

# 房地产司法鉴定估价报告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称： 山东丰隆纺织有限公司一宗房地产评估项目

估价委托方： 菏泽市中级人民法院技术室

受理委托方： 山东宏远房地产评估有限公司

估价人员： 赵兰英、聂钟伟

估价作业日期： 二〇一八年八月六日至二〇一八年十月九日

报告编号： 鲁宏房司鉴估字第(S20181010)号





## 目 录

第一章 致估价委托方函 .....	2
第二章 估价师声明 .....	4
第三章 估价的假设和限制条件 .....	6
第四章 房地产估价结果报告 .....	8
一、 委托估价方: .....	8
二、 受理估价方: .....	8
三、 估价对象状况: .....	8
四、 估价目的: .....	10
五、 估价时点: .....	10
六、 价值定义: .....	10
七、 估价依据: .....	11
八、 估价原则: .....	11
九、 估价方法: .....	12
十、 估价结果: .....	13
十一、 估价人员: .....	13
十二、 估价作业日期: .....	13
第五章 房地产估价技术报告 .....	14
一、 个别因素分析: .....	14
二、 区域因素分析: .....	16
三、 市场分析: .....	17
四、 最高最佳使用分析: .....	17
五、 估价方法选用: .....	18
六、 估价测算过程: .....	18
七、 估价结果确定: .....	31
第六章 附件 .....	33





## 第一章 致估价委托方函

菏泽市中级人民法院技术室：

受贵单位委托，我公司的专业房地产估价师对位于曹县青岛工业园区汉江路路北山东丰隆纺织有限公司名下的房地产进行了公开市场价格评估，为委托方了解估价对象的市场价值提供价格参考依据。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》以及有关房地产法规和政策，我们遵循估价原则和行业标准，按照评估工作程序，进行市场调查和实地勘察，同时调查和收集了大量的相关资料。我们遵循客观、公正、科学、独立的评估原则，对委估房地产进行了评估分析与测算，现将评估结果及主要评估过程报告如下：

### 一、估价对象：

委估对象房地产位于曹县青岛工业园区汉江路路北。房屋所有权人：山东丰隆纺织有限公司，房权证1为曹房权证曹城字第3340027401号，登记车间12950.78平方米，房屋建成于2008年；房权证2为曹房权证曹城字第3340025580号，房权证登记房屋面积为8305.60平方米（含餐厅、宿舍楼、门岗、办公及车间），房屋于2006年建成；房权证未登记房屋为东西两个厕所面积分别为56.7平方米、52.48平方米。本次评估总建筑面积为21365.56平方米。

土地使用权证号为曹国用2006第083号，土地使用权类型为国有出让，土地使用权登记面积为：55648平方米，本次评估土地面积为50430平方米。地类用途为：工业用地，终止日期为2056年3月30日。

### 二、估价目的：

评估涉案状态下的房地产市场价格，为司法裁定提供价值参考依据。

三、估价时点：二〇一八年八月六日。（房屋现场查勘之日）





#### 四、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，在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价师自身经验，确定委估对象房地产（建筑面积共21365.56平方米，土地面积为：50430平方米）于估价时点的评估价值为¥32435172元。

大写人民币：叁仟贰佰肆拾叁万伍仟壹佰柒拾贰元整。

其中：房产价值¥18919932元整，

土地价值¥13515240元整。

法定代表人：(签名)  
山东宏远房地产评估有限公司  
二〇一八年十月九日





## 第二章 估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 二、本估价报告中分析、意见和结论是我们自己公证的专业分析、意见和结论，但受本估价报告的假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 四、我们依照中华人民共和国国家标准《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。
- 五、我公司注册房地产估价师赵兰英、聂钟伟于二〇一八年八月六日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况、土地的位置、形状及地上附属设施进行了实地查勘、登记和记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量精确性和相应权益进行审查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 六、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，不得向委托方和审查机关以外的单位和个人提供，并不得公开发表。没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本报告由山东宏远房地产评估有限公司负责解释，委托方如对估价结果有异议，应在接到评估报告后十日内向我单位提出。超过十日我单位则不予受理，维持原估价结果。





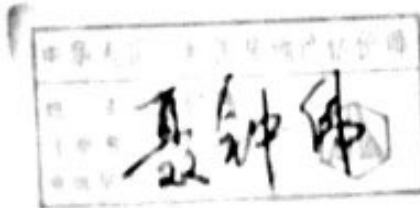


参加本次评估的注册房地产估价师签名：

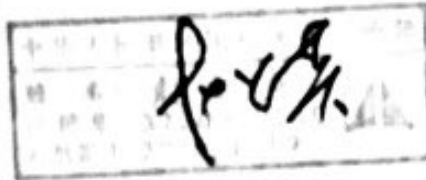
注册房地产估价师

签章

夏钟伟



赵兰英





一八年八月六日，在设定的土地开发程度、用途、建筑物现状和土地使用年限及正常市场条件下的公开市场价值。如假设及限制条件发生变化，则需相应调整估价结果。

(2) 市场价格评估，采用基于市场的价值标准，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素对房地产市场价值的不利影响，估价对象处置价格可能会低于市场价格。

(3) 本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由委托方提供，委托方需对所提供材料的真实性、合法性和完整性负责。

(4) 市场无明显价格波动条件下评估结果自估价报告出具之日起一年内有效。

(5) 本报告由山东宏远房地产评估有限公司负责解释。





## 第四章 房地产估价结果报告

### 一、委托估价方：

菏泽市中级人民法院技术室

### 二、受理估价方：

1、估价机构：山东宏远房地产评估有限公司

2、法人代表：聂钟伟

3、地 址：中华西路47号桑盾商务中心412室

4、资格等级：贰 级

5、证书编号：鲁评172003

6、有效期限：2016年2月1日至2019年1月31日

### 三、估价对象状况：

#### 1、权属状况：

委估对象房地产位于曹县青岛工业园区汉江路路北。房屋所有权人：山东丰隆纺织有限公司，房权证1为曹房权证曹城字第3340027401号，登记车间12950.78平方米，房屋建成于2008年；房权证2为曹房权证曹城字第3340025580号，房权证登记房屋面积为8305.60平方米（含餐厅、宿舍楼、门岗、办公及车间），房屋于2006年建成；房权证未登记房屋为东西两个厕所面积分别为56.7平方米、52.48平方米。本次评估总建筑面积为21365.56平方米。

土地使用权证号为曹国用2006第083号，土地使用权类型为国有出让，土地使用权登记面积为：55648平方米，本次评估土地面积为50430平方米。地类用途为：工业用地，终止日期为2056年3月30日。

#### 2、实体状况







该房地产位于曹县青岛工业园区汉江路路北。评估房屋总建筑面积为：21365.56平方米。评估土地面积50430平方米。

(1)、证号为曹房权曹城字第3340025580号。房产情况如下：

幢号1，餐厅建筑面积为1010.46平方米、房屋总层数为一层，所在层数为一层，于2006年建造。采光通风良好，层高4.6米，属餐厅用房。砖基础、24砖墙承重、钢瓦顶、铝合金窗、部分水磨石地面、部分地板砖地面、局部内墙面砖，其余乳胶漆。地基基础较稳固，承重与非承重墙有足够的承重能力，屋顶防水层与保温层基本完好，相应配套设施齐全。目测九成新。

幢号2，宿舍楼建筑面积为1076.91平方米、房屋总层数为三层，所在层数为一至三层，于2006年建造。朝南，采光通风良好，层高3.4米，属宿舍用房。砖基础、24砖墙承重、钢瓦顶、木门铝合金窗、水泥地面、不锈钢护栏。地基基础较稳固，楼顶防水层与保温层基本完好，相应配套设施齐全。目测九成新。

幢号3，建筑面积为5560.6平方米、房屋总层数为一层，所在层数为一层，于2006年建造。层高5.6米，属车间用房。混凝土基础、重型钢结构、卷帘门、塑钢窗；室内水磨石地面、跨度较大，铝合金门窗、屋顶防水层与保温层基本完好，建筑物总长为168.35米，宽为33.03米，规模跨度较大，结构较稳固，设施齐全。目测九成新。

幢号4，建筑面积为265.38平方米、房屋总层数为一层，所在层数为一层，于2006年建造。采光通风良好，层高3.6米，属门岗用房。砖基础、24砖墙承重、钢瓦顶、铝合金门窗、地板砖地面。目测九成新。

幢号5，建筑面积为392.25平方米、房屋总层数为一层，所在层数为一层，于2006年建造。朝南，采光通风良好，层高3.6米，属办公用房。砖基础、24砖墙承重、钢瓦顶、铝合金门窗、前外墙面及屋檐均为欧



式装修、室内地板砖地面、石膏板吊顶、有内走廊。屋顶防水层与保温层基本完好，无渗漏现象，结构较稳固，相应配套设施齐全。目测九成新。

(2)、证号为曹房权曹城字第 3340027401 号。

该房屋建筑面积为 12950.78 平方米，房屋总层数为一层，所在层数为一层，于 2006 年建造。采光通风良好，层高 4.5 米，属工业用房。砖基础、24 砖墙承重、钢瓦顶、铝合金门窗、混凝土地面。地基基础较稳固，屋顶防水层与保温层基本完好，相应配套设施已到位，水、电、卫齐全。目测九成新。

(3)、房权证未登记厂区东西侧两厕所面积分别为 52.48 平方米和 56.7 平方米，混合结构，内墙面砖，西厕所层高 4.4 米，目测九成新，东厕所层高 3.4 米。目测十成新。

(4)、土地使用权终止日期为 2056 年 3 月 30 日。土地开发程度为五通一平（通路，通水，排水，通电，通信，宗地内场地平整），宗地四至为：东到山东美合纺织有限公司，南至汉江路，西至峨眉山路，北至丹江路，厂区目前处于停产状态，厂区布局合理，维护状况较好。

