

# 房地产价值司法鉴定 评估报告



估价项目名称：曹县磐石街道办事处姚寨村医药产业园工  
业路北侧一宗在建房地产价值鉴定评估

估价机构：菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：闫长英注册号：3720020119

侯凌青注册号：3719980087

报告出具日期：2018年08月16日

报告书编号：菏正评【2018】第164号



## 目 录

一、致估价委托方函(房地产评估报告书摘要).....	2
二、注册估价师声明.....	4
三、估价假设和限制条件.....	5
四、评估报告书正文.....	7
1、委托方 .....	7
2、估价机构 .....	7
3、估价对象概况 .....	7
4、估价目的 .....	8
5、价值时点 .....	9
6、价值类型 .....	9
7、估价依据 .....	9
8、估价原则 .....	9
9、估价方法 .....	10
10、估价结果.....	11
11、估价人员.....	11
12、估价作业日期.....	11
13、评估重要事项说明.....	11
五、评估技术报告 .....	13
1、估价对象实物状况描述与分析 .....	13
2、估价对象权益状况描述与分析 .....	13
3、估价对象区位状况描述与分析 .....	14
4、估价对象市场背景描述与分析 .....	14
5、估价对象最高最佳使用分析 .....	16
6、估价方法适用性分析 .....	17
7、评估测算过程 .....	18
8、估价结果确定 .....	28
六、附件	
估价委托书 .....	P
估价对象位置图及相关照片 .....	P
权属证明(复印件) .....	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
估价师注册证书(复印件) .....	P



## 致估价委托方函

菏泽市中级人民法院技术室：

本公司接受贵院室委托，在有关人员领勘下，我们对委托估价对象又进行了实地查看。根据委托的评估目的、价值时点和评估对象范围，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公开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、估价目的：评估在建房地产价值，为法院办理案件提供价值参考依据。

二、估价对象：曹县磐石街道办事处姚寨村医药产业园工业路北侧一宗在建房地产。

三、价值时点：2018年06月05日

四、估价方法：根据委托估价对象实际情况，本项目建筑物、附属物评估采用成本法，土地价值采用基准地价系数修正法进行评估。

五、估价结果：根据估价目的和价值时点，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、查看，结合估价经验和涉案、设计功能等诸多影响房地产价格因素的综合考虑，确定估价对象在价值时点现状态假设限制条件下的价值

2



山东大港化工有限公司一宗房地产价值司法鉴定评估报告

为：39610616 元，人民币大写：叁仟玖佰陆拾壹万零陆佰壹拾陆圆整。

评估明细表

序号	户号	设计用途	工程量	单位	单位价值	评估价值	备注
1	1号房	生产车间	3811.86	平方米	1177.41	4488122.08	
2	2号房	生产车间	3811.86	平方米	851.42	3245493.84	
3	3号房	生产车间	3811.86	平方米	1276.68	4866525.42	
4	4号房	生产车间	2211.82	平方米	1236.97	2735954.99	
5	5号房	生产车间	2398.25	平方米	851.42	2041918.02	
6	6号房	宿舍楼	4774.95	平方米	1068.21	5100649.34	
7	7号房	培训中心	2719.64	平方米	1126.70	3064218.39	
8	8号房	综合楼	5342.19	平方米	1117.84	5971713.67	
9	9号房	门岗	60.48	平方米	787.87	47650.31	
10	围墙		837.48	米	180.75	151371.5	
11	土地	工业	43257	平方米	182.56	7896998	
12	合计					39610616	



本项目评估的详细过程及有关事项，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)  
陈永

二〇一八年八月十六日



## 估 价 师 声 明

一、本项目评估参评人员恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律法规和 GB/T50291—2015《房地产估价规范》的规定，撰写本估价报告并承担相应的评估责任。

二、本报告评估对象涉及的资产及相关信息由委托方、产权持有单位提供；并应保证所提供资料的准确性、合法性和完整性，因材料失实所造成评估结果有误，评估机构及评估人员不承担相应责任。

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。报告使用者应当充分关注本报告中评估假设、限定条件、特别事项说明等，并考虑其对评估结论的影响。

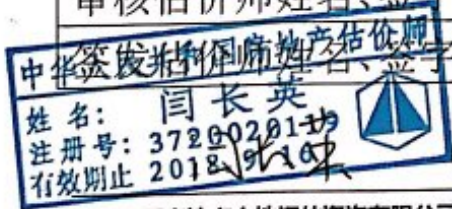
四、参评估价人员在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与相关当事方也没有利益关系冲突，对各方不存在任何偏见。

五、参评估价人员闫长英、侯凌青等于 2018 年 06 月 05 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。

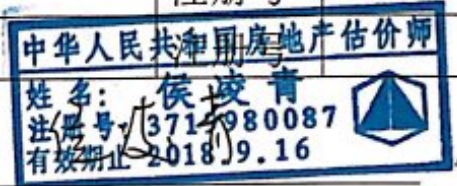
六、参评估价人员仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任；本报告评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、本报告未经委托方及评估单位书面许可，不应拷贝、复制、分发、传送第三方或公开披露。

参评估价师姓名、签字		注册号	
审核估价师姓名、签字		注册号	



菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司



地址：菏泽市长江路山海天泰 3F



## 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。



# 山东大港化工有限公司一宗在建房地产价值 评估结果报告

## 一、估价委托人：

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	曹县磐石街道办事处姚寨村医药产业园工业路北侧一 宗在建房地产		
坐落位置	曹县磐石街道办事处姚寨村医药产业园工业路北侧。		
使用土地性质	国有	建筑 规模	主建筑为 9 栋，建筑面积 28942.91 平 方米。
估价对象权属	根据委托，房屋所有权人为：山东大港化工有限公司； 根据土地使用权证，土地使用权人为：山东大港化工 有限公司。证号：曹国用（2014）第 097 号，地类（用 途）：工业，使用权类型：出让，终止日期：2064 年 左右，使用权面积：43257.00 平方米。		
本项目评估范围	房屋 9 栋，建筑面积 28942.91 m <sup>2</sup> ；土地 43257.00 m <sup>2</sup> ； 附属物一宗（项目及数量以现场勘查表记录为准）。		

### 2、项目现状

委估对象坐落于曹县磐石街道办事处姚寨村医药产业  
园工业路北侧。房屋 9 幢，总建筑面积为：28942.91 平方米，  
其中 1 号车间，建筑面积为：3811.86 平方米，框架结构，





