



关于威海市惠河路 90 号内一宗工业用房地产（在建工程）抵押价值评估报告

[估价报告摘要]

本报告的估价目的是为威海市商业银行确定房地产抵押贷款额度提供参考依据，委托方提供了威海市惠河路 90 号内一宗工业用房地产（在建工程）的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、测绘报告等复印件。房屋所有权人：山东中关村医药科技发展有限公司。建筑物面积合计：19694.77 平方米，土地使用权面积：132233 平方米。山东大地房地产土地估价有限公司成立评估工作组，对估价对象进行了实地查勘和资料收集，根据委托方的要求，结合估价对象的实际情况，我们采用适宜的估价方法对估价对象进行了审慎的评估测算，最终得出估价对象在价值时点 2016 年 12 月 21 日的抵押价值为 10923.4 万元，人民币大写：壹亿零玖佰贰拾叁万肆仟元整。

山东大地房地产土地估价有限公司



房 地 产 抵 押 估 价 报 告

估价报告编号：山东大地房估字[2017]第 2144 号

估价项目名称：关于威海市惠河路 90 号内一宗工业用房地产

（在建工程）抵押价值评估

估价委托人：山东中关村医药科技发展有限公司

山东大地估价

房地产估价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：

张 宏（注册号：3720070156）

吴举星（注册号：3720110137）

估价报告出具日期：2017 年 4 月 11 日

致估价委托人函

山东中关村医药科技发展有限公司：

接受贵公司的委托，山东大地房地产土地估价有限公司委派专业人员于2016年12月21日对委托评估的威海市惠河路90号内一宗工业用房地产（在建工程）进行了评估。

估价目的：为报告使用方确定房地产抵押贷款额度提供参考依据。

估价对象：财产范围是威海市惠河路90号内一宗工业用房地产（在建工程）建筑物及其所占用的国有出让工业用地的土地使用权，名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况如下：

（1）建设用地规划许可证

建设用地规划许可证			
建设用地规划许可证编号	地字第 3710012014D0012 号		
用地单位	山东中关村医药科技发展有限公司	用地位置	羊亭镇先优纸业北
用地项目名称	山东中关村医药科技产业园厂房及附属用房项目	用地面积	规划用地：66666m ² 出让用地：65536 m ²

（2）土地使用证书

不动产权证号	鲁（2016）威海市不动产权第 0001632 号				
土地使用权人	山东中关村医药科技发展有限公司		坐落	环翠区羊亭镇先优纸业北	
地号	图号	地类（用途）	使用权类型	使用权面积	终止日期
		工业用地	出让	132233	2064-01-08

（3）建设工程规划许可证

建设工程规划许可证编号建字第 3710012014D0023 号		
建设单位	建设项目名称	建设位置
山东中关村医药科技发展有限公司	原料药车间、综合楼、固体制剂车间、仓库	羊亭镇先优纸业北
建筑规模	壹万玖仟玖佰捌拾壹平方米 (19981m ²)	
建设工程设计方案 (其中原料药车间 2014 平方米、综合楼 8584 平方米、固体制剂车间 6668 平方米、仓库 2715 平方米)		

（4）建设工程施工许可证

建设工程施工许可证编号 371002201407100106 号		
建设单位	工程名称	建设地址
山东中关村医药科技	原料药车间、综合楼、固体制剂车间、	羊亭镇

发展有限公司	仓库		
建设规模	19981	合同价格	3800 万元
设计单位	湖北省石油化工设计院有限公司		
施工单位	山东荣城建筑集团有限公司		
监理单位	威海金诺建设项目的管理有限公司		
合同开工日期	2013-10	合同竣工日期	2014-12

(5) 测绘面积

公安局编号	结构	总层数	测绘面积
惠河路 90-3 号(原料药车间)	钢混	1	2003.76
惠河路 90-1 号(综合楼)	钢混	4	8389.2
惠河路 90-2 号(固体制剂车间)	钢混	2	6642.9
惠河路 90-4 号(仓库)	钢混	1	2658.91
合计	/	/	19694.77

价值时点: 2016 年 12 月 21 日

价值类型: 本报告中房地产的抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

估价方法: 成本法

估价结果: 评估价值 10923.4 万元, 人民币大写: 壹亿零玖佰贰拾叁万肆仟元整。详见估价结果一览表

估价结果一览表

坐落	结构	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
惠河路 90-3 号 (原料药车间)	钢混	2003.76	4330	867.6
惠河路 90-1 号 (综合楼)	钢混	8389.2	2880	2416.1
惠河路 90-2 号 (固体制剂车间)	钢混	6642.9	4330	2876.4
惠河路 90-4 号 (仓库)	钢混	2658.91	2000	531.8
合计	/	19694.77	/	6691.9
土地	/	132233	320	4231.5
共计	/	/	/	10923.4

根据委托人提供资料, 并经估价师调查核实, 估价对象在价值时点不存在估价师知悉的法定优先受偿款。即使估价对象已设定抵押权, 依据威海当地规定, 估价对象只有解除上

次抵押后才能再次抵押，故本次估价假设估价对象权益状况为无设定抵押权下状况。

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象 项目及结果		估价对象
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（万元）	10923.4
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（万元）	0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0
3、抵押价值	总价（万元）	10923.4

特别提示：欲了解该估价项目的全面情况，请详见估价结果报告，报告使用时请特别关注估价假设和限制条件及估价对象变现能力分析与风险提示内容。

山东大地房地产土地估价有限公司

二〇一七年四月十一日

山东大地估价

目录

估价师声明	7
估价假设和限制条件	8
估价结果报告	10
(一) 估价委托人	10
(二) 房地产估价机构	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业日期	16
(十四) 房地产变现能力分析	16
(十五) 风险提示	18
附件	19
估价技术报告	21
(一) 区位状况描述与分析	21
(二) 实物状况描述与分析	22
(三) 权益状况描述与分析	22
(四) 市场背景描述与分析	23
(五) 最高最佳利用分析	25
(六) 估价方法适用性分析	27
(七) 估价测算过程	28
(八) 估价结果的确定	35

估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、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、我们与本估价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、我们依照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本估价报告由山东大地房地产土地估价有限公司负责解释。本估价报告内容的真实性可扫描首页中的二维码加以确认。如发现估价报告中无二维码或内容与网站查询显示内容不一致，估价报告即为虚假报告，报告使用方应不予采纳，否则后果自负。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

（一）一般性假设：

1、对权属证书审慎检查但未核实。估价委托人提供了估价对象的《建设工程规划许可证》等相关资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、对房地产市场的假设。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)交易双方自愿地进行交易；(2)交易双方处于利己动机进行交易；(3)交易双方精明、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。

4、本次估价结果未考虑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。区域因素按现有状况和城市发展考虑，未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

（二）特殊类假设：

1、未定事项假设。对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。(1)估价对象《建设工程规划许可证》和《测绘报告》未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价房屋建成年

份以房地产估价师实际调查为准。(2)根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

2、背离事实假设。因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。此次估价无背离事实假设。

3、不相一致假设。在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。此次估价无不相一致假设。

4、依据不足假设。在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。此次估价无依据不足假设。

二、估价限制条件：

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，自2017年4月11日至2018年4月10日有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告按照既定目的为委托人在银行办理抵押贷款提供价值参考，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本报告是以估价师已知悉的法定优先受偿款为限制条件。若存在其他估价师未知悉的他项权利，则需对估价结果做相应调整。

4、未经估价机构书面同意，本估价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。

估价结果报告

（一）估价委托人：山东中关村医药科技发展有限公司

（二）房地产估价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

法定代表人：于宁

地址：海滨北路46号主楼23层

估价资质等级：建设部一级

估价资质证书编号：建房估证字[2012]036号

联系电话：0631-5233115 5201239

（三）估价目的：

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

（四）估价对象：

1、估价对象财产范围：威海市惠河路90号内一宗工业用房地产（在建工程）建筑物及其所占用的国有出让工业用地的土地使用权。

2、估价对象基本状况：

（1）建设用地规划许可证

建设用地规划许可证			
建设用地规划许可证编号	地字第3710012014D0012号		
用地单位	山东中关村医药科技发展有限公司	用地位置	羊亭镇先优纸业北
用地项目名称	山东中关村医药科技产业园 厂房及附属用房项目	用地面积	规划用地：66666m ² 出让用地：65536m ²

