济南市房地产估价报告
网上查询系统
查询编码
20228yst6sbs
监督电话：0531-82077785
济南市房地产中介行业协会

涉执房地产处置司法评估报告

重要提示：若当事人、利害关系人对评估报告有异议，请在收到评估报告后五日内通过惠民县人民法院向我公司书面提出。

估价项目名称：山东中惠生物科技股份有限公司所有的位于滨州市惠民县魏集镇老官赵村、桑王路以东、中惠食品以南的国有出让建设用地使用权及地上建筑物市场价格评估

估价委托人：惠民县人民法院

房地产估价机构：山东众合土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李振升（注册号：3720170032）

王立华（注册号：3720210053）

估价报告编号：众合评（鉴）字（2022）第042号

估价报告出具日期：二〇二二年二月八日

致估价委托人函

惠民县人民法院：

受贵院委托，我公司委派估价人员对山东中惠生物科技股份有限公司所有的位于滨州市惠民县魏集镇老官赵村、桑王路以东、中惠食品以南的国有出让建设用地使用权及地上建筑物的市场价格进行了评估，有关内容报告如下。

估价目的：为惠民县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为山东中惠生物科技股份有限公司所有的位于滨州市惠民县魏集镇老官赵村、桑王路以东、中惠食品以南的国有出让建设用地使用权及地上建筑物。财产范围包括地上建筑物（含有证建筑物、无证建筑物）及所在宗地的国有出让建设用地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务等其他财产权利。土地使用权证号为惠国用（2016）第34号，土地使用权人为山东中惠生物科技股份有限公司，土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业用地，宗地使用权面积为28912.0平方米，土地使用权终止日期为2066年7月25日。房屋所有权证号为惠民县房权证惠字第2016-0797号、惠民县房权证惠字第2016-0987号，总建筑面积为19613平方米（其中有证建筑面积10018.82平方米，无证建筑面积9594.18平方米），房屋所有人为山东中惠生物科技股份有限公司，详见表1。

建筑物明细表　　表1

项目	序号	房产证号/建设工程规划许可证号	用途	总层数	结构	建成年代	建筑面积（m²）
有证建筑物	1	惠民县房权证惠字第2016-0797号	工业	4	框架	2016	2779.45
	2		工业	2	框架	2016	3626.77
	3	惠民县房权证惠字第2016-0987号	工业	2	砖混	2006	3612.6
	小计						10018.82
无证建筑物	4	--	大门警卫室	1	砖混	2005	41.58
	5	--	配电室	1	砖混	2005	51
	6	--	锅炉房	1	砖混	2005	82.5
	7	--	伙房	1	砖木	2005	371.56
	8	--	职工宿舍楼	3	砖混	2006	1022.9
	9	建字第372016-009号	包装车间	4	框架	2018	3778.2
	10	惠规建字第	体验馆	4	框架	2018	4217.44

		2017-030 号					
	11		岗楼	2	砖混	2005	29
	小计						9594.18
合计							19613

其中证号为惠民县房权证惠字第 2016-0987 号的车间、大门警卫室、伙房、岗楼、配电室已完工投入使用，证号为惠民县房权证惠字第 2016-0797 号车间、锅炉房、职工宿舍楼、包装车间、体验馆为在建工程，其建成年代为主体完工时间。

价值时点：2022 年 1 月 6 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：成本法。

估价结果：估价对象于价值时点（2022 年 1 月 6 日）的最终估价结果见表 2。

评估结果汇总表　　表 2

项目		估价结果 总价或总额（万元）
山东中惠生物科技股份有限公司所有的位于滨州市惠民县魏集镇老官赵村、桑王路以东、中惠食品以南的国有出让建设用地使用权及地上建筑物市场价格		4392.49 （人民币肆仟叁佰玖拾贰万肆仟玖佰圆整）
其中	土地市场价格	743.04 （人民币柒佰肆拾叁万零肆佰圆整）
	有证建筑物市场价格	1950.95 （人民币壹仟玖佰伍拾万零玖仟伍佰圆整）
	无证建筑物市场价格	1698.5 （人民币壹仟陆佰玖拾捌万伍仟圆整）

特别提示：

1. 本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他法定优先受偿权、租赁权对评估价值的影响。

2. 本估价结果不应作为价格实现的保证。

3. 以上摘自本估价报告，本估价报告须完整使用，详细情况请阅读报告全文。

济南市房地产估价报告
网上查询系统
查询编码
20228yst6sbs
监督电话：0531-82077785
济南市房地产中介行业协会

山东众合土地房地产评估有限公司
法定代表人：李坚强
二〇二二年二月八日

目 录

估价师声明 **2**
估价假设和限制条件 **3**
估价结果报告 **6**
一、 估价委托人 6
二、 房地产估价机构 6
三、 估价目的 6
四、 估价对象 6
五、 价值时点 9
六、 价值类型 10
七、 估价原则 10
八、 估价依据 10
九、 估价方法 12
十、 估价结果 14
十一、 注册房地产估价师 15
十二、 实地查勘期 15
十三、 估价作业期 15
十四、 估价结果使用特别提示 16
附 件 **17**
1. 估价对象位置示意图 18
2. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片 19
3. 惠民县人民法院《委托书》（（2021）鲁 1621 执恢 75 号）复印件 21
4. 《不动产登记信息》 22
5. 《房屋所有权证》复印件 25
6. 《建设工程规划许可证》复印件 29
7. 《国有土地使用证》复印件 31
8. 房屋坐落平面示意图 33
9. 《固定资产---房屋建筑物清查评估明细表》复印件 34
10. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明等复印件 35

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1．我们在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2．本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3．我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4．我们依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021），形成意见和结论，撰写本估价报告。

5．注册房地产估价师李振升于2022年1月6日会同法院工作人员在申请人及被申请人代理人的指认下对估价对象进行了实地查勘记录。

6．没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

7．本估价报告由山东众合土地房地产评估有限公司负责解释。若当事人、利害关系人对评估报告有异议，请在收到评估报告后五日内通过惠民县人民法院向我公司书面提出。

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1．本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

2．在价值时点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．本次估价设定估价对象的国有出让建设用地使用权和有证房屋所有权为合法方式取得，估价对象能够正常上市交易。

5．本次评估估价对象范围由估价委托人及双方当事人确定，其中国有出让建设用地使用权面积以《国有土地使用证》上载明的为依据，房屋建筑面积根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《建设工程规划许可证》及《固定资产---房屋建筑物清查评估明细表》确定。

6．本次评估假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7．估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

1）交易双方自愿的进行交易；

2）交易双方处于利己动机进行交易；

3）交易双方理性、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

8．受托估价方对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，是依据估价委托人提供的资料进行评估的。我们对建筑安全、环境污染等重大影响估价对象价值的因素予以了关注，在无理由怀疑存在安全隐患且无相应的专业机构检测或鉴定的情况下，我们假设建筑安全及环境安全。

9．房地产估价师无法掌握估价对象是否存在欠缴税费，水电费等情况及金额，本次估价未考虑拖欠上述费用对评估价值的影响。

10．因当事人不能提供反映估价对象租赁、法定优先受偿权等状况的相关证明材料，估价人员虽进行了尽职调查仍然难以取得该材料。本次估

价假设估价对象不存在租赁、法定优先受偿权等限制。

（二）不相一致假设

1．根据估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件，估价对象房屋登记用途为工业，根据《房屋所有权证》复印件，房屋规划用途为综合，本次估价房屋用途设定根据《不动产登记信息》复印件确定，按照工业用途统一描述。

2．根据《房屋所有权证》复印件，惠民县房权证惠字第2016-0797号建筑面积为3626.77㎡车间房屋状况登记总层数为4层，房产幢平面图记载层数为2层，根据现场查勘，总层数为2层，本次估价以现场查勘为准，确定为2层。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记信息》，估价对象存在抵押、查封情况，本次评估是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不考虑估价对象抵押、查封对评估价值的影响。

二、估价报告使用限制

1．本次估价未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

2．估价结果未考虑未来强制处置风险。

3．本次评估的估价对象土地登记用途为工业用地，有证房屋登记用途为工业，按照合法性原则，本次评估估价对象的土地和有证房屋以登记用途、无证房屋以实际用途作为估价对象的法定用途，并产生相应的房地收益。