#### 四、 估价目的：

评估涉案状态下的房地产市场价格，为司法裁定提供价值参考依据。

#### 五、 估价时点：

二〇一八年八月六日（房屋现场查勘之日）

#### 六、 价值定义：

本次评估价值是委估房地产在估价时点权利状态下，按照最高最佳使用原则且符合城市规划的前提下的公开市场价格。





## 七、. 估价依据：

### 1、国家、省、市有关房地产法律、法规

- (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)、《房地产估价规范》；
- (4)、《山东省城市房地产交易管理条例》；
- (5)、《山东省建筑工程计价定额》
- (6)、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）

### 2、委托方提供的有关资料

- (1)、《菏泽市中级人民法院价值评估委托书》（2018）鲁17技第91号
- (2)、《房屋所有权证》曹房权证曹城字第3340027401号、3340025580号；
- (3)、《国有土地使用证》曹国用(2006)第083号；
- (4)、菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司不动产测量报告。

### 3、估价机构和估价人员掌握及平时搜集的资料；

### 4、其他有关材料

## 八、 估价原则：

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列5项：

(1) 遵循独立、客观、公正原则是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

(2) 遵循合法原则，要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。

(3) 遵循最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高





最佳使用为前提进行。

(4) 遵循替代原则要求房地产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。

(5) 遵循估价时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点上的客观合理价格或价值。

## 九. 估价方法：

根据估价目的和委估房产权属性质、现状、用途，考虑到该类房地产交易实例较少，采用市场比较法及收益法比较困难，宜采用重置成本法和基准地价系数修正法进行评估。

所谓重置成本法，是以估价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所必要的建筑费用、其他费用和正常利税之和，再进行建筑物成新率折扣，从而得出建筑物现值的一种估价方法。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

所谓基准地价修正法，它是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

基本公式： $P = P_0 \times (1 + \sum K) \times T \times Y \times V + E$

其中 P 为待估宗地地价； $P_0$  为宗地所在级别基准地价， $\sum K$  为宗地所有影响因素修正值之和；T 期日修正系数；Y 为年期修正系数；V 为土地用途修正系数；E 开发程度修正值。





### 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, 在认真分析现有资料的基础上, 同时结合估价人员经验, 确定估价对象房地产(建筑面积共 21365.56 平方米, 土地面积为: 50430 平方米)于估价时点的评估价值为 ¥ 32435172 元。

大写人民币: 叁仟贰佰肆拾叁万伍仟壹佰柒拾贰元整。

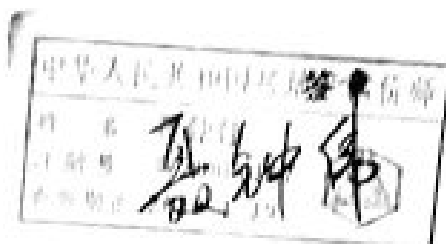
其中: 房产价值 ¥ 18919932 元整,

土地价值 ¥ 13515240 元整。

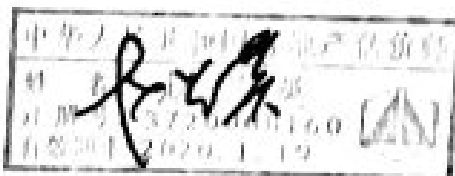
### 十一. 估价人员:

注册房地产估价师

聂钟伟



赵兰英



### 十二. 估价作业日期:

二〇一八年八月六日至二〇一八年十月九日。



## 第五章 房地产估价技术报告

### 一、个别因素分析：

#### 1. 实物状况描述与分析

##### 1)、建筑物实物状况

该房地产位于曹县青岛工业园区汉江路路北。评估房屋总建筑面积为：21365.56平方米，评估土地面积50430平方米。

(1)、证号为曹房权曹城字第3340025580号，房产情况如下：

幢号1，餐厅建筑面积为1010.46平方米，房屋总层数为一层，所在层数为一层，于2006年建造，采光通风良好，层高4.6米，属餐厅用房，砖基础、24砖墙承重、钢瓦顶、铝合金窗、部分水磨石地面，部分地板砖地面、局部内墙面砖，其余乳胶漆，地基基础较稳固，承重与非承重墙有足够的承重能力，屋顶防水层与保温层基本完好，相应配套设施齐全，目测九成新。

幢号2，宿舍楼建筑面积为1076.91平方米，房屋总层数为三层，所在层数为一至三层，于2006年建造，朝南，采光通风良好，层高3.4米，属宿舍用房，砖基础、24砖墙承重、钢瓦顶、木门铝合金窗、水泥地面、不锈钢护栏，地基基础较稳固，楼顶防水层与保温层基本完好，相应配套设施齐全，目测九成新。

幢号3，建筑面积为5560.6平方米，房屋总层数为一层，所在层数为一层，于2006年建造，层高5.6米，属车间用房，混凝土基础、重型钢结构、卷帘门、塑钢窗；室内水磨石地面，跨度较大，铝合金门窗、屋顶防水层与保温层基本完好，建筑物总长为168.35米，宽为33.03米，规模跨度较大，结构较稳固，设施齐全，目测九成新。







幢号4，建筑面积为265.38平方米，房屋总层数为一层，所在层数为一层，于2006年建造。采光通风良好，层高3.6米，属门岗用房。砖基础、24砖墙承重、钢瓦顶、铝合金门窗、地板砖地面。目测九成新。

幢号5，建筑面积为392.25平方米，房屋总层数为一层，所在层数为一层，于2006年建造。朝南，采光通风良好，层高3.6米，属办公用房。砖基础、24砖墙承重、钢瓦顶、铝合金门窗、前外墙面及屋檐均为欧式装修。室内地板砖地面、石膏板吊顶、有内走廊。屋顶防水层与保温层基本完好，无渗漏现象，结构较稳固，相应配套设施齐全。目测九成新。

(2)、证号为曹房权曹城字第3340027401号。

该房屋建筑面积为12950.78平方米，房屋总层数为一层，所在层数为一层，于2006年建造。采光通风良好，层高4.5米，属工业用房。砖基础、24砖墙承重、钢瓦顶、铝合金门窗、混凝土地面。地基基础较稳固，屋顶防水层与保温层基本完好，相应配套设施已到位，水、电、卫齐全。目测九成新。

(3)、房权证未登记厂区东西侧两厕所面积分别为52.48平方米和56.7平方米，混合结构，内墙面砖，西厕所层高4.4米，目测九成新，东厕所层高3.4米，目测十成新。

## 2)、土地实物状况

土地使用权终止日期为2056年3月30日。土地开发程度为五通一平（通路、通水、排水、通电、通信，宗地内场地平整），宗地四至为：东到山东美合纺织有限公司，南至汉江路，西至峨眉山路，北至丹江路，厂区目前处于停产状态，厂区布局合理，绿化率较高，环境优美，维护状况较好。

## 2、权益状况描述与分析

估价对象土地使用权人为山东丰隆纺织有限公司，土地所有权归国家所有，房屋所有权归山东丰隆纺织有限公司



## 二、区域因素分析：

曹县位于山东省西南部，菏泽市南部，东经 $115^{\circ} 08'$  -  $115^{\circ} 53'$ ，北纬 $34^{\circ} 33'$  -  $35^{\circ} 03'$ ，全县地势西南高，东北低，西南部最高点海拔66.8米，东北部最低点44.8米，高差22米。曹县地处鲁、豫两省八县交界处，南临商丘、民权，北接牡丹区、定陶区，东靠单县、曹县，西濒东明县、兰考县，交通便利，105、220国道和十二条省干道交织成网，四通八达。距德商高速10千米，日东高速公路35千米，连霍高速公路35千米，是东部企业向中西部地区梯次转移的桥头堡和承接带。曹县总面积1969平方千米，辖22个乡镇、5个办事处、1个省级经济开发区，1176个行政村（社区），165万人。是国务院批准的对外开放县，山东第一人口大县。

曹县把城镇化作为提升经济提速发展的助推器，坚持城镇化先行，以城镇化带动工业化、农业化，带动在城市综合发展方略上，三产大繁荣，财政大增收，民生大改善，奠定大发展的坚强基础。

五年累计完成城建投资30亿元，实施了33项市政工程，新建改造城区19条道路，新建环岛公园、四季河公园和人民公园，完成绿化面积104万平方米。大力推进城市综合开发，投资1.87亿元，改造县道7条170公里。加强治污配套设施建设和污水处理厂运行监管，城区污水收集率达到85%，CO<sub>2</sub>削减456吨，下降8%；SO<sub>2</sub>削减126吨，下降2%。

多次赴省内外城市建设先进市地考察学习，围绕提前拟定的题目，分城市规划、搬迁、建设、管理、基础设施配套等与有关部门进行对口学习、对口交流、对口座谈。确立了“工业化、城镇化、农业现代化三化互动、良性循环，城镇化先行，错时错位循序发展”战略，明确了“南延北扩、东进西拓”的城市发展思路和推进城市“一体两翼”建设的发展目标，确保“一年一大步，三年新城建设初具规模，五年大变样”。





推动城市建设大提速。曹县高起点规划，聘请专家完善了城市总体规划，加快近期建设规划、详细规划和专业规划的编制步伐，实施了城市给排水、水系、供热、供气、环卫等10个基础设施规划建设，使城市详规与总规相衔接、相配套，城区规划面积由35平方公里扩大到100平方公里；严格规范城市开发程序，确立城建开发原则，在基础设施建设上，大力实施一批道路、一批学校、一个医院等“十个一”工程；下大力推进城市经营、环卫、绿化等十项城市管理体制改革，深入开展依法整治违法违章建设、广告牌匾与夜景亮化、生活废弃物处置等“十大行动”，全力打造“洁、净、美”的城市环境。

待估宗地处于曹县青岛工业园区汉江路路北。这里道路宽敞，交通便利，基础设施配套完善，厂区环境优美，这一带工业企业比较集中，集聚效应比较显著，北与曹县行政服务中心隔路相望，人流量较大。