（2）土地使用证书

不动产权证号	鲁（2016）威海市不动产权第0001632号				
土地使用权人	山东中关村医药科技发展有限公司		坐落	环翠区羊亭镇先优纸业北	
地号	图号	地类（用途）	使用权类型	使用权面积	终止日期
		工业用地	出让	132233	2064-01-08

（3）建设工程规划许可证

关于惠河路90号内一家工业用房地产(在建工程)抵押价值的评估			山东大地房地产土地估价有限公司		
建设工程规划许可证编号建字第3710012014D0023号					
建设单位		建设工程名称		建设位置	
山东中关村医药科技发展有限公司		原料药车间、综合楼、固体制剂车间、仓库		羊亭镇先优纸业北	
建筑规模		壹万玖仟玖佰捌拾壹平方米(19981m ²)			
建设工程设计方案(其中原料药车间2014平方米、综合楼8584平方米、固体制剂车间6668平方米、仓库2715平方米)					

(4) 建设工程施工许可证

建设工程施工许可证编号 371002201407100106 号			
建设单位	工程名称	建设地址	
山东中关村医药科技发展有限公司	原料药车间、综合楼、固体制剂车间、仓库	羊亭镇	
建设规模	19981	合同价格	3800 万元
设计单位	湖北省石油化工设计院有限公司		
施工单位	山东荣城建筑集团有限公司		
监理单位	威海金诺建设管理有限公司		
合同开工日期	2013-10	合同竣工日期	2014-12

(5) 测绘面积

公安局编号	结构	总层数	测绘面积
惠河路 90-3 号(原料药车间)	钢混	1	2003.76
惠河路 90-1 号(综合楼)	钢混	4	8389.2
惠河路 90-2 号(固体制剂车间)	钢混	2	6642.9
惠河路 90-4 号(仓库)	钢混	1	2658.91
合计			19694.77

(2) 区位状况:

本次评估的房地产位于威海市羊亭镇和兴路路南、双城路路西，周围路面硬化绿化完全，交通较便捷。

(3) 实物状况:

建筑物：实地查勘，估价对象虽为在建工程，但已完工投产使用，尚未办理不动产权证，惠河路 90-1 号综合楼，钢混结构四层高，外墙玻璃幕墙及铝板贴面，铝合金门窗，室内经过精装修，内墙乳胶漆粉刷，地砖地面镶有化学分子式，现用于办公；惠河路 90-2 号，钢混结构两层高，外墙玻璃幕墙及铝板贴面，室内水泥地面，安装制药设备，现用作固体制剂车间；惠河路 90-3 号，钢混结构一层高，室内为高标准的原料

药生产车间，地砖地面，惠河路90-4号，钢混结构一层高，室内为环氧自流坪地面，现用作仓库，整个厂区有水、电等相关配套设施；

土地：估价对象使用一宗工业用地，土地使用权面积为132233平方米；土地使用权终止日期至2064年01月08日，在价值时点剩余土地使用年期47.08年；根据委托方提供的相关资料及规划情况，估价对象所属项目规划在建筑设计、容积率等方面有一定的限制，估价对象土地地势、地质、水文状况均符合项目建设条件；开发程度达到五通一平。

（五）价值时点：二〇一六年十二月二十一日。

价值时点是所评估的估价项目客观合理价格或价值对应的年月日，也是估价结果所对应的日期。是估价师根据估价目的、在征求委托人同意后确定的。

（六）价值类型：本报告中房地产的抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

（七）估价原则：

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

6、谨慎原则：评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

（八）估价依据：

1、有关法律法规：

- (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) 《中华人民共和国担保法》；
- (4) 《中华人民共和国物权法》；
- (5) 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

2、有关估价标准和指导意见或办法等

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (4) 《房屋完损等级评定标准》；
- (5) 《房地产抵押估价指导意见》；
- (6) 《城市房地产抵押管理办法》；
- (7) 《营业税改征增值税试点实施办法》；
- (8) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税

[2016] 36号]

3、其他资料：

- (1) 威海市基准地价；

(2)委托方提供的有关资料;

(3)估价机构和估价人员现场勘测、掌握和搜集的有关资料等。

(九) 估价方法:

本次估价的思路及采用方法如下:

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘,根据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,对估价对象拟采用成本法进行评估。估价对象同区域内缺少类似房地产的成交实例,所以此次估价不采用比较法;估价对象为已建成物业,且处于正常使用状态,不符合假设开发法应用条件及适用范围;估价对象同区域范围内出租市场尚不成熟,租金价格较低,尚不能反映房地产的市场价格,不宜采用收益法;抵押价值的评估,遵循谨慎原则,应采用成本法估价。利用成本法求取估价对象价值,对土地拟采用基准地价修正法,对建筑物拟采用重置成本法进行估价。

1、基准地价修正法也称为基准地价系数修正法,是在政府确定并公布了基准地价的地区,利用有关调整系数将估价对象宗地所处土地级别或地价区段的基准地价调整为估价对象宗地价格的方法。

2、重置成本法即首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和,再结合成新率,计算估价对象建筑物的价值。

3、土地价值和建筑物价值相加,求得估价对象房地价值;

4、再减去法定优先受偿款求取房地产抵押价值。

(十) 估价结果:

本次委托评估的山东中关村医药科技发展有限公司所有的惠河路90号内一宗工业用房地产(在建工程)的抵押价值为:10923.4 万元,人民币大写:壹亿零玖佰贰拾叁万肆仟元整。详见估价结果一览表

估价结果一览表

坐落	结构	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
惠河路90-3号 (原料药车间)	钢混	2003.76	4330	867.6
惠河路90-1号 (综合楼)	钢混	8389.2	2880	2416.1
惠河路90-2号 (固体制剂车间)	钢混	6642.9	4330	2876.4
惠河路90-4号 (仓库)	钢混	2658.91	2000	531.8
合计	/	19694.77	/	6691.9
土地	/	132233	320	4231.5
共计	/	/	/	10923.4

根据委托人提供资料,并经估价师调查核实,估价对象在价值时点不存在估价师知悉的法定优先受偿款。即使估价对象已设定抵押权,依据威海当地规定,估价对象只有解除上次抵押后才能再次抵押,故本次估价假设估价对象权益状况为无设定抵押权下状况。

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种:人民币

估价对象 项目及结果		估价对象
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价(万元)	10923.4
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额(万元)	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额(万元)	0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额(万元)	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额(万元)	0
3、抵押价值	总价(万元)	10923.4

(十一) 注册房地产估价师:

参加估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

张 宏	3720070156	张宏	4.11
吴举星	3720110137	吴举星	4.11

(十二) 实地查勘期:

2016年12月21日。

(十三) 估价作业日期:

2016年12月21日至2017年4月11日。

(十四) 房地产变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时,在没有过多损失的条件下,将抵押房地产转换为现金的可能性。

1、房地产与其他动产相比由于具有价值量大、独一无二、不可移动、易受限制等特性,加上交易手续复杂、交易税费较多等原因,使得同一宗房地产的买卖不会频繁发生,因此房地产相对其他动产来说具有难以变现的特性。

2、不同类型的房地产及在不同的房地产市场状况下,变现能力有所不同。影响某宗房地产变现能力的因素主要有:①房地产的通用性。通常情况下,通用性较差,如用途越专业化的房地产,使用者的范围较窄,变现能力较弱;估价对象是工业用房,在相关行业中具有一定的通用性。②房地产的独立使用性。即能否单独使用而不受限制,通常情况下,独立使用性越差的房地产,变现能力越弱。估价对象位于一个厂区内,独立使用性好,变现能力相对较强。③房地产的可分割转让性,是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用,容易分割的房地产,变现能力较强。估价对象在共享水、电等动力设施及享

有相应通行权的条件下可分割转让，在一定程度上会增强其变现能力。④房地产的区位。通常情况下，所处位置越偏僻，越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。估价对象区位良好，变现能力相对较强。⑤房地产的开发程度。通常情况下，开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。估价对象虽是现房，但尚未办理产权证，在确权的过程中不确定性因素较多，存在预期风险，应及时关注。变现能力相对较强。⑥房地产的价值大小。一般地说，价值越大的房地产，变现能力越弱。估价对象面积和总价值量较大，在一定程度上会影响其变现能力。⑦同类房地产的市场状况。房地产市场越不景气，出售房地产越困难，变现能力就越弱。当地房地产市场目前较平稳，估价对象变现能力相对较强。