主体已完工，层高 12 米，240 砖墙体，塑钢窗，未安装门和窗户玻璃，水泥毛地面。

2 号车间，建筑面积为：3811.86 平方米，框架结构，主体已完工，层高 12 米，内墙砖未填充，未安装门和窗户，水泥毛地面。

3 号车间，建筑面积为：3811.86 平方米，框架结构，主体已完工，层高 12 米，240 砖墙体，塑钢窗，未安装门，水泥地面，内外墙涂料。

4 号车间，建筑面积为：2211.82 平方米，框架结构，主体已完工，层高 12 米，240 砖墙体，塑钢窗，未安装门，水泥地面。

5 号车间，建筑面积为：2398.25 平方米，框架结构，主体已完工，层高 12 米，未安装门和窗户，水泥毛地面。

6 号宿舍楼，建筑面积为：4774.95 平方米，总层数 6 层，框架结构，主体已完工，层高 3.5 米，内墙体未填充，未安装门和窗户，1 层素土毛地面。

7 号培训中心，建筑面积为：2719.64 平方米，框架结构，主体未完工，总层数 6 层，建至 2 层，层高 1 层 5.4 米，2 层 4.1 米。

8 号综合楼，建筑面积为：5342.19 平方米，框架结构，主体未完工，总层数 9 层，建至 4 层。

9 号门岗，建筑面积为：60.48 平方米，混合结构，层高 3.8 米，铝合金门窗，地板砖地面；围墙 837.48 米。

#### 四、估价目的

评估房地产价值，为法院办理案件提供价值参考依据。

8



## 五、价值时点

本评估项目价值时点为 2018 年 06 月 05 日。

## 六、价值类型

本评估结论价值是在满足假设限制条件下于价值时点的公开市场价值。

## 七、估价依据

### 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

司法鉴定委托书

3、权属依据：国有建设用地使用权出让合同、司法鉴定委托书、执行裁定书（2015）荷执字第 70 号（复印件）

### 4、其他参考：

现场查勘记录和类似建筑物的建筑市场行情资料及房屋重置价文件，土地基准地价文件。

## 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。

9



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、估价方法

根据《房地产估价规范》房地产评估方法主要有市场比较法、成本法、收益法以及这些估价方法的综合运用。房地产评估方法首先要遵循合法原则，估价对象土地性质为工业，鉴于委托评估对象的特殊性，拟采用成本法评估建筑物价值，土地位于基准地价覆盖范围边缘，因此可以采用基准地价法评估其土地价值。

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。

## 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，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，采用成本法结合基准地价法测算，最终确定估价对象于价值时点假设限制条件下的市场价值为：39610616 元，人民币大写：叁仟玖佰陆拾壹万零陆佰壹拾陆圆整。



2018年06月05日至2018年08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08月16日至2019年08月15日。

### 十四、估价报告使用重要说明事项

1、本评估结论价值是委估对象在价值时点状态下的价值。

2、本项目评估结论价值反映了估价对象在价值时点、假设限制条件下该类房地产社会平均价格，脱离假设限制条件其价值随之偏离。

3、本报告结论价值有效性建立在委托方所提供权属书证真实合法有效及《房屋现场查勘记录》得到委托人认可之上。

4、因委托方大部分未提供建筑物设计图纸及相关资料，建筑面积数据由评估人员现场测量所得，产权面积的最终确定应以有资质的测绘单位测绘数据为准，如本报告产权建筑



面积与产权面积有偏差，本报告应做相应调整。

5、因委托方仅提供了培训中心图纸，其余未提供在建工程设计图纸及相关资料，评估人员依据相应国家标准、建设项目所需正常程序及市场资料对估价对象评估测算。如当事人对项目资产有异议，本公司可根据双方达成一致共同签字盖章并经法院认可的资料，对报告进行修正。

6、本报告视同厂区范围内的建筑均为合法建设，并能通过验收取得不动产权证。

房地产评估机构：（盖章）



二〇一八年八月十六日



## 山东大港化工有限公司一宗在建房地产 价值鉴定评估技术报告

### 一、权益状况分析

房地产座落位置	曹县磐石街道办事处姚寨村医药产业园工业路北侧。		
土地所有权证书	曹国用（2014）第097号	土地性质	国有工业出让
土地使用权人	山东大港化工有限公司	使用土地面积	43257.00 m <sup>2</sup>
土地使用年限	2064年08月30日止	图号	无
房屋所有权人	山东大港化工有限公司	建筑面积	28942.91 m <sup>2</sup>
房屋设计用途	车间、宿舍、综合楼		

### 二、实物状况分析

名称	曹县磐石街道办事处姚寨村医药产业园工业路北侧一宗在建房地产		房屋结构	框架+混合
栋数	9	层高	大于 3M	用途 车间、宿舍、综合楼
规模	主要建筑房屋 9 幢，建筑面积 28942.91 m <sup>2</sup>			
环境状况	一般		空间布局	合理
出路状况	南侧临公路			
现状态	闲置		维护状况	基本无维护
土地状况	五通		水电状况	欠齐全



### 三、区位状况分析

方位、坐落	位于曹县东南部，曹县磐石街道办事处姚寨村医药产业园工业路北侧。		
距市区商贸中心距离	稍远	房屋朝向	东西
交通状况	位于曹县磐石街道办事处姚寨村医药产业园工业路北侧，交通欠方便。	房屋栋数	9栋
自然环境	良好	基础设施	一般
人文环境	一般	公共服务设施	无
景观	无		
区位状况未来趋势分析	该区域随着园区的飞速发展，区位状况发展前景尚好。		

### 四、市场背景分析

曹县位于山东省西南部，菏泽地区南段，地理坐标东经 115° 08' - 115° 52'，北纬 34° 33' - 35° 03'，全县地势西南高，东北低，海拔高度自 66.9 米降至 45.2 米。曹县地处鲁、豫两省八县交界处，南临商丘、民权，北接菏泽、定陶，东靠单县、成武，西濒东明、兰考，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（日照—东明）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 1966 平方千米，辖 24 处乡镇、3 处办事处、1186 个行政村（居）、2776 个自然村，150 万人，耕地面积 197 万亩耕地，其中少数民族人口 2.64 万，人口密度 720 人/平方千米，人口自然增长率 6.5%。是国务院



批准的对外开放县，山东第一人口大县，也是全国科技工作先进县、全国民族团结进步先进县和山东省精神文明建设先进县、山东省社会治安综合治理先进县。

曹县历史文化悠久，古称亳，是中华民族古代文化的发祥地之一，公元前 1700 年，商汤在此建都，成为商朝早期的政治经济文化中心，被历史学家称为“华夏第一都”。优秀的传统文化和民间艺术源远流长，素有“戏曲之乡”、“书画之乡”、“武术之乡”的美誉。

曹县处于黄河下游冲积平原，海拔 45.2-66.9 米之间，南部有黄河故道和太行堤水库，由于历史上黄河泛滥冲积的原因，形成西高东低、岗坡洼相间的地貌特点。依此成因，自南向北依次分为河槽地、河滩高地、决口扇形地、背河槽状洼地、缓平坡地、浅平坡地六种地貌类型。

