

不动产价值司法鉴定 报 告



估价项目名称：成武县德商公路中段东侧一宗不动产
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

注册房地产估价师：侯凌青、侯明等

报告出具日期：2018 年 12 月 14 日

报告书编号：荷正评【2018】第 285 号



目 录

一、致估价委托方函(不动产评估报告书摘要)	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	12
5、估价时点	12
6、价值类型	12
7、估价依据	13
8、估价原则	13
9、估价方法	14
10、估价结果	15
11、估价人员	15
12、估价作业日期	15
13、评估重要事项说明	15
五、评估技术报告	17
1、估价对象实物状况描述与分析	17
2、估价对象权益状况描述与分析	17
3、估价对象区位状况描述与分析	18
4、估价对象市场背景描述与分析	18
5、估价对象最高最佳使用分析	19
6、估价方法适用性分析	20
7、评估测算过程	21
8、估价结果确定	36
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

山东省菏泽市中级人民法院技术室：

本公司接受贵院室委托，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：评估不动产市场价值，为法院办理案件提供价值参考依据。

二、估价对象：成武县经济开发区德商公路中段东侧一宗不动产。

三、价值时点：2018年09月05日

四、估价方法：根据委托估价对象实际情况，本项目评估采用成本法结合基准地价法进行价值评估。

五、估价结果：

在实地查看基础上，经对诸多影响估价对象价值因素综合分析后，最终确定委托估价对象在价值时点假设限制条件下的公开公开市场价值为：64129602元，人民币大写：陆仟肆佰壹拾贰万玖仟陆佰零贰元整。

详见下表：

不动产号	名称	面积	房屋单价	成新率	结构修正	综合修正	评估价值
2006-093	土地	108668	294.17	1	1	1	31966866
36-G-12	车间	4719.28	634.31	0.86	1	1.08	2780350
36-G-13	车间	4795.06	634.31	0.86	1	1.08	2824996
36-G-14	车间	4056.19	634.31	0.86	1	1.08	2389693
36-G-15	宿舍	2900.12	1468.43	0.9	1	1.08	4139382
36-G-15	门岗	59.4	650	0.9	1	1.08	37529
39-248	车间	4075.49	634.31	0.85	0.9	1.08	2135829
39-249	车间	4751.63	634.31	0.85	0.9	1.08	2490172



成武县德商公路中段东侧一宗不动产价值司法鉴定评估报告

39-250	车间	4762.37	634.31	0.85	0.9	1.08	2495801
39-251	临街楼	2794.716	1468.43	0.9	0.9	1.3	4321349
39-251	北头一层	196.044	450	0.9	1	1.08	85750
无证车间	车间	10140	634.31	0.9	0.9	1.08	5626629
无证附房	东屋	16.5	650	0.9	1	1.08	10425
厂区附属物	通道棚	207.1	220	0.9	1	1	41006
厂区附属物	车棚	502.24	180	0.9	1	1	81363
厂区附属物	车棚	1048.28	180	0.9	1	1	169821
厂区附属物	四面墙彩钢顶房	427.92	380	0.9	0.9	1	131714
厂区附属物	三面墙棚房	113.57	240	0.9	0.9	1	22078
厂区附属物	变压器400	1	150000	0.6	1	1	90000
厂区附属物	变压器630	1	198000	0.6	1	1	118800
厂区附属物	电动伸缩门	1	8800	0.9	1	1	7920
厂区附属物	硬化路面	18595.44	90	0.9	1	1	1506231
厂区附属物	花砖地面	5153.3	40	0.9	1	1	185519
厂区附属物	抹灰围墙	1716.9	110	0.9	1	1	169973
厂区附属物	铸铁围墙	938.84	140	0.9	1	1	118294
厂区附属物	地沟	532.5	380	0.9	1	1	182115
合计							64129602

本项目评估的详细过程及有关报告使用注意事项,请阅读附送的不动产估价结果报告和不动产估价技术报告。

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

二〇一八年十二月十四日



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、谨慎的专业分析，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、参评人员侯凌青、侯明等于 2018 年 09 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。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	侯明	注册号	3719280087
姓名：侯明	注册号：3720170023	有效期止：2020.6.18	
姓名：侯凌青	注册号：3719280087	有效期止：2021.9.30	



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、该物业涉案，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。



成武县德商公路中段东侧一宗不动产 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：菏泽市中华路中段北侧

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，营业执照注册号：91371700740960939L。

三、估价对象及概况

1、基本状况

表：1

估价对象名称	成武县德商公路中段东侧一宗不动产
坐落位置	成武县经济开发区德商公路中段东侧。
估价对象权属	根据委托方提供证件，《土地登记审批表》使用权人为：成武锦源安博斯针织服装有限公司，编号：2006-093，批准用途：工业；土地使用权性质：国有；批准使用权限：50 年，土地权属来源：出让；批准文号：菏政复[2006]30 号；批准机关：菏泽市人民政府；批准日期：2006 年 4 月 20 日；用地面积：108668 平方米。四至为北临：路；南临：成武镇黄庄村生产路；东临：成武镇黄庄村生产路；西临：德商公路。国有土地使用权证：成国用（2006）第 93 号。房地产共 9 幢，产权人为：成武锦源安博斯针织服装有限公司（详见下表 2）。根据委托书为金国冲与成武古泰纺织服装有限公司、成武森泰纺织科技有限公司民间借贷纠纷一案，对被执行人成武古泰纺织服装有限公司实际占有的位于成武县经济开发区德商路中段东侧国有土地证号为成国用（2006）第



	93 号土地使用权（登记在案外人成武锦源安博斯针织服装有限公司）及地上附着物的价值进行评估。根据委托书实际产权人为：成武古泰纺织服装有限公司，据当事人描述于年月日由山东荣阳服装有限公司购买，未办理产权过户手续，现场勘察日山东荣阳服装有限公司正在生产加工服装。
估价对象性质类型	企业办公、厂房不动产
本项目评估范围	房屋 9 栋，总建筑面积为 43250.3 m ² ，土地面积 108668.00 m ² 。

建筑物权属：

表：2

产权人	位置	产权证号	结构	层数	建成年份	用途	建筑面积
成武锦源安博斯针织服装有限公司	德商公路中段东	36-G-12	钢架	1	2005	车间	4719.28
		36-G-13	钢架	1	2005	车间	4795.06
		36-G-14	钢架	1	2005	车间	4056.19
		36-G-15	砖混	4、1	2005	门岗、综合	2959.52
		39-248	钢架	1	2006	车间	4075.49
		39-249	钢架	1	2006	车间	4751.63
		39-250	钢架	1	2006	车间	4762.37
		39-251	砖混	2	2006	综合用房	2990.76
		未确权车间	钢架	2	2006	车间	10140
合计							43250.3

2、项目现状

委估对象坐落于成武县德商公路中段东侧，车间 7 栋，建筑面积为 37300.02 m²，钢结构；办公、宿舍楼建筑面积为：5950.28 m²，混合结构（具体状况见勘查记录）。

（1）经实地现场查看，成房字第 36-G-12 号，登记建筑面积为：4719.28 m²；房屋总层数为一层，钢架结构，朝南，采光通风良好，层高大于 4.0 米，现用于生产车间，2005



年建成,彩钢板顶,塑钢窗、铁门、室内地板砖地面,石膏板吊顶,1.5米高24砖墙,其余为彩钢板墙,砖基础,基础较稳固,承重与非承重墙有足够的承重能力,墙体平直无损,门窗齐全,无渗漏现象。结构较稳固、相应配套设施已到位,水、电齐全。

(2) 经实地现场查看,成房字第36-G-13号,登记建筑面积为:4795.06 m²;房屋总层数为一层,钢架结构,朝南,采光通风良好,层高大于4.0米,现用于生产车间,2005年建成,彩钢板顶,塑钢窗、铁门、室内地板砖地面,石膏板吊顶,1.5米高24砖墙,其余为彩钢板墙,砖基础,基础较稳固,承重与非承重墙有足够的承重能力,墙体平直无损,门窗齐全,无渗漏现象,结构较稳固、相应配套设施已到位,水、电齐全,室内部分铝合金隔断,用于办公室。

(3) 经实地现场查看,成房字第36-G-14号,登记建筑面积为:4056.19 m²;房屋总层数为一层,钢架结构,朝南,采光通风良好,层高大于4.0米,现用于生产车间,2005年建成,彩钢板顶。塑钢窗、铁门、室内地板砖地面,石膏板吊顶,1.5米高24砖墙,其余为彩钢板墙,砖基础,基础较稳固,承重与非承重墙有足够的承重能力,墙体平直无损,门窗齐全,无渗漏现象,结构较稳固、相应配套设施已到位,水、电齐全。

(4) 经实地现场查看,成房字第36-G-15号,登记建



筑面积为: 2959.52 m^2 ; 其中综合楼建筑面积为: 2900.12 m^2 , 砖混结构, 房屋总层数为 4 层, 朝向南, 采光通风良好, 层高大于 3.0 米, 现用于宿舍及餐厅, 2005 年建成, 铝合金窗、塑钢门, 地板砖地面, 石膏板吊顶, 东西两侧双楼梯, 大理石踏步, 不锈钢扶手, 一楼用于餐厅, 内配雅间, 雅间内墙贴壁纸, 异型吊顶; 二至四层用于职工宿舍, 配有公共卫生间, 洗浴室等配套设施; 条型基础, 基础较稳固, 承重与非承重墙有足够的承重能力, 墙体平直无损, 门窗齐全, 顶层部分渗漏。结构较稳固、相应配套设施水、电齐全。

门岗为砖混结构, 建筑面积: 59.4 m^2 , 内外墙涂料, 铝合金门窗, 24 砖墙及砼屋面, 建成于 2005 年。

(5) 经实地现场查看, 成房字第 39-248 号, 登记建筑面积为: 4719.28 m^2 ; 房屋总层数为一层, 钢架结构, 朝向南, 采光通风良好, 层高大于 5.0 米, 现用于生产车间, 2006 年建成, 彩钢板顶, 塑钢窗、铁门、室内地板砖地面, 石膏板吊顶, 1.5 米高 24 砖墙, 其余为彩钢板墙, 砖基础, 基础较稳固, 承重与非承重墙有足够的承重能力, 墙体平直无损, 门窗齐全, 无渗漏现象, 结构较稳固、相应配套设施水、电齐全。

(6) 经实地现场查看, 成房字第 39-249 号, 登记建筑面积为: 4751.63 m^2 ; 房屋总层数为一层, 钢架结构, 朝向南, 采光通风良好, 层高大于 5.0 米, 现用于生产车间, 2006



年建成，彩钢板顶，塑钢窗、铁门、室内地板砖地面，石膏板吊顶，1.5米高24砖墙，其余为彩钢板墙，砖基础，基础较稳固，承重与非承重墙有足够的承重能力，墙体平直无损，门窗齐全，无渗漏现象。结构较稳固、相应配套设施水、电齐全。

(7) 经实地现场查看，成房字第39-250号，登记建筑面积为：4762.37 m²；房屋总层数为一层，钢架结构，朝向南，采光通风良好，层高大于5.0米，现用于生产车间，2006年建成，彩钢板顶，塑钢窗、铁门、室内地板砖地面，石膏板吊顶，1.5米高24砖墙，其余为彩钢板墙，砖基础，基础较稳固，承重与非承重墙有足够的承重能力，墙体平直无损，门窗齐全，无渗漏现象。结构较稳固、相应配套设施已到位，水、电齐全。