4．估价目的、价值时点不变。

5．未经估价方和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6．本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在登记用途、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价格，如估价对象登记用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，或者有其他合法有效资料证明估价对象未登记建筑物建筑面积与本次评估依据面积不一致，则估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

7．本报告所依据的权属及其它证明材料，由估价委托人提供并对其真实性、合法性、有效性负责。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导

致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

8．本报告估价目的是为惠民县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不做其他估价目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

9．本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

10．本估价报告须完整使用，任何肢解或部分使用本报告所造成的损失由报告使用人承担。

11．本估价报告使用有效期为2022年2月8日至2023年2月7日。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：惠民县人民法院

地　　址：惠民县环城南路 39 号

联 系 人：贾洪涛

联系电话：0543-5327227

二、房地产估价机构

名 称：山东众合土地房地产评估有限公司

住 所：济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 号楼 14 层 1403 室

法定代表人：李坚昱

统一社会信用代码：913701027478445359

备 案 等 级:壹级

备案证书编号：鲁评 001026

联　系　人：王立华

联系电话：0531-81666271

三、估价目的

为惠民县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括地上建筑物（含有证建筑物、无证建筑物）及所在宗地的国有出让建设用地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务等其他财产权利。

（二）估价对象基本状况

1．名称：山东中惠生物科技股份有限公司名下位于滨州市惠民县魏集镇老官赵村、桑王路以东、中惠食品以南的惠国用（2016）第 34 号国有出让建设用地使用权及地上建筑物。

2．坐落：估价对象位于滨州市惠民县魏集镇老官赵村、桑王路以东、中惠食品以南。

3．规模：宗地使用权面积为 28912.0 平方米，房屋总建筑面积为 19613 平方米（其中有证建筑面积 10018.82 平方米，无证建筑面积 9594.18 平方米）。

4．用途：土地登记用途为工业用地，建筑物登记用途为工业，无证

建筑物用途为大门警卫室、配电室、锅炉房、伙房、职工宿舍楼、包装车间、体验馆、岗楼。

5．权属：土地使用权人及房屋所有人均为山东中惠生物科技股份有限公司。根据估价委托人提供的《不动产登记信息》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》复印件，土地及建筑物权属信息详见下表3、表4、表5。

土地权属、抵押、查封信息摘录表 表3

国有土地使用权证号	惠国用（2016）第34号		
土地使用权人	山东中惠生物科技股份有限公司		
座落	魏集镇老官赵村，桑王路以东，中惠食品以南		
使用权类型	出让	地类（用途）	工业用地
土地使用权面积	28912.0㎡	终止日期	2066年7月25日
抵押情况	已抵押，抵押方式一般抵押，抵押机构华夏银行股份有限公司滨州分行，抵押期限2018年3月29日至2021年3月29日。		
查封情况	已查封，查封文号（2019）鲁1621执保191号，查封机关，惠民县人民法院；查封期限2019年5月13日至2022年5月12日。 查封文号（2019）鲁1621执1117号；查封机关，惠民县人民法院；查封期限2019年9月9日至2022年9月8日。		

房屋权属、抵押、查封信息摘录表 表4

房屋所有权证号	惠民县房权证惠字第2016-0797号					
房屋所有权人	山东中惠生物科技股份有限公司			共有情况	单独所有	
房屋坐落	惠民县魏集镇老官赵村，桑王路以东，中惠食品以南					
房屋状况	总层数	建筑面积（㎡）	套内建筑面积（㎡）	用途	结构	建成年代
	2	3626.77	3574.48	工业	框架	2016
	4	2779.45	2715.28	工业	框架	2016
抵押情况	已抵押，抵押方式一般抵押，抵押机构华夏银行股份有限公司滨州分行，抵押期限2018年3月29日至2021年3月29日。					
查封情况	已查封，查封文号（2019）鲁1621执保191号，（2019）鲁1621执1117号；查封机关惠民县人民法院；查封期限2019年5月13日至2022年5月12日，2019年9月9日至2022年9月8日。					
房屋所有权证号	惠民县房权证惠字第2016-0987号					
房屋所有权人	山东中惠生物科技股份有限公司			共有情况	单独所有	
房屋坐落	惠民县魏集镇老官赵村，桑王路以东，中惠食品以南					
房屋状况	总层数	建筑面积（㎡）	套内建筑面积（㎡）	用途	结构	建成年代
	2	1806.30	1806.30	工业	砖混	2006
	2	1806.30	1806.30	工业	砖混	2006
抵押情况	已抵押，抵押方式一般抵押，抵押机构华夏银行股份有限公司滨州分行，抵押期限2018年3月29日至2021年3月29日。					
查封情况	已查封，查封文号（2019）鲁1621执保191号，查封机关惠民县人民法院；查封期限2019年5月13日至2022年5月12日。					

	查封文号（2019）鲁1621执1117号；查封机关惠民县人民法院；查封期限2019年9月9日至2022年9月8日。

建设工程规划许可证登记信息摘录表　　表5

证号	建字第372016-009号
建设单位（个人）	山东中惠生物科技股份有限公司
建设项目名称	年产1万吨红曲系列产品产业化项目--喷雾包装车间
建设位置	惠民县魏集镇老官赵村、桑王路以东、中惠生物以南
建设规模	3778.2平方米
证号	惠规建字第2017-030号
建设单位（个人）	山东中惠生物科技股份有限公司
建设项目名称	年产万吨红曲工业旅游项目红曲体验馆
建设位置	惠民县魏集镇老官赵村、桑王路以东、中惠生物以南
建设规模	4217.44平方米

（三）土地基本状况

1.四至：根据《国有土地使用证》复印件，宗地东至胡集镇粉曹村水浇地，南至魏集镇老官赵村水浇地，西至桑王路、魏集镇老官赵村工业用地，北至魏集镇老官赵村工业用地、山东中惠生物科技股份有限公司。

2.土地性质及使用期限：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2066年7月25日。

3.土地利用情况：土地使用权面积为28912.0㎡，地上建筑物总建筑面积为19613平方米（其中有证建筑面积10018.82平方米，无证建筑面积9594.18平方米），按有证建筑面积计算实际容积率为0.35，土地利用状况一般。

4.开发程度：估价对象所在宗地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）；宗地内“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水和场地平整）。

（四）建筑物基本状况

地上建筑物共11幢，总建筑面积19613平方米，详见表6。

建筑物基本状况说明表　　表6

序号	房产证号/建设工程规划许可证号	总层数	结构	建成年代	建筑面积（㎡）	用途	建筑物概况
1	惠民县房权证惠字第2016-0797号	4	框架	2016	2779.45	工业	外立面刷涂料，铝合金窗、卷帘门。一层地面未硬化，墙面水泥抹面，净高约4.2米；二层水泥砂浆墙、地面，净高约3.85米；三层水泥砂浆墙、地面，净高约6.5米。楼梯水泥砂浆踏步，未

							安装扶手。无水电。
2		2	框架	2016	3626.77	工业	外立面水泥抹灰，大部分未安装门窗。一层地面未硬化，墙面水泥抹面，净高约8米；二层水泥砂浆墙、地面，净高约5.9米；楼梯水泥砂浆踏步，未安装扶手。无水电。
3	惠民县房权证惠字第2016-0987号	2	砖混	2006	3612.6	工业	外立面刷涂料，铝合金窗、防盗网，铝合金门；一层地砖地面，涂料墙面，净高约4.15米；二层地砖地面，涂料墙面，净高约4.3米。内部设有净化车间，地坪漆地面，彩钢板间隔，装饰面板，净化板吊顶，钢制洁净门。通水电。
4	--	1	砖混	2005	41.58	大门警卫室	外立面贴瓷砖，室内地砖地面，涂料墙面，塑钢门窗，净高约3.1米，通电。
5	--	1	砖混	2005	51	配电室	外墙水泥抹面，铁门，因客观原因，未进入室内。
6	--	1	砖混	2005	82.5	锅炉房	外立面清水墙，门未安装，塑钢窗，室内砖铺地面，清水墙墙面。净高约5.3米。无水电。
7	--	1	砖木	2005	371.56	伙房	外立面水泥抹灰，坡屋顶，瓦屋面。铝合金门窗，室内地砖地面，涂料墙面，矿棉板吊顶，檐高约4.2米。通水电。
8	--	3	砖混	2006	1022.9	职工宿舍楼	外立面清水墙，门窗未安装，室内砖铺地面，清水墙墙面，一层净高约3.2米。无水电。
9	建字第372016-009号	4	框架	2018	3778.2	包装车间	总层数4层，局部3层。外立面刷涂料，塑钢窗、卷帘门。一层水泥地面，局部未硬化，水泥砂浆墙面。楼梯水泥踏步，不锈钢扶手，净高约3.9米；二层水泥地面，涂料墙面，局部水泥砂浆墙面，净高约3.85米，局部净高约7.8米。三层水泥砂浆墙、地面。通水电。
10	惠规建字第2017-030号	4	框架	2018	4217.44	体验馆	外立面贴保温板，一层净高约4米，二层净高约3.9米。室内水泥砂浆墙、地面，楼梯水泥砂浆踏步，扶手未安装。部分安装铝合金窗，门未安装。无水电。
11	--	2	砖混	2005	29	岗楼	外立面水泥抹面，铁门、塑钢窗。1层室内水泥砂浆墙、地面，部分门缺失。2层室内涂料墙面，室外铁楼梯。无水电。