3、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。

4、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，要支付拍卖佣金不高于 0.2%、缴纳增值税及附加、其它手续费等。

清偿顺序为：

- （1）支付处分抵押房地产的费用；
- （2）扣除抵押房地产应缴纳的税款；
- （3）偿还法定优先受偿权；
- （4）偿还抵押权人债权本息及支付违约金；

（5）赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；

（6）剩余金额交还抵押人。

（十五）风险提示

1、当前国家经济发展增速放缓，房地产宏观政策的变化，区域经济发展不平衡，市场自身周期性波动，建筑材料市场价格起伏，房地产税费调整及消费者需求变化等均影响到房地产市场供求关系和价格的波动，房地产经济持续保持增长较久，目前房地产价格拐点在未来可能随时出现，导致房地产抵押价值减损，故存在房地产抵押价值未来下跌的风险。

2、评估续贷房地产的抵押价值时，对房地产市场已经发生的变化应予以考虑，因在抵押期间，存在房地产过度使用、使用价值贬损、市场泡沫等因素，都会使房地产抵押价值下降。

3、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产抵押价值基本保持稳定。

4、对抵押期间可能产生的房地产信贷风险，估价报告使用者应给予关注：①宏观经济风险；②市场风险；③抵押物风险；④经营风险等。

5、估价报告使用者应合理使用评估价值，关注处置房地产时快速变现及费用的影响，当房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间，是否会出现法定优先受偿权利。

6、房地产抵押贷款后重估，应根据监测抵押房地产市场价格变化、掌握抵押价值或抵押净值变化情况及有关信息披露等的

需要，定期或在房地产市场价格变化较快、抵押房地产状况发生较大改变时，对抵押房地产的市场价格或市场价值、抵押价值、抵押净值等进行重新评估，并应为抵押权人提供相关风险提示。

附件

- 1、委估对象现场照片
- 2、委估对象区位图
- 3、委托书
- 4、权属证书等相关资料复印件
- 5、房地产估价机构资质证书、营业执照复印件
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件

山东大地估价

现场照片：



估价技术报告

（一）区位状况描述与分析

1、位置状况：

本次评估的房地产位于威海市羊亭镇和兴路路南，双城路路西，周围路面硬化完全，出入方便。

2、交通便捷度：

威海与韩国隔海相望，处于烟台、威海、青岛三个市的中心区域，周边一小时行程内常住人口 1000 多万，有威海、烟台、石岛、龙口 4 个一类对外开放港口，区位优势十分明显。文登区是胶东半岛的交通枢纽，青威高速公路、309 国道、济威铁路穿境而过，到青岛、烟台的国际机场、港口仅 1~2 个小时的路程，交通十分便利。

3、自然条件状况：

威海地处北温带，属大陆性季风气候，四季分明。年均气温 11.5℃，有气象资料记录以来极端最高气温 36.4℃，极端最低气温 -25.5℃。降水量 762.2 毫米，降水分布不均，夏季较为集中，6~9 月份降水量约占全年 70%，春秋季节降水偏少，常发生干旱。年日照时数 2540.7 小时，无霜期 194 天。冬季漫长，盛行从大陆北部吹来的干冷冬季风，气温偏低，为半岛地区低温站点；夏季最短，盛行从海洋吹来的暖湿夏季风，春秋两季属冬夏季风转换期，春季大风天气较多。

4、基础设施：

估价对象地块红线外开发程度达到“五通一平”，即给水：

自来水已经接入，可以满足正常使用；排水：污水已纳入市政统一排污管道；供电：电力系统可以保证对电力的正常供应；通讯：已开通了电话、数字电视、互联网服务；道路：道路全通；场地：估价对象红线内场地平整。

（二）实物状况描述与分析

建筑物：实地查勘，估价对象虽为在建工程，但已完工投产使用，尚未办理不动产权证，惠河路90-1号综合楼，钢混结构四层高，外墙玻璃幕墙及铝板贴面，铝合金门窗，室内经过精装修，内墙乳胶漆粉刷，地砖地面镶有化学分子式，现用于办公；惠河路90-2号，钢混结构两层高，外墙玻璃幕墙及铝板贴面，室内水泥地面，安装制药设备，现用作固体制剂车间；惠河路90-3号，钢混结构一层高，室内为高标准的原料药生产车间，地砖地面，惠河路90-4号，钢混结构一层高，室内为环氧自流坪地面，现用作仓库，整个厂区有水、电等相关配套设施；

土地：估价对象使用一宗工业用地，土地使用权面积为132233平方米；土地使用权终止日期至2064年01月08日，在价值时点剩余土地使用年期47.08年；根据委托方提供的相关资料及规划情况，估价对象所属项目规划在建筑设计、容积率等方面有一定的限制，估价对象土地地势、地质、水文状况均符合项目建设条件；开发程度达到五通一平。

（三）权益状况描述与分析

（1）建设用地规划许可证

建设用地规划许可证			
建设用地规划许可证编号	地字第3710012014D0012号		
用地单位	山东中关村医药科技发展有	用地位置	羊亭镇先优纸业北

	限公司		
用地项目名称	山东中关村医药科技产业园 厂房及附属用房项目	用地面积	规划用地：66666m ² 出让用地：65536 m ²

(2) 土地使用证书

不动产权证号		鲁（2016）威海市不动产权第 0001632 号			
土地使用权人		山东中关村医药科技发展有限公司		坐落	环翠区羊亭镇先优纸业北
地号	图号	地类（用途）	使用权类型	使用权面积	终止日期
		工业用地	出让	132233	2064-01-08

(3) 建设工程规划许可证

建设工程规划许可证编号建字第 3710012014D0023 号		
建设单位	建设工程名称	建设位置
山东中关村医药科技发展有限公司	原料药车间、综合楼、固体制剂车间、仓库	羊亭镇先优纸业北
建筑规模	壹万玖仟玖佰捌拾壹平方米（19981m ² ）	
建设工程设计方案（其中原料药车间 2014 平方米、综合楼 8584 平方米、固体制剂车间 6668 平方米、仓库 2715 平方米）		

(4) 建设工程施工许可证

建设工程施工许可证编号 371002201407100106 号			
建设单位	工程名称	建设地址	
山东中关村医药科技发展有限公司	原料药车间、综合楼、固体制剂车间、仓库	羊亭镇	
建设规模	19981	合同价格	3800 万元
设计单位	湖北省石油化工设计院有限公司		
施工单位	山东荣城建筑集团有限公司		
监理单位	威海金诺建设管理有限公司		
合同开工日期	2013-10	合同竣工日期	2014-12

(5) 测绘面积

公安局编号	结构	总层数	测绘面积
惠河路 90-3 号(原料药车间)	钢混	1	2003.76
惠河路 90-1 号(综合楼)	钢混	4	8389.2
惠河路 90-2 号(固体制剂车间)	钢混	2	6642.9
惠河路 90-4 号(仓库)	钢混	1	2658.91
合计			19694.77

(四) 市场背景描述与分析

威海市地处山东半岛最东端，北、东、南三面临海，西与烟台市接壤，东与日本、韩国隔海相望。总面积 5797 平方公里，人口 280.48 万，辖环翠区、文登区、经区、高区、临港开发区、南海新区、荣成市、乳山市。是新二线城市、著名的

港口及旅游城市，国家卫生城市，全国综合经济实力 50 强城市。

2015 年威海市全市生产总值年均增长 9.8%，人均超过 1.6 万美元；地方公共财政预算收入 249.7 亿元，年均增长 14.3%；三次产业比重由 7.9:55.9:36.2 调整为 7.2:47.8:45；高新技术产业产值比重达到 38.5%，提高 5.9 个百分点；万元生产总值能耗下降 17%以上；常住人口城镇化率由 58.2%提高到 62.3%；城镇和农村居民人均可支配收入分别超过 3.6 万元和 1.6 万元，年均增长 10.9%和 12.5%；城镇登记失业率保持在 1.53%以下；以地级市第一名的成绩成功创建全国文明城市。

从 2014 年开始，中国房地产市场开始出现波动，结束了之前一路攀升的趋势。威海作为二线城市，也受其影响，但影响不大。2015 年政府出台了一系列利好政策，如：5 次降息降准、330 房贷新政、二套房首付降至 4 成、营业税免征期限 5 年改 2 年、公积金新政等，显示政府对楼市调控由限购从严到政策支持转变。房地产市场经历前所未有的起伏，同时也为 2016 年去库存打好基础。