属暖温带季风型大陆气候，光照充足，四季分明，降水集中，雨热同季。全年积温 5096 摄氏度，日照时数为 2547 小时，无霜期 211 天，降雨量 676mm。

曹县是黄河水进入山东的第一站，黄河水通过引黄工程进入南部的太行堤水库后直接入城。曹县地下水资源丰富，人均占有量 420 立方米，年平均降水量为 620mm，在北方属丰水地区。

曹县已基本形成了较具规模的工业经济体系，并逐渐形成了以农副产品加工为主导的林木加工、畜产品加工和食品加工三大支柱产业及与化工、纺织、机械、建材等行业共同发展的工业格局。区位优势，交通便捷。南临陇海铁路，北靠亚欧大陆桥，京九铁路贯穿全境，105、220 国道和 12 条





省干道交织成网，济郑高速、菏鱼高速横穿东西，济广高速纵贯南北。距郑州国际机场 190 公里，距济南机场 260 公里，距青岛港 480 公里，距日照港 390 公里，距连云港 320 公里。2010 年底，在全市成立唯一一家公用型保税仓库，为对外贸易提供了有力支撑。

曹县自然资源丰富。地下矿藏主要有煤、铁、石油、天然气等，还有国内不多的富锶、含碘矿泉水，开发条件优越，利用前景广阔。

曹县属黄河冲积平原，暖温带季风气候，是全国重要的优质粮、棉、林、畜商品基地。水资源丰富，是黄河水进入山东的第一站，人均占有量是山东平均水平的 1.47 倍。拥有 220 千伏变电站 2 座，110 千伏变电站 6 座。全县可开发利用土地 30 万亩，可利用存量土地 7 万亩。全县农村劳动力总数 877514 人。矿产资源丰富，据初步探测，石油、煤层气储量分别为 1 亿吨和 420 亿立方米。目前经初步估算，曹县煤田煤炭资源总储量超过 50 亿吨，是华东地区目前探明的最大一块优质煤田，适合筹建大型煤化工基地。同时，磁铁矿、地热储量丰富，开发潜力巨大。曹县属黄河冲积平原，地势平坦，土壤肥沃。其中，曹县南部面积达 60 多万亩的黄河故道和太行堤水库农业综合开发项目，被国家列入“星火计划”，房地产发展空间广阔，具有一定潜力。

### 五、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,而依照法律规章,规划发展的方向,按照其可能的最优用途估价。

2、技术上可行。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用,要按照房屋的功能等建筑方面的技术要求进行估价。

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,委估对象最佳使用为工业用途。

## 六、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》房地产评估方法主要有市场比较法、成本法、收益法以及这些估价方法的综合运用。房地



产评估方法首先要遵循合法原则，估价对象土地性质为工业，鉴于委托评估对象的特殊性，拟采用成本法评估建筑物价值，土地位于基准地价覆盖范围边缘，因此可以采用基准地价法评估其土地价值。

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

## 七、估价过程

### （一）采用基准地价修正系数法评估土地价格

根据使用土地的特点，结合地块的实际情况和估价人员掌握的现有资料，经分析比较后，确定采用基准地价系数修正法对所占用土地进行价值评估。

#### 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值之和；

$k_j$  为年期修正、期日修正、容积率修正系数。

#### 2、基准地价内涵

(1) 土地权利状况为国有土地使用权。

(2) 基准地价是指各用途土地级别内，具备建设条件下的完整土地使用权的平均价格，是熟地地价。



(3) 土地用途为工业、住宅、商业。

(4) 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。

(5) 土地使用年期为各类用地的法定最高出让年期，即商业 40 年、住宅 70 年、工业 50 年。

(6) 设定标准容积率分别为商业 1.6，住宅 1.7，工业 1.0。

(7) 基准日为 2016 年 1 月 1 日。

### 3、基准地价的确定

待估宗地位于曹县基准地价覆盖范围边缘，根据土地级别图，确定待估宗地参照四级工业用地，基准地价为 170 元/平方米。

### 4、土地状况修正

### 5、确定年期修正系数

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

该工业用地法定年期 50 年，估价对象宗地土地使用权剩余年限为 46 年。因此土地使用权年期修正， $kj1 = 0.9849$ 。

其中： $r = 6\%$ ， $m = 46$  年， $n = 50$  年。

### 6、确定容积率修正

估价对象土地容积率修正系数  $kj3 = 1$

### 7、确定期日修正系数



城区土地定级估价所确定的基准日为 2016 年 1 月 1 日，根据地价指数，年期修正取  $k_j=5\%$

8、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、排水），红线内场地平整，因此开发程度修正  $j=+0$  元/平方米

曹县工业用地基准地价修正体系因素说明表（四级）

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	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
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

曹县城区工业用地基准地价修正系数表（四级）（%）

因素	好	较好	一般	较差	差	委估对象
产业聚集规模	0.82	0.41	0	-1.44	-2.88	0.82
宗地行业性质	0.76	0.38	0	-1.34	-2.68	0
临路类型	0.94	0.47	0	-1.65	-3.29	0.47
距火车站距离	0.53	0.26	0	-0.93	-1.85	0



## 山东大港化工有限公司一宗房地产价值司法鉴定评估报告

供水状况	0.53	0.26	0	-0.93	-1.85	0.26
排水状况	0.53	0.26	0	-0.93	-1.85	0.53
宗地形状	0.47	0.24	0	-0.82	-1.65	0.47
宗地面积	0.35	0.18	0	-0.62	-1.24	0.35
环境状况	0.41	0.21	0	-0.72	-1.44	0.41
地质状况	0.29	0.15	0	-0.51	-1.03	0.29
城市规划限制	0.24	0.12	0	-0.41	-0.82	0.24
合计						3.84

11、根据土地实际情况综合修正系数+3.84%

12、评估对象地价

$$\begin{aligned}
 V &= v_{ib} \times (1 \pm \sum K_i) \times k_j + J \\
 &= 170 \times (1 + 3.84\%) \times 1 \times 0.9849 \times (1 + 5\%) + 0 \\
 &= 182.56 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

土地价值： $V_1 = 182.56 \times 43257.00 = 7896998$  元

(二) 采用成本法评估建筑物价值

A、车间计算过程：

I、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。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。

成新率的确定采用“耐用年限定额折旧法”

II、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

III、车间重置成本价值测算

采用成本法对 1-5 号生产车间在建工程价值进行测算

3.1、1 号生产车间前期工程费

房屋 开发 前期 费用	可议 价前 期费 用	费用类别	费用 (元/平米)	计费依据
		1、可行性研究报告	2	计价【1999】1283
		2、环境评价	2	计价【2002】125
		3、安全预评价	2	鲁安管协字(2006)4号
		3、工程勘察设计费	15	计价【2002】10
		4、招标代理费	1	计价格[2002]1980号
		5、监理费	5	发改价格[2007]670号
	6、造价咨询费	6	鲁价费发(2007)205号	
	7、规划服务费	1	荷办发【2013】41号	
	其他 费用	1、城市配套费	50	荷政办发(2014)71号
2、建安劳保费		30	鲁政办发 1995]77号	
3、其他相关规费		2		
		116		