其中证号为惠民县房权证惠字第2016-0987号车间、大门警卫室、伙房、岗楼、配电室已完工投入使用，证号为惠民县房权证惠字第2016-0797号车间、锅炉房、职工宿舍楼、包装车间、体验馆为在建工程，其建成年代为主体完工时间。

五、价值时点

价值时点为2022年1月6日（估价人员实地查勘之日）。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

（二）价值定义

某种（或某宗）房地产的市场价格，是该种（或该宗）房地产在现实市场上的平均交易价格。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括国有出让建设用地使用权、地上建筑物的市场价格；付款方式是一次性付清房地价款；房屋面积内涵为建筑面积，土地面积内涵为使用权面积，宗地红线外“五通”（供水、排水、供电、通讯、通路），宗地红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水和场地平整）。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则。要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则。要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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>的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4.《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订，2021年9月1日起实施）；

6.《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，中华人民共和国主席令第七十四号公布，自2008年1月1日起施行。根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修订）

7.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号，于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）；

8.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号，于2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

9.住房和城乡建设部、自然资源部等部门规章；

10.省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件。

（二）估价标准依据

1.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

4.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

5.《山东省建筑工程消耗量定额》；

6.《山东省安装工程消耗量定额》；

7.《山东省住房和城乡建设厅关于调整建设工程定额人工单价及各专业定额价目表的通知》（鲁建标字〔2020〕24号）；

8.《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

9.《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托人提供的资料依据

1. 惠民县人民法院《委托书》（（2021）鲁1621执恢75号）；
2. 《房屋所有权证》复印件；
3. 《国有土地使用证》复印件；
4. 《建设工程规划许可证》复印件；
5. 《建设工程施工许可证》复印件；
6. 《国有建设用地使用权出让合同》复印件；
7. 《不动产登记信息》复印件；
8. 《固定资产---房屋建筑物清查评估明细表》复印件。

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象照片；
2. 实地查勘记录；
3. 估价人员调查和搜集的滨州市及惠民县房地产市场有关资料等；
4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产评估通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照技术规程,根据估价对象的特点及具体情况,结合该项目的估价目的等,选择适当的估价方法。估价对象为山东中惠生物科技股份有限公司所有的位于滨州市惠民县魏集镇老官赵村、桑王路以东、中惠食品以南的国有出让建设用地使用权及地上建筑物，本次估价中，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，最终选用成本法进行估价，其中国有出让建设用地使用权依据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

（一）本次选用的估价方法定义及基本公式

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

根据估价目的及估价对象的情况，采用房地分估路径，分别测算土地重置成本、建筑物重置成本和折旧，公式如下：

估价对象评估价格=国有出让建设用地使用权价格+建筑物重置成本-建筑物折旧

国有出让建设用地使用权选用的估价方法定义及基本公式

(1)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法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期日价格的一种估价方法。

运用基准地价系数修正法求取宗地使用权价值的基本公式如下：

$P=P_{1b}\times(1\pm\sum K_i)\times K_j+D$

式中：P--待估宗地价格；

P_{1b}--某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$--宗地地价修正系数；

K_j--估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D--土地开发程度修正值。

(2)成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的估价方法。

运用成本逼近法求取宗地使用权价值的基本公式如下：

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+区位因素修正值

（二）不选用的估价方法及理由

1．不选用比较法的理由

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法，估价对象所在区域市场上无类似工业房地产的交易案例，故不采用比较法进行评估。

2．不选用收益法的理由

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，估价对象所在区域市场上搜集不到足够的类似规模工业房地产的租赁案例，故不宜采用收益法进行评估。

3．不选用假设开发法的理由

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开

发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，不适合选用假设开发法。

4. 国有出让建设用地使用权估价不选用的估价方法及理由

(1)不选用剩余法的理由

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价，估价对象证载用途为工业，市场上无类似工业用地上房地产交易案例，房地产售价难以准确，故不宜采用剩余法进行评估。

(2)不选用收益还原法的理由

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。估价对象用途为工业用地，市场上无类似用地的租赁案例，企业生产经营收益的核算比较复杂，归属于土地产生的收益不易确定，故不宜采用收益还原法进行评估。

(3)不选用市场比较法的理由

市场比较法适用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，考虑到估价对象所在区域的市场状况和实际情况，虽然通过市场调查能够获得与估价对象用途相同或相近的类似区域的土地成交案例，但由于估价对象所处区域近几年的土地交易市场可比案例不充分，故难以采用市场比较法进行估价。

（三）估价技术路线

本次评估采用房地分估，具体步骤如下：

1. 运用基准地价系数修正法、成本逼近法求取国有出让建设用地使用权的市场价格。

2. 求取建筑物的重置成本和折旧。

3. 将国有出让建设用地使用权的市场价格加建筑物重置成本减建筑物折旧确定估价对象房地产市场价格。

十、估价结果

估价人员遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照

估价目的，遵循估价原则，选择合适的估价方法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022 年 1 月 6 日）的估价结果见表 7。

评估结果汇总表　　表 7

项目		估价结果 总价或总额（万元）
山东中惠生物科技股份有限公司所有的位于滨州市惠民县魏集镇老官赵村、桑王路以东、中惠食品以南的国有出让建设用地使用权及地上建筑物市场价格		4392.49 （人民币肆仟叁佰玖拾贰万肆仟玖佰圆整）
其中	土地市场价格	743.04 （人民币柒佰肆拾叁万零肆佰圆整）
	有证建筑物市场价格	1950.95 （人民币壹仟玖佰伍拾万零玖仟伍佰圆整）
	无证建筑物市场价格	1698.5 （人民币壹仟陆佰玖拾捌万伍仟圆整）

价值内涵是估价对象在价值时点满足本次估价假设和限制条件下包括国有出让建设用地使用权及地上建筑物及配套设施的价格；付款方式是一次性付清房地价款；房屋面积内涵为建筑面积，土地面积内涵为使用权面积，宗地红线外“五通”（供水、排水、供电、通讯、通路），宗地红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水和场地平整）。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
李振升	3720170032		2022年2月8日
王立华	3720210053	中华人民共和国房地产估价师 姓 名： 王立华 注册号： 3720210053 有效期止 2024.02.02	2022年2月8日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022 年 1 月 6 日。