目前威海的房地产市场除个别高档楼盘出现降价趋势之外，其它中、低档的楼盘价格还是比较稳定。2015 年 6 月中韩自贸协定正式签署后，威海成为中韩自由贸易的桥头堡和高铁联运中转枢纽，物流和商业体将进一步发展，搭上青荣城铁和自贸区，威海楼市迎来新机遇。且威海作为一个沿海城市与青岛、烟台等地相比其房价尚未超出人们可接受的范围，预计未来威海的房价总体依然保持稳定，不排除存在微升的趋势。

羊亭工业新区位于威海城区西南，东接经济技术开发区，

西临威海市新规划的双岛湾旅游度假城，北接环翠省级旅游度假区，区位优势明显，交通条件便利，紧靠新302省道，距威海火车站6公里，威海新港10公里，威海飞机场30公里，半小时车程内，空港、海港、车站均可抵达。羊亭工业新区规划占地5000亩，设计投资100亿元，规划建筑面积180万平方米，项目区建设将更加注重项目规模、技术含量和成长潜力，更加注重产业布局的科学合理，更加注重各类资源的共享利用，努力打造一个产业高度聚集、效益水平卓越、人文生态和谐的经济园区。园区基础设施配套投资近亿元，道路、给排水、天然气、暖气、闭路电视、宽带等配套已全部到位，园区将以精密机械加工、新能源材料、海洋生物医药等产业为发展重点，现已引进广泰空港、天鹏矿山等高端产业项目5个。工业新区核心区规划为新能源汽车产业园区，以广泰电动大巴车和东生能源动力电池项目为轴心，规划总面积2000余亩，分为占地1500余亩的配套产业引进区和占地500余亩的生活配套区，招商重点侧重发展与新能源汽车相关联的机械制造、电子零部件、汽车内饰材料等上下游产业，力争形成相对完整的新能源汽车制造生产体系。预计未来工业用房地产会继续保持平稳状态，不会出现大起大落的现象。

（五）最高最佳利用分析

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）：即不受现

时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，估价对象属在建工程，在价值时点已取四证，并拥有估价对象出让国有建设用地使用权和建筑物的占有、使用、收益权，产权清晰、合法。符合《担保法》和《城市房地产管理法》，有关抵押的规定。

2、技术上可能：即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建设工程的技术要求估价。截止价值时点，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面虽未取得相关行政部门或第三方的认可，但技术上均能满足要求。

3、经济上可行：即估价结果应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

4、价值最大化，即在所有具有经济可行性的利用方式中，能使估价对象价值达到最大的利用方式，才是最高最佳的利用方式。估价对象规划用途为工业，其使用方式以满足法律上允许、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

5、外部环境条件：即房地产及其内构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象经过合理的规划设计，土地与建筑物的组合方式达到最佳。目前所在区域已形成较高的产业聚集度，估价对象适合用于工业。

6、在估价方法中的应用：即在房地产估价过程中应遵循最高最佳利用原则。本次评估拟采用成本法进行测算，方法在

确定重要的参数过程中，均依据最高最佳利用原则，以使估价对象市场价值得到充分体现。

7、使用前提说明与分析：现有房地产应维持现状的财务上可行的条件是：现状房地产的价值 $\geq$ （新房地产的价值-将现状房地产改变为新房地产的必要支出和应得利润）。估价对象为已建成建筑物，所在建筑物建筑结构合理，耐用性好，按现行当地政策，改变用途和重新开发的情况可能性非常小，注册房地产估价师认为该估价对象维持现状、继续利用最为合理。

（六）估价方法适用性分析

1、常用四种估价方法的适用性：

（1）比较法适用的估价对象是在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易，可比实例的可比性好，是最直接、最有说服力的估价方法。

（2）收益法适用于有经济收益或有潜在收益的房地产。

（3）成本法适用于交易极少限制了比较法的运用，又没有潜在经济收益限制了收益法应用的新建、旧有、在建、计划建设的房地产。

（4）假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用比较法、收益法求取的房地产。

2、估价技术路线：

估价对象虽为在建工程，但已投入使用且处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围；估价对象同区域内类似房地产多为自建自用，缺少成交实例，不适用比较法进行估价；估价对象同区域范围内出租市场尚不成熟，租金价格较低，尚不能反映房地产的市场价格，不适用采用收益法进行

估价；估价对象建筑物的建筑安装造价信息、预决算资料及开发过程中应缴纳的相关税费容易收集，且与同类房地产具有可比性，根据本次评估目的，认真分析现有的相关资料，采用成本法来估算建筑物的实际投入情况，土地在威海市基准地价的级别范围内，且通过实地调查及从土地管理部门可获取较准确的资料，对土地拟采用基准地价修正法。

(1)基准地价修正法也称为基准地价系数修正法，是在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数将估价对象宗地所处土地级别或地价区段的基准地价调整为估价对象宗地价格的方法。

(2)重置成本法即首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率，计算估价对象建筑物的价值。

(3)土地价值和建筑物价值相加，求得估价对象房地价值；

(4)再减去法定优先受偿款求得房地产抵押价值。

（七）估价测算过程

公式：房地单价=楼面地价+建筑物重置成新单价

1、基准地价修正法求楼面地价

在完善、成熟的土地市场下，土地取得成本一般是由购买土地的价款和应当由买方缴纳的税费构成。目前主要是购买政府招标、拍卖、挂牌出让或者房地产开发商转让的已完成征收或拆迁补偿安置的建设用地使用权。一般采用比较法求取，也可以采用基准地价修正法、成本法求取。威海市土地招拍挂出让价值与基准地价基本相符，此次估价采用基准地价修正法。

(1)基准地价成果介绍及内涵

根据威海市人民政府《关于调整城镇土地级别与基准地价有关问题的通知》(威政发【2014】21号),威海市基准地价分为商业、住宅、工业等用途。

不同用地类型法定最高使用年期:其中工业、仓储用地使用年限为法定最高年限50年,商业用地使用年限为法定最高年限40年,住宅用地使用年限为法定最高年限70年。

威海市2014年土地基准地价更新表

单位:元/平方米

基 准 地 价 用 途		一 级	二 级	三 级	四 级	五 级
工 业	基准地价	750	570	390	320	300
	上限	975	741	468	352	312
	下限	525	399	312	288	288

根据《城区土地估价规程》,其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

$$V = V_{1b} \times (1 + \sum K) \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

其中: V—待估宗地价格

V_{1b} —宗地所在区域的基准地价

$\sum K$ —某宗地全部影响地价因素总修正值

K_1 —期日修正系数

K_2 —年限修正系数

K_3 —容积率修正系数(只对住宅、商业用地)

(2)确定估价对象的土地级别及基准地价

待估宗地位于羊亭镇,并参照同区域工业用地招拍挂市场价格,根据威海市城镇土地级别图,确定待估宗地所在基准地价为四级地中限320元/平方米。

(3)待估宗地地价影响因素修正系数表、因素修正系数指标说明表及宗地地价因素修正表。

根据《威海市土地级别调整与基准地价更新技术报告》，工业用地地价影响因素说明表及修正系数表，按照待估宗地的区域因素及个别因素，可建立工业宗地地价影响因素因子说明表、工业用地基准地价修正系数表、宗地地价因素修正表，分别见表 1、2、3。

表 1:

因素	好	较好	一般	较差	差
距区级（小区级）商服中心距离（米）	2000 米以内	2000 米—4000 米	4000 米—8000 米	8000 米—12000 米	大于 12000 米
周围道路类型	周围 200 米内有主干道	周围 300 米内有主干道	周围 500 米内有次干道	周围 1000 米内有次干道	周围 1000 米外有次干道
工业园区类型	国家级	省级	市级	非正规小型工业聚集区	零星工业点
产业定位	高新技术	本市鼓励发展的主导产业	一般产业	限制产业	淘汰产业
关联产业集聚程度	主导产业明确，产业集聚程度高	主导产业较明确，产业集聚程度较高	主导产业不明确，产业集聚程度一般	无主导产业，产业集聚程度较差	无主导产业，产业集聚程度差
基础设施保障率	高	较高	一般	较低	低
区域公共服务设施	齐备	较齐备	一般	较少	欠缺
环境状况	好	较好	一般	较差	差
城市规划	有利	较有利	无影响	较不利	不利
临路状况	交通型主干道	综合型主干道	次干道	支路（二车道及以上）	支路（单车道）
宗地形状与面积	形状规则、有利于充分合理利用	形状较规则，有利于利用	无不利影响	形状不规则，对利用有影响	形状不规则，对利用影响严重