(8) 经实地现场查看，成房字第39-251号，登记建筑面积为：2990.76 m²；砖混结构，房屋总层数为2层，朝向西，采光通风良好，层高大于3.0米，现用于办公，部分出租于幼儿园，2006年建成，铝合金窗木门，地板砖地面，石膏板异型吊顶，该房地产为室内楼梯，水泥踏步，为单元式设计，可分割使用；办公室装修较好；二层北侧房地产建筑面积为：19.22*10.2=196.04 m²，一层设计，其他结构，现用于仓库，24砖墙体，彩钢板顶，层高大于3.0米。基础较稳固，承重与非承重墙有足够的承重能力，墙体平直无损，



门窗齐全，顶层部分渗漏。结构较稳固、相应配套设施已到位，水、电齐全。

(9) 经实地现场查看，厂区内有一无证钢架结构生产车间，现场丈量面积为：10140 m²；房屋总层数为 2 层，朝向西，采光通风良好，层高 4.5 米，现用于生产车间，2006 年建成，彩钢板顶，塑钢窗、铁门、室内地板砖地面，石膏板吊顶，1.5 米高 24 砖墙，其余为彩钢板墙，砖基础，基础较稳固，承重与非承重墙有足够的承重能力，墙体平直无损，门窗齐全，无渗漏现象。结构较稳固、相应配套设施已到位，水、电齐全。

车间建筑面积较大，利用率偏低，西部三个车间建成于 2005 年，1.5 米砖墙体，其余为彩钢板，顶为复合彩钢板，内铝合金隔断较多，部分作为办公室，装修较好；东部三个车间建成于 2006 年，层高 5 米，1.5 米砖墙体，其余为彩钢板，顶为复合彩钢板，内铝合金隔断较多，部分外墙玻璃幕墙。院内绿化较好，配套齐全。

四、估价目的

评估鉴定不动产价值，为法院办理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查看日，即 2018 年 09 月 05 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、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》

《成武县基准地价》

2、行为依据

司法鉴定委托书

3、权属依据：房屋所有权登记、土地证登记资料复印件

4、其他参考：

现场查勘记录和类似建筑物建筑市场行情资料及房屋建安工程价、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、估价时点原则、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，不动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）估价时点原则

估价结果应是估价对象在估价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不动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，类似的不动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

估价对象为车间，在成武县该类不动产交易案例较少，收益资料不详实。因此，采用市场比较法及收益法条件不成熟。在周边县市区该类房屋建筑实例尚多，可采用成本法评估其房屋价值。土地位于基准地价覆盖范围内，因此可采用



基准地价修正法和成本法，对占用土地进行价值评估。

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，并结合估价经验与对影响不动产价值因素的综合分析，经测算，最终确定估价对象于估价时点假设限制条件下的公开市场价值为：64129602 元，人民币大写：陆仟肆佰壹拾贰万玖仟陆佰零贰元整。



十二、估价作业日期

2018 年 09 月 05 日至 2018 年 12 月 14 日

十三、估价报告应用有效期

估价报告应用有效期为一年，即 2018 年 12 月 14 日至 2019 年 12 月 13 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保证持续使用条件下，可能实现的市场价值，本项目未考虑债务及涉案因素对估价对象的价值影响。

2、本评估报告书只能用于司法办案参考，用作其他用途无效。

3、本项目评估结论价值为估价对象在估价时点、假设限制条件下的正常市场价格，脱离假设限制条件其价值随之偏离。



4、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《房屋现场勘查记录》得到委托人认可之上，书证所登载内容及数据与实际相符。如实际状况数量与书证有偏差，本报告应做相应调整。

房地产评估机构：（盖章）

二〇一八年十二月十四日



成武县德商公路中段东侧一宗不动产价值评估技术报告

荷正评【2018】第 285 号

一、权益状况描述与分析

表：3

房屋产权人	成武锦源安博斯针织服装有限公司	产权性质	私有
土地使用权人	成武锦源安博斯针织服装有限公司	房屋设计用途	工业厂房
房屋座落	开发区德商公路中段东侧。	出路状况	畅通
土地证号	成国用（2006）093 号	土地批准用途	工业
土地使用权面积	108668	批准日期	2006 年 4 月
土地性质	国有工业出让	使用年限终止日期	2056. 04. 20
他项权利	已查封		

建筑物权属：

表：4

产权人	位置	产权证号	结构	层数	建成年份	用途	建筑面积
成武锦源安博斯针织服装有限公司	德商公路中段东	36-G-12	钢架	1	2005	车间	4719.28
		36-G-13	钢架	1	2005	车间	4795.06
		36-G-14	钢架	1	2005	车间	4056.19
		36-G-15	砖混	4、1	2005	门岗、综合	2959.52
		39-248	钢架	1	2006	车间	4075.49
		39-249	钢架	1	2006	车间	4751.63
		39-250	钢架	1	2006	车间	4762.37
		39-251	砖混	2	2006	综合用房	2990.76
		无证车间	钢架	2	2006	车间	10140
合计							43250.3

二、实物状况描述与分析

表：5

名称	成武县德商公路中段东侧一宗不动产				
房屋栋数	8	层高	大于 4M	设计用途	车间
规模	总建筑面积为 43250.3 m ² ，土地面积 108668.00 m ² 。				
环境状况	较好	主建筑空间布局		通间式	

17



出路状况	西临德商路	车间	车间 1 层钢结构
现状态	车间正在使用中	维护状况	维修较好
土地状况	五通	使用状况	土地利用合理。
装修状况	水、电、门窗齐全，部分房屋装修；		

三、区位状况描述与分析

表：6

方位、坐落	位于成武县县城东部开发区内，成武县德商公路中段东侧。		
距商贸中心距离	大于 2KM		
交通状况	周边已形成公路网		
自然环境	优	基础设施	较好
人文环境	一般	公共服务设施	较好
景观	距周自齐公园较近		
区位状况未来趋势分析	该区域为工业集中区，西临德商公路，南距县区内交通主干道定碭路小于 2Km，区位状况发展前景尚好。		

四、市场背景描述与分析

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。定碭、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、定碭、东丰四条省级公路贯穿全境，公路密度 137 公里/百平方公里。

成武与华东、华北电网联网，属菏泽、济宁双电源供电，建有 22 万伏变电站 1 座，11 万伏变电站 3 座，3.5 万伏变电站 12 座，9000KW 热电厂 1 处，2.2



万 KW 热电厂 1 处，2×30 万 KW 的电厂项目正在做前期工资。新一轮城市规划的规划区范围为：北至东鱼河以北 1000 米处，西以九女镇医院东侧南北向村路为界，东及秦庄到杨庄公路为界，南至大沙河。总面积约 141.5 平方公里。规划建设重点位于西部新城及东部工业园区，老城区以旧有民居格局保护和绿色景观的强化为主。

新一轮城市规划确定城市发展方向为“主导向西，东延扩大工业园区”，工业做跳跃式发展，为一、三产业奠定经济基础；完善西部新区，作为生活居住和第三产业的主要载体。大力发展东部工业区，带动整个成武县的发展。

新城为城市今后主要的发展空间，形成居住、商业、文娱、公建等的向心格局。旧城区进一步完善，充实，为近期建设的重要区域，也是城市主要的居住区域。工业区环以生态隔离带并与老城区居住点形成有机联系。

估价对象所在县经济技术开发区依托三条省级公路构建而成，规划面积 15 平方公里，一期建设 4 平方公里，基本达到“五通一平”，功能分区合理，2 平方公里的“济南工业园”基础设施建设和入园项目同步推进，周自齐公园的建成更是带动了周边经济的快速发展。

五、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，不动产估价要以不动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。即以不动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、不动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，而按不动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，而且还要研究不动产市场的发展趋势，以及政治经济形势和政策变化时不动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，标的物为车间，基本达到最佳最高利用。

六、估价方法适用性分析

估价对象为车间、办公用房，在成武县该类不动产交易案例较少，收益资料不详实。因此，采用市场比较法及收益法条件不成熟。在周边县市区该类房屋建筑实例尚多，可采用成本法评估其房屋价值。土地位于基准地价覆盖范围内，



因此可采用基准地价修正法和成本法，对占用土地进行价值评估。

七、估价过程

(一) A、采用基准地价法评估使用土地价值

根据《城镇土地估价规程》，现行土地评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。评估项目为工业土地，收益不稳定，因此，本次选用基准地价法评估该企业使用土地价值。

1、基准地价系数修正法

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)、评估基准日：2016 年 1 月 1 日。



(2)、土地开发程度：各类用途的土地开发程度设定如下：

设定为商业和住宅用地一级地“六通一平”（包括供水、排水、通讯、通电、通路、通气，场地内土地平整）；二级地“五通一平”（包括供水、排水、通讯、通电、通路，场地内土地平整）；三、四级地为“四通一平”（包括通路、通电、供水、通讯，场地内土地平整）。

工业用地一级地“六通一平”（包括供水、排水、通讯、通电、通路、通气，场地内土地平整）；二级地为“五通一平”（包括通路、通电、通讯、供水、排水，场地内土地平整），三级地为“四通一平”（包括通路、通电、通讯、供水，场地内土地平整）。

(3)、容积率：商服用地：1.6；住宅用地：1.6；工业用地：1.0。

(4)、土地使用年期：商服用地：40年；住宅用地：70年；工业用地：50年。

(5)、土地还原率：6%。

3、基准地价的确定

待估宗地位于成武县基准地价覆盖范围内，根据成武县土地级别图和土地实际状况，确定待估宗地为二级工业用地评估，基准地价为204元/平方米。

4、土地状况综合修正

成武县城区工业用地Ⅱ级地基准地价修正因数说明表

表：7

影响因素	好	较好	一般	较差	差
临路类型	交通型主干道	交通型次干道	混合型道路	生活型道路	支路
产业集聚规模	高	较高	一般	较低	低
行业性质	电子、服装、印刷高新技术企业、	工艺美术、电气、电力、文体、建材	机械、冶金、化工、食品、医药、仓储	制造、塑料、木材加工	纺织、造纸
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

22



排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
供电状况	好	较好	一般	较差	差
生活便捷度	方便	较方便	一般	不方便	很不方便
环境状况	环境好, 无 污染	环境较优, 无污染	无污染	轻度污染	污染严重
地质状况	好	较好	一般	较差	差
宗地面积与形状	面积适中, 形状规则	面积适中, 形状较规则	面积较适 中, 形状较 规则	面积较适 中, 形状较 不规则	面积不适 中, 形状不 规则
规划限制	严格控制	控制较严格	限制	个别条件限 制	不限制

成武县城区工业用地Ⅱ级地基准地价修正系数表(%) 表: 8

影响因素	好	较好	一般	较差	差	委估对象
临路类型	2.1	1.05	0	-0.83	-1.65	2.1
产业集聚规模	1.82	0.91	0	-0.72	-1.43	1.82
行业性质	1.68	0.84	0	-0.66	-1.32	0
供水状况	1.54	0.77	0	-0.61	-1.21	1.54
排水状况	1.12	0.56	0	-0.44	-0.88	1.12
供电状况	1.12	0.56	0	-0.44	-0.88	1.12
生活便捷度	1.12	0.56	0	-0.44	-0.88	0
环境状况	0.98	0.49	0	-0.39	-0.77	0.98
地质状况	0.98	0.49	0	-0.39	-0.77	0.98
宗地面积与形状	0.84	0.42	0	-0.33	-0.66	0.84
规划限制	0.7	0.35	0	-0.28	-0.55	0.7
合计						11.2