十三、估价作业期

估价作业期：2022 年 1 月 6 日至 2022 年 2 月 8 日。

十四、估价结果使用特别提示

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

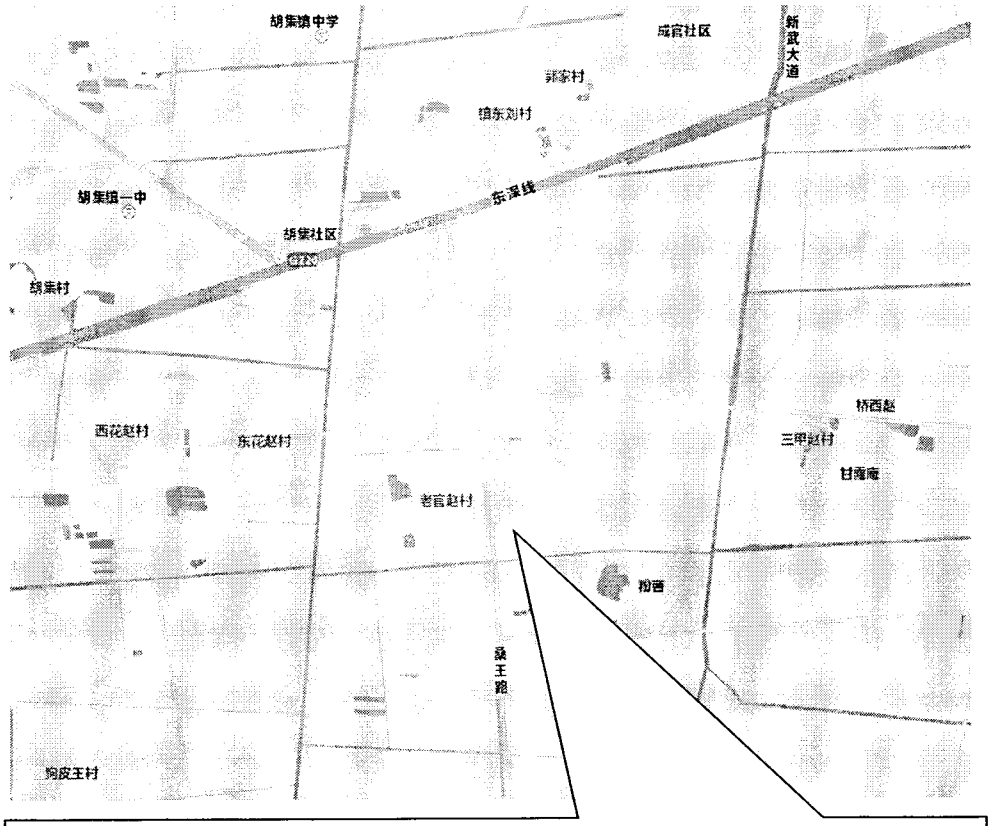
山东众合土地房地产评估有限公司

二〇二二年二月八日

附　件

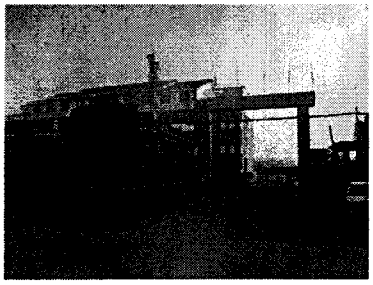
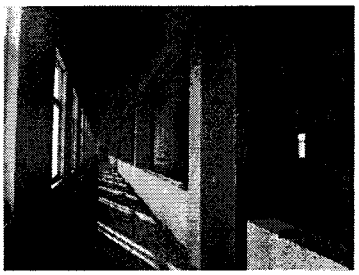
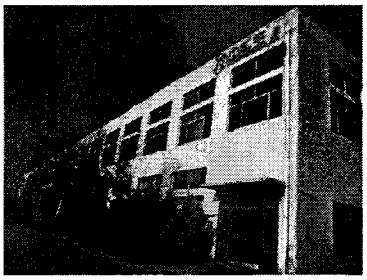
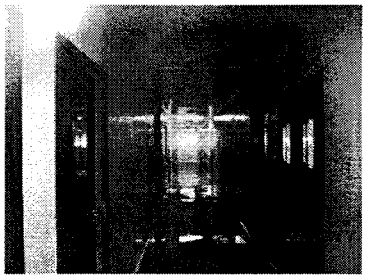
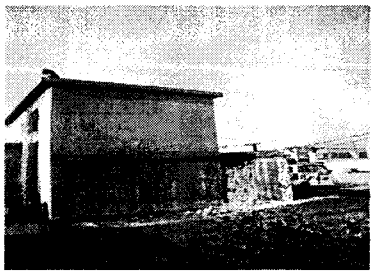
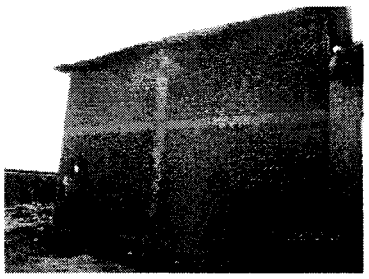
1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片
3. 惠民县人民法院《委托书》（（2021）鲁1621执恢75号）复印件
4. 《不动产登记信息》复印件
5. 《房屋所有权证》复印件
6. 《建设工程规划许可证》复印件
7. 《国有土地使用证》复印件
8. 房屋坐落平面示意图
9. 《固定资产---房屋建筑物清查评估明细表》复印件
10. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明等复印件

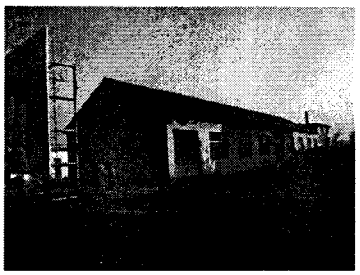
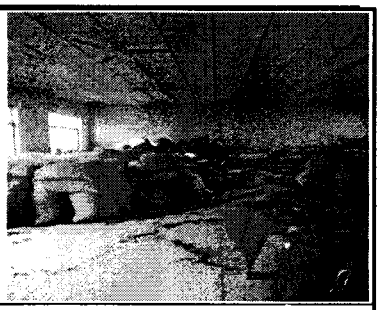
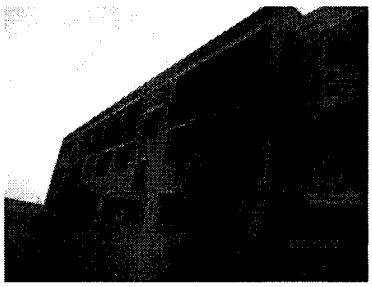
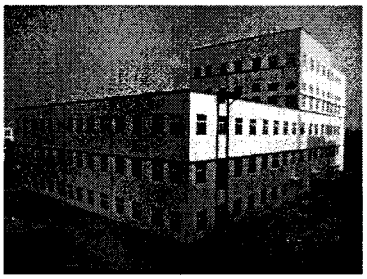
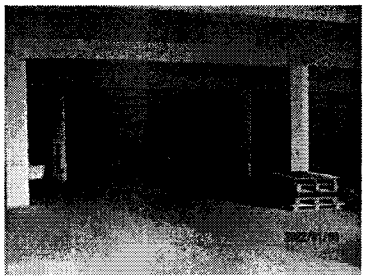
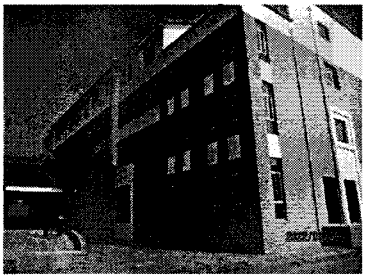
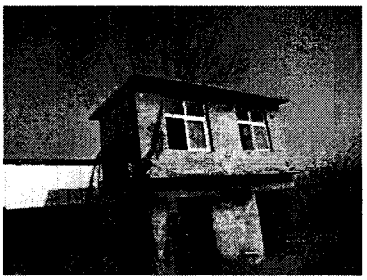
1. 估价对象位置示意图



估价对象

2. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片

		
周边环境	园区入口	1号（有证车间）外观
		
1号（有证车间）内部	1号（有证车间）内部	2号（有证车间）外观
		
2号（有证车间）内部	2号（有证车间）内部	3号（有证车间）外观
		
3号（有证车间）内部	3号（有证车间）内部	4号（警卫室）外观
		
4号（警卫室）内部	5号（配电室）	6号（锅炉房）外观

		
6 号（锅炉房）内部	7 号（伙房）外观	7 号（伙房）内部
		
8 号（职工宿舍楼）外观	8 号（职工宿舍楼）内部	9 号（包装车间）外观
		
9 号（包装车间）内部	9 号（包装车间）内部	10 号（体验馆）外观
		
10 号（体验馆）内部	10 号（体验馆）内部	11 号（岗楼）

3. 惠民县人民法院《委托书》（（2021）鲁1621执恢75号）复印件

惠民县人民法院
委托书

(2021)鲁1621执恢75号

山东众合土地房地产评估有限公司：

我院在执行浙江省浙商资产管理有限公司与赵吉兴，任洪兰，山东中惠生物科技股份有限公司 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