### 三、市场分析：

随着曹县国民经济的持续快速发展，曹县工业近几年也呈现稳步上升趋势，该估价对象有一定的升值的潜力。

### 四、最高最佳使用分析：

所谓房地产的最高最佳使用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象房地产产生最高价值的使用。从个别因素、区域因素、市场背景分析，估价对象保持现状，可产生最高最佳的使用。



## 五、估价方法选用：

根据估价目的和委估房产权属性质、现状、用途，考虑到该类房地产交易实例较少，采用市场比较法及收益法比较困难，宜采用重置成本法和基准地价系数修正法进行评估。

所谓重置成本法，是以估价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所必要的建筑费用、其他费用和正常利税之和，再进行建筑物成新率折扣，从而得出建筑物现值的一种估价方法。

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

所谓基准地价修正法，它是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

基本公式： $P = P_0 \times (1 + \sum K) \times T \times Y \times V + E$

其中 P 为待估宗地地价； $P_0$  为宗地所在级别基准地价， $\sum K$  为宗地所有影响因素修正值之和；T 期日修正系数；Y 为年期修正系数；V 为土地用途修正系数；E 开发程度修正值。

## 六、估价测算过程：

### (一)、房产价值

建筑物的重置成本，根据《山东省建筑工程综合预算定额》和现行市场价格，按工程造价估算方法进行计算，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

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，直接求取建筑物的估价时点价值。这种方法下的建筑物估价时点价值的计算公式为：

$$\text{房产估价时点价值} = \text{建筑物重置成本} \times \text{建筑物成新率}$$

### 1. 餐厅及门岗用房价值

#### (1). 建安造价

根据目前菏泽市建筑市场实际和山东省建筑工程综合预算定额，与估价对象建造相同类型的房产建安工程造价为700元/平方米。

#### (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3%。

#### 前期工程费

$$= \text{建筑物建安工程造价} \times 3\%$$

$$= 700 \text{元} \times 3\%$$

$$= 21 \text{元}$$

#### (3). 公共配套设施建设费

公共配套设施建设费包含：厂区大门、道路硬化、排水排污管网建设、供电管网建设、围墙、厂区绿化景观布置等费用。

公共配套设施建设费取建安工程造价的15%，则：

#### 公共配套设施建设费

$$= \text{建筑物建安工程造价} \times 15\%$$

$$= 700 \text{元} \times 15\%$$

$$= 105 \text{元}$$

#### (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，约占建安工程造价的3%，则：

建设单位管理费

$$= 700 \text{ 元} \times 3\%$$

$$= 21 \text{ 元}$$

(5)、财务费用

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

$$= (\text{建筑物建安工程造价} + \text{前期工程费} + \text{公共配套设施建设费} + \text{建设单位管理费}) \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1]$$

$$= (700 \text{ 元} + 21 \text{ 元} + 105 \text{ 元} + 21 \text{ 元}) \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1]$$

$$= 18 \text{ 元}$$

(6)、估价对象房产的重置成本

$$700 \text{ 元} + 21 \text{ 元} + 105 \text{ 元} + 21 \text{ 元} + 18 \text{ 元} = 865 \text{ 元}$$

(7)、房屋成新率：

目测成新率为90%

(8)、房屋现值：

$$P = 865 \times 90\% \times (1010.46 + 265.38) = 993242 \text{ 元。}$$

## 2、宿舍楼车间价值

(1)、建安造价

根据目前菏泽市建筑市场实际和山东省建筑工程综合预算定额，与估价对象建造同类型的房产建安工程造价为800元/平方米。

(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3%。

前期工程费







$$\begin{aligned} &= \text{建筑物建安工程造价} \times 3\% \\ &= 800 \text{元} \times 3\% \\ &= 24 \text{元} \end{aligned}$$

### (3)、公共配套设施建设费

公共配套设施建设费包含：厂区大门、道路硬化、排水排污管网建设、供电管网建设、围墙、厂区绿化景观布置等费用。

公共配套设施建设费取建安工程造价的15%，则：

$$\begin{aligned} &\text{公共配套设施建设费} \\ &= \text{建筑物建安工程造价} \times 15\% \\ &= 800 \text{元} \times 15\% \\ &= 120 \text{元} \end{aligned}$$

### (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，约占建安工程造价的3%，则：

$$\begin{aligned} &\text{建设单位管理费} \\ &= 800 \text{元} \times 3\% \\ &= 24 \text{元} \end{aligned}$$

### (5)、财务费用

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

$$\begin{aligned} &= (\text{建筑物建安工程造价} + \text{前期工程费} + \text{公共配套设施建设费} + \text{建设单位管理费}) \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1] \\ &= (800 \text{元} + 24 \text{元} + 120 \text{元} + 24 \text{元}) \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1] \\ &= 21 \text{元} \end{aligned}$$

### (6)、估价对象房产的重置成本



$$800 \text{ 元} + 24 \text{ 元} + 120 \text{ 元} + 24 \text{ 元} + 21 \text{ 元} = 989 \text{ 元}$$

(7)、房屋成新率:

目测成新率为 90%

(8)、房屋现值:

$$P = 989 \times 90\% \times (1076.91 + 5560.60 + 12950.78) = 17435537 \text{ 元}$$

### 3. 办公用房价值

(1)、建安造价

根据目前菏泽市建筑市场实际和山东省建筑工程综合预算定额，与估价对象建造同类型的房产建安工程造价为 850 元/平方米。

(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 3%。

前期工程费

$$= \text{建筑物建安工程造价} \times 3\%$$

$$= 850 \text{ 元} \times 3\%$$

$$= 26 \text{ 元}$$

(3)、公共配套设施建设费

公共配套设施建设费包含：厂区大门、道路硬化、排水排污管网建设、供电管网建设、围墙、厂区绿化景观布置等费用。

公共配套设施建设费取建安工程造价的 15%，则：

公共配套设施建设费

$$= \text{建筑物建安工程造价} \times 15\%$$

$$= 850 \text{ 元} \times 15\%$$

$$= 128 \text{ 元}$$

(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，约占建安工程造价的3%，则：

建设单位管理费

$$= 850 \text{ 元} \times 3\%$$

$$= 26 \text{ 元}$$

(5)、财务费用

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

$$= (\text{建筑物建安工程造价} + \text{前期工程费} + \text{公共配套设施建设费} + \text{建设单位管理费}) \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1]$$

$$= (850 \text{ 元} + 26 \text{ 元} + 128 \text{ 元} + 26 \text{ 元}) \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1]$$

$$= 22 \text{ 元}$$

(6)、估价对象房产的重置成本

$$850 \text{ 元} + 26 \text{ 元} + 128 \text{ 元} + 26 \text{ 元} + 22 \text{ 元} = 1052 \text{ 元}$$

(7)、房屋成新率：

目测成新率为90%

(8)、房屋现值：

$$P = 1052 \times 90\% \times 392.25 = 371382 \text{ 元}$$

4、房权证未登记房屋价值：

序号	名称	数量	重置单价	成新率	评估价值
1	自行车棚	290.44	180	80%	41,823
2	西厕所	52.48	750	90%	35,424
3	东厕所	56.7	750	100%	42,525
16	合计				119,772

5、房产价值合计





$$\Sigma P = 993242 \text{ 元} + 17435537 \text{ 元} + 371382 \text{ 元} + 119772 \text{ 元} = 18919932 \text{ 元}$$

## (二) 土地价值

### 基准地价系数修正法

#### 1. 基本原理

$$\text{基本公式: } P = P_0 \times (1 + \Sigma K) \times T \times Y \times V + E$$

其中  $P$  为待估宗地地价； $P_0$  为宗地所在级别基准地价， $\Sigma K$  为宗地所有影响因素修正值之和； $T$  为年期修正系数； $Y$  为年期修正系数； $V$  为土地用途修正系数； $E$  为开发程度修正值。

#### 2. 基准地价内涵

根据山东省国土资源厅《关于开展 2016 年度城镇基准地价更新工作的通知》（鲁国土资字[2015]498 号）等相关规定，结合曹县具体情况，确定 2016 年曹县城区基准地价内涵如下：

(1). 期日：基准地价评估的期日为 2016 年 1 月 1 日。

(2). 土地使用年期：按国家法定最高出让年限，即商服用地为 40 年，住宅用地为 70 年，工业用地为 50 年。

(3). 土地开发程度设定：

商服用地一、二级土地开发程度设定为“六通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热及场地平整；三级土地开发程度设定为“五通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整；四级土地开发程度设定为“四通一平”，即通路、通电、通讯、通上水及场地平整。

住宅用地一、二级土地开发程度设定为“六通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热及场地平整；三级土地开发程度设定为“五通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整；四级土地开发程度设定为“四通一平”，即通路、通电、通讯、通上水及场地平整。

工业一级土地开发程度设定为“六通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热及场地平整；二级土地开发程度设定为“五通一平”，





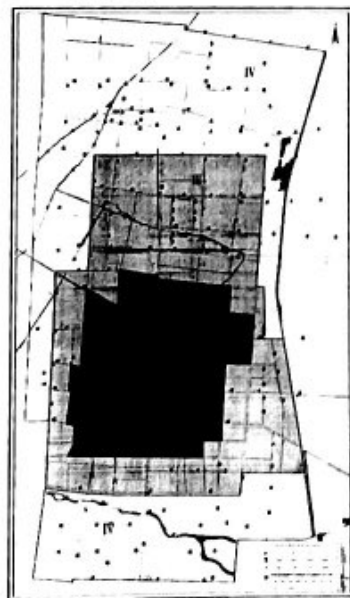
即通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整；三级土地开发程度设定为“四通一平”，即通路、通电、通讯、通上水及场地平整；四级土地开发程度设定为“三通一平”，即通路、通电、通讯及场地平整。