3.2、1 号车间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概算法测算，该类房屋在价值时点的建安费用为 1020 元/平方米。

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 20 元/平方米。

3.4、公共配套设施建设费主要是为企业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 30 元/平方米。



开发建设成本=①+②+③+④  
=116+1020+20+30=1186 元/平方米

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[2016]54号文件，开发建设成本的1.5%， $1186 \times 1.5\% = 17.79$  元/平方米

3.6、评估对象销售费用，一般为前5项的0-4%，本项目取0%。

### 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12个月。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：

$(1186+17.79) \times [(1+6\%)^{1/2}-1] = 35.59$  元/平方米。

### 3.8、工程投资利润

企业自建自用生产用车间利润取0%。

### 3.9、相关税费

评估对象为自建自用工程，不动产权属不发生转移，相关税金取0%。

### 3.10、估价对象建筑物市场价值：

$1186+17.79+35.59=1239.38$  元/平方米

### 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2014年，估价时点为2018年，工程停滞期为四年





左右。实体性折旧依据直线折旧法，折旧系数  $t/T=4/50=0.08$ ，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

3.12 1#车间在建工程价值评估

$1239.38 \times 95\% = 1177.41$  元/平方米

3.13 1#-5#车间在建工程价值见下表

1#-5#生产车间评估价值明细表

序号	户号	建筑面积	前期费用	建安造价	室外工程建设费	公共配套建设费	建设管理费	投资利息	折旧系数	平方米单价	评估价值(元)	备注
1	1号车间	3811.86	116	1020	20	30	17.79	35.59	0.95	1177.41	4488122.08	投资利息以12个月均匀投入计算
2	2号车间	3811.86	116	700	20	30	12.99	17.24	0.95	851.42	3245493.84	投资利息以8个月均匀投入计算
3	3号车间	3811.86	116	1120	20	30	19.29	38.59	0.95	1276.68	4866525.42	投资利息以12个月均匀投入计算
4	4号车间	2211.82	116	1080	20	30	18.69	37.39	0.95	1236.97	2735954.99	投资利息以12个月均匀投入计算
5	5号车间	2398.25	116	700	20	30	12.99	17.24	0.95	851.42	2041918.02	投资利息以8个月均匀投入计算
12	合计										17378014.35	

B、宿舍楼及综合楼计算过程：

1、宿舍楼前期费用

房屋开发前期费用	可议价前期费用	费用类别	费用(元/平米)	计费依据
		1、可行性研究报告	2	计价【1999】1283
		2、环境评价	2	计价【2002】125
		3、安全预评价	2	鲁安管协字(2006)4号
		3、工程勘察设计费	20	计价【2002】10
		4、招标代理费	1	计价格[2002]1980号
		5、监理费	5	发改价格[2007]670号



## 山东大港化工有限公司一宗房地产价值司法鉴定评估报告

其他 费用	6、	造价咨询费	6	鲁价费发(2007)205号
	7、	规划服务费	1	菏办发【2013】41号
	1、	城市配套费	222	菏政办发(2014)71号
	2、	建安劳保费	30	鲁政办发1995]77号
	3、	人防异地建设费	18	菏价费发(2015)45号
	4、	其他相关规费	2	
				311

2、宿舍楼建安工程费：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概算法测算，该类房屋在价值时点的建安费用为715元/平方米。

2、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20元/平方米。

3、公共配套设施建设费主要是为工业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20元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{开发建设成本} &= \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} \\ &= 311 + 715 + 20 + 30 = 1076 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

4、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[2016]54号文件，开发建设成本的1.5%， $1076 \times 1.5\% = 16.14$ 元/平方米

5、评估对象销售费用，一般为前5项的0-4%，本项目取0%。

6、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

25



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：

$$(1076+16.14) \times [(1+6\%)^{1/2}-1]=32.29 \text{ 元/平方米。}$$

#### 7、工程投资利润

企业自建自用生产用车间利润取 0%。

#### 8、相关税费

评估对象为自建自用工程，不动产权属不发生转移，相关税金取 0%

#### 9、估价对象建筑物市场价值：

$$1076+16.14+32.29$$

$$=1124.43 \text{ 元/平方米}$$

#### 10、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 2014 年，估价时点为 2018 年，工程停滞期为四年左右。实体性折旧依据直线折旧法，折旧系数  $t/T=4/50=0.08$ ，考虑评估对象为在建工程，后期续建期间会有一定的修缮及维护，折旧系数取 0.05，

#### 11、6#宿舍楼在建工程价值评估

$1124.43 \times 95\%=1068.21 \text{ 元/平方米}$ ，经现场测量其面积为 4774.95 平方米，则

$$4774.95 \text{ 平方米} \times 1068.21 \text{ 元/平方米} = 5100649.34 \text{ 元}$$

7#培训楼、8#综合楼评估计算详见下表



6#-8#建筑物评估价值明细表

序号	户号	建筑面积	前期费用	建安造价	室外工程建设费	公共配套建设费	建设管理费	投资利息	折旧系数	平方米单价	评估价值(元)	备注
1	6#宿舍楼	4774.95	311	715	20	30	16.14	32.29	0.95	1068.21	5100649.34	投资利息以12个月均匀投入计算
2	7#培训中心	2719.64	311	785	20	30	17.19	22.81	0.95	1126.70	3064218.39	投资利息以8个月均匀投入计算
3	8号综合楼	5342.19	311	765	20	30	16.89	33.79	0.95	1117.84	5971713.67	投资利息以12个月均匀投入计算
12	合计										14136581.40	

C、门岗及围墙附属工程楼计算过程：

1、门岗建筑面积为 60.48 平方米，混合结构，室内地板砖地面，外墙花岗岩饰面（已部分剥落），估价时点已经正常使用，其建筑面积小于 300 平方米，依据《山东省建筑工程施工许可管理办法》（鲁建发[2015]4 号）规定施工可不办理施工许可证。

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概算法测算，该类房屋在价值时点的建安费用为 850 元/平方米。总造价为  $60.48 \times 850 = 51408$  元

2、围墙为 240 砖砌砖垛，金属栏杆围墙，经测算其在价值时点的建安费用为 195 元/米。总长度为 837.48 米，总价为  $195 \times 837.48 = 163308.6$  元

3、建设管理费参照《基本建设财务管理规定》财政部财建[2016]54 号文件，开发建设成本的 1.5%， $(163308.6 + 51408) \times 1.5\% = 3220.75$  元/平方米