根据上表, 土地综合修正系数+11.2%。

5、确定年期修正系数



工业用地出让年限修正系数

表：8

出让年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数(%)	5.99	11.63	16.96	21.98	26.73	31.20	35.42	39.40	43.15	46.70
出让年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数(%)	50.04	53.19	56.17	58.97	61.62	64.12	66.47	68.69	70.79	72.77
出让年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数(%)	74.64	76.40	78.06	79.62	81.10	82.50	83.81	85.05	86.23	87.33
出让年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数(%)	88.37	89.36	90.28	91.16	91.98	92.76	93.50	94.19	94.84	95.46
出让年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数(%)	96.04	96.59	97.11	97.60	98.06	98.49	98.90	99.29	99.66	100

该用地法定最高年期 50 年，估价对象宗地土地剩余使用权年限为 37.5 年，根据修正系数表，土地使用权年期修正系数 $k_{j1}=93.85\%$ ；

6、确定容积率修正

根据土地实际，本项目修正系数 $k_{j3}=1$

7、确定期日修正系数

成武城区土地定级估价确定的基准日为 2016 年 1 月 1 日，对应的地价指数为 100，本次估价的估价基准日为 2018 年 09 月 05 日，近年来成武县工业用地交易价格呈上升趋势，结合近年来成武县工业用地土地交易市场地价的变化趋势，给予基准地价每年 5% 的上涨趋势，确定估价对象基准日修正系数 T 为 15。根据价格指数，年期修正取 $k_{j2}=15\%$

8、开发程度修正

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，需进行土地开发程度修正，土地开发程度修正系数依据各基础设施投资对宗地地价的影响程度确定。



成武县城区土地开发费用表

表: 9

开发程度	平整土地	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通气	通暖
开发费用 (元/平方米)	10	25	10	10	15	20	15	25

待估宗地实际开发程度为宗地红线外达到“五通”（通路、通电、供水、通下水、通讯），红线内“五通”（通路、通电、供水、通下水、通讯），二类工业土地基准地价设定为“五通”（通路、通电、供水、通讯），因此开发程度修正 $j=+0$ 元/平方米

9、评估对象土地单价

$$\begin{aligned}
 V_{\text{工业}} &= v_{\text{ib}} \times (1 \pm \sum K_i) \times k_j + J \\
 &= 204 \times (1 + 11.20\%) \times 0.9385 \times 1 \times 1.15 + 0 \\
 &= 244.83 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

B、运用成本逼近法测算工业用地价格

1. 基本原理

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 合理利润 + 土地增值收益

2. 估价过程

通过对待估宗地所在区域周围土地利用状况调查，此次采用成本逼近法评估待估宗地时，以《中华人民共和国土地管理法》、《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》及成武县有关文件为依据，按照成本逼近法测算地价的步骤测算待估宗地地价。

具体测算过程如下：

(1) 土地取得费



土地取得费是指征用待估宗地所在区域同类土地所需支付的平均费用，主要有土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费等。根据山东省人民政府办公厅文件《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》（鲁政字[2015]286号），确定待估宗地所在区域征地补偿价为5.8万元/亩，即87元/平方米。

地上附着物和青苗补偿费根据山东省国土资源厅、山东省财政厅《关于审批菏泽市征地地上附着物和青苗补偿标准测算调整成果的请示》（菏国土资呈[2017]290号），评估宗地所在区域年产值3000元/亩，计4.5元/平方米，结合估价人员现场勘察，确定待估宗地所在区域土地取得费为91.50元/平方米。

（2）有关税费

①征地管理费

根据《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税[2014]101号）文件中取消行政事业收费征地管理费，所以征地管理费为0

②耕地占用税

根据《山东省人民政府关于贯彻执行〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉有关问题的通知》（鲁政字〔2008〕137号）的规定，成武县耕地占用税按21.5元/平方米计收。

③耕地开垦费

根据《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第十六条相关规定，成武县在征地过程中还需征收耕地开垦费，结合成武县的具体情况，耕地开垦费按45元/平方米计收。

（3）土地开发费



土地开发费是指为使土地达到一定的开发建设条件而投入的各项费用，包括基础设施配套费、公共事业建设配套费用及小区开发配套费等。根据估价人员现场勘察，评估中考虑宗地级别及土地实际开发成本，估价对象现为“五通一平”，根据《成武县基准地价更新报告》土地开发程度“五通一平”确定待估宗地土地开发费为 90 元/平方米。

(4) 投资利息

根据待估宗地开发程度和规模，确定土地开发周期为 1 年，投资利息率按估价基准日中国人民银行公布的一年期的贷款利息率 6% 计，其中土地取得费及相关税费在征地时一次性投入，开发费用在开发周期内均匀投入，为 12.14 元/平方米。

(5) 投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，使其发挥作用。故投资利润应与同行业投资回报相一致。工业用地的土地开发投资应获得相应的回报，根据有关资料及综合考虑成武县土地开发利润率及企业投资利润收益情况，再加上一定的风险因素调整值后确定以 8% 作为本次土地评估的投资利润率，求得投资利润为 19.84 元/平方米。

(6) 土地增值收益

根据当地土地管理部门提供的资料及土地增值收益的情况，土地增值收益按成本价格土地取得费及有关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和计算，本次评估综合考虑待估宗地土地增值收益状况，确定增值收益率为 20%，则土地增值收益为 56.00 元/平方米。

(7) 无限年期土地使用权价格

根据成本法计算公式，计算待估宗地无限年期土地价



格。

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 合理利润 + 土地增值收益

= 335.98 元/平方米

(8) 有限年期土地使用权价格

有限年期地价测算公式为：

$$P_{is} = P_{ic} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：P_{ic}：无限年期土地使用权价格(元/平方米)

P_{is}：待估宗地实际剩余年期使用权价格(元/平方米)

r：土地还原利率(采用安全利率加风险调整值确定。安全利率：就是无风险的资本投资收益率，取现行中国人民银行的一年期定期存款利率 3%。风险调整值：风险分低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分为 0~2%、2%~5%、5%~8%、8%以上。根据本次估价对象的特点，风险为中档，风险调整值取 2.5%。则还原利率取 6%。)

n：土地使用年期(37.5 年)

根据有限年期修正系数公式，求得待估宗地剩余使用年期修正系数为 0.9385。则：有限年期土地价格 = 无限年期土地价格 × 年期修正系数

= 315.32 元/平方米。

C、地价的确定

1、地价确定的方法及估价结果

估价对象分别采用了基准地价系数修正法和成本逼近法进行测算，测算的结果分别为 315.32 元/平方米和 244.83 元/平方米。因为成武县有完整的基准地价修正体系且在施行有效期内，估价对象位于城区基准地价范围内，此次估价基准日与基准地价定义的基准日时间上比较相近，估价过程



中采用了基准地价体系的修正系数数据实进行了修正,采用基准地价法计算出来的结果能比较客观的反映估价对象地价水平;又因根据山东省人民政府《关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》(鲁政字[2012]288号)文件,自2014年1月1日起执行新的征地区片综合地价标准,通过估价对象区域可获得比较客观的年产值和土地征收各项税费资料,成本逼近法计算出来的结果能客观的反应当前市场价格;本次估价加权法确定估价对象的最终评估价格,基准地价修正法取30%,成本逼近法取70%,即:

估价对象单位地价 $=315.32 \times 70\% + 244.83 \times 30\% = 294.17$ 元/平方米。

2、估价对象土地价值

$$V_{\text{工业}} = 294.17 \times 108668.00 = 31966866 \text{ 元}$$

(二) 采用成本法评估建筑物价值

1、成本法就是求取估价对象在估价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。

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。

成新率的确定分别采用“耐用年限定额折旧法”和与建设部《房屋完损等级评定标准》相一致的“打分法”两种方法测算,最后采用加权平均法综合确定建筑物物质实



体成新率。

耐用年限定额折旧法计算公式为：建筑物成新率=建筑物尚可使用年限/（建筑物实际已使用年限+建筑物尚可使用年限）×100%

“打分法”为依据评估对象的实际技术情况，结合房屋建筑物不同成新率的评分标准，现场勘察时按结构不同部位分别打分，然后按下列公式计算成新率：

成新率=AL+BL+CL+BL+DL+FL+EL+GL+RL 式中 L 为权重。

A、B、C、D、E、F、G、R、分别为基础、砖墙、梁、檩、屋面、地面、门窗、内外墙面、水电设施、其他

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

3、评估建筑物重置成本价值测算

A、3.1 生产车间前期工程费

表：10

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、建设安装工程费。

依据现行定额、取费标准、建安工程造价指标和材料、

30



人工、机械费时价，在估价时点的建筑安装工程费估价为：380 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。

$$\begin{aligned} \text{开发建设成本} &= \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} \\ &= 116 + 380 + 20 + 30 = 546 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

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%， $546 \times 1.5\% = 8.19$ 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：

$$(546 + 8.19) \times [(1 + 6\%)^{1/2} - 1] = 16.38 \text{ 元/平方米。}$$

3.8、工程投资利润

企业利润取 8%，则：

$$(546 + 8.19 + 0) \times 8\% = 102.64 \text{ 元/平方米。}$$



3.9、相关税费

房地产税金契税、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%”，房地产印花税适用于房地产权转移书据的税率为0.5%：

$$(546+8.19+0) \times (3\%+0.5\%) = 44.9 \text{ 元/平方米。}$$

3.10、估价对象建筑物市场价值：

$$546+8.19+0+16.38+44.34+44.9=634.31 \text{ 元/平方米}$$

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，估价对象建设时间为2006年，估价时点为2018年，实体性折旧依据直线折旧法，折旧系数 $t/T=12/50=0.24$ ，考虑评估对象修缮及维护，综合折旧系数取0.85、0.86（详见列表）。

B、宿舍楼计算过程：

1、宿舍楼前期费用

表：11

房屋 开发 前期 费用	费用类别	费用（元/平米）	计费依据
可议 价前 期费 用	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
	6、造价咨询费	6	鲁价费发（2007）205号



	其他 费用	7、规划服务费	1	荷办发【2013】41号
		1、城市配套费	25	荷政办发(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	荷价费发(2015)45号
		4、其他相关规费	2	
			114	

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1100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30元/平方米。

开发建设成本=①+②+③+④

=114+1100+20+30=1264元/平方米

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%， $1264 \times 1.5\% = 18.96$ 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：

$$(1264+18.96) \times [(1+6\%)^{1/2}-1] = 37.93 \text{ 元/平方米。}$$

7、工程投资利润

企业利润取 8%，则：

$$(1264+18.96+0) \times 8\% = 102.64 \text{ 元/平方米。}$$

8、相关税费

房地产税金契税、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%”，房地产印花税适用于房地产权转移书据的税率为 0.5%：