山东省滨州市惠民县魏集镇老官赵村，桑王璐以东，中惠食品以南房产(2016-0797)，山东省滨州市惠民县魏集镇老官赵村，桑王璐以东，中惠食品以南房产(2016-0987)，山东省滨州市惠民县魏集镇老官赵村，桑王璐以东，中惠食品以南土地(惠国用2016第34号)及地上附属物。

惠民县人民法院

2022年01月04日

承 办 人：贾洪涛　　联系电话：0543-5327227

联 系 人：贾洪涛　　联系电话：18954308982

本院地址：惠民县环城南路39号

4. 《不动产登记信息》

不动产登记信息

权利人	山东中惠生物科技股份有限公司	权利人证件号码	91371600X13628630U
不动产权证号（证明）	2016-0797	坐落	惠民县魏集镇老官赵村 桑1路以东,中惠食品以南
用途	工业	面积	6406.22平方米
是否抵押	已抵押	是否查封	已查封
是否异议	无异议	查封文号	（2018）鲁0103执保2613号,（2018）鲁1621执保371号,（2019）鲁1621扩保191号,（2019）鲁1621执1117号
查封期限	2018年10月19日-2021年10月18日,2018年12月20日-2021年12月19日,2019年05月13日-2022年05月12日,2019年09月09日-2022年09月08日	查封登记时间	2018年10月19日 11:48:14,2018年12月20日 17:08:13,2019年05月13日 16:38:36,2019年09月09日 17:42:31
抵押机构	华夏银行股份有限公司滨州分行	查封机关	济南市市中区人民法院,惠民县人民法院,惠民县人民法院,惠民县人民法院
抵押方式	一般抵押	抵押期限	2018年03月29日~2021年03月29日

查询人（签字）：
查询单位（盖章）：
查询日期：2021年9月13日15时40分

注：该查询记录指依法已登记的不动产登记信息，本次查询范围仅限本单位权限范围，本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的，未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

不动产登记信息

权利人	山东中惠生物科技股份有限公司	权利人证件号码	91371600X13628630U
不动产权证号（证明）	2016-0987	坐落	魏集镇老官赵村，桑玉路以东
用途	工业	面积	3612.6平方米
是否抵押	已抵押	是否查封	已查封
是否异议	无异议	查封文号	（2018）鲁1621执保371号，（2019）鲁1621执保191号，（2019）鲁1621执1117号
查封期限	2018年12月20日~2021年12月19日,2019年05月13日~2022年05月12日,2019年09月09日~2022年09月08日	查封登记时间	2018年12月20日 17:03:26,2019年05月13日 16:38:36,2019年09月09日 17:42:31
抵押机构	华夏银行股份有限公司滨州分行	查封机关	惠民县人民法院,惠民县人民法院,惠民县人民法院
抵押方式	一般抵押	抵押期限	2018年03月29日~2021年03月29日

查询人（签字）：
查询单位（盖章）：
查询日期：2021年9月13日15时40分

注：该查询记录指依法已登记的不动产登记信息，本次查询[illegible]本单位所辖范围，本次查询范围仅限本单位现[illegible]不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定，不得将查询获得的不动产登记资料用[illegible]的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

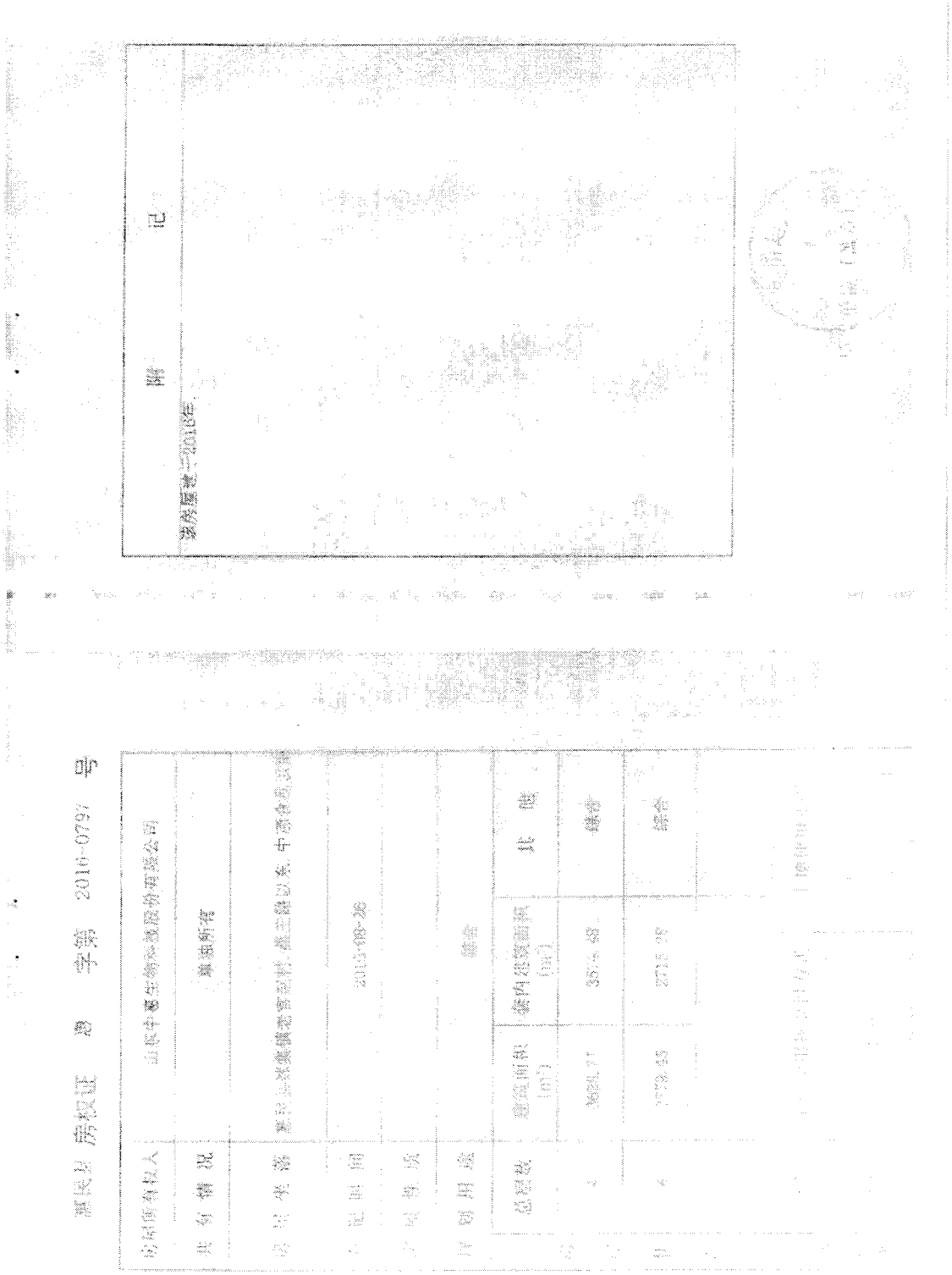
不动产登记信息

权利人	山东中惠生物科技股份有限公司	权利人证件号码	91371600X13628630211-1
不动产权证号（证明）	惠国用（2016）第34号	坐落	魏集镇老官赵村，桑玉路以东，中惠食品以南
用途	工业用地	面积	28912平方米
是否抵押	已抵押	是否查封	已查封
是否异议	无异议	查封文号	（2018）鲁0103民初2613号，（2018）鲁1621执保371号，（2019）鲁1621执保191号，（2019）鲁1621执1117号
查封期限	2018年10月19日~2021年10月18日,2018年12月20日~2021年12月19日,2019年05月13日~2022年05月12日,2019年09月09日~2022年09月08日	查封登记时间	2018年10月19日 11:47:16,2018年12月20日 17:09:55,2019年05月13日 15:36:23,2019年09月09日 17:40:38
抵押机构	华夏银行股份有限公司滨州分行	查封机关	济南市市中区人民法院,惠民县人民法院,惠民县人民法院,惠民县人民法院
抵押方式	一般抵押	抵押期限	2018年03月29日~2021年03月29日

查询人（签字）：
查询单位（盖章）：
查询日期：2021年9月13日15时40分

注：该查询记录指依法已登记的不动产登记信息，本次查询权限仅限本单位所属范围，本次查询范围仅限本单位现已纳入不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

