估价作业日期：2018年8月6日—2018年8月10日



由 扫描全能王 扫描创建



致估价委托人函

山东成武永佳家具有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司提供的位于成武县永昌街道办事处郜西村定砀公路南侧山东成武永佳家具有限公司土地上的 1-3 层在建工程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：

估价对象为位于成武县永昌街道办事处郜西村定砀公路南侧山东成武永佳家具有限公司土地上的 1-3 层在建工程，建筑面积为 6031.71 平方米，不包含其占用的土地使用权价值。

二、估价目的：

为法院办案提供房地产价值参考而评估房产市场价值

三、价值时点：

2018 年 08 月 6 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，确定位于成武县永昌街道办事处郜西村定砀公路南侧的 1-3 层在建工程总值为 3933685 元（取整），人民币大写：叁佰玖拾叁万叁仟陆佰捌拾伍元整。

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）



二〇一八年八月十日





房产估价结果报告

菏弘正房估字（2018）第 D17187 号

一、估价委托人：成武县人民法院技术室

地 址：成武县伯乐大街中段北侧

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办公楼 0426 室

资格等级：贰级

三、评估对象概况：

（一）、基本情况

估价对象为位于成武县永昌街道办事处郜西村定砀公路南侧的在建工程，建筑面积为 6031.71 平方米，不包含其占用的土地使用权价值。

（二）、权益状况

土地产权人为山东成武永佳家具有限公司，土地使用权证号：成国用（2014）第 21 号，坐落：永昌街道办事处郜西村，地号：2014-21，图号：150G027032，地类：工业用地，土地使用权取得方式：国有出让，终止日期：2064 年 5 月 3 日，土地使用权面积为 22439.00 平方米。

（三）实物状况

根据委托方提供的合同书和现场勘察丈量，估价对象为计划建成为 1-6 框架结构商住办公楼，现实际施工至 3 层，钢筋混凝土基础，构造柱、圈梁，一层地面未处理，填充墙未建设，现浇楼面，阳台未封闭，建筑面积为 6031.71 平方米，2014 年开工建设。



(四)、区域状况

估价对象位于成武县永昌街道办事处郜西村，位于成武县城区的东南部，北临定砀公路，西临郜西村耕地，南临成武县国有储备土地（山东成武佳美居家具有限公司），东临郜西村河渠，交通便利，物流畅通，所在区域为工业园区所在地，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：

为法院办案提供房产价值参考而评估房产市场价值

五、价值时点：

二〇一八年八月六日

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





街道办事处西村定碭公路南侧的1-3层在建工程总值为3933685元（取整），人民币大写：叁佰玖拾叁万叁仟陆佰捌拾伍元整。

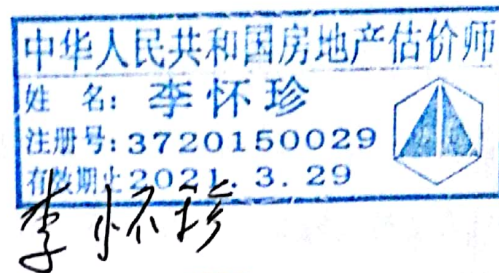
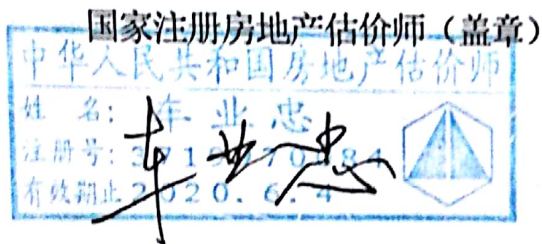
十一、估价作业日期：

二〇一八年八月六日至二〇一八年八月十日

十二、本报告书有效期限为壹年：

二〇一八年八月十日至二〇一九年八月九日

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:

根据委托方提供的合同书和现场勘察丈量,估价对象为计划建成为 1-6 框架结构商住办公楼,现实际施工至 3 层,钢筋混凝土基础,构造柱、圈梁,一层地面为处理,填充墙未建设,现浇楼面,阳台未封闭,建筑面积为 6031.71 平方米,2014 年开工建设。

二、区域因素分析:

估价对象位于成武县永昌街道办事处郜西村,位于成武县城区的东南部,北临定砀公路,西临郜西村耕地,南临成武县国有储备土地(山东成武佳美居家具有限公司),东临郜西村河渠,交通便利,物流畅通,所在区域为工业园区所在地,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:

成武县位于鲁西南菏泽市的东南部,东经 $115^{\circ}44'$ 至 $116^{\circ}11'$, 北纬 $34^{\circ}49'$ 至 $35^{\circ}10'$ 。西与定陶县、北与巨野县接壤,西南与曹县、东南与单县毗邻,东与济宁市的金乡县搭界。定砀、枣曹、德商、东丰四条省道经过成武县域,其中三条交于县城,县城公路交通区位优势明显。

成武县西靠京九铁路,北依新石铁路,南临陇海铁路,东接京沪铁路,京九铁路与新亚欧大陆桥在菏泽交汇,使菏泽成为纵连南北、横贯东西的交通枢纽。跨济南和郑州国际机场 200 多公里,紧邻日东、济荷、荷兰、德商、宝连等高速公路,正在规划建设的荷徐高速东西穿越,德商、枣曹、定砀、东丰四条省级公路贯穿全境,公路密度 137 公里/百平方公里。