平方米税金为 $(1264+18.96+0) \times (3\%+0.5\%) = 44.9 \text{ 元/平方米。}$

9、估价对象建筑物市场价值：

$$1264+18.96+0+37.93+102.64+44.9 \\ = 1468.43 \text{ 元/平方米}$$

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 及修缮及维护，折旧系数取 0.85-0.9



各房地产价值详见列表

房地产及附属物评估明细表							
不动产号	名称	面积	房屋单价	成新率	结构修正	综合修正	评估价值
2006-093	土地	108668	294.17	1	1	1	31966866
36-G-12	车间	4719.28	634.31	0.86	1	1.08	2780350
36-G-13	车间	4795.06	634.31	0.86	1	1.08	2824996
36-G-14	车间	4056.19	634.31	0.86	1	1.08	2389693
36-G-15	宿舍	2900.12	1468.43	0.9	1	1.08	4139382
36-G-15	门岗	59.4	650	0.9	1	1.08	37529
39-248	车间	4075.49	634.31	0.85	0.9	1.08	2135829
39-249	车间	4751.63	634.31	0.85	0.9	1.08	2490172
39-250	车间	4762.37	634.31	0.85	0.9	1.08	2495801
39-251	临街楼	2794.716	1468.43	0.9	0.9	1.3	4321349
39-251	北头一层	196.044	450	0.9	1	1.08	85750
无证车间	车间	10140	634.31	0.9	0.9	1.08	5626629
无证附房	东屋	16.5	650	0.9	1	1.08	10425
厂区附属物	通道棚	207.1	220	0.9	1	1	41006
厂区附属物	车棚	502.24	180	0.9	1	1	81363
厂区附属物	车棚	1048.28	180	0.9	1	1	169821
厂区附属物	四面墙彩钢顶房	427.92	380	0.9	0.9	1	131714
厂区附属物	三面墙棚房	113.57	240	0.9	0.9	1	22078
厂区附属物	变压器400	1	150000	0.6	1	1	90000
厂区附属物	变压器630	1	198000	0.6	1	1	118800
厂区附属物	电动伸缩门	1	8800	0.9	1	1	7920
厂区附属物	硬化路面	18595.44	90	0.9	1	1	1506231
厂区附属物	花砖地面	5153.3	40	0.9	1	1	185519
厂区附属物	抹灰围墙	1716.9	110	0.9	1	1	169973
厂区附属物	铸铁围墙	938.84	140	0.9	1	1	118294

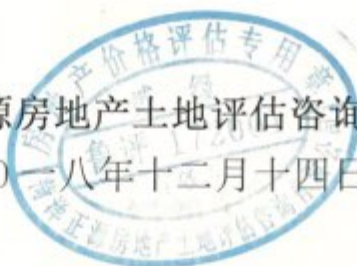


厂区附属物	地沟	532.5	380	0.9	1	1	182115
合计							64129602

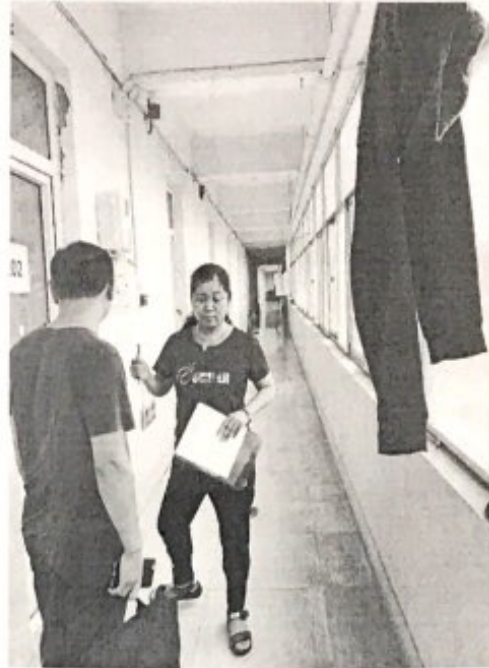
八、估价结论

根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，经实地调查、查看并认真分析现有的资料，结合多项对不动产价格影响因素的综合考虑，确定估价对象在估价时点现状假设限制条件下的公开市场价值为：64129602 元，人民币大写：陆仟肆佰壹拾贰万玖仟陆佰零贰元整。

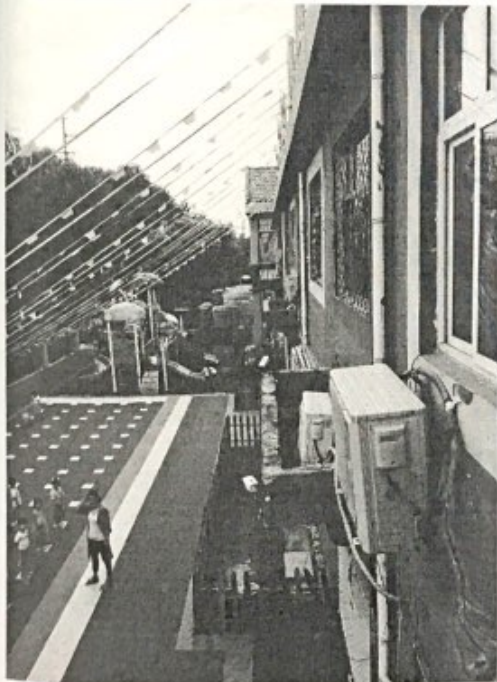
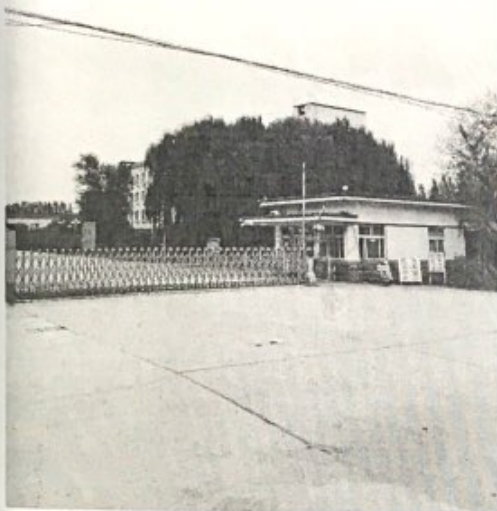
菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司
二〇一八年十二月十四日

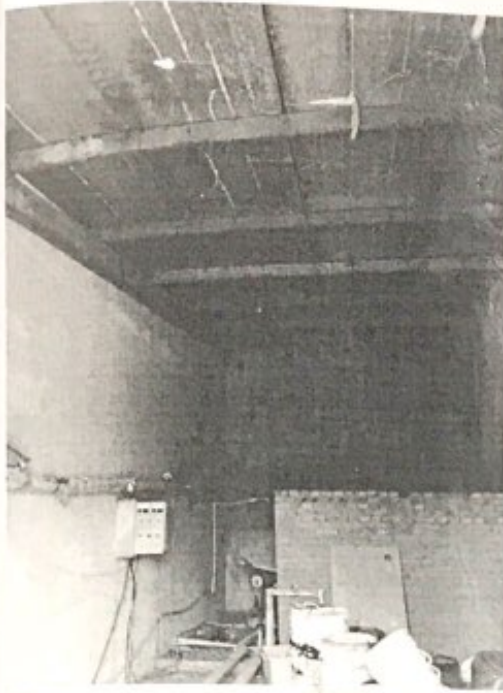


现场查看照片













山东省菏泽市中级人民法院技术室
评 估 委 托 函

(2018)鲁 17 技 96 号

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司：

我院执行的金国冲与成武古泰纺织服装有限公司、成武森泰纺织科技有限公司民间借贷纠纷一案，对被执行人成武古泰纺织服装有限公司实际占有的位于成武县经济开发区德商路中段东侧国有土地证号为成国用（2006）第 93 号土地使用权（登记在案外人成武锦源安博斯针织服装有限公司）及地上附着物的价值进行评估。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：0530-5321565

传真：0530-5321565

二〇一八年八月二十九日



房屋现场勘查记录

2018年11月16

编号:

土地取得方式

土地剩余年限

用地状况

土地面积

房屋所有权证号

房屋用途

房屋结构

房屋层数

房屋地址

名称	数量	单位	备注	面积	用途	结构	层数	地址
水泥	3.2	1	4.65	3.55	西			
四墙棚	1	13.4	$26 + 57 \times 13.95 = 427.92$					
三墙棚	1	20.1	$5.65 = 113.57$					
彩钢棚	2	170	29	$= 10140$				
变压器	400KVA				电动伸缩门	1套		
箱式	400KVA							

平面示意图

三面墙棚 铁皮 5.65

2F 钢结构 1300 39.0

一、Bh: 4.5, 顶: 铁皮+砖 地面: 水泥
二、Bh: 4.5, 顶: 彩钢瓦 地面: 地平漆

产权人: 孔博

2018年11月16



由 扫描全能王 扫描创建

36-G-15

1. 门面 混合 外墙 净料 铝合金

2. 5厅 宿舍楼 地板砖地面 铝合金窗 塑钢门

层高 3.4 m.

双梯梯 大理石踏步 不锈钢扶手

淋浴房 厕所齐全

5厅 石膏板吊顶 包间 壁纸 异型吊顶

层高 4.36 m.

39-251

临街 二层楼 现用于幼儿园

一层地板砖地面 木门 铝合金窗 筒装

层高 7.4 米

水泥楼梯

二层：3间精装 套装防盗门

靠近北侧一层：彩钢瓦顶

36-G-14

石膏顶 铝合金门窗 11.5 水泥墙厚

36-13 (办公区) 生产 4.3 米

石膏顶 铝合金门窗 11.5 水泥墙厚



206-12

15米水泥墙 石膏板吊顶 彩钢顶, 墙

29-250

1米水泥墙 玻璃幕墙 石膏板吊顶 60#砖
铝合金隔断

29-248 高: 5米

1米水泥墙 石膏板吊顶 60#砖 车间

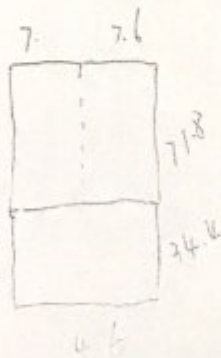
29-249

1米水泥墙 石膏板吊顶 60#砖

彩钢棚: 21.8米 $\times$ 9.5米 (通道)

21.8

车棚:



彩钢棚 21.8米



房屋现场勘测记录

编号: 2018.9.5

地址: 咸城县德高公路中段东侧

房屋编号	土地证号		土地状况		土地取得方式		土地剩余年限	
	宗地号	图号	用途	面积	结构	层数	用途	年限
36-9-12	咸国用(2006)第93号	108668.12	住宅	4719.28	砖混	3	住宅	37.5年
36-9-13			住宅	4795.06	砖混	3	住宅	
36-9-14			住宅	4056.19	砖混	3	住宅	
36-9-15			住宅	2959.52	砖混	3	住宅	
39-248			住宅	4075.49	砖混	3	住宅	
39-249			住宅	4751.63	砖混	3	住宅	
39-250			住宅	4762.37	砖混	3	住宅	
39-251			住宅	2990.76	砖混	3	住宅	