4、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 6 个月。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：

$$(163308.6+51408+3220.75) \times [(1+6\%)^{1/4}-1] = 3197.98 \text{ 元}$$

#### 5、估算折旧

围墙及门岗建设时间为2014年，估价时点为2018年，实体性折旧依据直线折旧法，折旧系数  $t/T=4/50=0.08$ ，结合现场观感折旧系数取0.1。

#### 6、围墙及门岗价值估算

$$(163308.6+51408+3220.75+3197.98) \times 0.9 \\ = 199021.8 \text{ 元}$$

### (三) 评估对象价值

$$\begin{aligned} \text{估价时点评估对象价值} &= \text{土地价值} + (1\#-5\#) \text{ 生产车间} \\ &\text{价值} + (6\#-8\#) \text{ 宿舍综合楼价值} + \text{围墙门岗价值} \\ &= 7896998 + 17378014.35 + 14136581.40 + 199021.8 \\ &= 39610616 \text{ 元} \end{aligned}$$

## 八、评估结论

根据估价目的和价值时点，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、查看，结合估价经验和涉案、设计功能等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现状态假设限制条件下的价值为：39610616元，人民币大写：叁仟玖佰陆拾壹万零陆佰壹拾陆圆整。

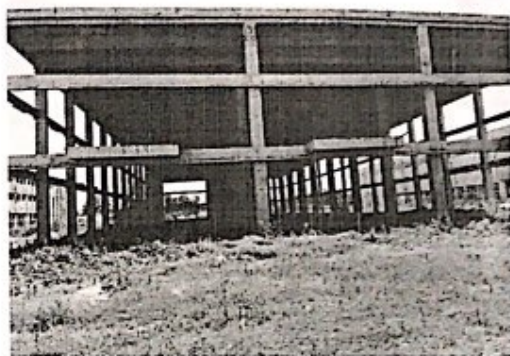
菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司  
二〇一八年九月十六日



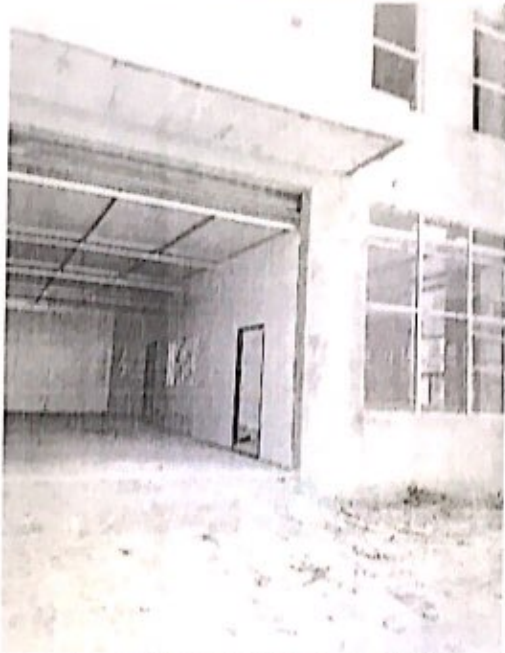
### 现场查看照片





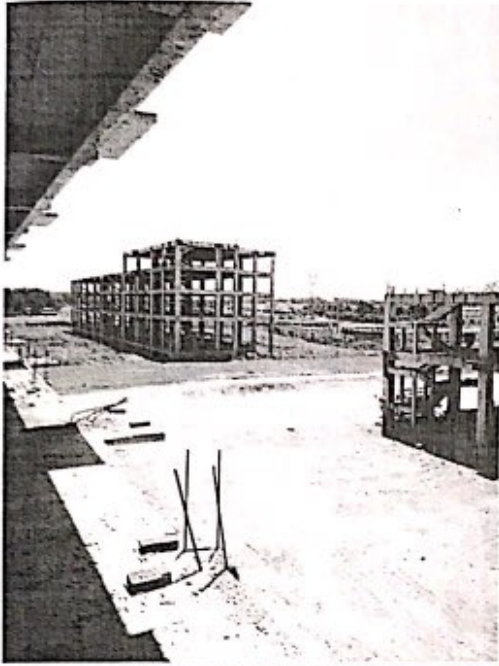




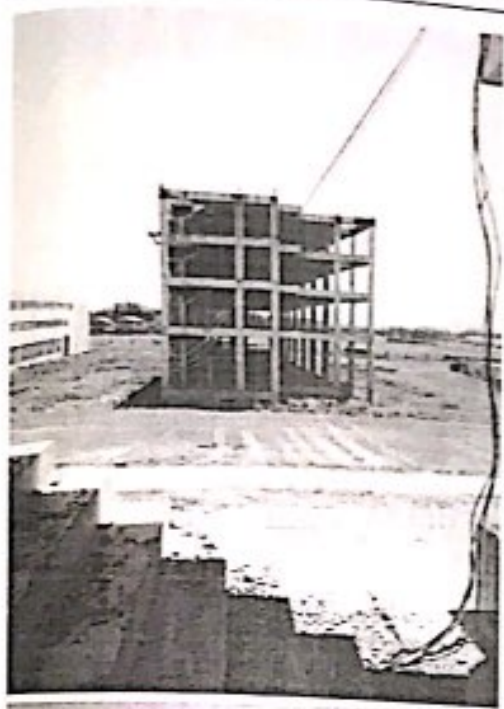


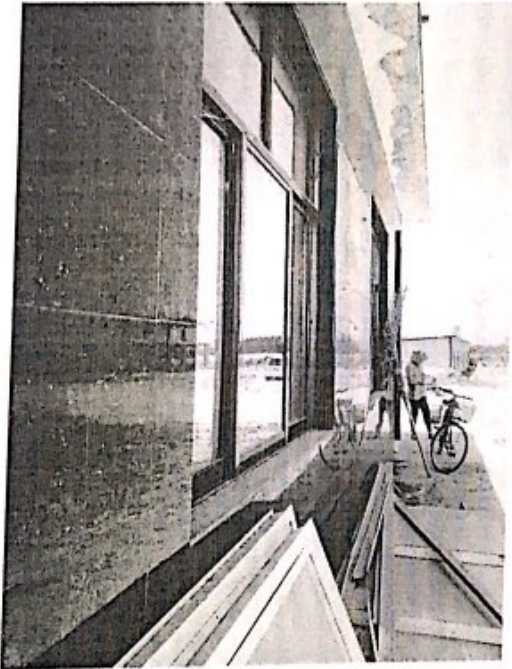
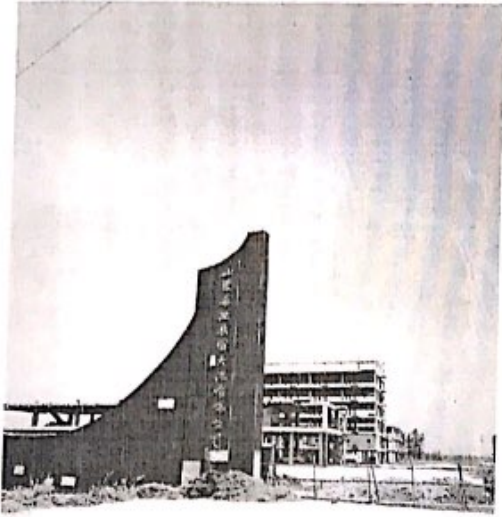