表 2:

序号	修正因子	好	较好	一般	较差	差
1	距市级（区级）商服中心距离（米）	0.5	0.25	0	-0.25	-0.5

2	周围道路类型	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
3	工业园区类型	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
4	产业定位	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
5	关联产业集聚程度	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
6	基础设施保障率	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
7	区域公共服务设施	0.5	0.25	0	-0.25	-0.5
8	环境状况	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
9	城市规划	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
10	临路状况	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
11	宗地形状与面积	1	0.5	0	-0.5	-1
合计		10	5	0	-5	-10

表 3:

序号	修正因子	具体条件	优劣度	修正幅度
1	距市级（区级）商服中心距离（米）	大于 10000 米	差	-0.5
2	周围道路类型	周围 100 米内有主干道	好	-1.5
3	工业园区类型	零星工业点	差	0.6
4	产业定位	一般产业	一般	0.6
5	关联产业集聚程度	主导产业不明确，产业集聚程度一般	一般	0.6
6	基础设施保障率	较高	好	0
7	区域公共服务设施	齐备	好	0
8	环境状况	好	好	1.2
9	城市规划	不利	差	0
10	临路状况	综合型主干道	好	0
11	宗地形状与面积	无不利影响	一般	0
合计	/	/	/	1

$$\sum K=1\%$$

(4)确定期日修正系数（ K_1 ）

威海市基准地价基准日为 2013 年 1 月 1 日，由于国家土地宏观调控政策在基准地价调查时已考虑进去，根据威海市实际情况及对工业用地调查，地价与估价基准日基本持平，故确定期日修正系数 $K_1=1$ 。

(5)确定年限修正系数（ K_2 ）

由于上述地价为 50 年期地价，此次评估的待估宗地剩余

土地使用年期 47.08 年；故需进行年期修正，即土地使用年限修正系数公式：

$$K_2 = \frac{[1 - 1/(1+r)^m]}{[1 - 1/(1+r)^n]}$$

公式中：K₂——土地使用年期修正系数

r ——土地还原率 6% [土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 1.5%，再加上一定的风险因素调整值，按 6%计]

m——待估宗地设定土地使用年限

n ——待估宗地使用年限

$$K_2 = 0.9894;$$

(6)工业厂房容积率不用修正。（威政办发〔2009〕132 号工业用地在不改变使用性质的前提下增加容积率的，可以不增收土地出让金。对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地出让金。），即 K₃=1

(7)计算土地单价

$$\begin{aligned} V &= V_{1b} \times (1 + \sum K) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \\ &= 320 \times (1 + 1\%) \times 1 \times 0.9894 \times 1 = 320 \text{ (元/m}^2\text{)}; \end{aligned}$$

2、建筑物重置成本法求建筑物单价

根据估价对象的实际情况，将估价对象分为三类

(1)开发成本：是指在取得房地产开发用地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的直接费用、税金等，主要包括下列几项：

①勘察设计和前期工程费，含可行性研究费，施工现场四

通一平费，规划设计费，工程设计费、环境设计费、地质勘探费、环境影响评价费及综合管网设计费、图纸审查费等，以建筑安装工程费为基数，一般按 5%-8%的比例确定，本次评估根据估价对象项目规模、建筑结构等因素本次评估取 6%。

②建筑安装工程费，包括建造房屋及附属工程所发生的基础工程费用、结构工程费用、设备安装和装饰工程费用等。依据《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省建筑工程费用项目构成及计算规则》、《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》、《山东省定额人工各市市场指导单价》、《山东省建筑工程消耗量定额威海市价目表》，参照同类建筑建安单方造价工程预算定额标准，将估价对象分为三类，详见下表：

类别	坐落	建筑安装工程费（元/m ² ）
第一类	90-1号	2000
第二类	90-2、90-3号	3000
第三类	90-4号	1400

③基础设施建设费，包括城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水）、电力、电信等设施的建设费用。工业不收取值 0。

④公共配套设施建设费，包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。此次估价基础设施建设费取 5%。

⑤其他工程费和开发期间税费，包括临时用地费、临时设施费、招标代理费、工程监理费、竣工验收费、房产测绘费、绿化建设费、人防工程费及其他。以上各项费用以建筑安装工程费为基数，一般按 2%-5%的比例确定，根据委托方提供的资料及委托方的介绍，本次评估取 5%。

⑥开发成本合计:

类别	坐落	开发成本合计 (元/m ²)
第一类	90-1 号	$2000 \times (1+6\%+5\%+5\%) + 0 = 2320$
第二类	90-2、90-3 号	$3000 \times (1+6\%+5\%+5\%) + 0 = 3480$
第三类	90-4 号	$1400 \times (1+6\%+5\%+5\%) + 0 = 1624$

(2)管理费用,指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支,包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区域的经济状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素,以开发成本为基数,一般按 2%-5%的比例计算。本次评估根据估价对象所在区域经济状况等因素按 5%计取。

类别	坐落	管理费用 (元/m ²)
第一类	90-1 号	$2320 \times 5\% = 116$
第二类	90-2、90-3 号	$3480 \times 5\% = 174$
第三类	90-4 号	$1624 \times 5\% = 81.2$

(3)销售费用,指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产的必要支出,包括广告费、销售资料制作费、销售人员费用或者销售代理费等,因为估价对象及同类房地产基本上都是自建自用,销售情况极少,所以此次估价销售费用取 0。

(4)投资利息,指开发经营者为筹措资金而发生的各项费用,包括企业经营期间发生的利息净支出、汇兑净损益、调剂外汇手续费、金融机构手续费,以及企业筹资发生的其它财务费用。设定项目在购买土地后即开始建设,建筑物开发建设周期为 1 年,开发成本、管理费用、销售费用在建设周期内均匀投入,按复利计算,贷款利率按当期人民银行公布的基准利率 4.35% 计取。

投资利息 = (开发成本 + 管理费用 + 销售费用) $\times$ [(1 + 贷款

利率) $^{0.5}-1]$

类别	坐落	投资利息 (元/m ²)
第一类	90-1 号	$(2320+116+0) \times [(1+4.35\%)^{0.5}-1] = 52.4$
第二类	90-2、90-3 号	$(3480+174+0) \times [(1+4.35\%)^{0.5}-1] = 78.6$
第三类	90-4 号	$(1624+81.2+0) \times [(1+4.35\%)^{0.5}-1] = 36.7$

(5)投资利润,根据同区域同类房地产市场开发情况,结合本项目所处位置、项目定位、工程进度取值、规模、用途、类似房地产竞争状况等影响因素取值,投资利润率取开发成本、管理费用、销售费用之和的 10%。

投资利润=(开发成本+管理费用+销售费用)×10%

类别	坐落	投资利润 (元/m ²)
第一类	90-1 号	$(2320+116+0) \times 10\% = 243.6$
第二类	90-2、90-3 号	$(3480+174+0) \times 10\% = 365.4$
第三类	90-4 号	$(1624+81.2+0) \times 10\% = 170.5$

(6)销售税费,包括增值税、城市维护建设税及教育费附加、印花税、交易手续费等,销售税金及附加,根据税法相关规定,按评估值的 5.4%测算。

销售税费=(开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润)×税率/(1-税率)

类别	坐落	销售税费 (元/m ²)
第一类	90-1 号	$(2320+116+0+52.4+243.6) \times 5.4\% / (1-5.4\%) = 155.7$
第二类	90-2、90-3 号	$(3480+174+0+78.6+365.4) \times 5.4\% / (1-5.4\%) = 233.6$
第三类	90-4 号	$(1624+81.2+0+36.7+170.5) \times 5.4\% / (1-5.4\%) = 109$

(7)建筑物重新购建单价=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费

类别	坐落	建筑物重新购建单价 (元/m ²)
第一类	90-1 号	$2320+116+0+52.4+243.6+155.7=2887.7$
第二类	90-2、90-3 号	$3480+174+0+78.6+365.4+233.6=4331.6$
第三类	90-4 号	$1624+81.2+0+36.7+170.5+109=2021.4$

