

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

(副 本)

估价项目名称：曹县新干线置业有限公司位于曹县磐石办事处闫庙村（青岛路西侧）金座国际商贸城B馆、C馆222套房产价值评估

估价委托方：山东省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：聂钟伟、赵兰英

估价作业日期：二〇一九年三月二十八日至二〇一九年七月二十三日

报告编号：鲁宏房估字第（20190418）号



房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

(副 本)

估价项目名称：曹县新干线置业有限公司位于曹县磐石办事处闫庙村（青
岛路西侧）金座国际商贸城B馆、C馆222套房产价值评估

估价委托方：山东省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：聂钟伟、赵兰英

估价作业日期：二〇一九年三月二十八日至二〇一九年七月二十三日

报告编号：鲁宏房估字第（20190418）号





目 录

第一章 致估价委托方函.....	3
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:	14
五. 价值时点:	14
六. 价值定义:	14
七. 估价依据:	14
九. 估价方法:	15
十. 估价结果:	16
十一. 估价人员:	16
第五章 附 件.....	18





第一章 致估价委托方函

山东省菏泽市中级人民法院技术室：

受贵院委托，我公司专业房地产估价师对位于曹县磐石办事处闫庙村（青岛路西侧）金座国际商贸城B馆（馆号02）、C馆（馆号03）222套房产进行了实地勘察，同时调查和收集了大量的相关资料。我们按照《房地产估价规范》的要求，遵循客观、公正、科学、独立的评估原则，对委估对象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：曹县新干线置业有限公司位于曹县磐石办事处闫庙村（青岛路西侧）金座国际商贸城B馆（馆号02）、C馆（馆号03），222套共12500.78平方米商业用途房地产评估项目。

二、估价目的：评估涉案状态下的房地产市场价格价值，为司法裁定提供价值参考依据。

三、价值时点：二〇一九年七月二日（第二次现场勘查之日）。

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，确定本次评估的房地产价值为人民币4215226.17元，肆仟贰佰壹拾伍万贰仟贰佰陆拾叁元整。



山东宏远房地产评估有限公司

二〇一九年七月二十二日





第二章 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、我公司注册房地产估价师聂钟伟、赵兰英于二〇一九年三月二十八日和二〇一九年七月二日共两次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、形状进行了实地查勘，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。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、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，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。没有人对本估价报告提供重要专业帮助，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

聂钟伟

赵兰英





第三章 估价的假设和限制条件

一、本估价报告价值是在价值时点正常交易情况下的公开市场价值，它依据以下假设：

- 1、产权人合法取得土地使用权、房屋所有权并支付有关税费。
- 2、在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

4、本报告估价结果仅指估价对象在估价期日的价值，并未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系。

5、假定估价对象在价值时点的状况与评估人员完成实地查勘之日的状况一致。

6、买卖双方是自愿的、平等的，具有一定的专业知识，有一个合理的谈判及交易周期

7、近期内房地产市场或房地产政策基本稳定，不发生较大波动。

二、评估涉案状态下的房地产市场价值，为司法裁定提供价值参考依据。

三、本估价报告的有效性还基于以下条件：

1、假定委托方提供的资料真实、合法、有效。委估对象结构、用途、建筑面积等合法。

2、假定委估物业无产权纠纷问题影响。

3、假定委估物业没有工程质量问题。

4、本估价报告没考虑不可抗拒的意外灾害对其价值的影响。

四、使用说明：

1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于价值时点二〇一九年七月二日，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、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。

3、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。

4、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：

山东省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、法定代表人：牛艳争。
- 3、地址：菏泽市中华西路桑盾商务中心412室。
- 4、资格等级：贰级。
- 5、证书编号：鲁评172003。

三. 估价对象状况：

1、实物状况

估价对象位于曹县磐石办事处闫庙村（青岛路西侧）金座国际商贸城，共有A馆（馆号01）、B馆（馆号02）、C馆（馆号03）、D馆（馆号04）。房屋共四层，估价对象分别位于B馆和C馆的二至三层，具体所在馆号、房号及建筑总面积见下表。

层数	馆号	编号	房号	套内建筑面积	分摊面积	总面积	用途
3	02	0001	2-301	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0002	2-302	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0003	2-303	41.29	24.58	65.87	商业
3	02	0004	2-304	43.35	25.81	69.16	商业
3	02	0005	2-305	38.87	23.14	62.01	商业
3	02	0006	2-306	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0007	2-307	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0008	2-308	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0009	2-309	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0010	2-310	43.56	25.93	69.49	商业
3	02	0011	2-311	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0012	2-312	41.00	24.41	65.41	商业





3	02	0013	2-313	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0014	2-314	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0015	2-315	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0016	2-316	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0017	2-317	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0018	2-318	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0019	2-319	48.10	28.64	76.74	商业
3	02	0020	2-320	36.00	21.43	57.43	商业
3	02	0021	2-321	24.00	14.29	38.29	商业
3	02	0022	2-322	24.00	14.29	38.29	商业
3	02	0023	2-323	24.00	14.29	38.29	商业
3	02	0024	2-324	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0016	2-216	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0017	2-217	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0018	2-218	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0019	2-219	48.10	28.64	76.74	商业
2	02	0020	2-220	36.00	21.43	57.43	商业
2	02	0021	2-221	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0022	2-222	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0023	2-223	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0024	2-224	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0025	2-225	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0026	2-226	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0027	2-227	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0028	2-228	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0029	2-229	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0030	2-230	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0031	2-231	22.94	13.66	36.60	商业
2	02	0032	2-232	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0033	2-233	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0034	2-234	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0035	2-235	20.10	11.97	32.07	商业
2	02	0036	2-236	20.10	11.97	32.07	商业
2	02	0037	2-237	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0038	2-238	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0039	2-239	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0040	2-240	23.16	13.79	36.95	商业
2	02	0041	2-241	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0042	2-242	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0043	2-243	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0044	2-244	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0045	2-245	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0050	2-250	24.00	14.29	38.29	商业





2	02	0051	2-251	36.00	21.43	57.43	商业
2	02	0052	2-252	36.00	21.43	57.43	商业
2	02	0053	2-253	37.94	22.59	60.53	商业
2	02	0054	2-254	24.00	14.29	38.29	商业
2	02	0055	2-255	40.87	24.33	65.20	商业
2	02	0056	2-256	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0057	2-257	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0058	2-258	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0059	2-259	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0060	2-260	38.88	23.15	62.03	商业
2	02	0061	2-261	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0062	2-262	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0063	2-263	38.88	23.15	62.03	商业
2	02	0064	2-264	38.87	23.14	62.01	商业
2	02	0065	2-265	40.88	24.34	65.22	商业
2	02	0066	2-266	39.00	23.22	62.22	商业
2	02	0067	2-267	36.75	21.88	58.63	商业
2	02	0068	2-268	35.69	21.25	56.94	商业
2	02	0072	2-272	44.28	26.36	70.64	商业
2	02	0073	2-273	46.40	27.63	74.03	商业
3	02	0077	2-377	46.40	27.63	74.03	商业
3	02	0078	2-378	46.40	27.63	74.03	商业
3	02	0079	2-379	46.28	27.55	73.83	商业
3	02	0080	2-380	36.75	21.88	58.63	商业
3	02	0081	2-381	36.75	21.88	58.63	商业
3	02	0082	2-382	37.94	22.59	60.53	商业
3	02	0083	2-383	38.87	23.14	62.01	商业
3	02	0084	2-384	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0085	2-385	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0086	2-386	38.94	23.18	62.12	商业
3	02	0087	2-387	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0088	2-388	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0089	2-389	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0090	2-390	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0091	2-391	40.94	24.37	65.31	商业
3	02	0092	2-392	40.00	23.82	63.82	商业
3	02	0093	2-393	30.00	17.86	47.86	商业
3	02	0094	2-394	30.00	17.86	47.86	商业
3	02	0095	2-395	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0096	2-396	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0097	2-397	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0098	2-398	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0099	2-399	41.00	24.41	65.41	商业





3	02	0100	2-3100	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0101	2-3101	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0102	2-3102	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0103	2-3103	41.00	24.41	65.41	商业
3	02	0104	2-3104	38.88	23.15	62.03	商业
2	02	0074	2-274	46.40	27.63	74.03	商业
2	02	0075	2-275	46.40	27.63	74.03	商业
2	02	0076	2-276	46.40	27.63	74.03	商业
2	02	0077	2-277	46.40	27.63	74.03	商业
2	02	0078	2-278	46.40	27.63	74.03	商业
2	02	0079	2-279	46.28	27.55	73.83	商业
2	02	0080	2-280	36.75	21.88	58.63	商业
2	02	0081	2-281	36.75	21.88	58.63	商业
2	02	0082	2-282	37.94	22.59	60.53	商业
2	02	0083	2-283	38.87	23.14	62.01	商业
2	02	0085	2-285	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0086	2-286	38.94	23.18	62.12	商业
2	02	0087	2-287	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0088	2-288	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0089	2-289	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0090	2-290	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0091	2-291	40.94	24.37	65.31	商业
2	02	0092	2-292	40.00	23.82	63.82	商业
2	02	0094	2-294	30.00	17.86	47.86	商业
2	02	0095	2-295	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0096	2-296	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0097	2-297	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0098	2-298	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0099	2-299	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0100	2-2100	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0101	2-2101	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0102	2-2102	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0103	2-2103	41.00	24.41	65.41	商业
2	02	0104	2-2104	32.88	23.15	56.03	商业
2	03	0010	3-210	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0011	3-211	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0012	3-212	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0013	3-213	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0014	3-214	38.87	23.14	62.01	商业
2	03	0015	3-215	38.88	23.15	62.03	商业
2	03	0016	3-216	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0017	3-217	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0018	3-218	41.00	24.41	65.41	商业





2	03	0019	3-219	45.47	27.07	72.54	商业
2	03	0020	3-220	41.29	24.58	65.87	商业
2	03	0021	3-221	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0022	3-222	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0023	3-223	36.00	21.43	57.43	商业
2	03	0024	3-224	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0025	3-225	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0026	3-226	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0027	3-227	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0028	3-228	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0029	3-229	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0030	3-230	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0031	3-231	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0032	3-232	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0033	3-233	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0034	3-234	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0035	3-235	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0036	3-236	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0037	3-237	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0038	3-238	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0039	3-239	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0040	3-240	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0041	3-241	20.10	11.97	32.07	商业
2	03	0042	3-242	20.10	11.97	32.07	商业
2	03	0043	3-243	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0044	3-244	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0045	3-245	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0046	3-246	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0047	3-247	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0048	3-248	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0049	3-249	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0050	3-250	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0051	3-251	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0052	3-252	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0053	3-253	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0054	3-254	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0055	3-255	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0056	3-256	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0057	3-257	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0058	3-258	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0059	3-259	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0060	3-260	36.00	21.43	57.43	商业
2	03	0061	3-261	30.00	17.86	47.86	商业





2	03	0062	3-262	30.00	17.86	47.86	商业
2	03	0063	3-263	40.00	23.82	63.82	商业
2	03	0064	3-264	40.94	24.37	65.31	商业
2	03	0065	3-265	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0066	3-266	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0067	3-267	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0068	3-268	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0069	3-269	38.87	23.14	62.01	商业
2	03	0070	3-270	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0071	3-271	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0072	3-272	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0073	3-273	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0074	3-274	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0075	3-275	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0076	3-276	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0077	3-277	40.00	23.82	63.82	商业
2	03	0078	3-278	36.75	21.88	58.63	商业
2	03	0079	3-279	36.75	21.88	58.63	商业
2	03	0080	3-280	46.34	27.59	73.93	商业
2	03	0099	3-299	38.82	23.11	61.93	商业
2	03	0100	3-2100	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0101	3-2101	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0102	3-2102	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0103	3-2103	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0104	3-2104	40.94	24.37	65.31	商业
2	03	0105	3-2105	24.00	14.29	38.29	商业
2	03	0106	3-2106	36.00	21.43	57.43	商业
2	03	0107	3-2107	40.00	23.82	63.82	商业
2	03	0108	3-2108	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0109	3-2109	38.87	23.14	62.01	商业
2	03	0110	3-2110	38.88	23.15	62.03	商业
2	03	0111	3-2111	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0112	3-2112	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0113	3-2113	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0114	3-2114	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0115	3-2115	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0116	3-2116	41.00	24.41	65.41	商业
2	03	0117	3-2117	41.00	24.41	65.41	商业
合计			共 222 套			12500.78	

房屋结构为框架结构，房屋设计用途为商业，土地为国有出让土地使用权。估价对象设计用途全部为商业。估价对象主体已完工。整幢楼窗户已安装，给排水，供电照明系统已安装。一层钢化玻璃幕墙已安装，部分角柱大





理石挂面，外墙体二至四层为岩棉板保温层水泥抹面喷涂米黄色真石漆。一层土方工程已经回填基本未做处理，二至三层公共通道已铺地板砖，其余为毛地面。一至四层主通风管道和消防系统工程已安装完毕；楼梯部分已安装不锈钢栏杆，地面铺大理石；电梯已安装两部，尚未开始使用；室外地面等配套设施正在施工。

2、权益状况

土地所有权人为国家所有，土地使用权人为曹县新干线置业有限公司。
房屋所有权人为曹县新干线置业有限公司。

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. 价值时点：

二〇一九年七月二日。（第二次现场勘查之日）

六. 价值定义：

评估涉案状态下的房地产市场价格。

七. 估价依据：

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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、《房地产管理办法》；
- ④、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）。

2、本次估价采用的技术规程

中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》。

3、委托方提供的有关资料





- ①、山东省菏泽市中级人民法院技术室评估委托函；
- ②、山东省菏泽市中级人民法院查封财产清单。

4、其他资料

- ①、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料；
- ②、《山东省建筑工程综合预算定额》；
- ③、曹县房地产交易市场的信息、动态等。

八. 估价原则：

根据国家及省、市房地产估价管理规定，我们遵循的原则主要有下列6项原则：

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、遵循价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。

6、谨慎原则要求在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，不高估假定未设立法定优先受偿权下的价值，不低估房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

九. 估价方法：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价人员在认





真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，依据《房地产估价规范》、估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，对估价对象拟采用收益还原法和假设开发法进行估价。

运用假设开发法的技术路线和步骤是：在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除后续正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象价值的一种方法。

收益法，是预计估价对象未来的净收益，使用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据房地产的可连续使用性、且使用期相对较长，所产生的纯收益能够在未来连续获得，故可将房地产的纯收益按一定资本化率进行还原，从而求取房地产的价值。

故选用对应的有限年的收益法公式进行计算。

其计算基本公式为： $V=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$

式中： v——房地产价值 a——年净收益
r——资本化率 n——收益年限

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，采用适当的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价师自身经验，确定本次评估的房产价值为人民币 42152263 元。大写人民币：肆仟贰佰壹拾伍万贰仟贰佰陆拾叁元整。

十一. 估价人员：

注册房地产估价师：聂钟伟





注册房地产估价师：赵



十二、房地产变现能力分析

变现能力是指假定估价对象在价值时点时，在没有过多损失的情况下，将房地产转换为现金的可能性。

(一) 估价对象的合法用途为商业，独立使用性较强，宜分割使用、转让，当事人协商一致并处理好共用部位及设施的使用权利，可以达到各自独立使用条件。

(二) 假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，预计在 75%-80%之间，与评估的市场价值的差异程度大约在 20%-25%。

(三) 处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，要支付拍卖佣金、营业税及部分手续费。

十三、估价作业日期：

二〇一九年三月二十八日至二〇一九年七月二十三日

十四、估价报告应用的有效期：

自本报告完成之日起一年内有效。





第五章 附件

- 1、 菏泽市中级人民法院评估委托函（2019）鲁17技11号复印件
- 2、 菏泽市中级人民法院查封财产清单（2013）菏执字38号复印件
- 3、 曹县新干线置业有限公司《国有土地使用证》复印件；
- 4、 曹县新干线置业有限公司《建设工程规划许可证》复印件；
- 5、 曹县新干线置业有限公司《建设施工许可证》复印件；
- 6、 曹县新干线置业有限公司《商品房预售许可证》复印件；
- 7、 委估对象现场照片复印件；
- 8、 估价人员资格证书复印件；
- 9、 估价机构资格证书复印件；
- 10、 估价机构营业执照复印件。



山东省菏泽市中级人民法院技术室 评 估 委 托 函

(2019)鲁 17 技 11 号

山东宏远房地产评估有限公司：

我院执行的孙桂清、柳金波、柳志练和陈金财与曹县新干线置业有限公司建设工程施工合同纠纷一案，需对被执行人曹县新干线置业有限公司所属的、位于曹县磐石办事处闫庙村国有土地使用权证号为曹国用（2012）第 038 号上商铺一宗恢复价值评估（评估财产详见清单）。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

二〇一九年三月二十六日



山东省菏泽市中级人民法院

查封财产清单

(2013)菏执字38号

序号	财产名称	单位	数量	备注
1	0001-2-301至324	24套		
2	0001-2-216至245	30套		
3	0001-2-250至268	19套		
4	0001-2-377至3104	28套		
5	0001-2-272至283	12套		
6	0001-2-285至292	8套		
7	0001-2-294至2104	11套		
8	0001-3-210至280	71套		
9	0001-3-299至2117	19套		

被查封(扣押、冻结)财产人(或其它成年家属)

在场人员:

(签名)

年 月 日

执行人员:

庞厚民

(签名)

书记员:

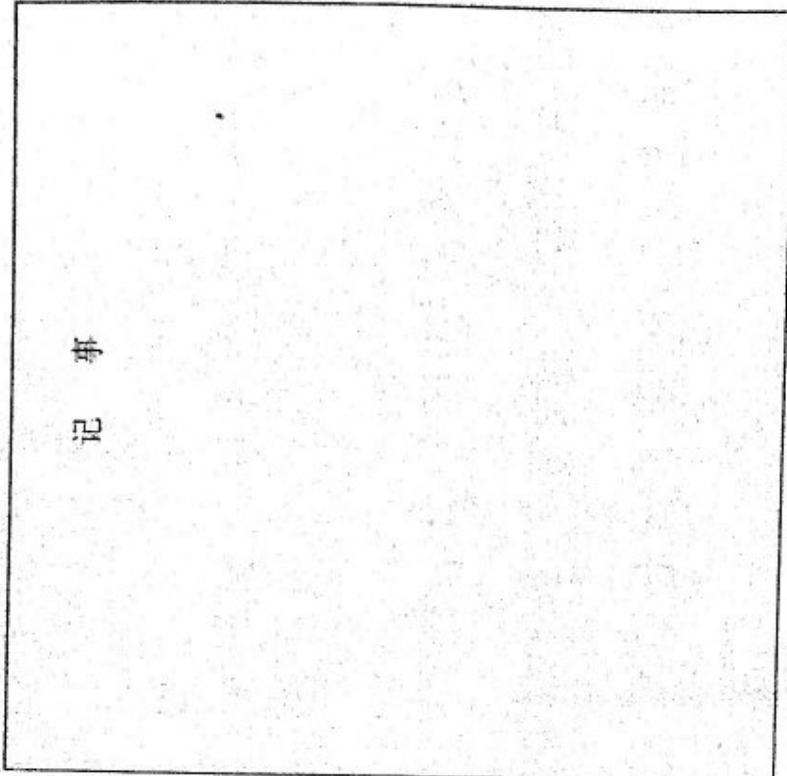
(签名)

年 月 日



曹国用(2012)第038号

土地使用权人	曹县新干线置业有限公司		
座落	曹县磐石办事处回庙村(曹县路三路)		
地号	002-003-0543	图号	
地类(用途)	商业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2072.2.5
使用权面积	86667.20 M ²	共	M ²
		中	M ²

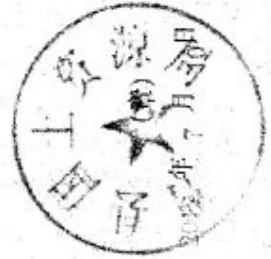


附 图 精 确 线

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，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机关

证书监制机关



中华人民共和国
建设用地规划许可证

地字第371721201200025 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



用地单位	曹县新干盛置业有限公司
用地项目名称	新干盛商贸交易中心
用地位置	青岗路以西,金沙江路以南
用地性质	
用地面积	捌万陆仟陆佰陆拾柒点贰平方米
建设规模	
附图及附件名称 1) 建设用地规划审批表	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。



中华人民共和国
建设工程规划许可证

建字第371721201200028 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



GC 00114147

建设单位(个人)	曹县新干富置业有限公司
建设项目名称	新干富商贸交易中心
建设位置	青园路以西,金沙江路以南
建设规模	新干富商贸交易中心框架结构4层1栋建筑 面积为贰拾肆万玖仟肆佰玖拾贰点玖肆米
附图及附件名称	1)建设工程审批表 2)国有土地使用证复印件

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。



中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关



日期



建设单位	青岛新干线置地有限公司		
工程名称	青岛新干线交易中心		
建设地址	青岛青岛路西侧		
建设规模	24万m ²	合同价格	79000万元
设计单位	中国中建设计集团有限公司		
施工单位	福建十度建设集团有限公司		
监理单位	菏泽市建设监理公司烟台分公司		
合同开工日期	2011年7月1日	合同竣工日期	2014年7月1日
备注			

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。





有效期至年

菏泽市商品房预售许可证

售房单位：曹县新宇置业有限公司 (曹2013) 房售证第11号

项目名称：新宇投资物流园 项目位置：曹县曹州路海联对 房屋用途：商业

楼号：单元：建筑面积：住宅：非住宅

套数：建筑面积：套数：建筑面积：间数：建筑面积

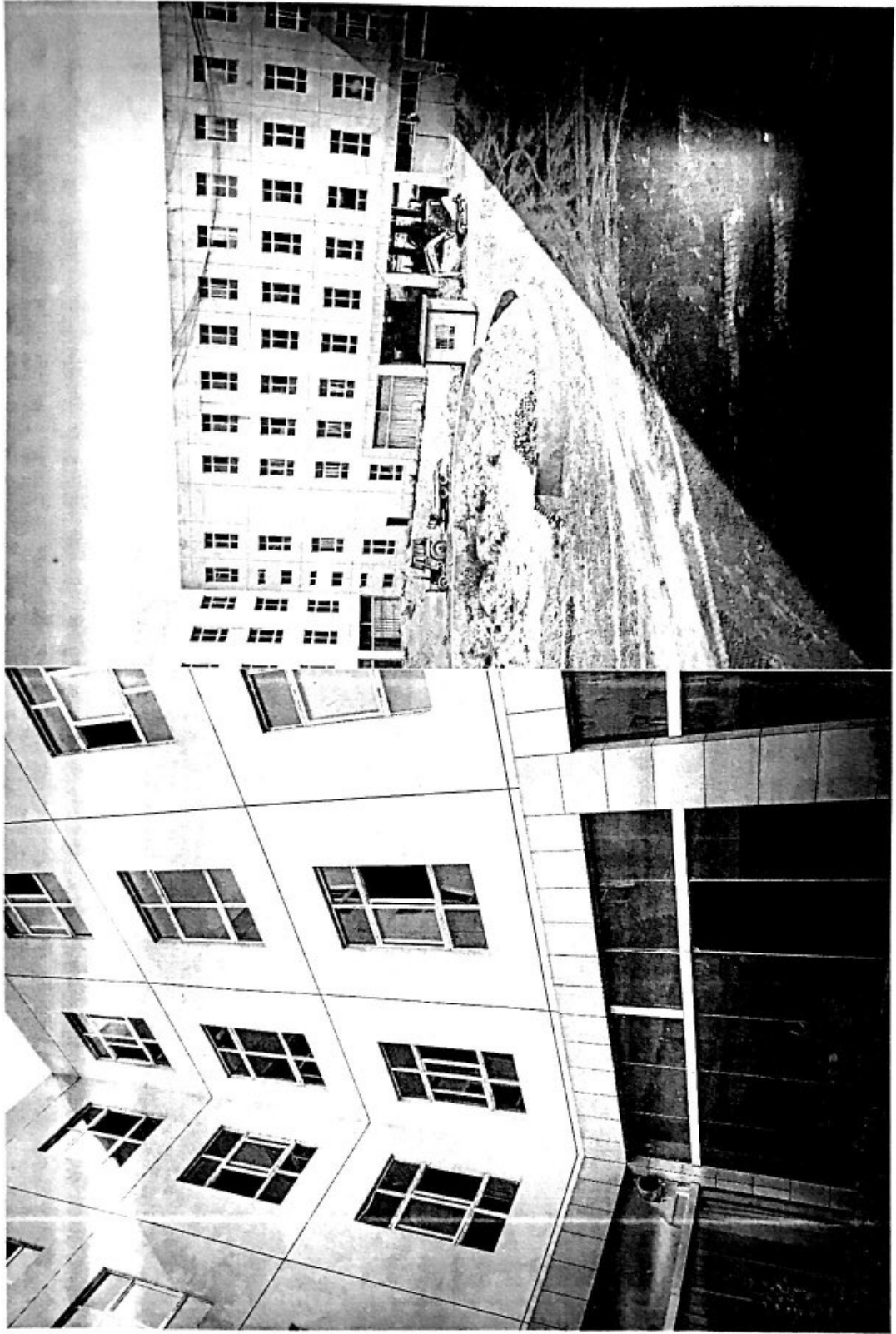
购房款务必存入预售资金监管账户

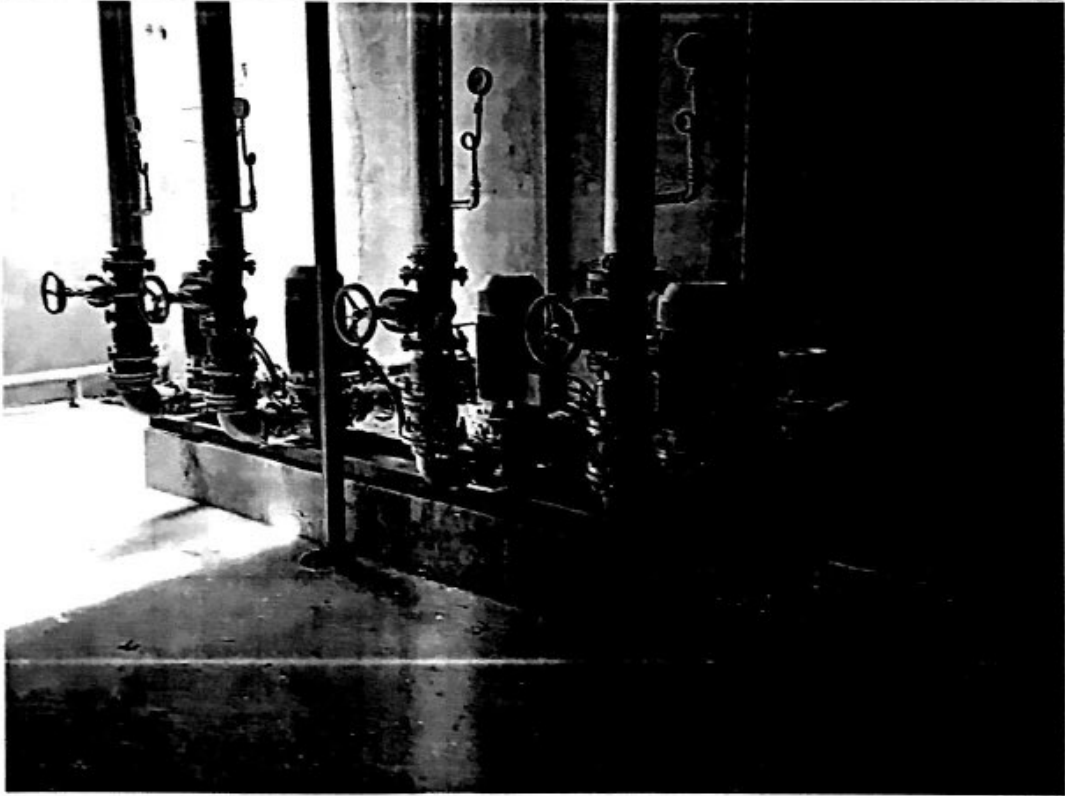
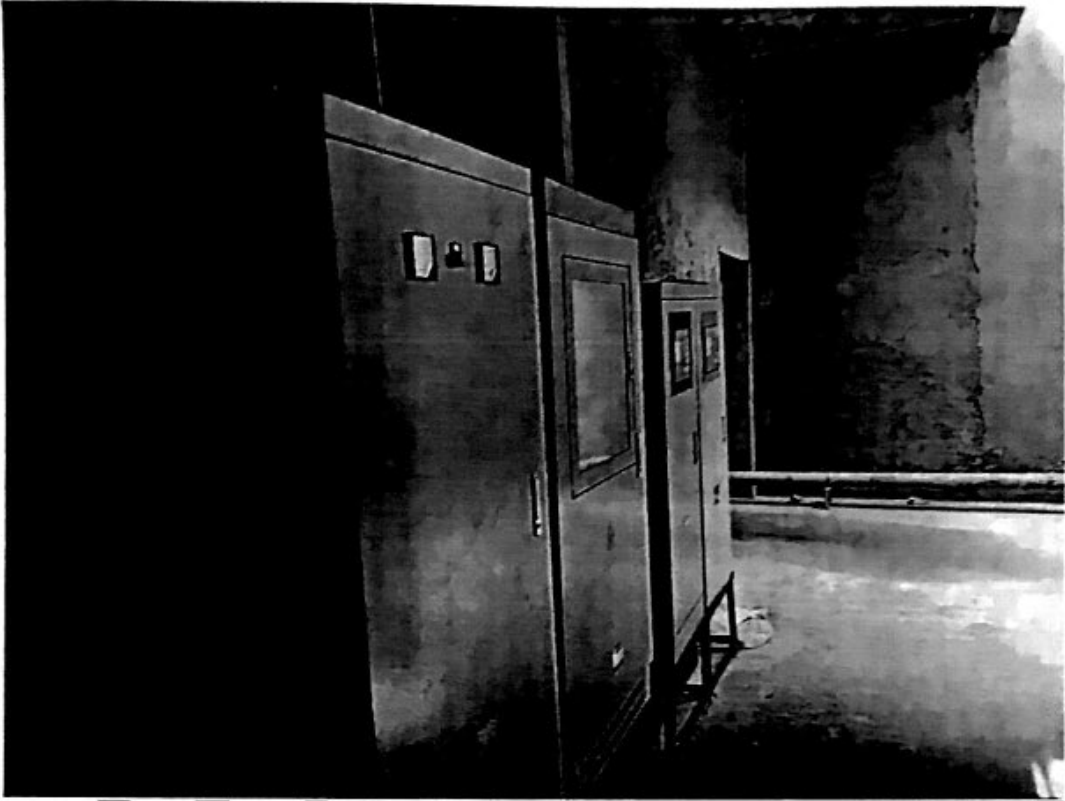


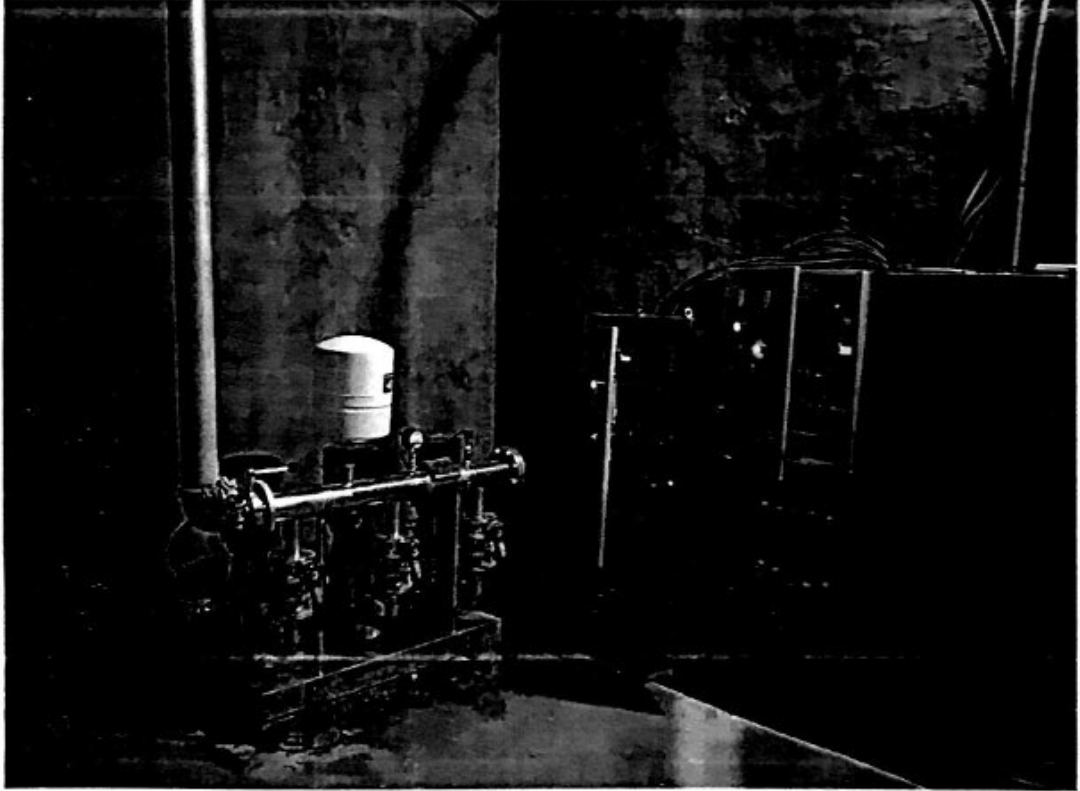
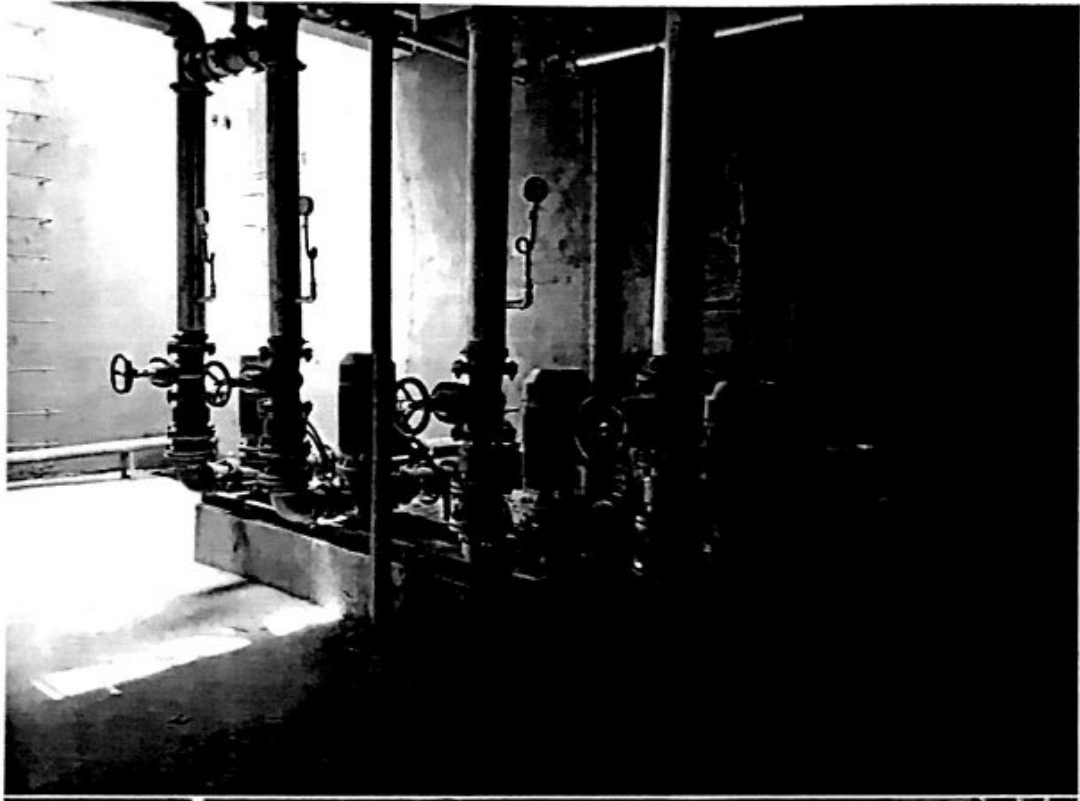
菏泽市住房保障和房产管理局监制

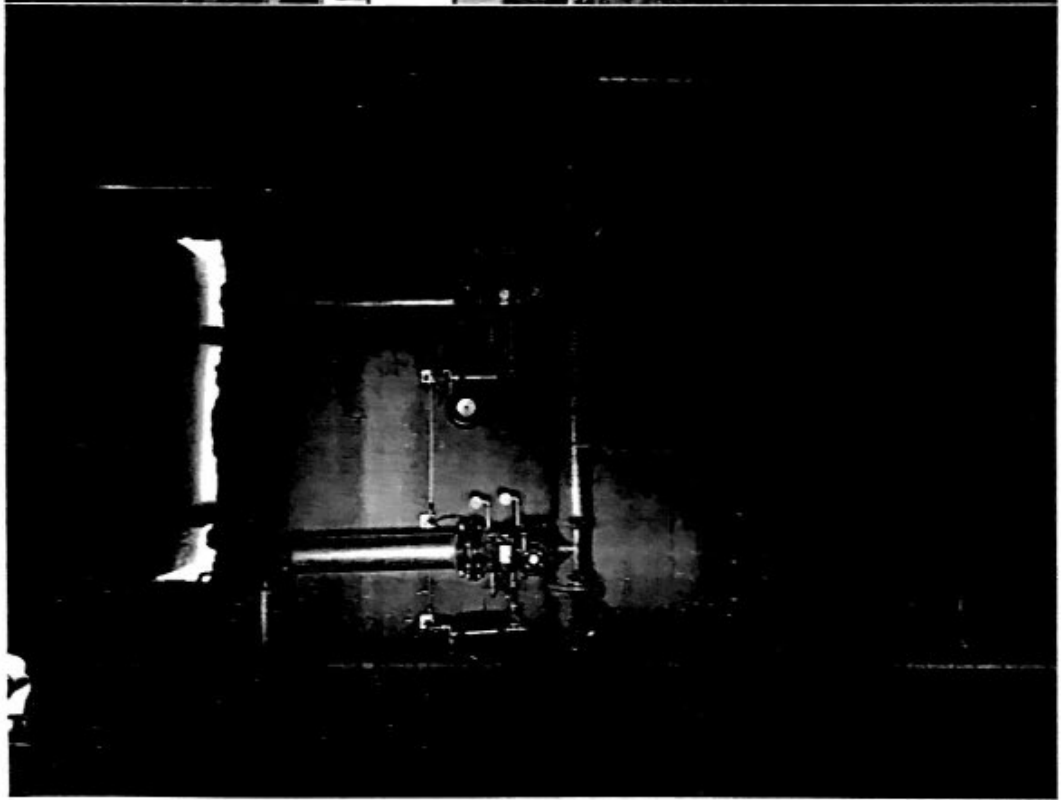


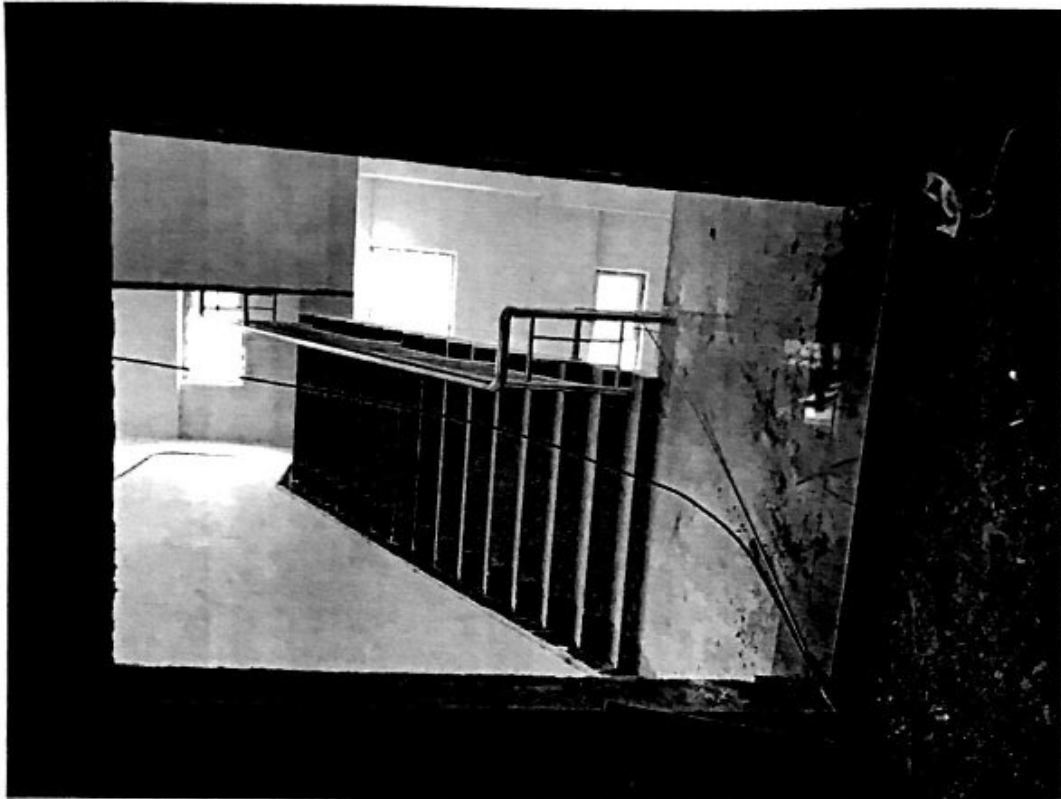


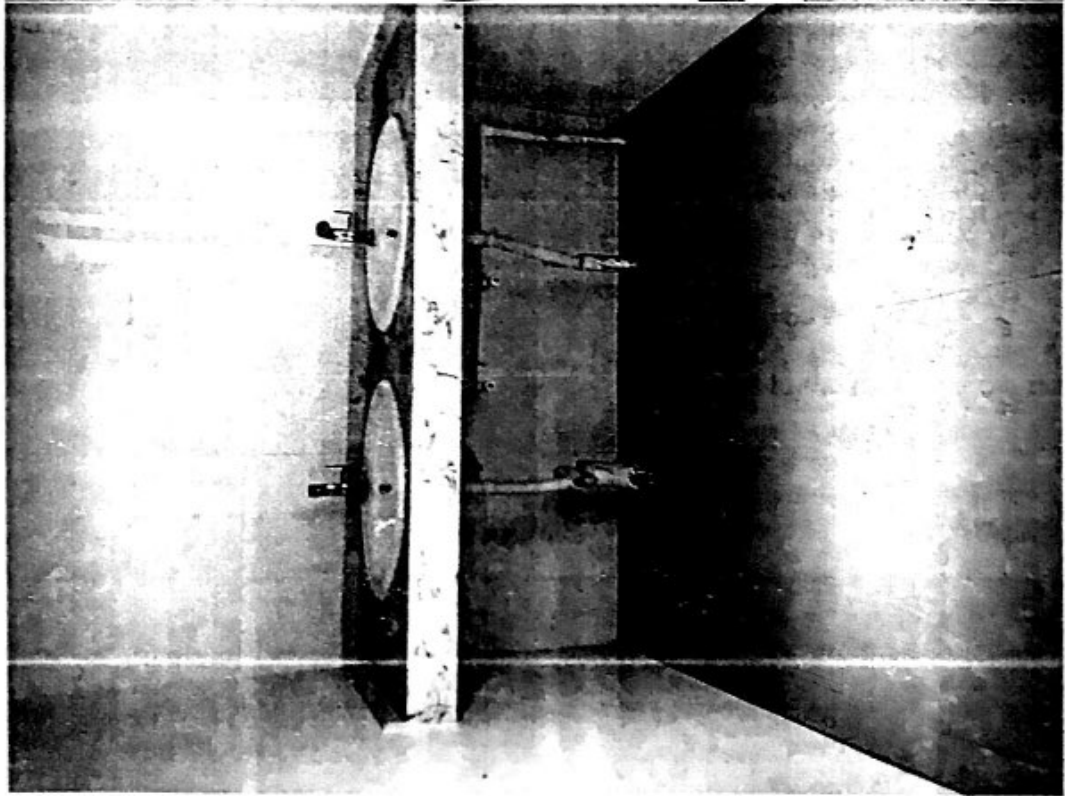












本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 00113538

姓名 / Full name

张树伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372923197804010113

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



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. 113521

姓名 / Full name

赵兰英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

37292319741006018x

注册号 / Registration No.

3720000160

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



由 扫描全能王 扫描创建