平面图示意图

33110.30m²

测绘人: 18369099999

张永强



所有权人 (单位)	成武锦源安博斯针织服装有限公司					申请人 (单位)					
产权人 身份证号	370782197706208224					产权人 工作单位					
房屋 座落	德商路成武段东侧					占用 土地面积					
房屋 状 况	幢号	房号	建成年份	结构	用途	总层数	所在层数	长	宽	建筑面积	
			2005	钢架	车间	1		28.05	52.28	4719.28	
合计:								4719.28			
房屋 附属物	略										
产 权 来 源 期	2005年自建				产 权 来 源 证	证件名称		证件编号			
						土地证		成国用2006第093号			
毗连情况	无				共有人(单位) 所占份额						
其 他 需 说明的情况	无										
产 权 证 书 所 属	上述房产,确系属我 负法律责任。  所有,如有不 成武 锦源安博斯针织服装 有限公司 签名 盖章 2006年 月 日										

房屋平面图示意图

(四邻签章)

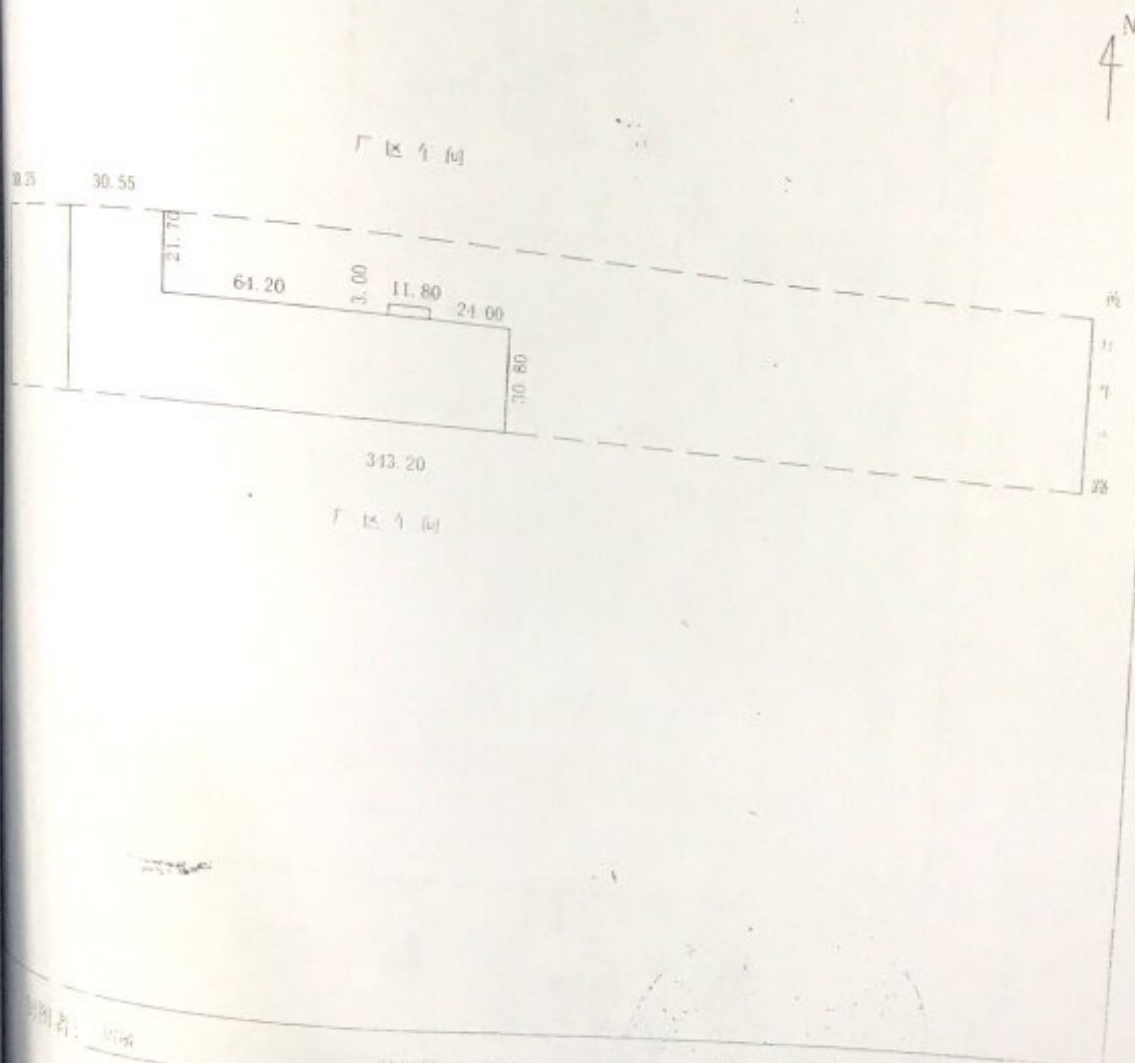
主管
部门
或居
委会
意见





房产分户图

权利人	成武源安博斯针织服装有限公司			座落	德商公路成武段东侧			丘号	36-G-12		
结构	总层数	所在层数	建成年份	用途	套内面积 (M ²)	分摊面积 (M ²)	产权面积 (M ²)				
1	1	1	2005	个间			4719.28				
2											
3											
4											
5											
合计							4719.28				



绘图者: 孙海

审核者: 孙海

比例尺: 1:2000

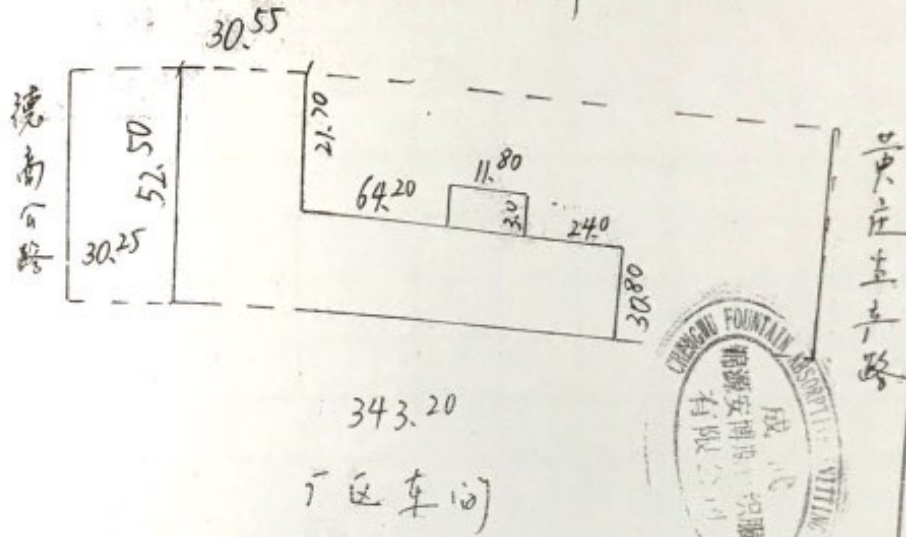
成武县测绘大队

校核者: 孙海

测绘日期: 2005.12



厂区车间



343.20
厂区车间

情况属实 同意办理



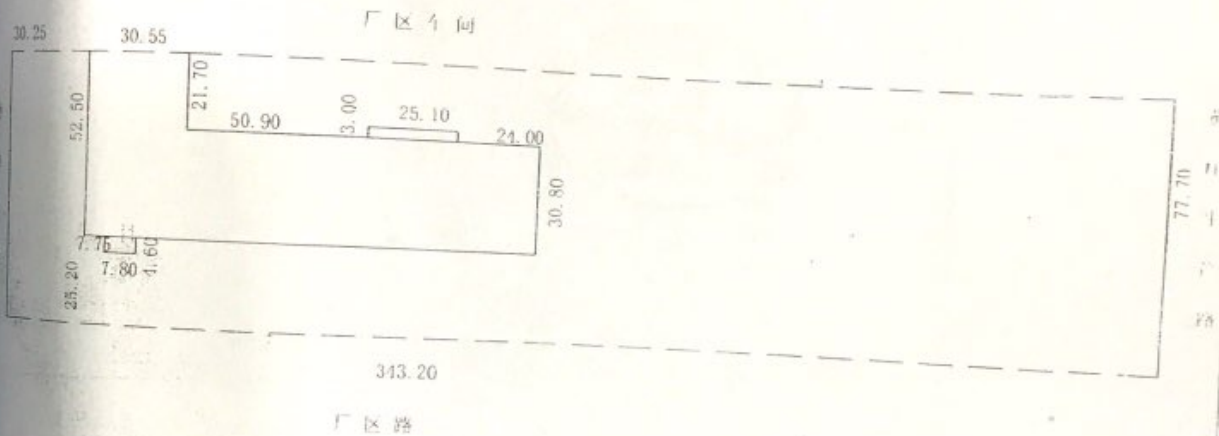
所有权人 (单位)		成武锦源安博斯针织 服装有限公司				申请人 (单位)					
产权人 身份证号		370782197706208224				产权人 工作单位					
房屋 座落		德商路成武段东侧				占 用 土地面积					
房 屋 状 况	幢号	房号	建成年份	结构	用途	总层数	所在层数	长	宽	建筑面积	
			2005	钢架	车间	1	1			4795.06	
房 屋 附 属 物		略									
产 权 及 取 得 期		2005年自建			产 资 权 料 来 凭 源 证		证件名称 土地证		证件编号 成国用2006第0983号		
毗连情况		无			共有人(单位) 所占份额						
其 他 需 说 明 的 情 况		无									
产 权 保 证 书 属		上述房产,确系属我 负法律责任。							由本人(单位) 2006年 5 月 11 日		
		主管部门或居									

房屋平面图示意图 (仅供参考)



房产分户图

产权人	成武锦源安博斯针织服装有限公司			座落	德商公路成武段东侧		丘号	36-G-13	
编号	结构	总层数	所在层数	建成年份	用途	套内面积 (M ²)	分摊面积 (M ²)	产权面积 (M ²)	
(1)	钢架	1	1	2005	车间			1795.06	
(2)									
(3)									
(4)									
(5)									
合计								1795.06	