(八) 估价结果的确定

1、根据估价对象的实际情况和估价师的经验,估价结果作适当调整后。

类别	坐落	建筑物单价（元/m ² ）
第一类	90-1号	2880
第二类	90-2、90-3号	4330
第三类	90-4号	2000

2、根据委托人提供资料，并经估价师调查核实，估价对象在价值时点不存在欠缴出让金、已抵押担保的债权等法定优先受偿权。

3、所以，本次委托评估房地产的抵押价值为：10923.4万元，人民币大写：壹亿零玖佰贰拾叁万肆仟元整。详见估价结果一览表

估价结果一览表

坐落	结构	面积(m ²)	单价（元/m ² ）	总价（万元）
惠河路90-3号 (原料药车间)	钢混	2003.76	4330	867.6
惠河路90-1号 (综合楼)	钢混	8389.2	2880	2416.1
惠河路90-2号 (固体制剂车间)	钢混	6642.9	4330	2876.4
惠河路90-4号 (仓库)	钢混	2658.91	2000	531.8
合计	/	19694.77		6691.9
土地	/	132233	320	4231.5
共计	/	/	/	10923.4

根据委托人提供资料，并经估价师调查核实，估价对象在价值时点不存在估价师知悉的法定优先受偿款。即使估价对象已设定抵押权，依据威海当地规定，估价对象只有解除上次抵押后才能再次抵押，故本次估价假设估价对象权益状况为无设定抵押权下状况。

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象 项目及结果	估价对象	估价对象
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（万元）	10923.4
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（万元）	0

2.2 拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0
3、抵押价值	总价（万元）	10923.4



山东大地估价

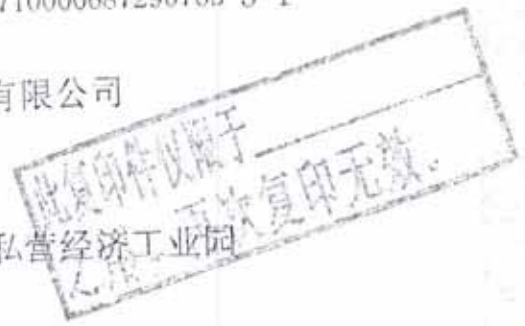


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91371000068729076B 3-1

名称 山东中关村医药科技发展有限公司
类型 其他有限责任公司
住所 威海市环翠区羊亭镇个体私营经济工业园
法定代表人 侯占军



注册资本 伍仟万元整
成立日期 2013年05月13日
营业期限 2013年05月13日至2063年05月12日

经营范围 医药技术开发；以自有资金对房地产业进行投资；科技园
区开发及建设；房地产开发、销售及租赁。（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）



登记机关



提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。

山东省建设项目

登记备案证明

登记备案号: 1410010006

企业全称 山东中关村医药科技发展有限公司 项目法人 周宁

项目名称 山东中关村医药科技产业园一期项目 建设地点 环翠区羊亭镇

建设内容 项目总建筑面积23600.36平方米,购置生产设备352台(套)。项目建成投产后,年产盐酸贝尼地平片2亿片,格列吡嗪分散片1亿片。

总投资额 27375万元 项目执行年限 2014年3月-2015年3月

(本证明有效期一年)

2014年2月27日

登记机关威海市环翠区发展和改革局

威高物流

丽山路

惠河路

铁鹰数控

惠河路 90-1、90-2、90-3(至) 90-9 共 5 栋

各 5 层 9 栋, 大门牌编号: 惠河路 90#

2017.3.23

门楼牌号码预编登记通知

No: YB20170323002

威海市住房保障和房产管理局:

房权单位或房权人:

山东中关村医药科技发展有限公司

在位于 环翠区

建设的商品房(住宅楼 厂房 综合楼), 经实地勘查, 门楼牌号预编为:

惠河路 (路、街、巷、小区、村)

90-1、90-2、90-3、90-4、90-5、90-6、90-7、90-8、90-9 号 室。

备注:

厂房9栋, 大门牌编号: 惠河路90号, 详见平面图。

登记日期: 20170323

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第37-110111M043 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



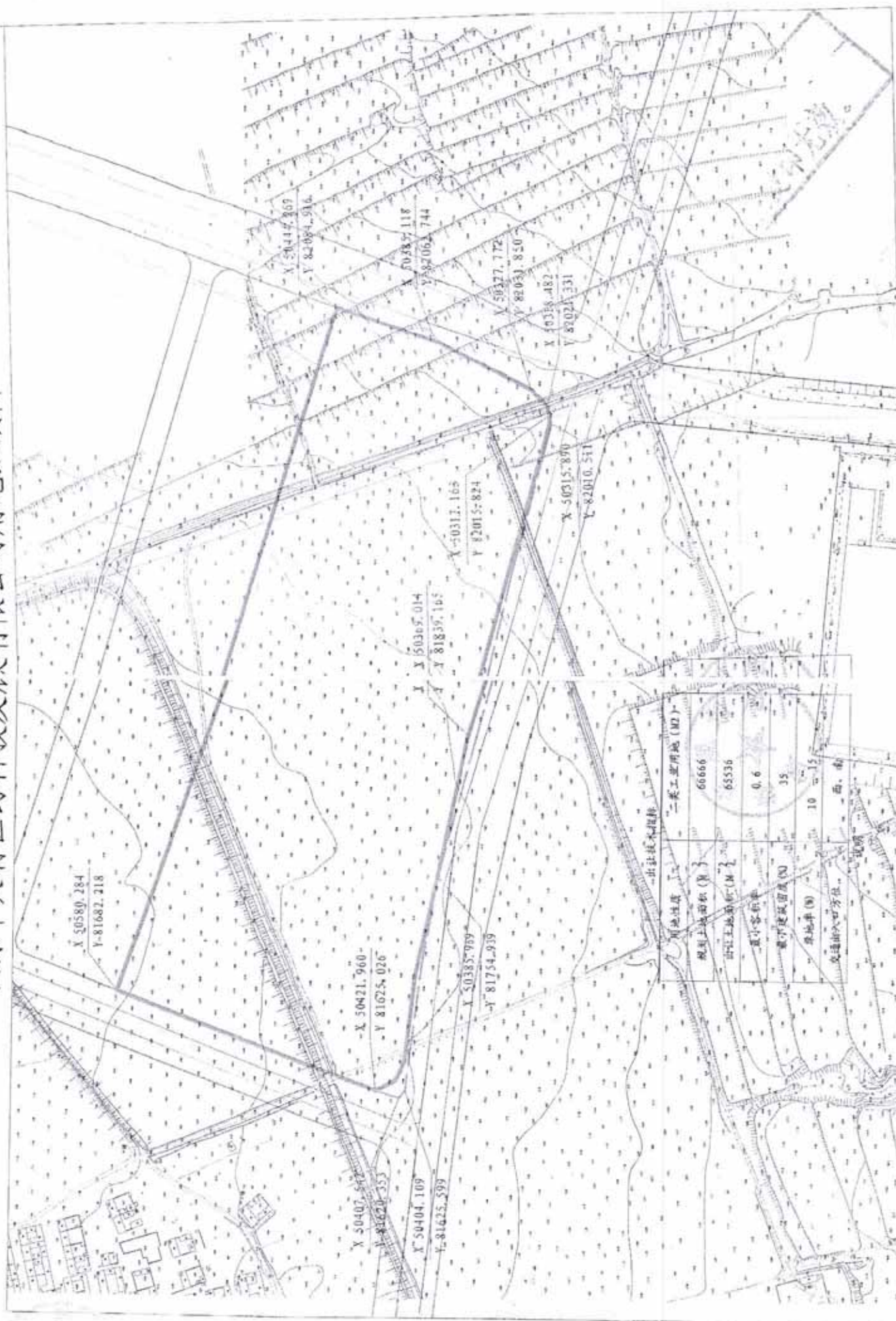
用地单位	北京中关村科技园发展集团有限公司
用地项目名称	北京中关村科技园发展集团有限公司
用地位置	北京市海淀区中关村科技园发展集团有限公司
用地性质	工业用地
用地面积	111111.11平方米
建设规模	111111.11平方米
附图及附件名称	附图及附件名称

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。



由 Autodesk 教育产品制作



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第37 10012014D0023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 01302788

建设单位（个人）	山东中关村医药科技发展有限公司
建设项目名称	原料药车间、综合楼、固体剂车间、仓库
建设位置	牟平镇先优纸业北
建设规模	壹万玖仟玖佰捌拾壹平方米（19981M ² ）
附图及附件名称	建设工程设计方案 (其中原料药车间 2014 平方米、综合楼 8584 平方米、 固体剂车间 6668 平方米、仓库 2715 平方米) 此证自发放之日起，如二年内未办理规划验线开工建 设手续则自行失效。