5. 《房屋所有权证》复印件



附记

该房屋建于2016年

房屋所有权证 鲁 字第 2016-0797 号

房屋所有权人 山东中源实业股份有限公司

共有情况 单独所有

房屋坐落 莱阳市莱阳经济开发区，龙门路以东、中源食品厂内

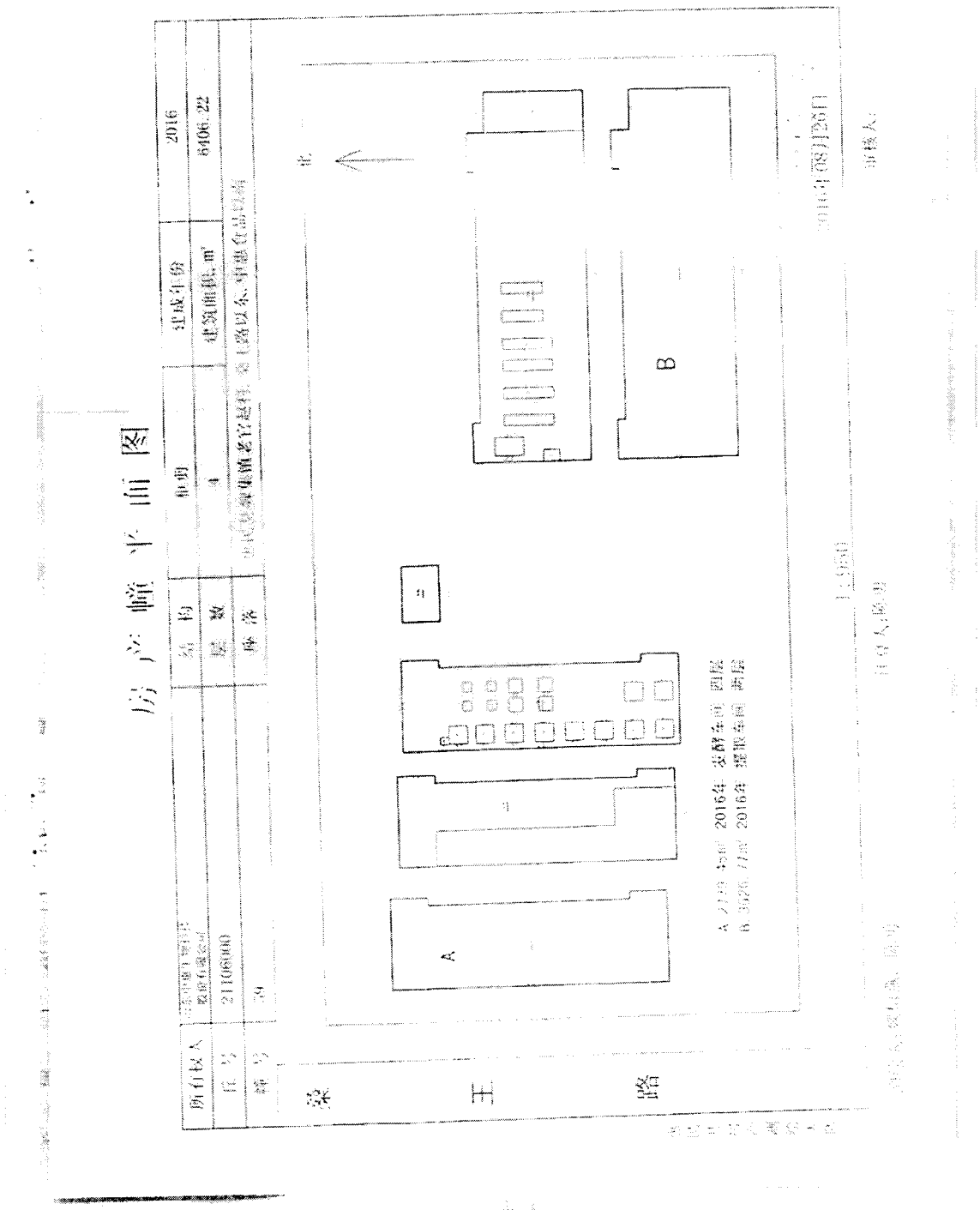
登记时间 2015-08-26

产权来源

房屋用途 厂房

总层数	建筑面积（m²）	套内建筑面积（m²）	其中	
2	3691.77	3574.48	建筑	
2	2779.45	2715.95	综合	

上海市房屋土地资源局

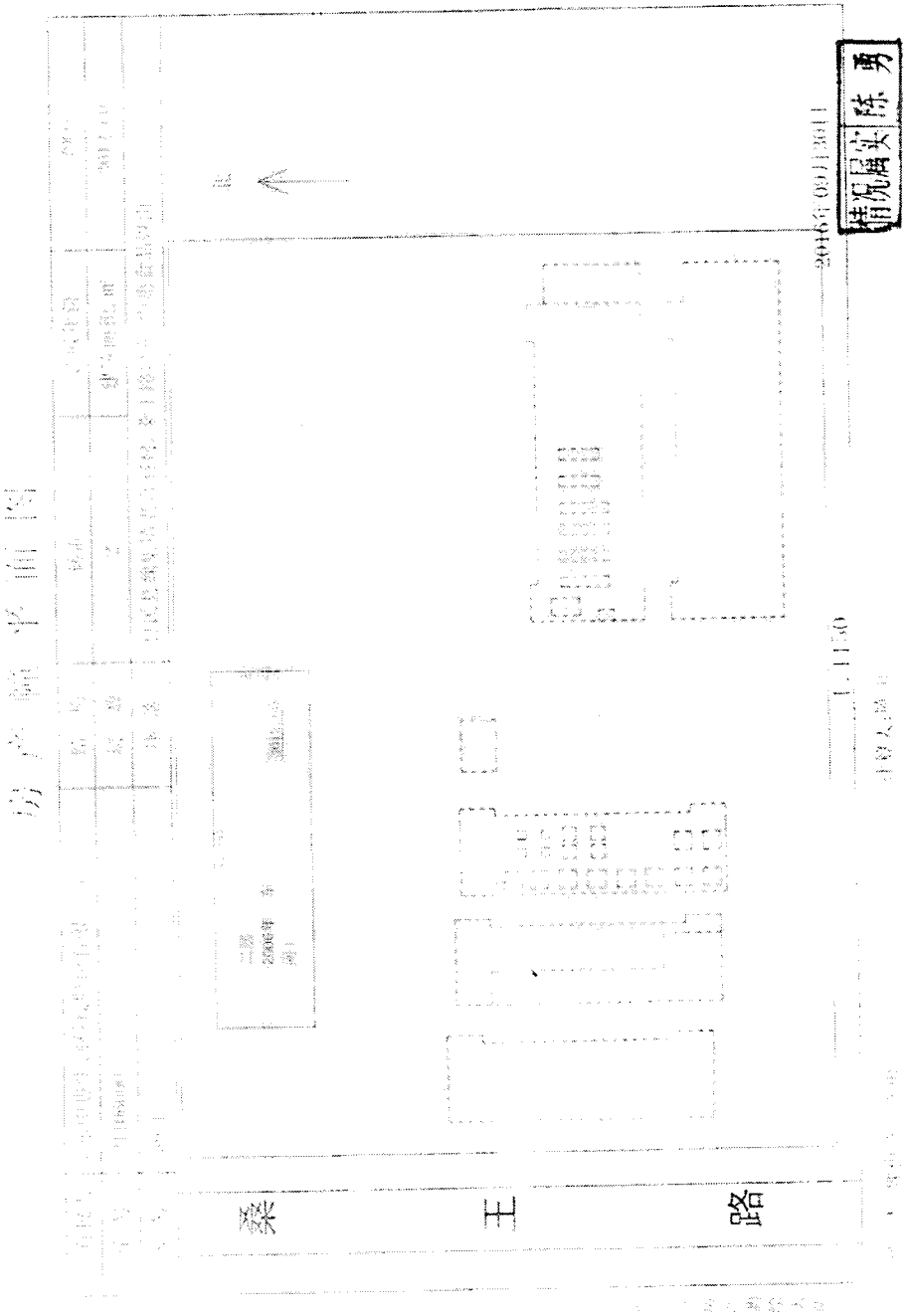

房产幢平面图
所有权人
证号
编号
结构
层数
单元
建成年份
建筑面积 m²
2016
6406.22
A
B
北
梁王路

附　　记
该房屋编号2006三、

评估单位（盖章）

惠民县 房权证 惠 字第 2016-0987 号

房屋所有权人	山东中惠生物科技股份有限公司			
坐落	经济开发			
幢号	[illegible]			
总层数	[illegible]	套内建筑面积 (m²)	其他	
			综合	
附记	[illegible]	[illegible]	综合	
附记	[illegible]		土地使用年限	