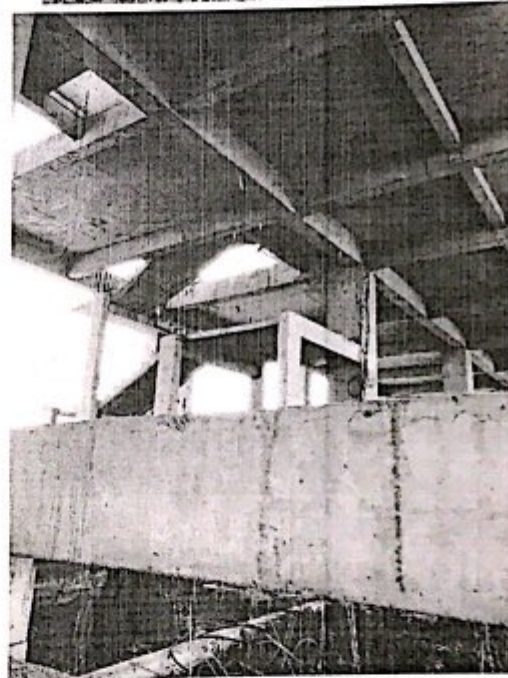














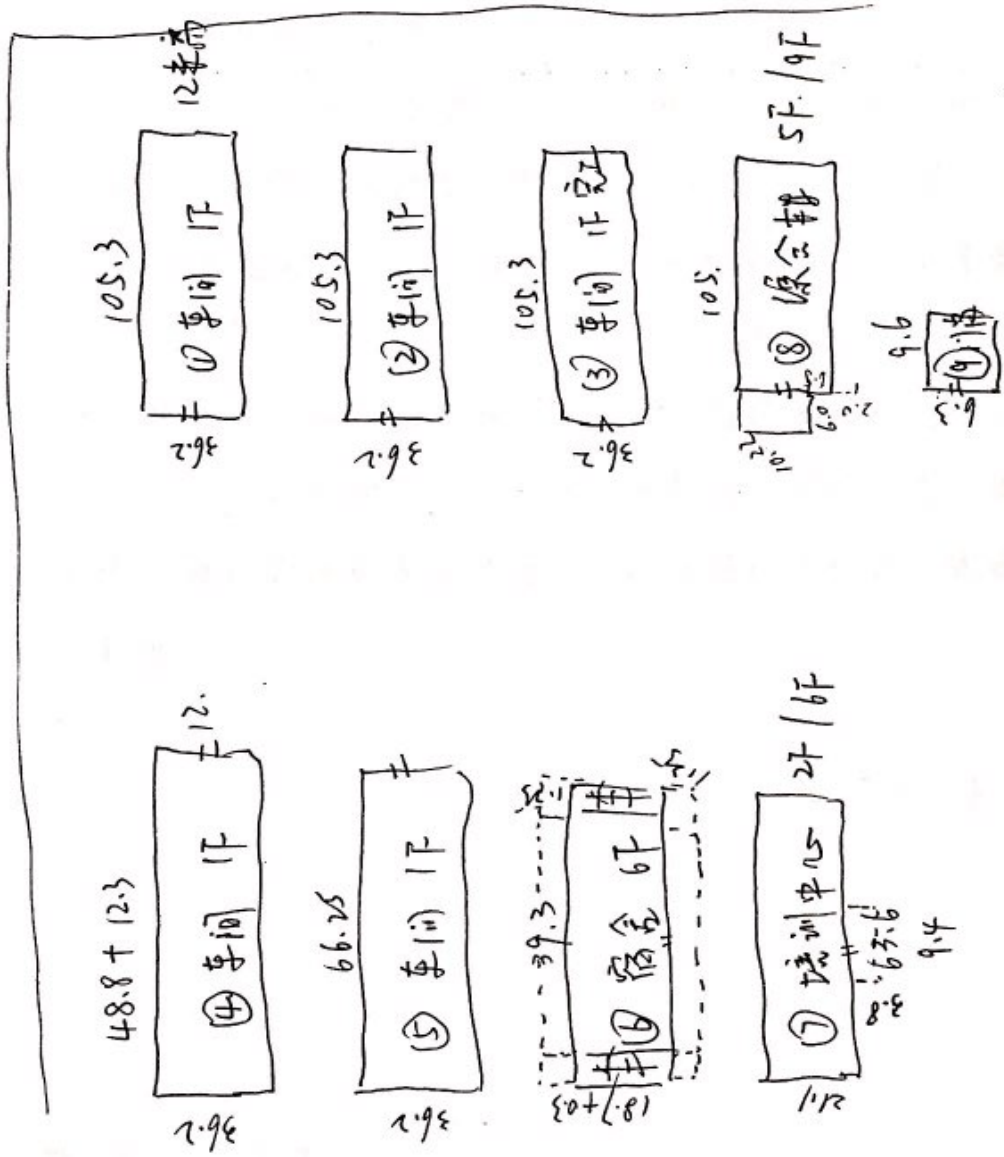
权利人: 山东大港石化工程有限公司 坐落: 曹县曹州街道办事处曹州工业园工业园路南首  
 房屋所有权证号: (2014)第097号 土地证号: 43257m<sup>2</sup>  
 房屋所有权证号: 2018.6.5 其他证件:

序	结构	层数	用途	建筑面积		朝向	采光	承重构件	土地取得方式			土地剩余年限		
				长	宽				基础	屋顶	墙体	门窗	油漆	白墙
①	框架	1	车间	105.3	36.2	西	好	砼	砼	水	—	—	—	—
②	—	1	车间	105.3	36.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③	—	1	车间	105.3	36.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
④	—	1	车间	61.1	36.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑤	框架	1	车间	66.25	36.2	东	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥	框架	6	宿舍楼	—	—	东	—	—	—	—	—	—	—	—
⑦	框架	1-2/6	培训中心	274.1m	2719.64	东	—	—	—	—	—	—	—	—
⑧	框架	综合楼	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑨	混合	11m 3.8m 高	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	围墙	837.48m	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

平面示意图  
 见附件: 地板砖地面

⑩号宿舍楼图纸1层建筑面积:

见证人: (签字) 邱志武  
 产权人:



邵志武

13805309105



# 山东省菏泽市中级人民法院技术室

## 评估委托函

(2018)鲁17技10号

菏泽正源房地产土地评估有限公司：

关于我院执行的菏泽市万山建筑工程有限公司与山东大港化工有限公司建设工程施工合同纠纷一案，需对被执行人山东大港化工有限公司所有的国有土地使用权【曹国用(2014)第097号】一宗及地上在建工程进行价值评估。根据最高人民法院及山东省高级人民法院的相关规定，特委托你单位对该宗房地产予以评估。现将有关材料送去，请指派有专门知识的执业人员进行评估，并将评估报告一式肆份送至我处。