(4). 容积率：基准地价的标准容积率为商服用地 1.6, 住宅用地 1.7, 工业用地 1.0。

(5). 土地权利状况：土地权利设定为具有完整权利的国有土地使用权。

### 3. 各用途级别土地分布状况

#### 商服用地级别确定及边界落实



曹县城区商服用地级别图

图 3-4-4 曹县城区商服用地级别图

I 级地范围：东至青荷路东侧的田庄居民巷、五台山路；南至枝江路；西至武夷山路西 50 米、府前街西 50 米、庐山路西 50 米、黄山路、万基世纪名城小区西边界；北至赣江路、湘江路、清江路。

II 级地范围：东至泰山东 50 米、青岛路；南至枝江路、桂江路；



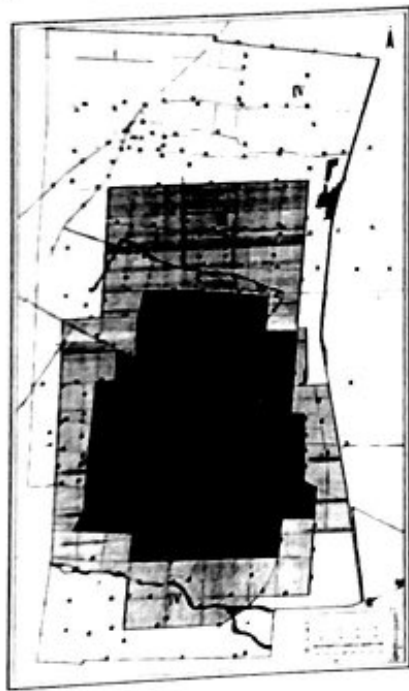


西至昆仑山路、西隅南街、鲁山路、庐山路；北至清江路、清江路北 50 米，金沙江路北 50 米。

III级地范围：东至青岛路、河沟、京九铁路；南至乌江路、香江路南 50 米；西至山东路、昆仑山路；北至金沙江路、富民大道、湘江路。

IV级地范围：三级地以外，评价区以内。

#### 住宅用地级别确定及边界落实



曹县城区住宅用地级别图

图 3-4-5 曹县城区住宅用地级别图

I级地范围：东至五台山路、泰山路；南至枝江路、桂江路；西至武夷山路、韶山路、韶山路至财神庙街延伸线、田隅首街、关帝庙街、庐山路；北至闽江路、湘江路、赣江路。

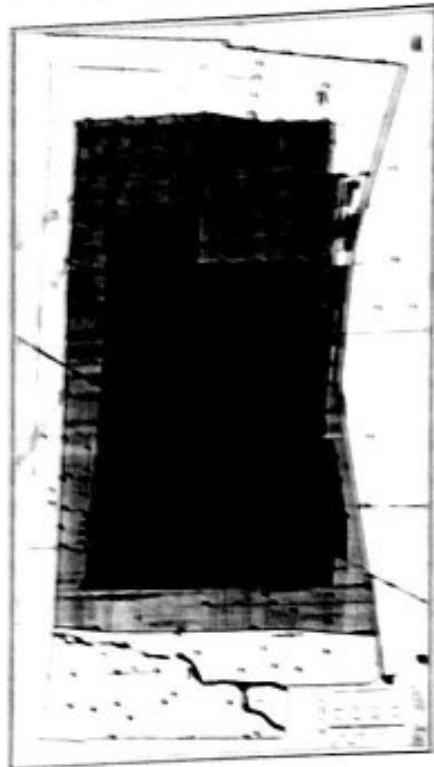
II级地范围：东至泰山路、青岛路、普陀山路、八里湾路；南至桂江路、香江路、结防所北居民巷；西至武夷山路、昆仑山路、衡山路、庐山路；北至湘江路、清江路、长江路、金沙江路、赣江路、珠江路。





III级地范围：东至青岛路、河沿、京九铁路、八里湾路；南至马江路、常福路、刘新路、太行堤河北岸；西至武夷山路、山东路、昆仑山路；北至金沙江路、富民大道、湘江路。

IV级地范围：三级地以外，评价区以内。  
工业用地级别确定及边界落实



曹县城区工业用地级别图

图 3-4-7 曹县城区工业用地级别图

I级地范围：东至青岛路；南至珠江路；西至府前街、庐山路；北至长江路。

II级地范围：东至青河路、青岛路、青岛路东 210 米、站前路、八里湾路；南至珠江路、桂江路；西至昆仑山路；北至富民大道、府后路、府前路。

III级地范围：东至青岛路、青岛路东 210 米、京九铁路；南至香江路；西至山东路；北至鸭绿江路、汉江路、嘉陵江路。



IV级地范围：三级地以外，评价区以内。

曹县城区基准地价表

级别	商服		住宅		工业	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
I级	1350	90.00	950	63.33	420	28.00
II级	980	65.33	640	42.67	300	20.00
III级	660	44.00	500	33.33	210	14.00
IV级	510	34.00	380	25.33	170	11.33

本宗地为三级工业用地，基准地价为210元/平方米。

#### 4、宗地影响因素修正系数

##### (1)、曹县工业用地基准地价修正体系因素说明表（三级）

因素	好	较好	一般	较差	差
产业集聚规模	工业分散分布，但距离较近	工业分散，有一定辅助设施	工业分散，无辅助设施	工业用地十分分散，几乎无产业集聚效应	工业用地十分分散，无产业集聚效应
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	纺织、造纸、仓储等
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距火车站距离	<600	600-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
供水状况	不停水	基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	基本通畅	不通畅	有积水
宗地形状	规则	较规则	一般	不规则	极不规则
宗地面积	适中，有利于企业发展	较适中，较有利于企业发展	一般，不影响企业发展	较小，对企业发展有一定影响	面积小，限制企业发展
环境状况	无污染	基本无污染	轻度污染	中度污染	污染严重
地质状况	好	较好	一般	较差	差
城市规划限制	严格控制	控制	限制	个别条件限制	不限制

##### (2)、曹县城区工业用地基准地价修正系数表（三级）（%）





因素	好	较好	一般	较差	差
产业聚集规模	0.87	0.43	0	-0.77	-1.53
宗地行业性质	0.80	0.40	0	-0.71	-1.42
临路类型	0.99	0.50	0	-0.88	-1.75
距火车站距离	0.56	0.28	0	-0.49	-0.99
供水状况	0.56	0.28	0	-0.49	-0.99
排水状况	0.56	0.28	0	-0.49	-0.99
宗地形状	0.50	0.25	0	-0.44	-0.88
宗地面积	0.37	0.19	0	-0.33	-0.66
环境状况	0.43	0.22	0	-0.38	-0.77
地质状况	0.31	0.15	0	-0.27	-0.55
城市规划限制	0.25	0.12	0	-0.22	-0.44

(3). 待估宗地修正系数确定表

因素	好	较好	一般	较差	差	待估宗地情况	
						修正系数	修正系数
产业聚集规模	工业分散分布，但距离较近	工业分散，有一定辅助设施	工业分散，无辅助设施	工业用地十分分散，几乎无产业集聚效应	工业用地十分分散，无产业集聚效应	好	0.87
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	纺织、造纸、仓储等	一般	0
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路	好	0.99
距火车站距离	<600	600-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	一般	0
供水状况	不停水	基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水	好	0.56
排水状况	通畅	较通畅	基本通畅	不通畅	有积水	好	0.56
宗地形状	规则	较规则	一般	不规则	极不规则	好	0.5
宗地面积	适中，有利于企业发展	较适中，较有利于企业发展	一般，不影响企业发展	较小，对企业发展有一定影响	面积小，限制企业发展	好	0.37





环境状况	无污染	基本无污染	轻度污染	中度污染	污染严重	较好	0.22
地质状况	好	较好	一般	较差	差	好	0.31
城市规划限制	严格控制	控制	限制	个别条件限制	不限制	好	0.25
Σ	---	---	---	---	---		4.63

### 5. 评估期日修正系数

曹县城区土地定级估价所确定的基准日为2016年1月1日，对应的地价指数为100。本次评估基准日为2018年8月6日，根据曹县的土地交易变化情况和工业用地增长情况，结合估价师的实践经验，确定评估期日修正系数为1.20。

### 6. 确定土地使用年限修正系数

土地使用年限修正公式为：

$$K_2 = [1 - 1 / (1 + r)^m] \div [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

$K_2$ —土地使用年限修正系数

$r$ —土地还原率

$m$ —待估宗地设定土地使用年限

$n$ —基准地价设定土地使用年期

估价对象法定最高土地使用年限为50年，剩余土地使用年限为38年，根据市场投资调查，设定待估宗地所在区域工业用地还原率为6%，则估价对象的使用年限修正系数 $K_2$ 为：

$$K_2 = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{38}] \div [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}] = 0.9419$$

7. 因委估对象证载用途为工业用地，因此本次估价不做土地用途修正。

### 8. 开发程度修正

本轮基准地价更新在基准地价内涵中界定了土地开发程度，当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时，



就需进行土地开发程度修正。土地开发程度修正值依据各基础设施投资对宗地地价的影响程度确定，具体见表

土地开发费用表

单位：元/平方米

开发程度	平整土地	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通暖	通气	合计
三通一平	15	25	10	10	/	/	/	/	60
四通一平	15	25	10	10	20	/	/	/	80
五通一平	15	25	10	10	20	20	/	/	100
六通一平	15	25	10	10	20	20	20		120
七通一平	15	25	10	10	20	20	20	20	140

本地块为三级工业用地，标准设定开发程度为四通一平，现实际开发程度为五通一平，需增加排水修正 20 元/平方米。

#### 9、确定待估宗地修正后地价

估价对象单位地价=210 × (1+0.0463) × 1.20 × 0.9419+20=268 元/平方米

10、根据土地估价的基本原则和方法，遵循土地估价的基本程序，在对评估对象及其区域认真调查的基础上，选用基准地价系数修正法进行了评估。经过测算，评估出估价对象在 2018 年 8 月 6 日的土地使用权价格为：13515240 元