情况属实 陈勇
2016年08月30日
淄博人民路
淄
博
路
北
房产位置示意图

6. 《建设工程规划许可证》复印件

建设单位（个人）：山东中惠生物科技股份有限公司

建设项目名称：年产1万吨红曲系列产品产业化项目——一期袋包装车间

建设位置：惠民县魏集镇老官起村、桑王路以东、中惠生物以南

建设规模：3778.2平方米

附图及附件名称：

发证机关：惠民县城乡规划局

年中未办理建设手续，逾期作废。

GC 00125125

中华人民共和国

建设工程规划许可证

2016——0044

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

2016年11月21日

中华人民共和国

建设工程规划许可证

（副本）

西城建字第 2017 030 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 山东省西城城乡建设局

日 期 2017年[illegible]月10日

建设单位（个人）	山东中[illegible]股份有限公司
建设项目名称	[illegible]工业园厂房及附属设施
建设位置	西城市[illegible]区
建设规模	[illegible]
附图及附件名称	

遵守事项

发证日期起，第一年内未动工开发的，须重新申请核发工建设工程规划许可证。

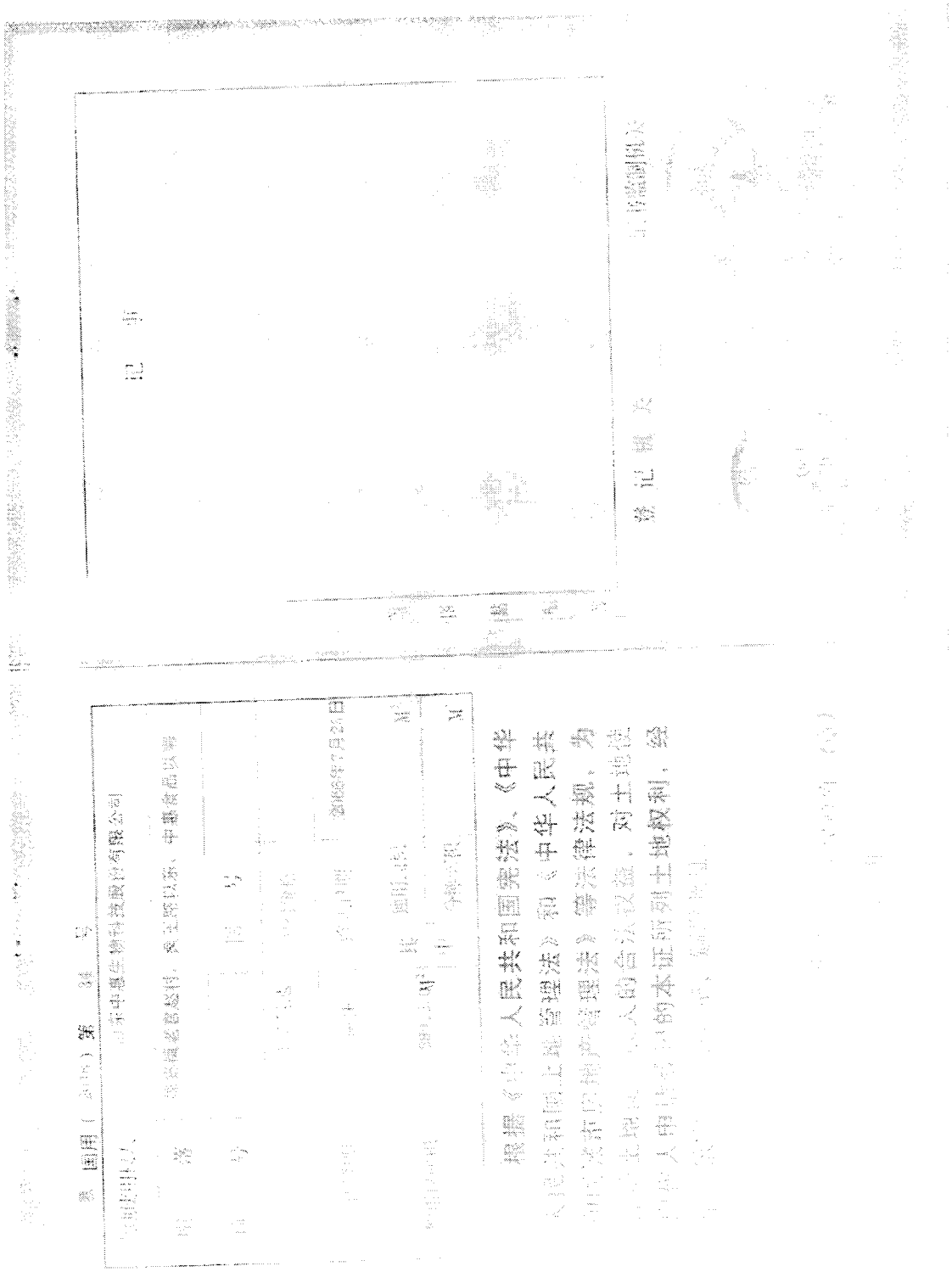
一、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。

二、未取得相关许可，本证的各项规定不得越急变更。

三、城乡规划主管部门保留有权查验本证，建设单位（个人）需其任提交查验。

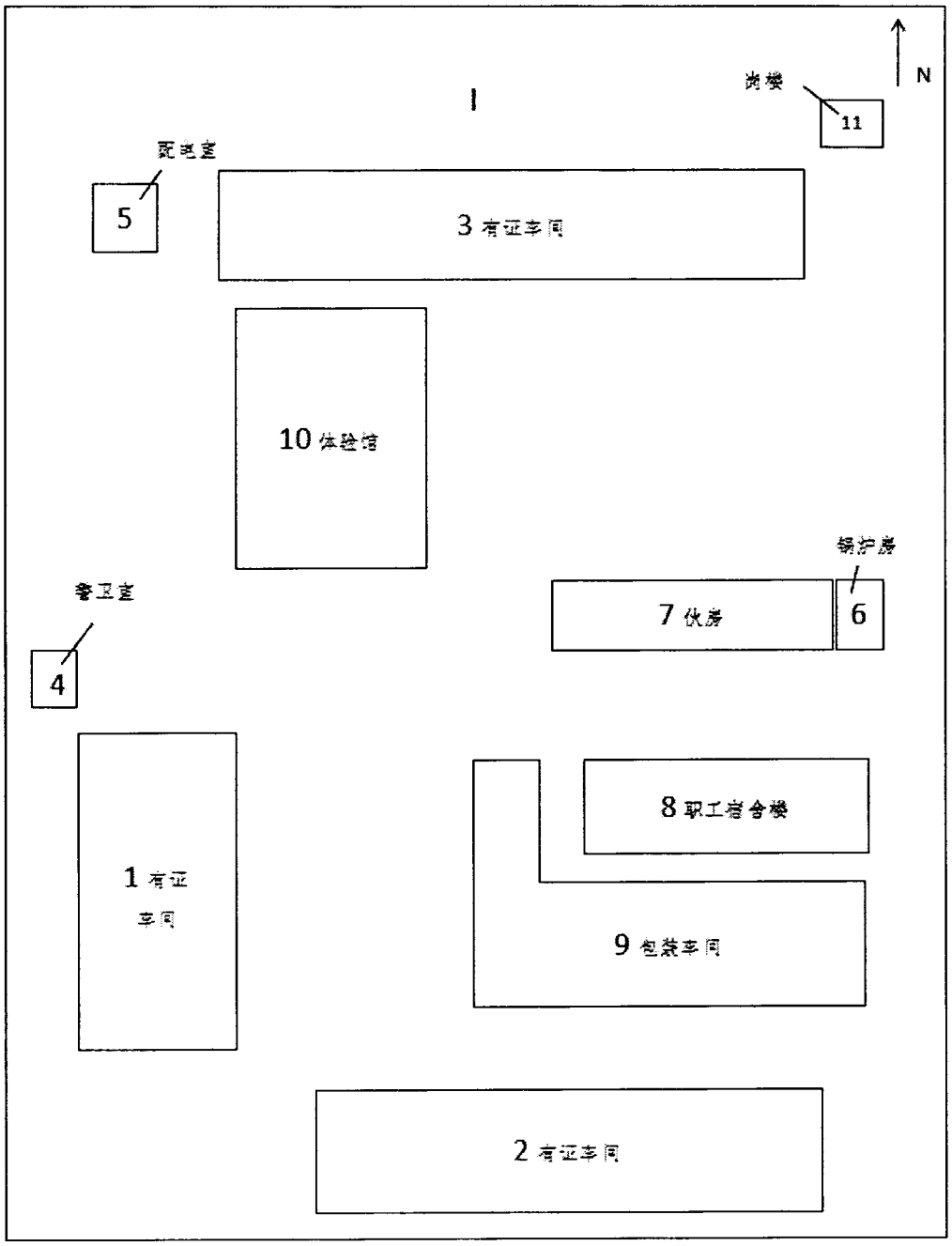
四、工程建设期间、经城乡规划主管部门定点放线验线后，本证具有法律效力。工程竣工验收合格后作废。