二〇一八年五月二十三日

联系人：朱春瑞

联系电话：0530-5321565

传 真：0530-5321565



# 山东省菏泽市中级人民法院

## 执 行 裁 定 书

(2015)菏执字第70号

申请执行人：菏泽市万山建筑工程有限公司，住所地山东省菏泽市开发区佃户屯办事处佃户屯村，组织机构代码78347127-0。

法定代表人：庞群山，董事长。

被执行人：山东大港化工有限公司，住所地山东省曹县磐石街道办事处医药产业园工业南路路北，组织机构代码69441046-8。

法定代表人：程卫华，董事长。。

关于申请执行人菏泽市万山建筑工程有限公司与被执行人山东大港化工有限公司建筑工程施工合同纠纷一案，山东省菏泽市中级人民法院作出(2015)菏民三字第5号民事判决书，已经发生法律效力，因被执行人山东大港化工有限公司拒不履行法律文书确定的义务。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，裁定如下：

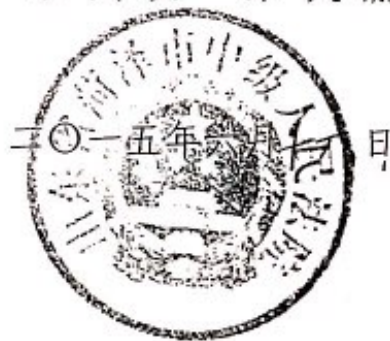


查封被执行人山东大港化工有限公司所有的位于  
曹县曹石办事处姚寨村，土地证号(2014)第  
097号，土地面积43237平方米，原地上  
在建工程。

查封期限为三年，自2015年6月 日至2018年6月日。查  
封期间未经本院许可，不得为其办理买卖、转让、抵押、等  
产权变更登记手续。

本裁定书送达后立即发生法律效力。

审判长 韩德华  
审判员 庞厚民  
审判员 朱大鹏



书记员 丁娣娣



### 山东省菏泽市中级人民法院 协助查询土地通知书

(回执)

菏泽市中级人民法院:

你院(2015)荷执字第70号协助查询通知书收悉,经查询,山东大港化工有限公司在我局登记有土地共计 1 宗,具体情况为:

1.

土地坐落位置	曹县曹县石佛镇外孙寨村		
土地证号	曹国用(2014)第097号	地籍编号	
用地面积 M <sup>2</sup>	43257m <sup>2</sup>	建筑用地	
出让/划拨		批使年限	
地用途/性质	/	土地抵押	

2.

1

土地坐落位置			
土地证号		地籍编号	
用地面积 M <sup>2</sup>		建筑用地	
出让/划拨		批使年限	
地用途/性质	/	土地抵押	

★、其他需说明的事项: \_\_\_\_\_

年 月 日



# 山东省菏泽市中级人民法院 协助执行通知书

(2015)菏执字第70号

曹县国土资源局：

关于申请执行人菏泽市万山建筑工程有限公司与被执行人山东大港化工有限公司建设工程施工合同纠纷一案，山东省菏泽市中级人民法院作出(2015)菏民三字第5号民事判决书，已经发生法律效力，因被执行人山东大港化工有限公司拒不履行法律文书确定的义务。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，请协助执行如下：

查封被执行人山东大港化工有限公司所有的、位于曹县磐石办事处姚寨村、土地证号(2014)第097号、土地面积43257平方米及土地上在建工程。

查封期限为三年，自2015年6月16日至2018年6月16日。

查封期间未经本院许可，不得为其办理买卖、转让、抵押、等产权变更登记手续。

附：(2015)菏执字第70号执行裁定一份。



## 补充协议

甲方：江苏大港化工有限公司

乙方：南通天司建兴工程有限公司

经甲乙双方友好协商，依据正式合同为主体，特签订本补充协议：

- 一、工程名称：年产45吨透明质酸项目生产区的建设。
- 二、工程地址：海门新医药产业园工业南路路北。
- 三、工程概况：105米车间聚合厂房、66米车间聚合厂房、60米仓库
- 四、建筑面积：约105米车间聚合厂房3780平方米、66米车间聚合厂房2376平方米、60米仓库2160平方米，合计8316平方米。
- 五、承建内容：按图纸施工。
- 六、承包方式：包工包料，包机械。
- 七、结算依据：暂定执行标准为：(1)山东省2003年建筑安装工程消耗定额及2013年价目表配套取费标准；(2)人工费60元/工日（现在新规定人工费达到64元/工日）；(3)材料调差按当地信息调整；(4)机械台班按2013年机械台班单价执行；(5)主材在市场价格浮动5%点内不予调动，超过5%点按实际价格调整。
- 八、付款方式：本工程属于乙方先垫资施工方式。第一次付款为每一个厂房主体完成后，都要付每个车间已完成工程量的80%。





... 第三次付款为每个车间内外墙皮抹灰完成后，... 第四次付款为每个车间地面完成及所承建... 质保金按工程完成之日起1年内没有质量问题发生，支付剩余3%的质保金。

九. 工期：开工之日起90天，如遇人力不可抗拒的自然灾害，工期顺延。如组织不当、材料不足、人员缺少完不成任务，一切责任由乙方负责。

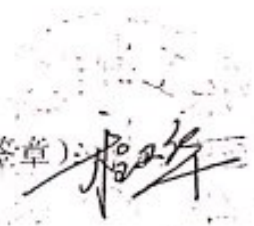
十. 乙方提供项目的招投标手续给甲方，由甲方协助乙方办理招投标程序。

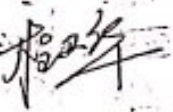
十一. 质量：合格。安全屋事故，反之乙方自行负责，于甲方无关。

十二. 本协议经双方签字盖章后生效。

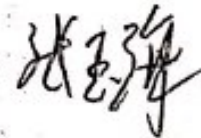
十三. 本协议于正式合同享有同等法律效力。

十四. 因甲方原因造成的停工的一切损失由甲方全部承担。

甲方（签章）：



乙方（签章）：



2013年10月19日

2013年10月19日



甲方：山东大港化工有限公司

乙方：菏泽市弘建工程造价有限公司

经甲乙双方友好协商，依据正式合同为主体，特签订本补充协议书：

- 一、工程名称：年产45吨透明质酸项目行政区、生活区的建设。
- 二、工程地址：曹县新医药产业园工业南路路北。
- 三、工程概况：办公室（九层）、培训中心（六层）、职工宿舍（六层）、职工食堂（两层）。
- 四、建筑面积：约3万平方米。
- 五、承建内容：甲方甩项的项目以外所有项目（注：甩项内容：水电、消防安装、外墙装饰）。
- 六、承包方式：包工包料，包机械。
- 七、结算依据：暂定执行标准为：（1）山东省2003年建筑安装工程消耗定额及2011年价目表配套取费标准；（2）人工费55元/工日；（3）材料调差按当地信息调整；（4）机械台班按2011年机械台班单价执行；（5）在2003年定额取费的基础上，乙方让利于甲方6%点；（6）主材在市场价格浮动5%点内不予调动，超过5%点按实际价格调整。
- 八、付款方式：本工程属于乙方先垫资施工方式。第一次付款，在办公室楼框架5层封顶验收完毕后，付已完成工程量的75%，培训中心，职工宿舍，在框架3层封顶验收完毕，