制图者: 杨斌

比例尺: 1:2000

成武县测绘大队

测绘者: 李洪永

校核者: 杨斌

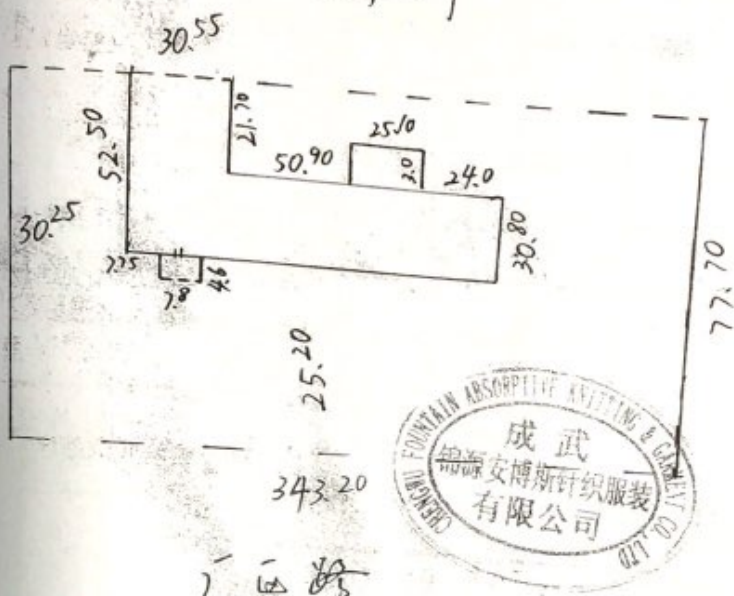
测绘日期: 2006.6.1



厂区车间

德商公路

黄庄生产路



情况属实 同意 办理

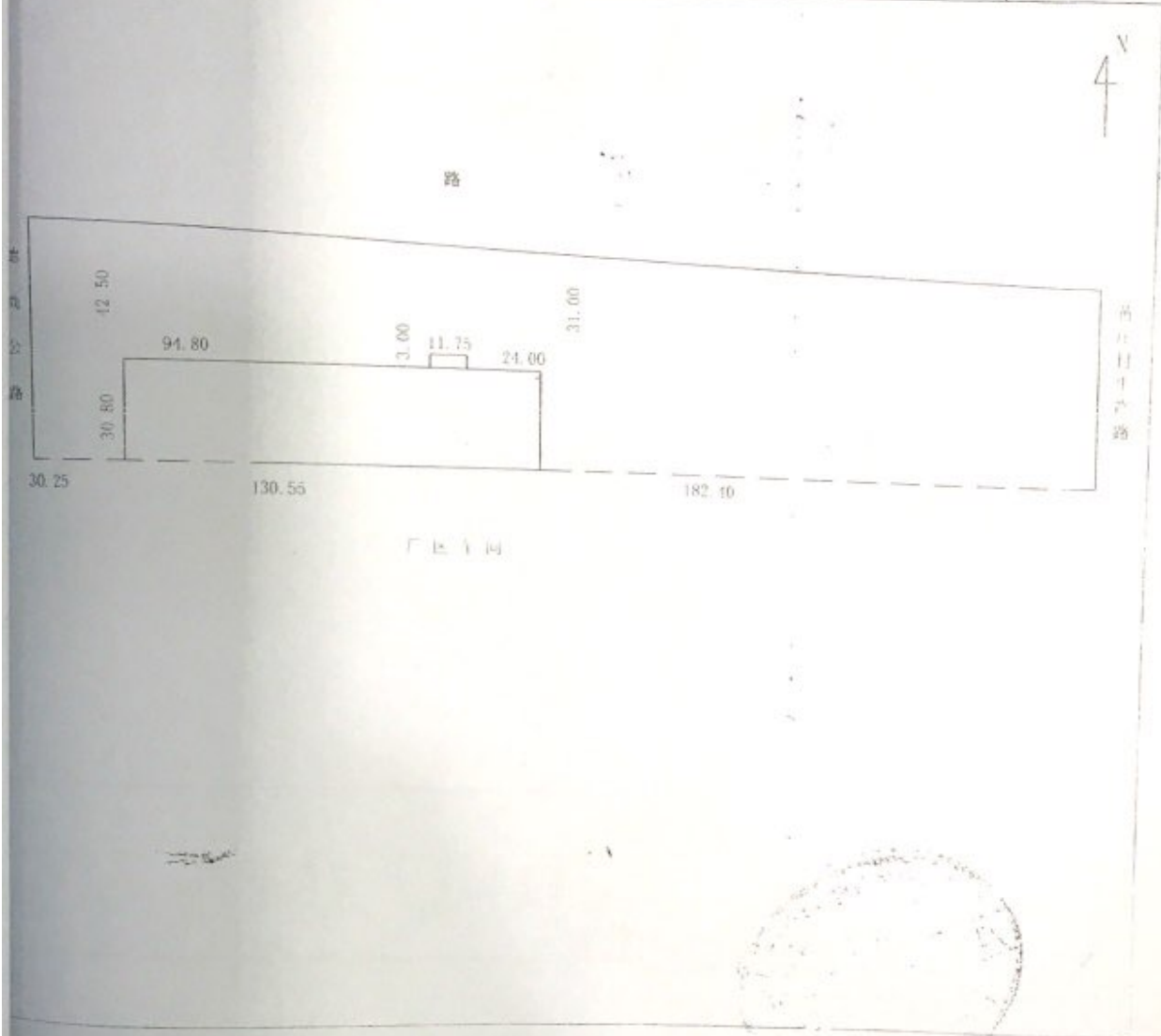


所有权人 (单位)	成武锦源安博斯针织 服装有限公司				申请人 (单位)					
产权人 身份证号	370782197706208224				产权人 工作单位					
房屋 座落	德商公路成武段东侧				占用 土地面积					
房屋 状 况	幢号	房号	建成年份	结构	用途	总层数	所在层数	长	宽	建筑面积
			2005	钢架	车间	1	1			4056.19
房屋 附属物	无									
产 权 及 取 得 来 源 期	2005年自建				产 权 资 料 来 源 凭 证	证件名称	证件编号			
						土地证	成国用2006第09号			
毗连情况	无				共有人(单位) 所占份额					
其 他 需 说 明 的 情 况	无									
产 权 保 证 书 所 属	上述房产,确系属我 负法律责任。  成武锦源安博斯针织服装有限公司 2006年7月11日									
										主管 部门 或 居



房产分户图

人	成武锦源安博斯针织服装有限公司			座落	德商公路成武段东侧		丘号	36-G-11	
号	结构	总层数	所在层数	建成年份	用途	套内面积 (M ²)	分摊面积 (M ²)	产权面积 (M ²)	
1)	钢架	1	1	2005	车间			1056.19	
2)									
3)									
4)									
5)									
合计								1056.19	



制图者: 内建

比例尺: 1:2000

成武县测绘大队

测绘者: 邵军

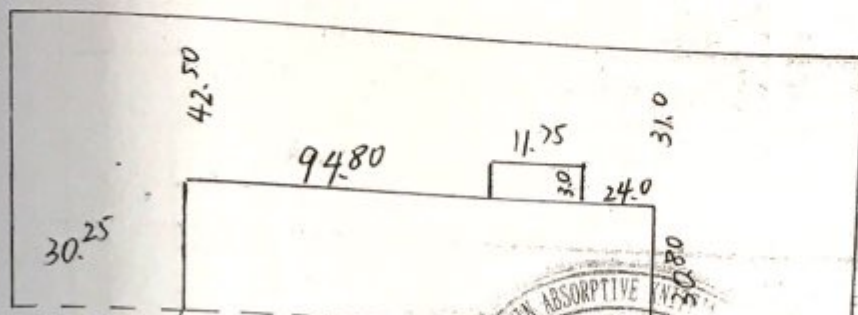
校核者: 邵军

测绘日期: 2005.11



路

德商公路



黄庄村生产路

厂区车间



精洗厚实同意办理



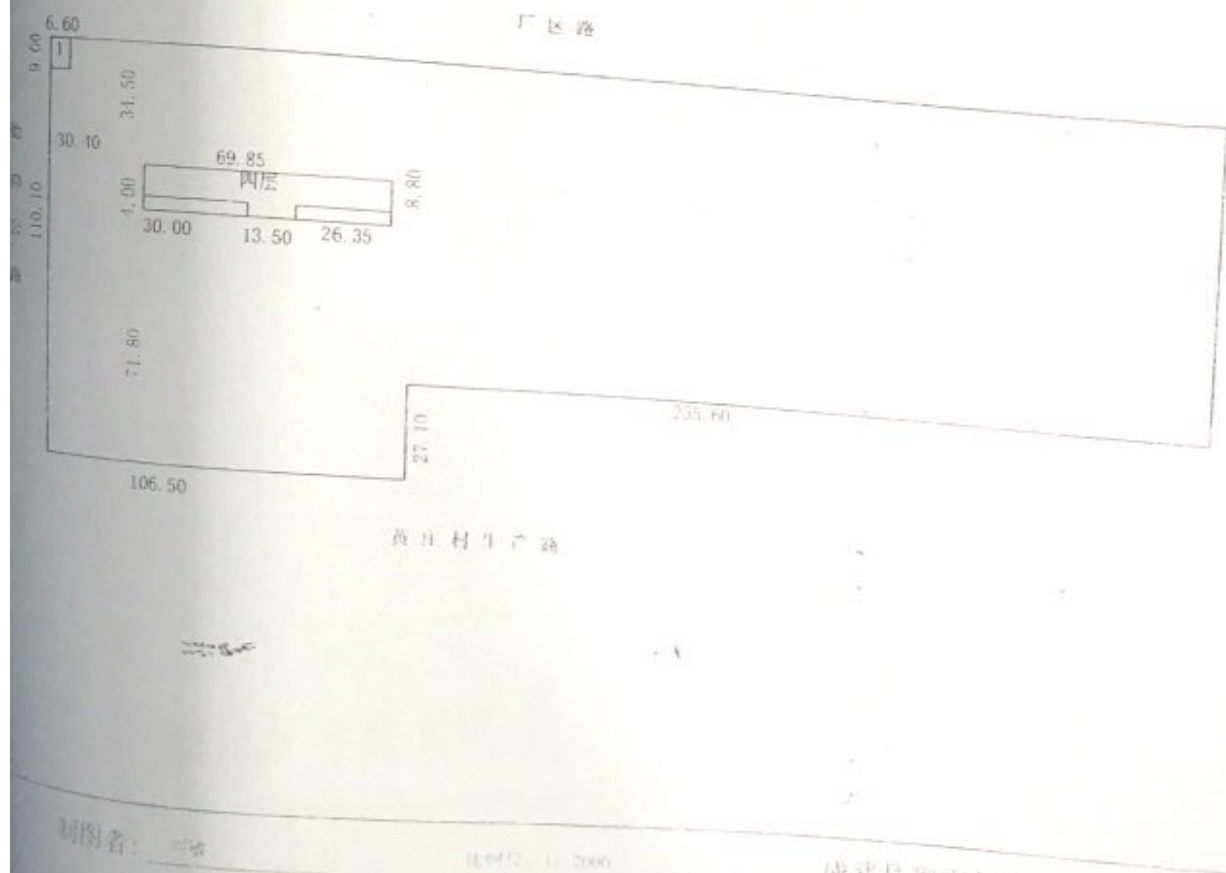
所有权人 (单位)	成武锦源安博斯针织 服装有限公司					申请人 (单位)					
产权人 身份证号	370782197706208224					产权人 工作单位					
房屋 座落	德商路成武段东侧					占 用 土地面积					
房 屋 状 况	幢号	房号	建成年份	结构	用途	总层数	所在层数	长	宽	建筑面积	
	1		2005	砖混	门岗	1	1			59.40	
	2			砖混	综合	4	1-4			2900.12	
										2959.52	
房 屋 附 属 物	略										
产 权 及 取 得 来 源 期	2005年自建					产 资 权 料 来 凭 源 证	证件名称	证件编号			
							土地证	成国用2006第098号			
毗连情况	无					共有人(单位) 所占份 额					
其 他 需 说 明 的 情 况	无										
产 权 保 证 书 所 属	上述房产,确系属我 负法律责任。  有,如有不实,由本人(单位) 签名 盖章 2006年 7 月 17 日										



房 产 分 户 图

产权人	成武锦源安博斯针织服装有限公司			座落	德商公路成武段东侧		丘号	36-G-15	
编号	结构	总层数	所在层数	建成年份	用途	套内面积 (M ²)	分摊面积 (M ²)	产权面积 (M ²)	
(1)	砖混	1	1						
(2)	砖混	4	1-4	2005	门面				
(3)				2005	综合			59.40	
(4)								2900.12	
(5)									
合计								2959.52	

4



制图者: 王强

比例尺: 1:2000

成武县测绘大队

审核者: 王强

校核者: 王强

测绘日期: 2004.12

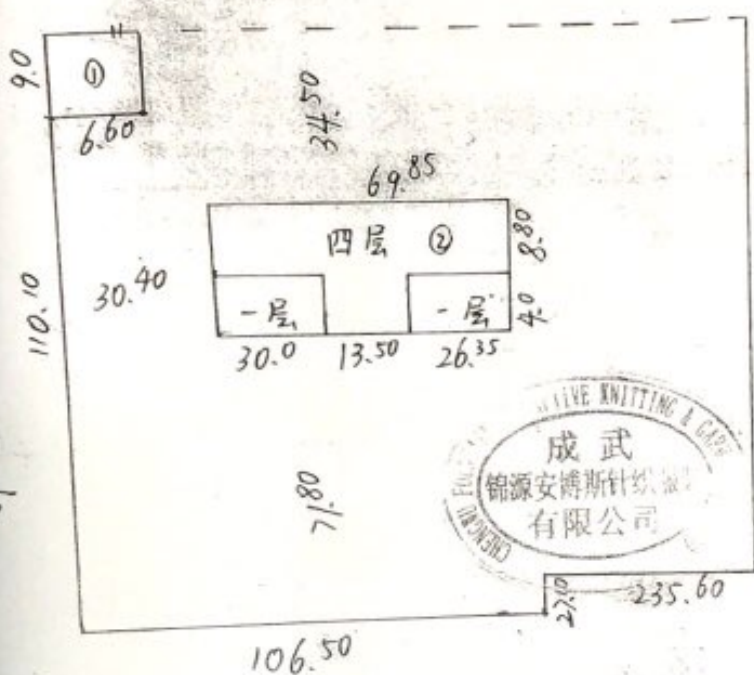


面示意图 (四邻签章)

德商公路

厂区路

黄庄村生产路

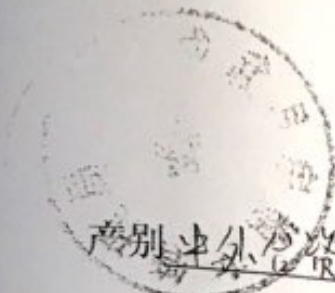


黄庄村生产路

情况属实 同意办理

成武锦源安博斯针织有限公司
2006年7月11日





产别 中外合资

档案号

产权证号成房字第 39-251 号

成武县房屋所有权登记

申请 审批 书

产权人(单位) 成武锦源安博斯针织服装有限公司

成武县房地产管理局监制

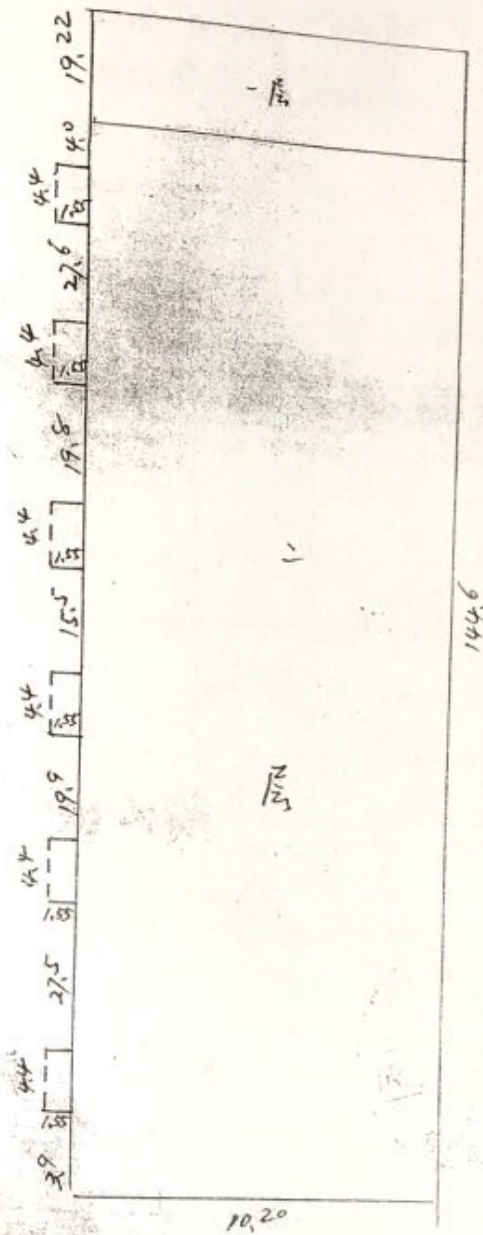


所有权人 (单位)		成武锦源安博斯 针织服装有限公司				申请人 (单位)					
产权人 身份证号						产权人 工作单位					
房屋 座落		东环路中段东				占用 土地面积					
房屋 状 况	幢号	房号	建成年份	结构	用途	层数	长	宽	建筑面积	自然间	
				砖混	综合用房	2			2990.76		
房屋 附属物		102 ₁₂									
产权及 取得期		自建		产权来源		资料凭证		证件名称		证件编号	
								土地证		成国用(2006) 第093号	
毗连情况		无		共有(单位) 所占份额							
其他需 说明的情况		无									
产权所 属		上述房产，确系属我 负法律责任。  所有，别无纠葛，如有不妥，由本人(单位) 保证人(单位) 有限公司 签名 春 盖章 07年3月9日									



房屋平面示意图 (四邻签章)

东
环路



武昌
盖章
07年3月9日

(村)委会意见
盖章



所有权人 (单位)		成武锦源安博斯 针织服装有限公司				申请人 (单位)					
产权人 身份证号						产权人 工作单位					
房屋 座落		东环路中段东				占用 土地面积					
房屋 状 况	幢号	房号	建成年份	结构	用途	层数	长	宽	建筑面积	自然间	
			2006	钢架	车间				4075.49		
									4075.49		
房屋 附属物		125.2									
产权及 取得期		自建				产权 来源		证件名称		证件编号	
								土地证		成国用(2006) 第093号	
毗连情况		无				共有(单位) 所占份额					
其他需 说明的情况		无									
产权 所属		上述房产，确系属我 负法律责任。  成武 锦源安博斯针织服装 有限公司									
保证书		所有房产，如有不实，由本人(单位) 签名 盖章 07年3月9日									



房产分户图

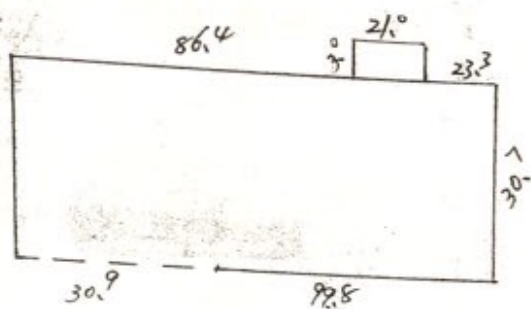


结构	总层数	所在层数	建成年份	用途	套内面积 (M ²)	分摊面积 (M ²)	产权面积 (M ²)
砖混	6	1	2008	车位			

丘号 39-248



房屋平面示意图 (四邻签章)



(村)委会意见
主管部门或居



所有权人 (单位)		成武锦源安博斯 针织服装有限公司				申请人 (单位)					
产权人 身份证号						产权人 工作单位					
房屋 座落		东环路中段东				占用 土地面积					
房屋 状 况	幢号	房号	建成年份	结构	用途	层数	长	宽	建筑面积	自然间	
			2006	钢架	车间				4751.63		
房屋 附属物		无									
产 权 及 取 得 期		自建				产 权 资 来 料 凭 源 证 证		证件名称		证件编号	
								土地证		成国用2006 第093号	
毗连情况		无				共有(单位) 所占份额					
其 他 需 说 明 的 情 况		无									
产 权 保 新 证 书		上述房产，确系属我 负法律责任。 成武锦源安博斯针织服装有限公司 保证人(单位) 签名 盖章 07年3月9日									



房产分户图

权利人	成武县安博基纺织服装有限公司			座落	东环路中段东			丘号	39 219		
号	结构	总层数	所在层数	建成年份	用途	套内面积 (M ²)	分摊面积 (M ²)	产权面积 (M ²)			
1)	框架	1	1								
2)				2006	4间						
3)											
4)											
5)											
合计											



比例尺: 1:1000

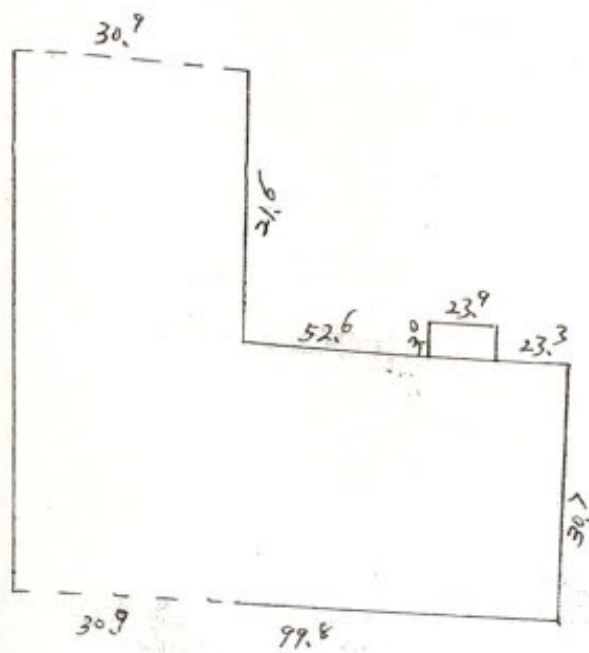
成武县测绘大队

校核人: _____

测绘日期: _____



房屋平面示意图 (四邻签章)



(村)委会意见

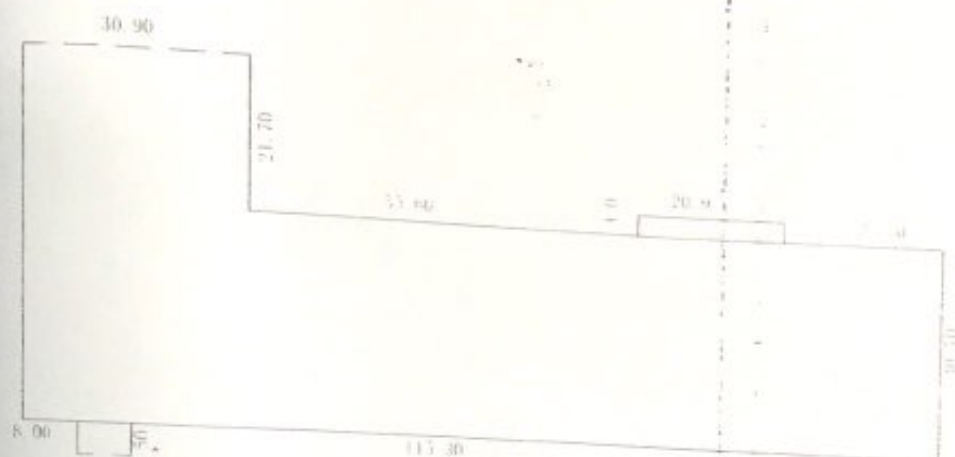


所有权人 (单位)	成武锦源安博斯 针织服装有限公司				申请人 (单位)					
产权人 身份证号					产权人 工作单位					
房屋 座落	东环路中段东				占用 土地面积					
房屋 状 况	幢号	房号	建成年份	结构	用途	层数	长	宽	建筑面积	自然间
			2006	钢架	车间				4762.37	
	合计								4762.37	
房屋 附属物	略									
产 权 及 来 源	自建				产 权 资 来 料 凭 源 证	证件名称		证件编号		
						土地证		成国用(2006) 第093号		
毗连情况	无				共有(单位) 所占份额					
其 他 需 说 明 的 情 况	无									
产 权 所 属 保 证 书	上述房产，确系属我、 负法律责任。 所有，别无争议。如有不实，由本人(单位) 成武 锦源安博斯针织服装有限公司 保证人(单位) 有限公司 签名 盖章 07年3月9日									



房产分户图

权利人	武汉海安柯基目织服装有限公司			座落	东丹路中段东			丘号	第 130		
层号	结构	总层数	所在层数	建成年份	用途	套内面积 (M ²)	分摊面积 (M ²)	产权面积 (M ²)			
1(1)	混泥	1	1	2006	车间						
1(2)											
1(3)											
1(4)											
1(5)											
合计											
								662.0			



制图人: _____

比例尺: 1:1000

武汉市测绘院

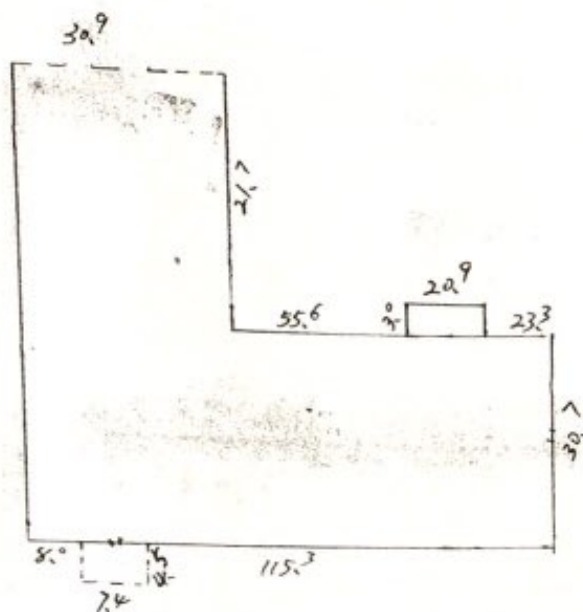
审核人: _____

校核者: _____

测绘日期: _____



房屋平面示意图 (四邻签章)



主管部门或居
(村)委会意见



编号: 2006-093

土地登记

审批表

陈成 人民政府

2006年4月24日

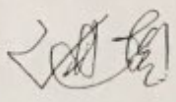


基 本 情 况 的 市 查 核 要	申请单位(个人)		成武锦源安博其开针服装有限公司																																																	
	地 址		德商路中段东																																																	
	单位性质		有限公司		批准用途		工业																																													
	土地所有权性质		国有		批准使用年限		50年																																													
	土地权属来源		出让		批准文号		商政复(2006)30号																																													
	批准用地机关		菏泽市国土资源局		批准日期		2006年4月20日																																													
	农村集体土地所有权																																																			
	国有农业用地使用权																																																			
	申请者填写以下内容 (亩)																																																			
	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">土地总面积</td> <td colspan="11">其中地类面积</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">耕地</td> <td colspan="2">其中</td> <td rowspan="2">园地</td> <td rowspan="2">林地</td> <td rowspan="2">牧草地</td> <td rowspan="2">居民点及工矿用地</td> <td colspan="2">其中</td> <td rowspan="2">交通用地</td> <td rowspan="2">水域</td> <td rowspan="2">未利用地</td> </tr> <tr> <td>旱地</td> <td>水田</td> <td>宅基地</td> <td>建设用地</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>												土地总面积	其中地类面积											耕地	其中		园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	其中		交通用地	水域	未利用地	旱地	水田	宅基地	建设用地												
土地总面积	其中地类面积																																																			
	耕地	其中		园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	其中		交通用地	水域	未利用地																																								
		旱地	水田					宅基地	建设用地																																											
城、镇、村土地(含宅基地)使用权申请者填写以下内容 (平方米)																																																				
用地面积		108668 m ²		用地类别																																																
其中: 建筑占地				土地等级																																																
共有使用权面积				土地实际用途		工业																																														
其中: 分摊面积				家庭人口																																																
地上物权属		李阳阳		原批准权属面积																																																
四至		北: 路 南: 成武镇, 黄元村 东: 成武镇, 庄村生产路 西: 德商路																																																		
张榜公布后的反映																																																				

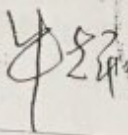


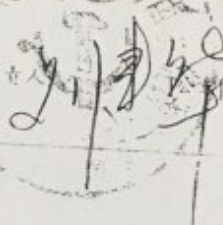
土地权属性质、依据、合法性 土地权属界线、地上、图土、是否清楚、
有无纠纷、对用途的审查和批准建议、拟准予登记的面积、期限、

108668.00

审查人  2006 年 4 月 24 日

准予登记的土地权属性质、面积、用途、使用年限)

审查人  2006 年 4 月 24 日

负责人  2006 年 4 月 24 日

	地号		地土证号	2005-093
--	----	--	------	----------



界址调查表

土地使用者 (所有者)		土地座落 山东省		县(市)		乡(镇)		村	
宗地予编号			宗地编号			所在图幅号			
界址点号	界标物类别			界址位置	界桩种类	双方指界人签字盖章	边长(米)		
	围墙	墙壁	道路						
1	围墙	墙壁	道路	石桩 正墙南21.20m 内中外 正墙北0.40m					
2	围墙	墙壁	道路	石桩 正墙北11.00m 内中外 正墙南4.40m			261.58m		
3	围墙	墙壁	道路	石桩 正墙南20.20m 内中外 正墙东6.25m 正墙北0.80m			266.73m		
4	围墙	墙壁	道路	石桩 正墙东3.20m 内中外 正墙南1.50m			262.21m		
5	围墙	墙壁	道路	石桩 正墙东3.20m 内中外 正墙南4.30m			24.65m		
6	围墙	墙壁	道路	石桩 正墙南2.00m 内中外 正墙东13.00m			123.51m		
7	围墙	墙壁	道路				342.39m		
8	围墙	墙壁	道路	内中外					

地籍调查员签字:

调查日期: 2006年4月14日



地籍调查表

调字第09号

土地使用者 (所有者)		宗地号		宗地号	
土地座落		山东省		县(市)	
土地权属性质		主管单位		所在图幅	
单位性质		批准用途		实际用途	
批准使用期限		土地等级		缴费情况	
独自使用面积		共有使用权面积		原批准面积	
土地权属来源		其他			
四至	东至	村中街路		西至	路
	南至	村中街路		北至	路
土地调查员意见	该宗地权属来源合法,界址清楚,无权属界址争议,表、图与实地致。 调查人: 李伟 调查日期: 2006.4.14				
测量员意见	该宗土地采用勘丈法进行丈量,面积量算准确,经丈量计算,该宗地面积为108668.00平方米。 测量人: 李伟 测量日期: 2006.4.14				
调查结果审核意见	108668.00 审核人: 孙 审核日期: 2006.4.14				
备注					



资 产 买 卖 合 同

出售方：成武锦源安博斯针织服装有限公司（以下简称甲方）

购买方：河北兴弘嘉纺织服装有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》《土地管理法》等有关法律法规，本着诚信、自愿、合法的原则，双方就资产买卖事宜达成以下书面协议：

- 一、双方出资方均同意本合同涉及的资产买卖行为。
- 二、甲方同意将自己具有所有权的资产包括土地、房产、设备出售给乙方。土地证号、房产证号、登记面积、设备名称、数量详见附件。
- 三、乙方同意购买第二条所列资产，并确认附件中的资产现状，对数量、质量没有其他异议。
- 四、甲乙双方确认本合同涉及的资产买卖价格为七千二百万元人民币（¥72000000.00元）。本合同签订当日，乙方支付给甲方订金壹佰万元人民币。
- 五、双方确定本合同涉及资产的交割日为2011年10月1日。
- 六、双方确定乙方支付甲方价款日期为：
第一期：2011年10月10日前支付人民币六百二十万元。
第二期：2011年11月30日前支付人民币一千四百四十万元。
第三期：2011年12月30日前支付人民币一千四百四十万元。



第四期：2012年3月15日前支付剩余三千六百万元人民币。

支付方式为现汇。

七、鉴于本合同中的部分土地及地上建筑物（土地证号成国用[2006]第093号）已抵押给诸城市农村信用合作银行，甲方同意在该部分土地房产解除抵押之前，乙方可以暂缓支付第四期价款中的一千四百四十万元人民币。甲方解除该抵押之日起二十日内，乙方付清该一千四百四十万元。

八、甲乙双方同意共同协调当地政府对土地房产过户费用予以减、免，具体事宜双方另行约定。

九、甲方同意与乙方指定的资产受让人办理资产交接、转让手续；乙方同意将合同价款支付到甲方指定的银行账户。

十、本协议签订生效之日起，乙方指定专门人员监督甲方仍在使用中的、本合同涉及的机器设备，除甲方员工故意损坏机器设备导致乙方承接资产后不能正常生产的情形外，乙方不得以任何理由拒绝受让本合同下的资产。

十一、违约责任

因甲方自本合同签订之日起将不再接受新的生产订单，如乙方不履行合同将给甲方造成难以估量的经济损失和社会社会影响。为此，特别约定如下条款：



1、乙方或乙方指定的资产受让人在 2011 年 10 月 1 日拒绝交割本合同下的资产的，视为乙方根本性违约，乙方应支付给甲方资产交易总价 20%违约金。

2、乙方违反合同约定延迟支付合同价款超过 15 日，甲方有权解除本合同；乙方除支付资产交易总价 20%违约金之外，还应按照银行同期贷款利率支付滞纳金。

3、如因甲方原因导致本合同无法履行，甲方应支付给乙方或乙方指定的资产受让人资产交易总价 20%违约金，并承担由此给乙方造成的经济损失。

十二、本合同履行过程中发生争议的，双方应协商解决，协商不成的，由资产所在地人民法院管辖。

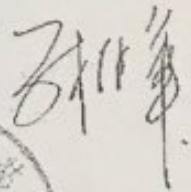
本合同未尽事宜，可另行签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同一式四份，甲乙双方各二份。

本合同自双方签章之日起生效。

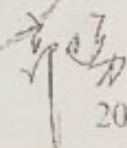
甲方：

法人代表/授权人：



乙方：

法人代表/授权人：



2011 年 9 月 21 日





营业执照

统一社会信用代码 913717007409609391

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

经营期限 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

2016年04月20日

提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定，本照后每年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：<http://jssdxy.gov.cn>

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



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.



发证机关

No. 00132982



姓名 / Full name

侯明

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370830198507256825

注册号 / Registration No.

3720170023

执业机构
淄博正源房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-18

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. 00163211

姓名 / Full name

供凌霄

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

2021-9-2

持证人签名 / Bearer's signature