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：建字第1001006

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	山东中成利医药有限公司			合同价格	万元
工程名称	济阳县人民医院门诊楼工程				
建设地址	山东省济南市济阳县				
建设规模	19981.00	平方米	合同价格		
设计单位	山东省建筑设计研究院	设计单位	监理单位		
施工单位	山东泰安城市建设集团有限公司	施工单位	监理单位		
监理单位	威海市建设监理有限公司	监理单位	监理单位		
合同开工日期	2013.10.10	合同竣工日期	2014.12.12		

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。

权利人 山东中关村医药科技发展有限公司

共有情况 单独所有

坐 落 环翠区羊亭镇先优纸业北

不动产单元号 371002 008002 6B01052 W000000000

权利类型 国有建设用地使用权

权利性质 出让

用 途 工业用地

面 积 132233m²

使用期限 2064年01月08日止

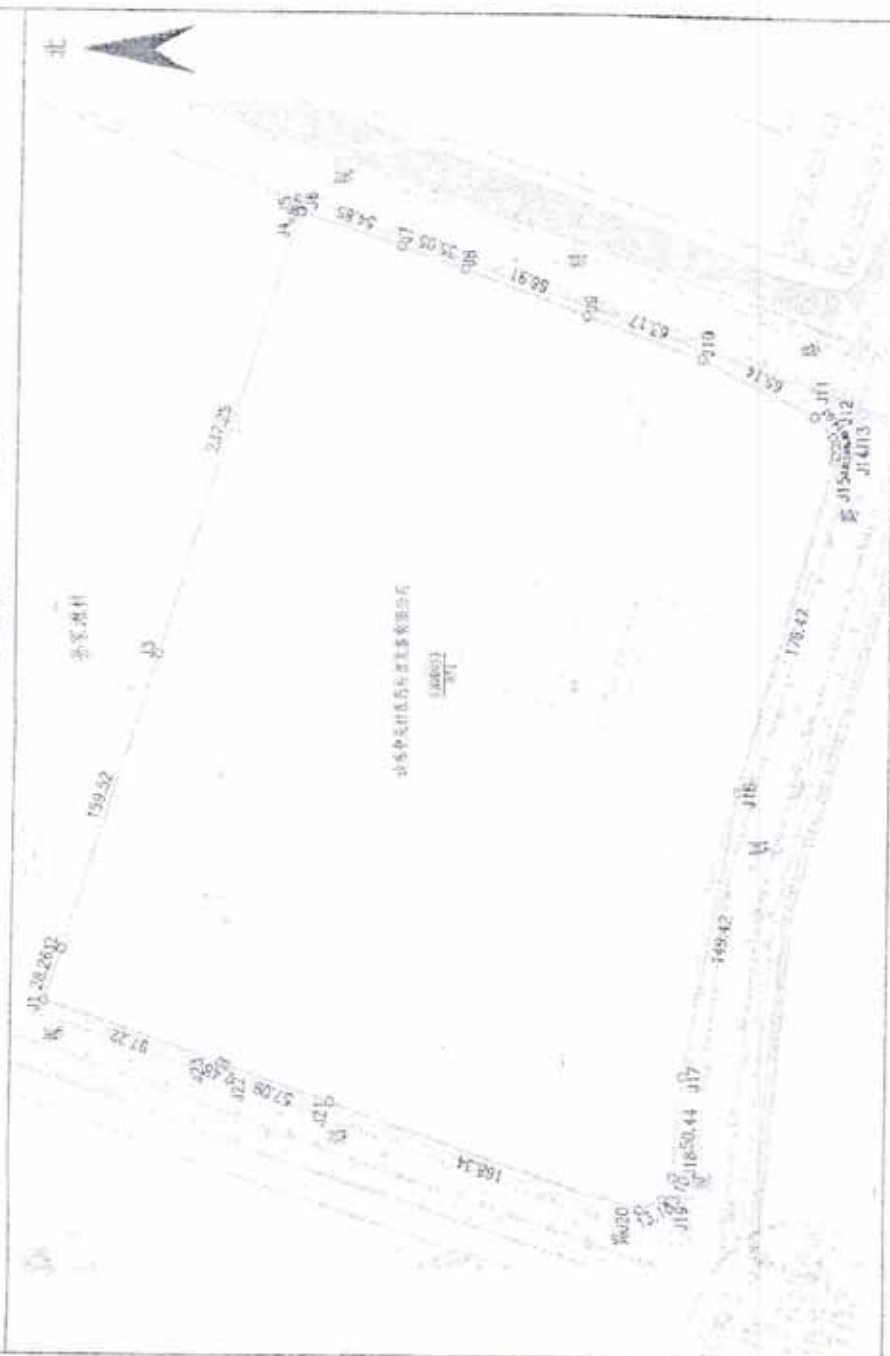
权利其他状况

单位: 元

宗地代码: 371002008002GB01052

土地权利人：山东中关村医药科技发展有限公司

所在图幅号: 4142.40-501.00

宗地面积: 132233.00m²

2016年10月最新测试题及答案

制图日期: 2016年10月11日

审核日期: 2016年10月11日

1:3000

制园者：林峰

审校者：陈

山东华地测绘地理信息有限公司

房产预测绘报告

项目名称：惠河路 90-1 号

项目编号：20170001118

委托单位：山东中关村医药科技发展有限公司

威海市房地产测绘中心有限公司



2017 年 4 月 1 日

测绘单位声明

- 1、本报告中的成果是依据国家有关规范及委托方与受托方合同约定完成。
- 2、受托方与委托方、及有关当事人没有利害关系或偏见。
- 3、项目委托方对本次预测绘所依据的设计图纸及规划等资料的真实性与合法性负责，如因此引起的任何法律或经济责任，有项目委托方承担。
- 4、该项目作业成果用于委托方商品房预售备案及在建工程抵押登记使用，不做为办理产权登记的依据，产权登记以房屋实测报告为准。
- 5、按照有关规定，委托方对本报告内容应进行公示，并有义务向业主提供查阅和复制相关内容的便利。
- 6、因委托方进行规划方案变更、设计变更或现场未按经审定的施工图纸建设而造成实测面积与预测面积产生较大变化，因此引起的任何法律或经济纠纷，责任由委托方完全承担。
- 7、附图中房屋的标注线为其墙体的中线，阳台的标注线为其围护物外围的水平投影。
- 8、本成果报告已提请并通过委托方组织的项目验收。

作业人员签字

绘图计算：

王峰

检

查：

陈国海

质

检：

刘学海

审

批：

王峰

2017年4月1日

2017年4月1日

2017年4月1日



作业说明

1、本报告使用的长度单位为“米”，面积单位为“平方米”。

2、项目概况

惠河路 90-1 号位于环翠区羊亭镇先优纸业北。

3、主要技术标准及依据

本次作业所执行的技术标准及有关文件包括：

(1)、《房产测量规范 第一单元：房产测量规定》(GB/T17986.1-2000)；

(2)、《房产测量规范 第二单元：房产图图式》(GB/T17986.2-2000)；

(3)、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》(建住房[2002]74 号文)；

(4)、威海市规划局颁发的《建设工程规划许可证》：建字第 3710012014D0023 号；

(5)、委托方提供的经图纸审查机构审查通过的签章图纸。

4、房产测绘单位

威海市房地产测绘中心有限公司具有房产测绘乙级测绘资质，测绘资质证书编号为：乙测资字 3710674。

采用“超智房屋面积计算之星”进行房屋分层分户图绘图及房屋建筑面积分摊计算。



5、房产测绘结果

该房屋共4层，钢混结构，总建筑面积为8389.20平方米，规划用途为综合楼。

6、房屋面积计算说明

惠河路90-1号包括一个功能区：01综合楼。共用分摊面积包括全楼外墙水平投影面积的一半，为全楼使用及分摊。

7、附件

(1)、房屋分层面积对照表。

(2)、房屋分层分户平面图。



房屋分层面积对照表(预测绘)