单位面积地价：268 元/平方米

评估土地面积：50430 平方米

评估土地地价：13515240 元（取整）

#### （三）房地产总价值

$P=18919932+13515240=32435172$ （元）





### 七、估价结果确定：

委估对象房地产（建筑面积共 21365.56 平方米，土地面积为：50430 平方米）于估价时点的评估价值为 ¥32435172 元。

大写人民币：叁仟贰佰肆拾叁万伍仟壹佰柒拾贰元整。

其中：房产价值 ¥18919932 元整，

土地价值 ¥13515240 元整。





## 第六章 附件

- 1、《菏泽市中级人民法院价值评估委托书》(2018)鲁17技第91号
- 2、《房屋所有权证》曹房权证曹城字第3340027401号、3340025580号;
- 3、《国有土地使用证》曹国用(2006)第083号;
- 4、菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司不动产测量报告。
- 5、房屋现场查勘记录及现场利用照片复印件;
- 6、估价人员资格证书复印件;
- 7、估价机构资格证书复印件;
- 8、估价机构营业执照复印件。







山东省菏泽市中级人民法院

### 价值评估委托书

(2018)鲁17技91号

山东宏远房地产评估有限公司：

我院执行的山东曹县农村商业银行股份有限公司诉丰  
 沛支行山东丰隆纺织有限公司、王华、赵司亮借款合同纠纷  
 一案，因需对山东丰隆纺织有限公司名下的房产（证号：曹  
 房权证曹城字第 3340027401、3340025580 号）及土地一家  
 （面积：<sup>5030</sup>~~556.45~~平方米）进行对外委托价值评估。按照最新  
 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，  
 特委托贵公司进行评估。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。

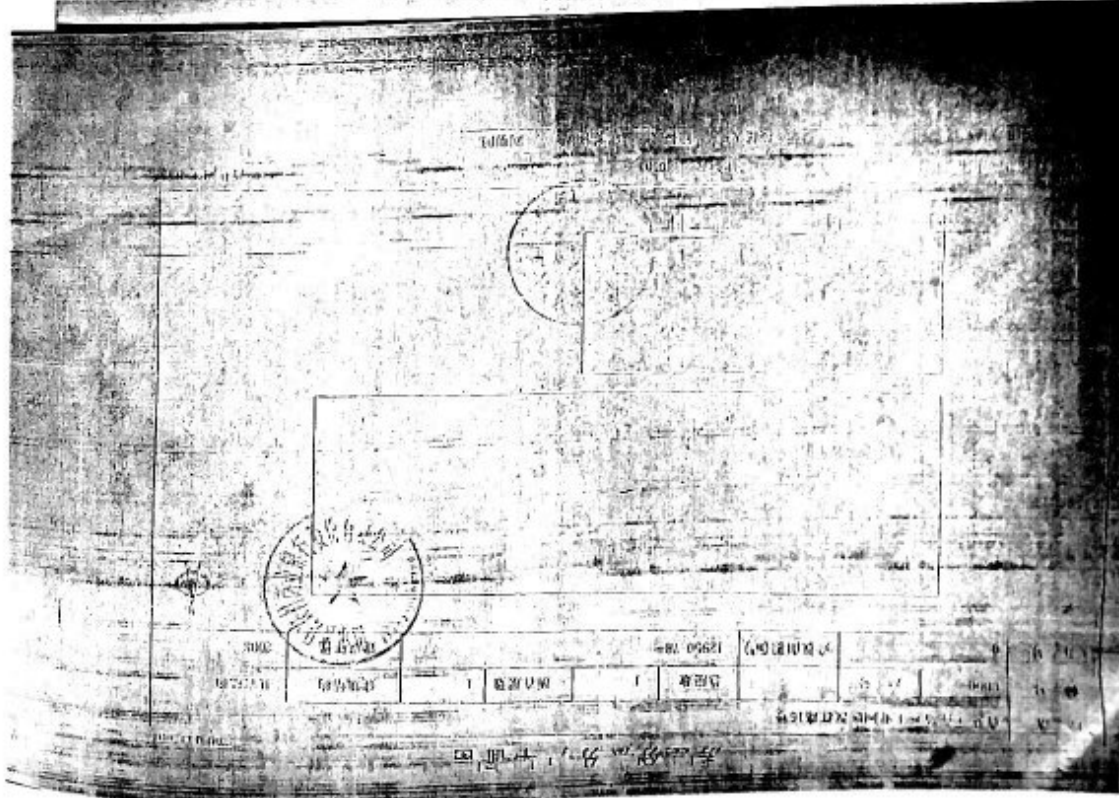
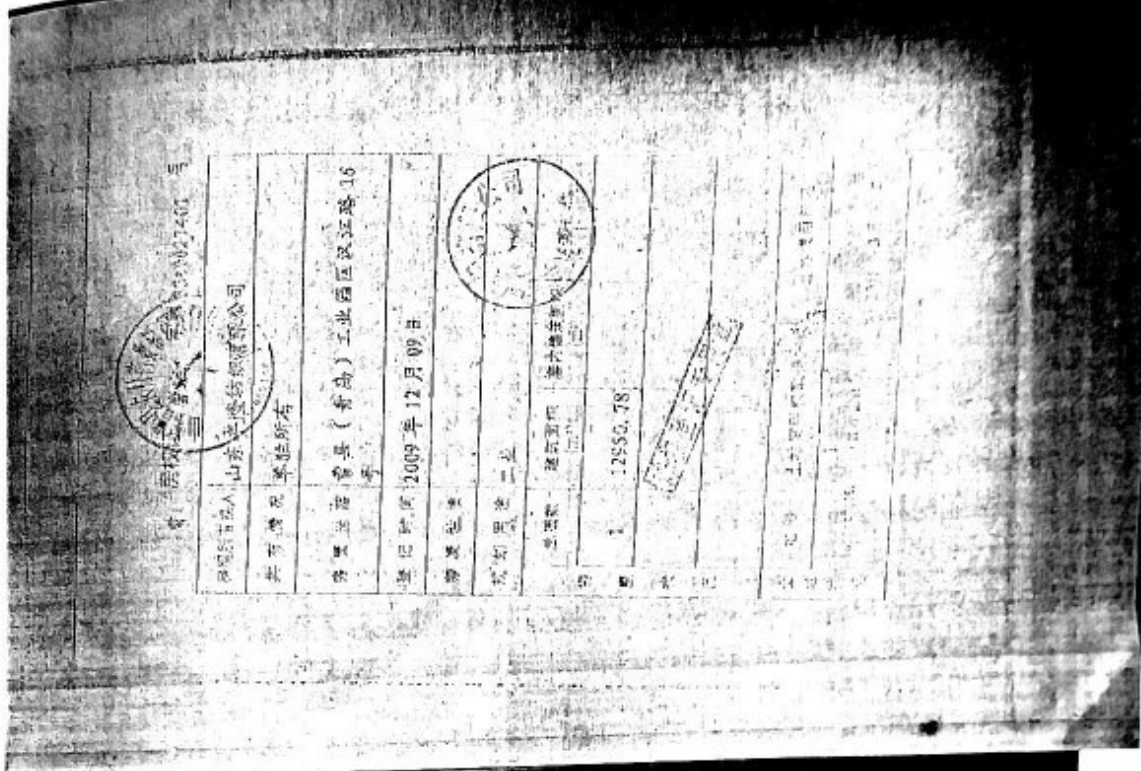
我院移送的有关材料，请一并退还。



联系人：杨学臣

联系电话：0530-5321097





土地证号		土地坐落		土地用途		土地面积		土地价值		土地权利	
土地证号	土地坐落	土地用途	土地面积	土地价值	土地权利	土地证号	土地坐落	土地用途	土地面积	土地价值	土地权利
①	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
②	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
③	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
④	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
⑤	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
共有人: ...											
土地用途: ...											
土地证号: ...											
土地坐落: ...											
土地用途: ...											
土地面积: ...											
土地价值: ...											
土地权利: ...											

山东省人民政府

中华人民共和国土地管理法

土地所有权和使用权

土地登记

土地证

土地坐落

土地用途

土地面积

土地价值

土地权利

土地证号

土地坐落

土地用途

土地面积

土地价值

土地权利

土地证号

土地坐落

土地用途

土地面积

土地价值

土地权利



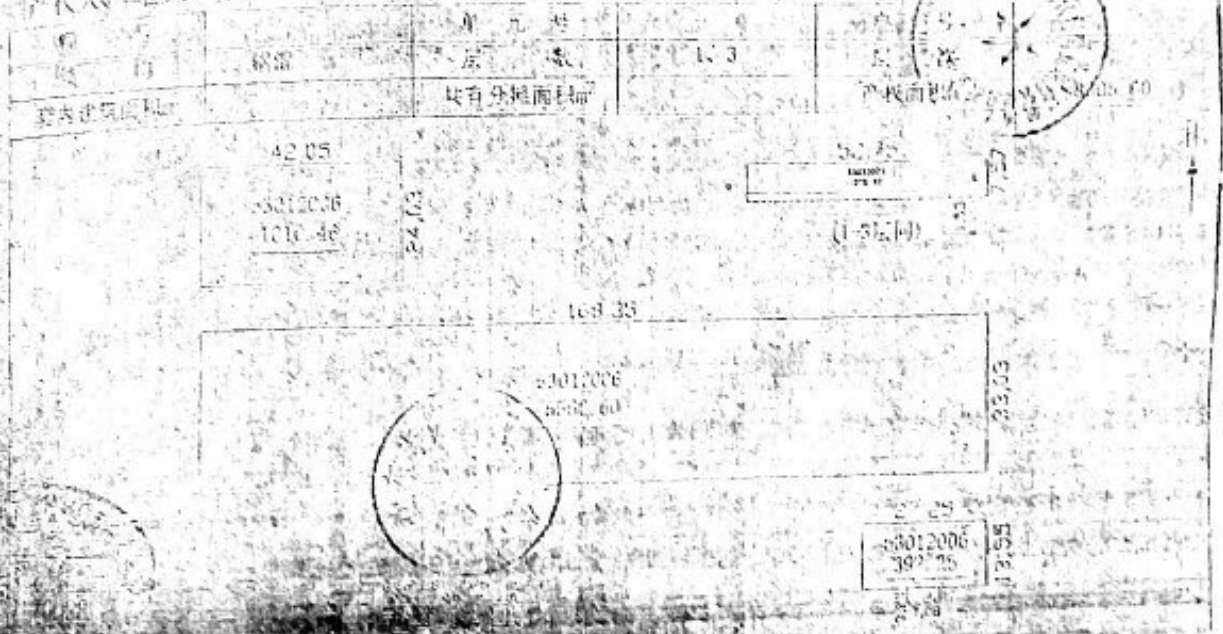


# 房地产平面图

## (分户图)

权利人(单位): 山东丰隆纺织有限公司

座落: 青島市... (模糊)