工程量的 75%，第二次付款，在~~所有~~<sup>各单项</sup>项目主体框架封顶完成工程量的 75%（职工食堂除外），第三次付款，办公楼砌砖至 5 层，培训中心与职工宿舍砌砖至 3 层，付已完成工程量的 75%，第四次付款，内外墙抹灰完成后，付合同价款的 80%，第五次付款，在承包工程内容竣工验收完毕后 30 个工作日内付款（如不能如期支付，按农村信用社同期银行贷款利息支付给乙方。有关水电安装不得影响乙方施工，如造成损失由甲方承担。有关桩基按 260 / 米，不含税。<sup>桩工程不让利。</sup>验收合格后付 100 万，余款待第一次付款时付清。），所承包工程验收合格后付总价的 97%，余 3% 质保金竣工完成之日起 1 年内没有质量问题发生，支付剩余 3% 的质保金。

- 九、 工程履约金：乙方向甲方交纳工程履约金 200 万元人民币，签订本协议书时交纳，履约金因办公楼有桩无法同时进行，随着宿舍楼三层框架封顶第一次退还 100 万元人民币、主体办公楼四层封顶后再退还 100 万元人民币。
- 十、 工期：开工之日起 480 天，如遇人力不可抗拒的自然灾害，工期顺延。
- 十一、 乙方提供项目的投招标手续给甲方。由甲方协助乙方办理招、投标程序。
- 十二、 质量：合格。



- 十四、 本协议与正式合同享有同等法律效力。
- 十五、 因甲方原因造成停工，一切损失由甲方承担。

甲方山东港口集团有限公司 乙方 青岛港基础设施工程有限公司  
李中华 张立海

2013年7月26日



1000



# 国有建设用地使用权出让合同

100米，卫生防护距离  
 良好，项目建成后  
 调查工作，在精河县  
 县环保局地查局  
 于3个月内向县  
 代开工生产。  
 地点、采用的生  
 地发生重大  
 项目在建设  
 评价文件  
 案。

中华人民共和国国土资源部  
 中华人民共和国国土资源部行政管理局



合同编号: 曹县国土资派局

### 国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让方: 曹县国土资源局

通讯地址: 曹县珠江西路241号

邮政编码: 274400

电话: 0530-3211007

传真: /

开户银行: /

账号: /

受让人: 山东太港化工有限公司

通讯地址: 曹县磐石办事处新医药产业园工业南路

北:

邮政编码: 274400

电话: 15163010888

传真: /

开户银行: /

账号: /



### 第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

**第二条** 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

**第三条** 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

### 第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

**第四条** 本合同项下出让宗地编号为 G140301，宗地总面积大写 肆万叁仟贰佰伍拾柒 平方米(小写 43257 平方米)，其中出让宗地面积为大写 肆万叁仟贰佰伍拾柒 平方米(小写 43257 平方米)。



本合同项下出让宗地的平面范围以

出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以

上界限，以 / 为下界限，高差为

米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、

下界限高程平面封闭形成的空间范围。

**第五条** 本合同项下出让宗地的用途为

工业用地

**第六条** 出让人同意在 2014 年 8 月 30 日前

将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应

达到本条第 (一) 项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到 平整

周围基础设施达到 通水、通电、通路

(二) 现状土地条件





第七条 本合同项下土地的建设使用费按照下列规定计算：

第八条 本合同项下土地的建设使用费按照下列规定计算：

第九条 本合同项下土地的建设使用费按照下列规定计算：

第十条 本合同项下土地的建设使用费按照下列规定计算：

第十一条 本合同项下土地的建设使用费按照下列规定计算：

第十二条 本合同项下土地的建设使用费按照下列规定计算：

第十三条 本合同项下土地的建设使用费按照下列规定计算：

第十四条 本合同项下土地的建设使用费按照下列规定计算：

第十五条 本合同项下土地的建设使用费按照下列规定计算：

第十六条 本合同项下土地的建设使用费按照下列规定计算：

第十七条 本合同项下土地的建设使用费按照下列规定计算：



向出让人支付利息。

**第十一条** 受让人应在按本合同约定付清本合同地价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请办理国有建设用地使用权登记。

### 第三章 土地开发与利用

**第十二条** 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按

本条第(一)项规定执行：

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写壹仟捌佰贰拾万元(小写18200万元)，投资强度不低于每平方米人民币大写肆佰零柒点肆壹元(小写4207.41元)，本合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写        万元(小写        万元)。







...按照有关规定办理。  
...受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与作  
...线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能  
...的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

**第十八条** 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积  
率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同  
约定的土地用途的，双方同意按照本条第(一)项规定办理：

- (一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；
- (二) 依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用  
地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用  
权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地  
使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市  
场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变  
更登记。

**第十九条** 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本  
合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的  
建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其  
附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须  
按届时有效的规划执行。

**第二十条** 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在

## 第四章 国

### 第二十条

建设用地使用权价格  
...或...部分...  
...应当符...  
...按照...  
...之二十五

...按照...  
...建设用地...  
...第二...  
...按照...  
...第二...  
...按照...  
...第二...



#### 第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

**第二十一条** 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押，首次转让的，应当符合本条第(二)项规定的条件：

(一)按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额百分之二十五以上；

(二)按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

**第二十二条** 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

**第二十三条** 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移。国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用期限减去已经



第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应当持本合同和相应的转让、抵押合同及国有建设用地使用权证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

### 第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让入提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让入应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。  
出让入同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用权证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记。国有建设用地使用权由出让入无偿收回。出让入和土地使用者同

第二十七条  
土地使用者  
建设用地使用权  
本合同项下  
土地使用者  
应当依法  
办理出让、  
租赁等有  
偿使用地  
手续，重  
新签订出  
让、租赁  
等土地有  
偿使用合  
同，支付  
土地出让  
价款、租  
金等土地  
有偿使用  
费。



并应根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的状况给予土地使用者相应补偿。

(二) 由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

**第二十七条** 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回。土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

### 第六章 不可抗力

**第二十八条** 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应存在







# 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）。



登记机关

<http://sdjy.gov.cn>

2016年 0月 20日

根据《企业信息公示暂行条例》第十六条第十条之规定，办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告，企业须自行公示即时信息。

信用信息公示系统网址：

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

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



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