7. 《国有土地使用证》复印件



8. 房屋坐落平面示意图

房屋坐落平面示意图



9. 《固定资产---房屋建筑物清查评估明细表》复印件

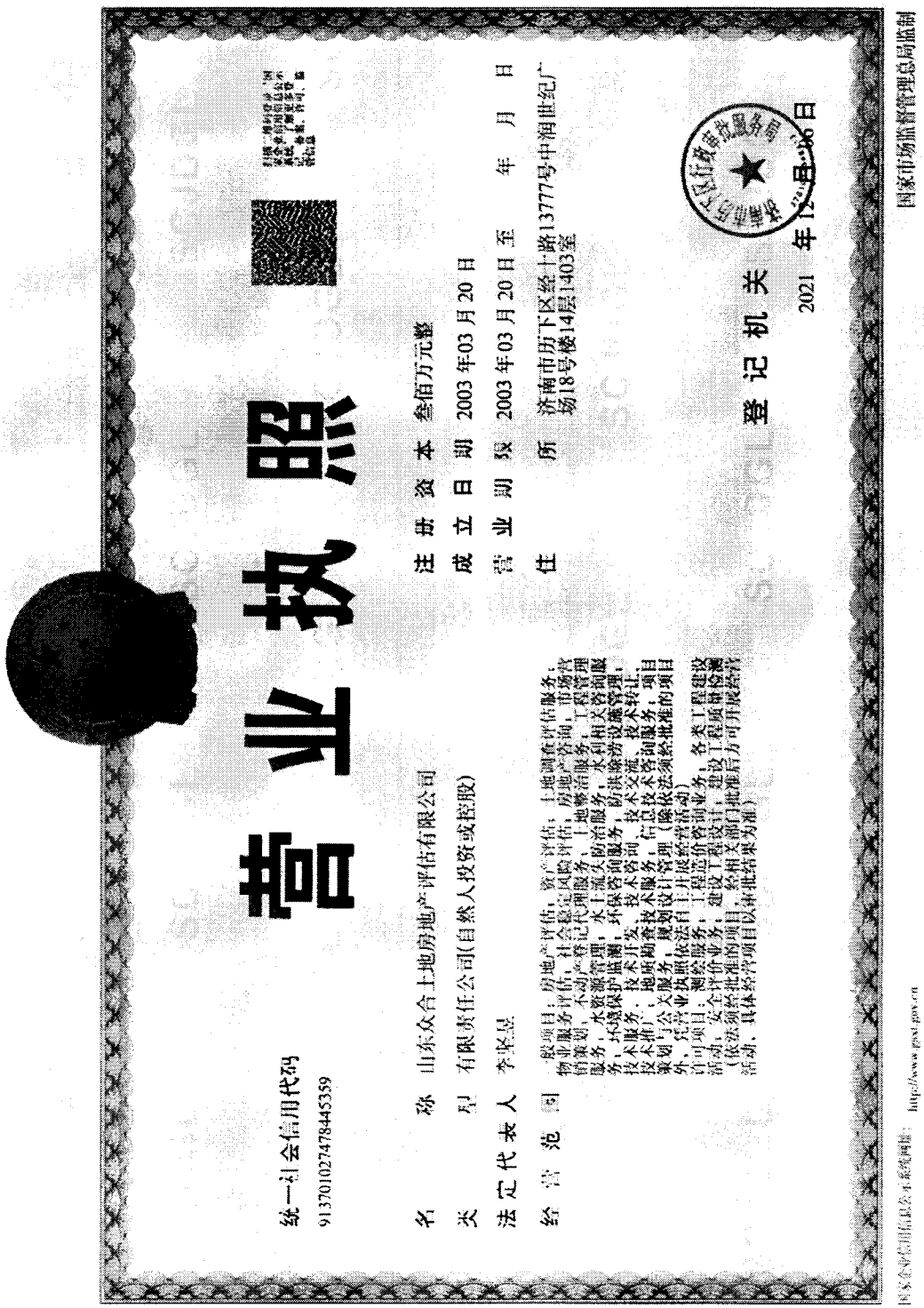
固定资产---房屋建筑物清查评估明细表

表5-1-1
共1页，第1页
金额单位：人民币元

资产占有单位：滨州正勤服装有限公司　　评估基准日：2014年4月22日

序号	权证号码	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M^2)	账面价值		调整后账面值		评估价值			增值额		增值率%	评估单价（元/M^2）
						原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	净值	原值	净值		
1		综合楼		2005	3656.3					3,839,062.50	70	2,687,343.75	3,839,062.50	2,687,343.75		1050.00
2		岗楼	砖混	2005	29					10,150.00	70	7,105.00	10,150.00	7,105.00		350.00
3		配电室	砖混	2005	51					18,360.00	70	12,852.00	18,360.00	12,852.00		360.00
4		入门警卫室	砖混	2005	41.58					17,879.40	70	12,515.58	17,879.40	12,515.58		430.00
5		伙房	砖混	2005	371.56					133,762.50	70	93,633.75	133,762.50	93,633.75		360.00
6		锅炉房	砖混	2005	82.5					31,350.00	70	21,945.00	31,350.00	21,945.00		380.00
7		职工宿舍楼	砖混	2006	1022.9					593,296.50	75	444,972.38	593,296.50	444,972.38		580.00
8		住房半成品楼	砖混	2006	480.6					264,330.00	75	198,247.50	264,330.00	198,247.50		550.00
合　计						0.00	0.00	0.00	0.00	4,908,190.90		3,478,614.96	4,908,190.90	3,478,614.96		

10. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明等复印件



统一社会信用代码 91370102747844535 9

营业执照

名　　称　山东众合土地房地产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李坚显

注册资本　叁佰万元整

成立日期　2003年03月20日

营业期限　2003年03月20日至　年　月　日

住　　所　济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1403室

经营范围　一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；物业服务评估；社会稳定风险评估；房地产咨询；市场营销策划；不动产登记代理服务；工程管理服务；工程修活服务；水利相关咨询服务；水资源管理；水土流失防治服务；防洪除涝设施管理；水污染防治服务；环保咨询服务；技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术服务；技术开发；地质勘查技术服务；信息技术咨询服务；项目策划与公关服务；规划设计管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务；工程造价咨询业务；各类工程建设活动；安全评价业务；建设工程设计；建设工程质量检测（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

登记机关　济南市市场监督管理局　2021年12月06日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人：李坚昱
（执行事务合伙人）

住　　所：济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1403室

统一社会信用代码：913701027478445359

备案等级：壹级

证书编号：鲁评001026

有效期限：2020年9月7日至2023年9月6日

发证机关（公章）

二〇二〇年九月七日

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。

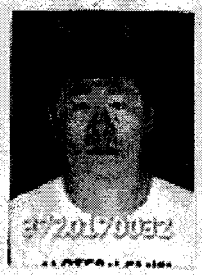
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00226428



姓 名 / Full name

李振升

性 别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370724198703053678

注 册 号 / Registration No.

3720170032

执业机构 / Employer

山东众合土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00241428

姓 名 / Full name

王立华

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370786199309016047

注 册 号 / Registration No.

3720210053

执业机构 / Employer

山东众合土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature