

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称： 菏泽市海辰食品有限公司一宗房地产评估项目

估价委托方： 成武县人民法院技术室

受理委托方： 山东宏远房地产评估有限公司

估价人员： 牛艳争、聂钟伟

估价作业日期： 二〇一八年三月十三日至二〇一八年八月六日

报告编号： 鲁宏房司鉴估字第(S20180815)号



房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称： 菏泽市海辰食品有限公司一宗房地产评估项目

估价委托方： 成武县人民法院技术室

受理委托方： 山东宏远房地产评估有限公司

估价人员： 牛艳争、聂钟伟

估价作业日期： 二〇一八年三月十三日至二〇一八年八月六日

报告编号： 鲁宏房司鉴估字第(S20180815)号





第四章 房地产估价结果报告

一、委托估价方：

成武县人民法院技术室

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成武县定砀公路北侧五岔路口西九女开发区。房屋所有权人：菏泽市海辰食品有限公司，房权证号：成房权证成武字第九女-G-020号，房屋面积为3542.95平方米，房屋规划用途是综合，房屋于2006年建成。土地使用权类型为国有出让，土地使用权面积为：14176.00平方米。地类用途为：工业用地，终止日期为2060年6月21日。产权明确，无纠纷。

2、实体状况

该房地产位于成武县定砀公路北侧五岔路口西九女开发区。房屋总建筑面积为：3542.95平方米。

办公房屋面积为：462.58平方米，办公用房有门岗、办公楼、车库房组成。门岗及车库房高度为3.50米，房屋目测九成新，房屋结构为混合





结构，房屋为一层平房，砖墙围护，屋顶为现浇屋面，外墙为水泥抹面，铝合金门窗；办公房屋为二层楼房，房屋目测九成新，房屋结构为砖混结构，外墙水泥抹面，内墙白色乳胶漆，地板砖地面，房屋门窗现已缺失。

生产区面积为：2226.04平方米，其中车间内冷库面积645平方米，房屋为砖混结构，房屋墙体及承重结构良好，房屋门窗已缺失。

生产配套房屋面积为854.33平方米，包括住宿，餐厅，西部北部附属房屋，房屋墙体及承重结构良好，房屋门窗已缺失。

土地使用权终止日期为2060年6月21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：东到生产路，南至定碭公路，九女集镇鹿堂村集体建设用地，西至集体建设用地，北至老定碭公路，厂区目前处于停产状态，厂区布局合理，维护状况较差。

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：

二〇一八年三月十三日（房屋现场查勘记录）

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值。

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) 《成武县人民法院评估委托书》(2017)鲁1723技第372号
- (2)、《房屋所有权证书》【成房权证成武字第九女-G-020号】;
- (3)、《国有土地使用证》【成国用(2011)第45号】。

3、估价机构和估价人员掌握及平时搜集的资料;

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在估价时点上的评估价值为¥5672239元。

大写人民币：伍佰陆拾柒万贰仟贰佰叁拾玖元整。

其中：房产价值¥3286985元整，

土地价值¥2385254元整。



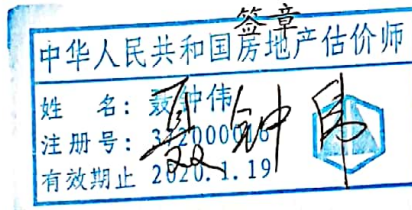


关于土地资产评估技术报告

十一. 估价人员:

注册房地产估价师

聂钟伟



牛艳争

十二、 估价作业日期



二〇一八年三月十三日至二〇一八年八月六日。