土地权利人	山东丰隆纺织有限公司	
座落	青島市... (模糊)	
地号	301071051	号
用途(用途)	工业	取得价格
使用权类型	出让	终止日期 2054年12月31日
面积	25043 M <sup>2</sup>	其中
		自用面积 M <sup>2</sup>
		分摊面积 M <sup>2</sup>

记事

本宗土地... (模糊)

2007年10月... (模糊)

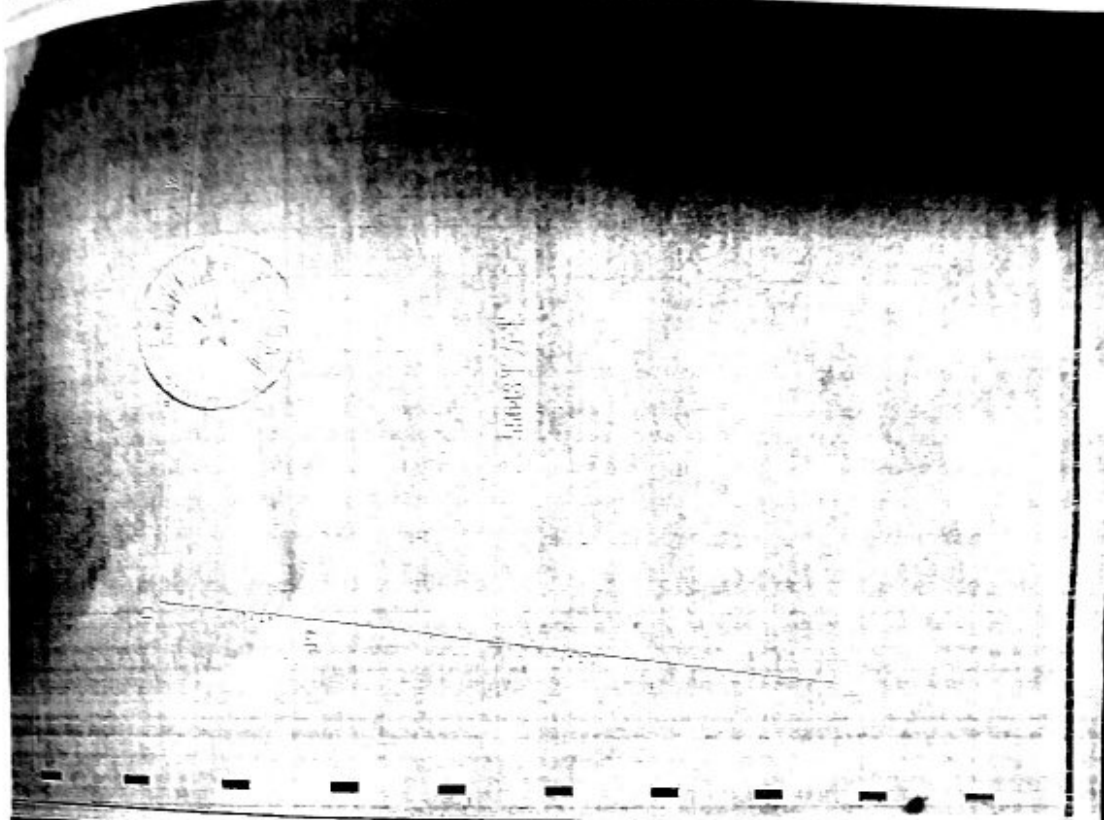
2007年10月... (模糊)

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，经调查核实，准予登记，颁发此证。

登记机关 证书编号

人民政府 (盖章)





法院涉案房地产现场勘验记录表

勘验人姓名：\_\_\_\_\_ 勘验日期：\_\_\_\_\_

序号	方位	名称	面积	用途	备注
1	东	房屋	20	住宅	
2	西	房屋	15	住宅	
3	南	房屋	10	住宅	
4	北	房屋	10	住宅	
5	东	房屋	10	住宅	
6	西	房屋	10	住宅	
7	南	房屋	10	住宅	
8	北	房屋	10	住宅	
9	东	房屋	10	住宅	
10	西	房屋	10	住宅	
11	南	房屋	10	住宅	
12	北	房屋	10	住宅	

勘验人签字：\_\_\_\_\_ 申请人员签字：\_\_\_\_\_

15854089551 15564499999





编号：CXRC-20180804

### 不动产测量报告

一、委托方：.....  
 二、受托方：.....  
 三、测量宗地位置：.....  
 四、测量宗地用途：.....  
 五、测量宗地面积：.....



#### 一、概述

1. 委托背景  
 根据山东信达房地产评估有限公司与委托方签订的《委托测量合同》，受托方接受委托，对位于.....  
 宗地范围内的不动产进行测量，并出具测量报告。

2. 测量依据  
 根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《不动产登记操作规范（试行）》、《不动产测量规范》（GB/T 36097-2018）等相关法律法规、规章、规范和标准进行测量。

3. 测量工具  
 采用全站仪、水准仪、GPS-RTK等测量仪器，并采用符合国家标准的测量软件进行数据处理。

序号	名称	规格	数量	备注
1	全站仪	徕卡TS112	1台	
2	水准仪	徕卡NA2	1台	
3	GPS-RTK	华测RTK	1套	
4	棱镜	普通	10个	
5	棱镜	强制对中	2个	
6	棱镜	反射	2个	
7	棱镜	对中	2个	
8	棱镜	对中	2个	
9	棱镜	对中	2个	
10	棱镜	对中	2个	

#### 二、测量技术依据

- 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）
- 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第162号）
- 《不动产登记操作规范（试行）》（国土资规〔2016〕2号）
- 《不动产测量规范》（GB/T 36097-2018）
- 《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2009）





3. 《1:500、1:1000、1:2000地形图图式》(GB/T20257.1-2007)
4. 《测绘成果质量检查与验收》(GB/T24356-2009)
5. 《卫星定位城市测量技术规范》(CJJ/T73-2010)
6. 《工程测量规范》(GB50026-2007)
7. 《全球定位系统实时动态测量(RTK)技术规范》(CH/T 2009-2010)

### 三、控制测量

1. 控制点坐标来源、坐标系统和高程系统  
平面坐标系统采用 1980 西安坐标系(中央子午线为117°)，高程系统采用 1985 国家高程基准，控制点坐标系统为平面直角坐标系。
2. 控制检查  
(1) 独立观测两次，高程较差不得大于 2cm，平面较差不得大于 5cm，在限差内取平均值。
- (2) 全站仪测量时在 RTK 模式下进行，二等水准测量时采用对向观测法，在限差内取平均值。
- (3) 埋设 RTK 控制点的埋设应符合《工程测量规范》(GB 50026-2007) 的要求。

项目	要求	备注
平面位置	±10mm	
高程	±10mm	
定向角	±10"	
测角中误差	±10"	
测边中误差	±10mm	
测距精度	±(2+5ppm)	
测角精度	±10"	

### 四、界址测量

1. 界址检查  
实地检查了土地勘测定界时设置的界址，界址点共计 9 个，部分界址丢失，多数界址保存完好。
2. 界址放样  
根据放样坐标校核界址点位置，利用校正后 RTK 参数，输入放样坐标，重新设立界址，每个点均应有两次独立的观测结果，两次测量平面坐标较差不得大于 ±3cm，高程较差不得大于 ±5cm，在限差内取平均值作为界址点平面坐标和高程。
3. 界址测量

采用解析法测量界址点，即采用全站仪、GPS 接收机等测量工具，通过全站仪或 GPS 接收界址点坐标和界址点间距。观测界址点位置的方法有极坐标法、直角坐标法(正交法)、截距法(内外分点法)、距离交会法、角度交会法、GPS 测量方法等。

对界址点测量误差进行有效检查，界址测量的精度要求如下：

界址点类型	平面位置中误差(m)	高程中误差(m)	定向角中误差(角分)	测角中误差(角分)	测边中误差(mm)	测距精度
界址点	±10	±10	±10	±10	±10	±(2+5ppm)





二	±7.5	±5.0	±2.5
---	------	------	------

注：界址点相邻近图根点点位误差系指采用各种方法引测的界址点应满足的精度要求；界址点间距离误差系指采用各种方法引测的界址点应满足的精度要求。

界址点在经实地地籍调查后确定，应全部进行实地引测，并照图量控制点，工矿建(构)筑物及其他设施、交通及附属设施、管线及附属设施、水系及附属设计设施、境界、地貌和土质、植被等要素，以及地理名称登记等。

### 五、其他要素测量

本次地形测量采用全野外、全站仪数字化测量。地形图要素表示量控制点、工矿建(构)筑物及其他设施、交通及附属设施、管线及附属设施、水系及附属设计设施、境界、地貌和土质、植被等要素，以及地理名称登记等。

### 六、图件编制

地形图、地籍图、宗地图等使用房产簿套图软件编制。房产簿套图软件，CASS 不动产专业版进行内业数据处理，并生成图形文件。房产簿套图软件提供可以录入房产簿套图管理系统的房产簿套图数据。

1. 地籍图的编绘方法
  - 全野外数字测图：利用全站仪、GPS接收机等，进行野外数字测图，以及角度交会法、距离交会法、边角交会法和导线法等。
  - 航测法：使用航片，利用数字测图仪、全站仪等进行航测数字测图。
2. 宗地图的编绘方法

- (1) 以地籍图为基础编绘宗地图。
  - (2) 比例尺和幅面应根据宗地的大小和形状确定，比例尺分母以整百数为宜。
- 主要内容应包括：
- (a) 宗地代码、所在图幅号、土地权利人、宗地面积。
  - (b) 宗地号、房屋的幢号。其中幢号用 (1)、(2)、(3)、……表示。

示并标注在房屋轮廓线内的左下角。

- (c) 宗地界址点、界址点号、界址线、界址边长。
- (d) 宗地内的地类界址、建筑物、构筑物及宗地外其他界址点线的代号、宗地内的宗地号及相邻宗地间的界址分隔线。
- (e) 相邻宗地权利人名称、道路、街巷名称。
- (f) 指北方向、比例尺、界址点测量方法、制图者、制图日期、审核者、审核日期、不动产登记机构等。

### 七、质量评价

经二级检查、一级审核，即作业人员自查、质检员检查、单位负责人审核后，我们进行不动产测量过程中，作业人员在作业过程中，严格按照《房产测量规范》的要求，各项数据测量符合相应标准。经综合评价，本成果质量合格。

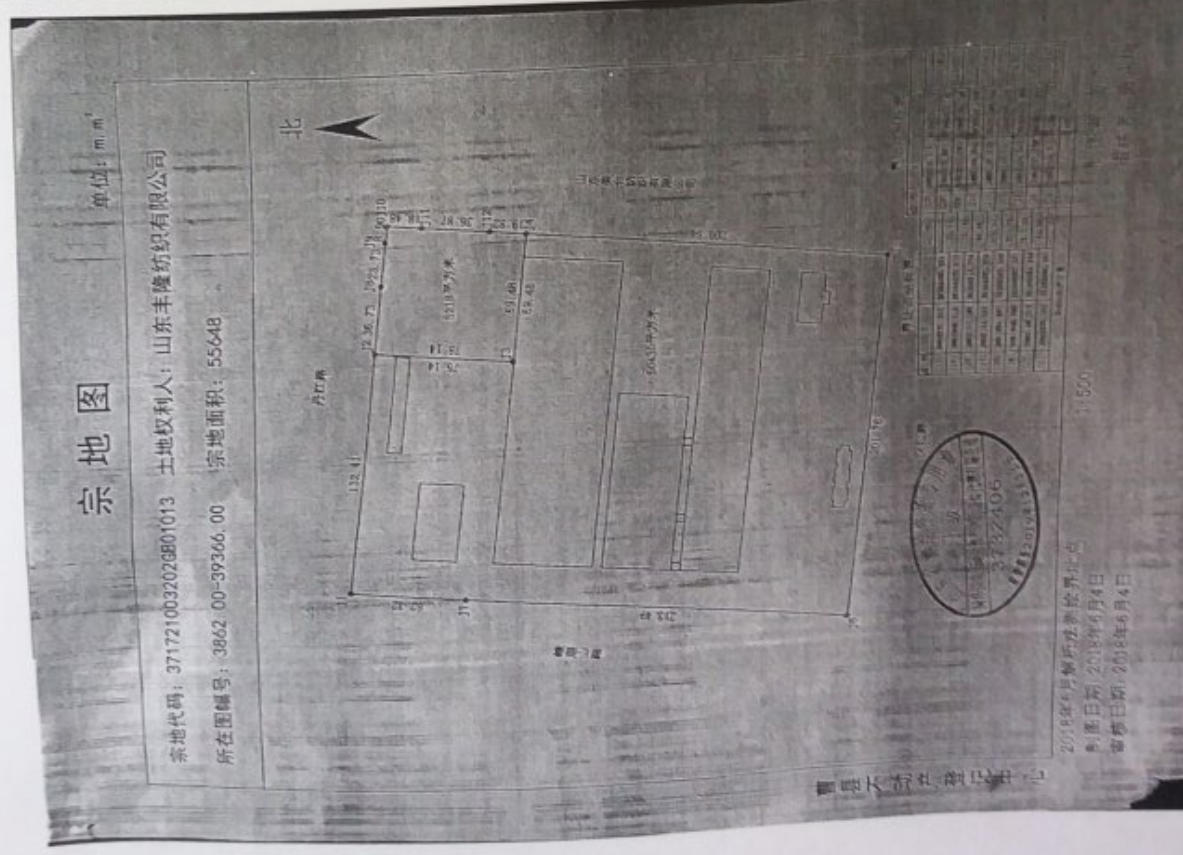
### 八、成果目录

1. 界址点成果表
2. 宗地图



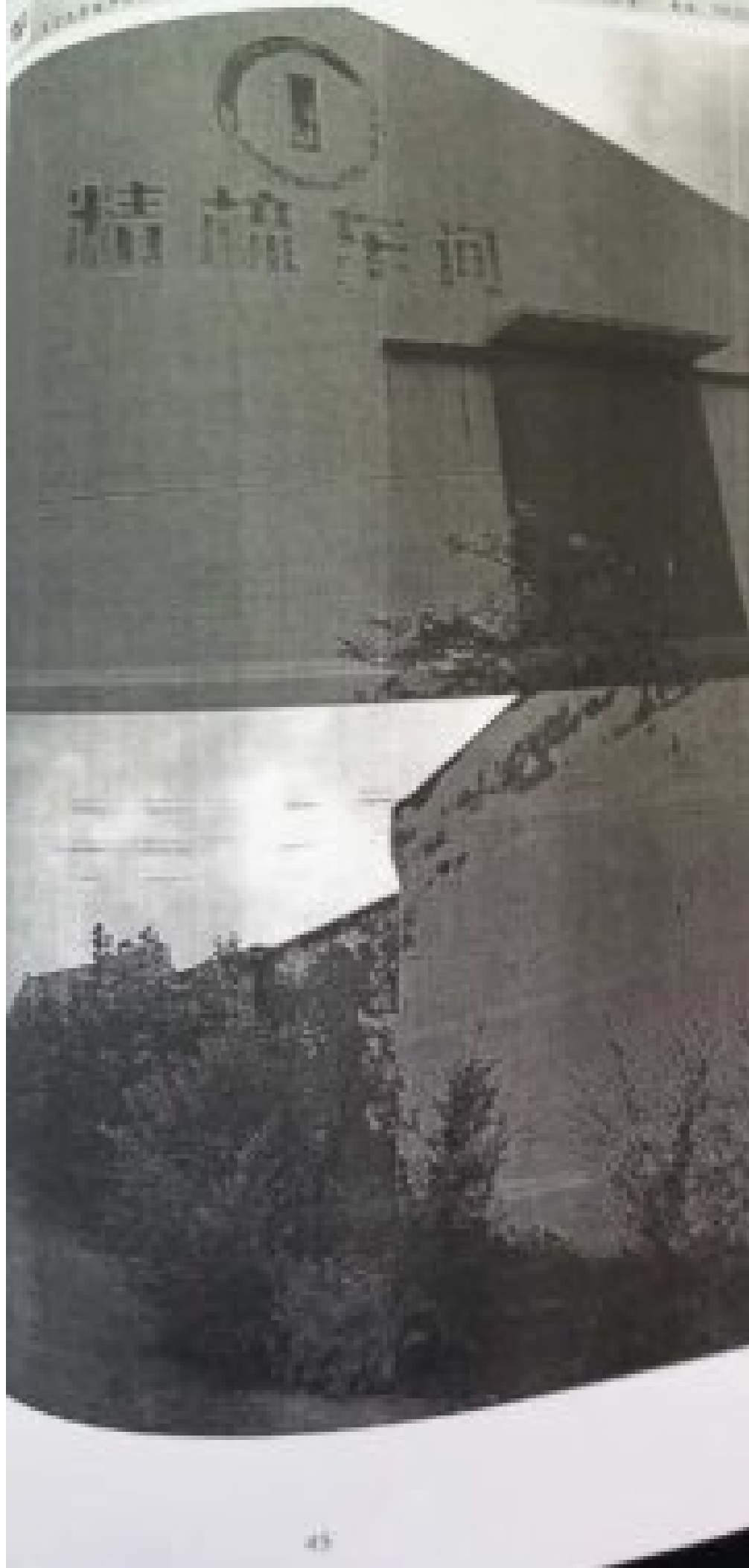


九、成果附件

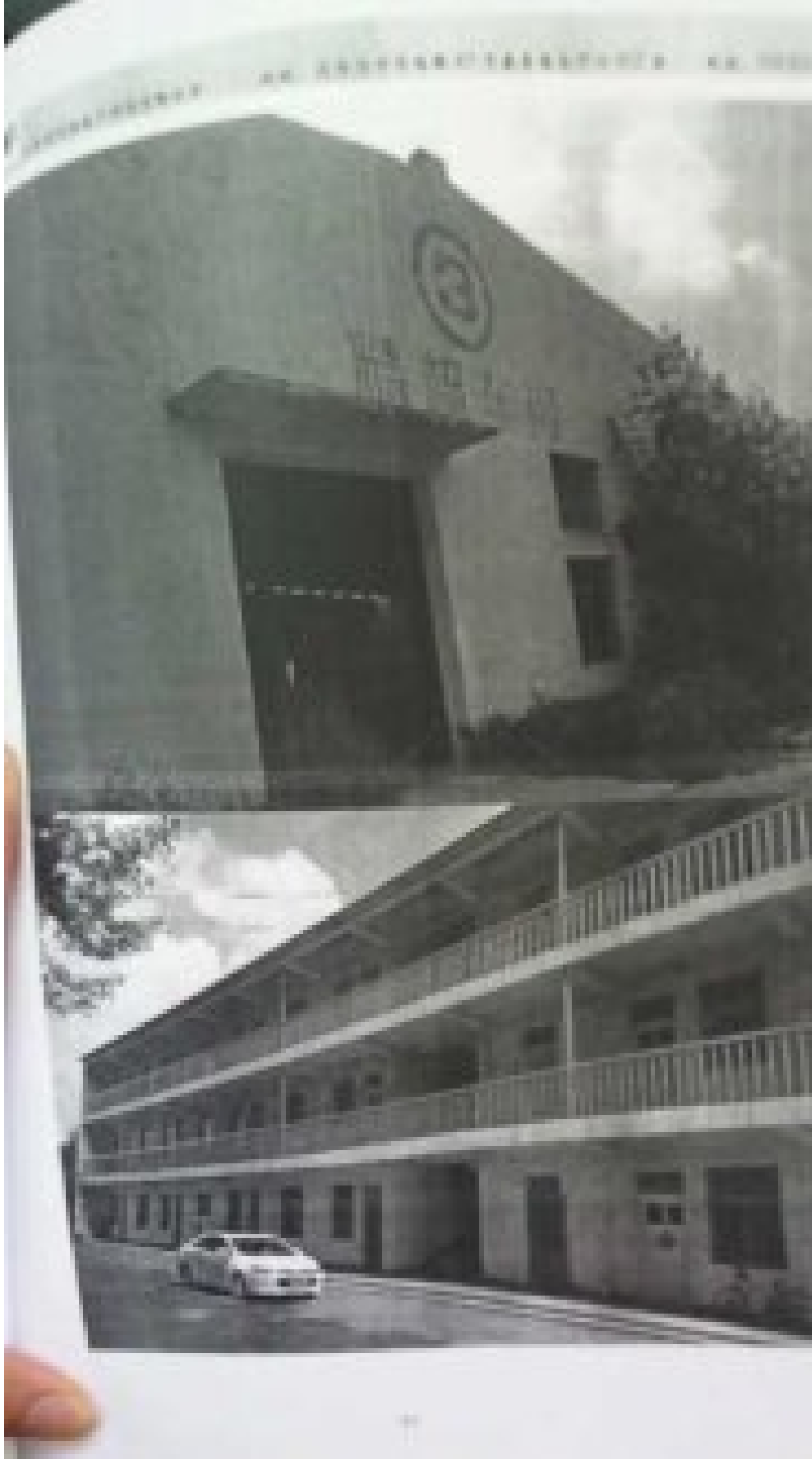








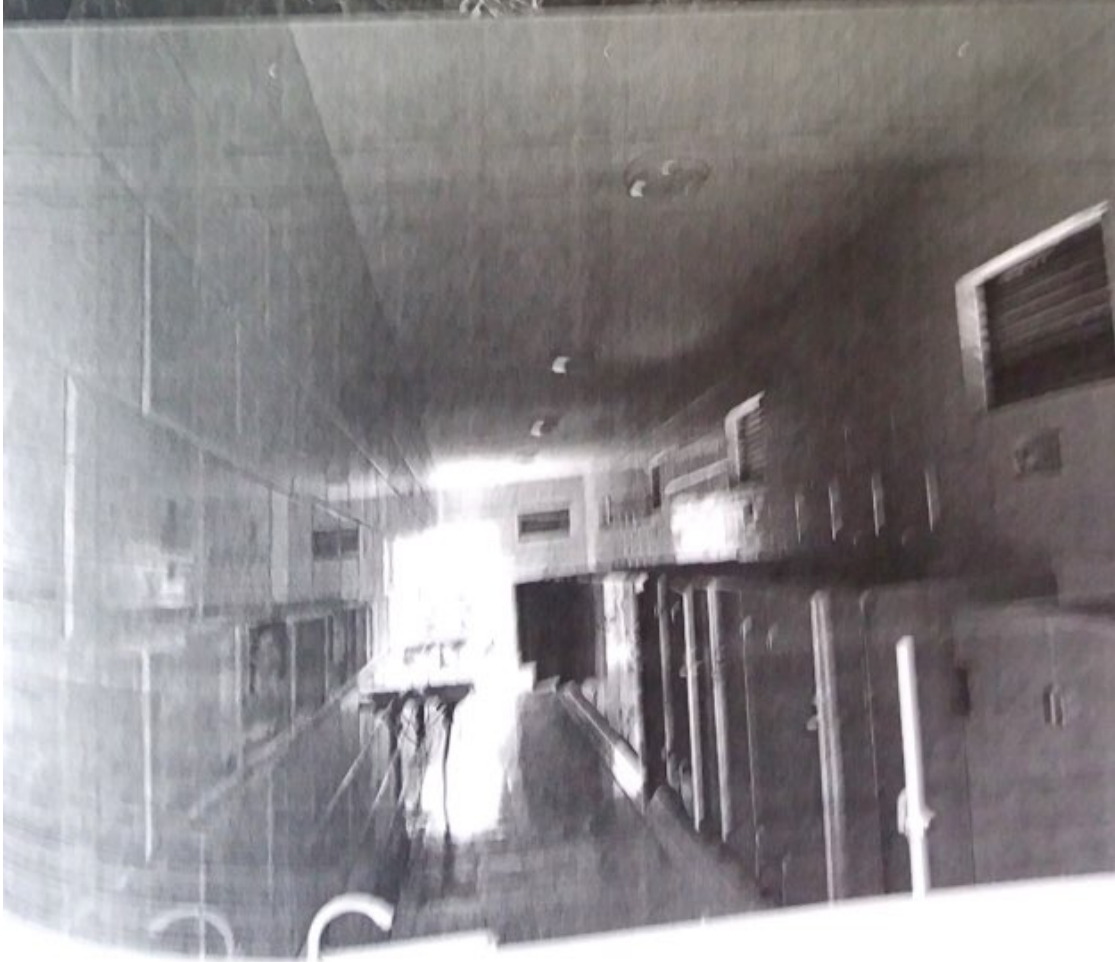














本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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 Construction of the People's Republic of China.

The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to conduct real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00113521



姓名 / Name

魏兰英

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

372323197410091121

注册号 / Registration No.

372000150

执业机构 / Employer

山东宏远房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-15

持证人签名 / Sign (Appraiser)

### 持证人须知

一、本证书是持证人获准从事房地产估价活动的有效证件，必要时应向委托人出示。

二、持证人应依法使用本证书并予以妥善保管，不得涂改、转借、出租、出借和损毁，如有遗失或者损毁，应立即报告发证机关，申请补发或者更换。

三、持证人变更执业机构或者执业机构名称等注册事项发生变更，应持本证书申请变更注册。

四、本证书有效期满后自动失效，持证人如需继续从事房地产估价活动，应依照有关规定向发证机关申请换领新证。

### Notice

1. This certificate is the valid credential for the holder authorized to engage in the real estate appraisal practice. The holder shall show the client on demand the "PRR" identity.

2. This certificate shall be legally used and妥善保管 by the holder. No alteration, lending, leading or intended damage shall be allowed. In case of loss or damage, the holder shall report on time to the issuing authority and apply to have the certificate reissued or replaced.

3. The holder shall apply to change the issued with the certificate if the holder changes employer or the name of the employer and other registered items have been changed.

4. This certificate will cease to be valid automatically after the date of expiry. The holder shall apply to renew the certificate according to relevant regulations to continue the real estate appraisal practice.





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 conduct real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00113538

姓名 / Full name

聂钟伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372923197604010113

注册号 / Registration No.

3720000167

执业机构 / Employer

山东宏远房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature



持证人须知

一、本证书是持证人获准从事房地产估价活动的有效证件，必要时应向委托人出示。

二、持证人应妥善保管本证书，不得涂改、转让、出借、出租和损毁，如有遗失或者损毁，应立即报告发证机关，申请补发或者更换。

三、持证人变更执业机构或者执业机构名称等注册事项发生变更，应持本证书申请变更注册。

四、本证书有效期满后自动失效，持证人和其继续从事房地产估价活动的，应依照有关规定向发证机关申请换领新证。

Notice

1. This certificate is the valid certification for the bearer authorized to engage in the real estate appraisal practices. The bearer shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be legally used and properly kept by the bearer. No alteration, transfer, lending or interest damage shall be allowed. In case of loss or damage, the bearer shall report to the issuing office immediately and apply to have the certificate reissued or replaced.

3. The bearer shall apply to change the record with the certificate if the bearer changes employer or the name of the employer and other registered items have been changed.

4. This certificate will cease to be valid automatically after the date of expiry. The bearer shall apply to renew the certificate according to relevant regulations to continue the real estate appraisal practices.



中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

机构名称 山东宏远房地产估价有限公司

法定代表人 董神伟

(执行合伙人)

住 所 济南市经二路47号(原经二路商务中心412室)

营业执照注册号 37030200020011

资质等级 贰级

行政许可以决定号

证书编号 鲁评172003

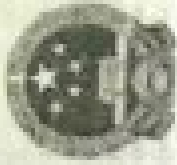
有效期限 2016年2月1日至2019年1月31日

行政许可以机关(公章)

二〇一六年二月一日

中华人民共和国住房和城乡建设部



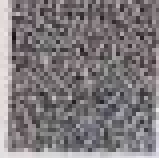


# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 330106330001000001000001

名称 山东宏成成资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 济南市历下区经一路16号(济南龙奥中心北楼1103室)  
 法定代表人 董神林  
 注册资本 壹佰万元人民币  
 成立日期 2001年03月04日  
 营业期限 2003年03月04日至 年 月 日  
 经营范围 为依法设立的企业、机构及其他经济组织提供资产评估服务；法律法规许可的其他业务。



登记机关

2003 年 月 日