结 构: 钢混 层 数: 4 年 代: 第(F)1-1页
坐 落: 惠河路90-1号(预测) 单位: 平方米

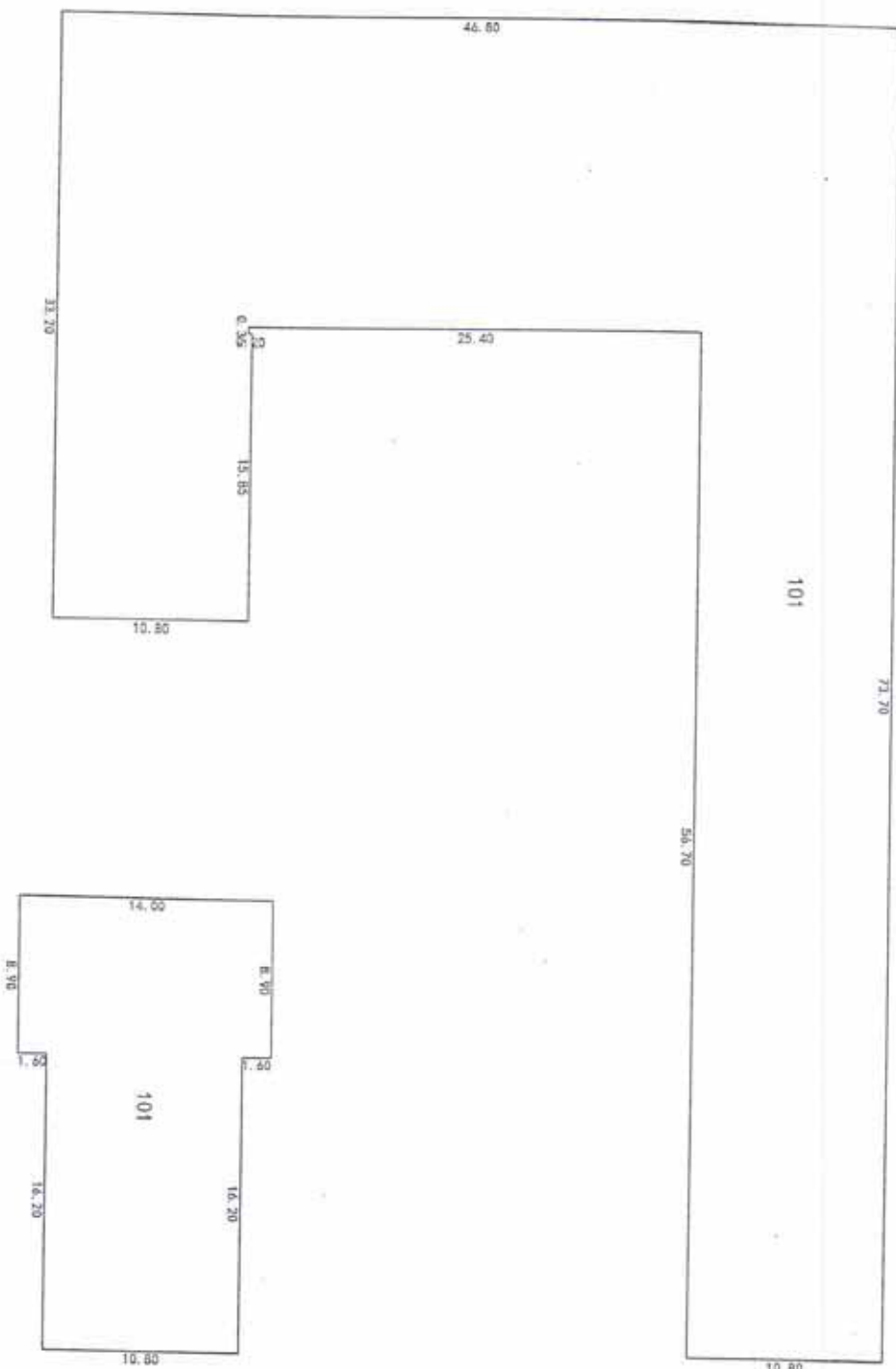
层 号	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	公用建筑面积	备 注
第1层	1917.6900	1882.4100	35.2800	
第2层	2014.4200	1977.9000	36.5200	
第3层	2095.8100	2059.2900	36.5200	
第4层	2159.5900	2134.8900	24.7000	
屋顶层	201.6900	195.1300	6.5600	
总 计	8389.2000	8249.6200	139.5800	

多功能分摊系数表

功能区号	功能区名称	建筑面积	套内面积	分摊面积	分摊系数	套数
01	综合楼	8389.2000	8249.6200	139.5800	0.016920	6

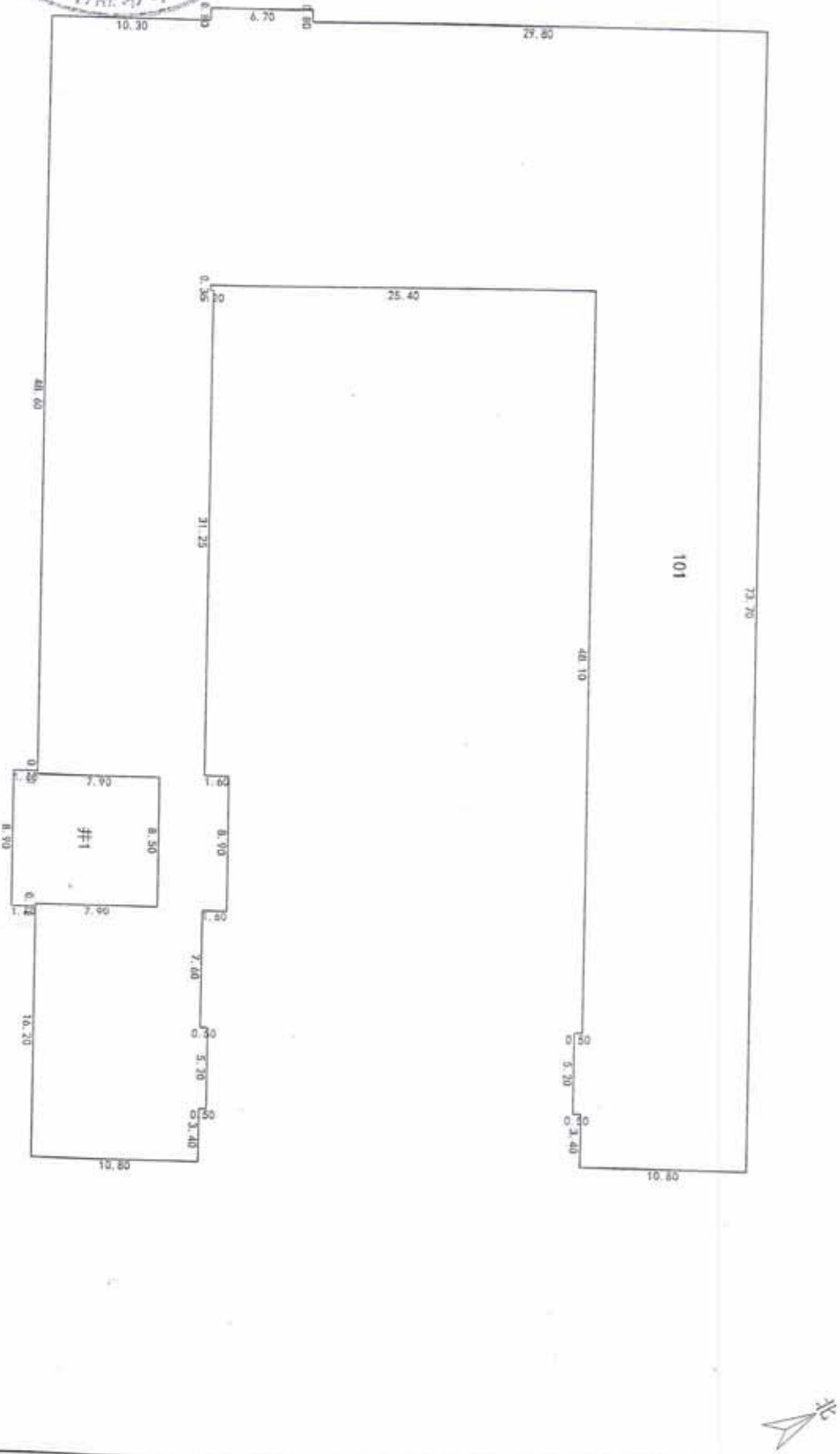


房屋分层分户平面图(预测绘)



坐落	惠河路90-1号(预测)				规划用途	综合楼		
结构	钢混	层数	4	层次	第1层	套内面积	1882.41	分摊面积
						35.28	产权面积	1917.69

房屋分层分户平面图(预测绘)

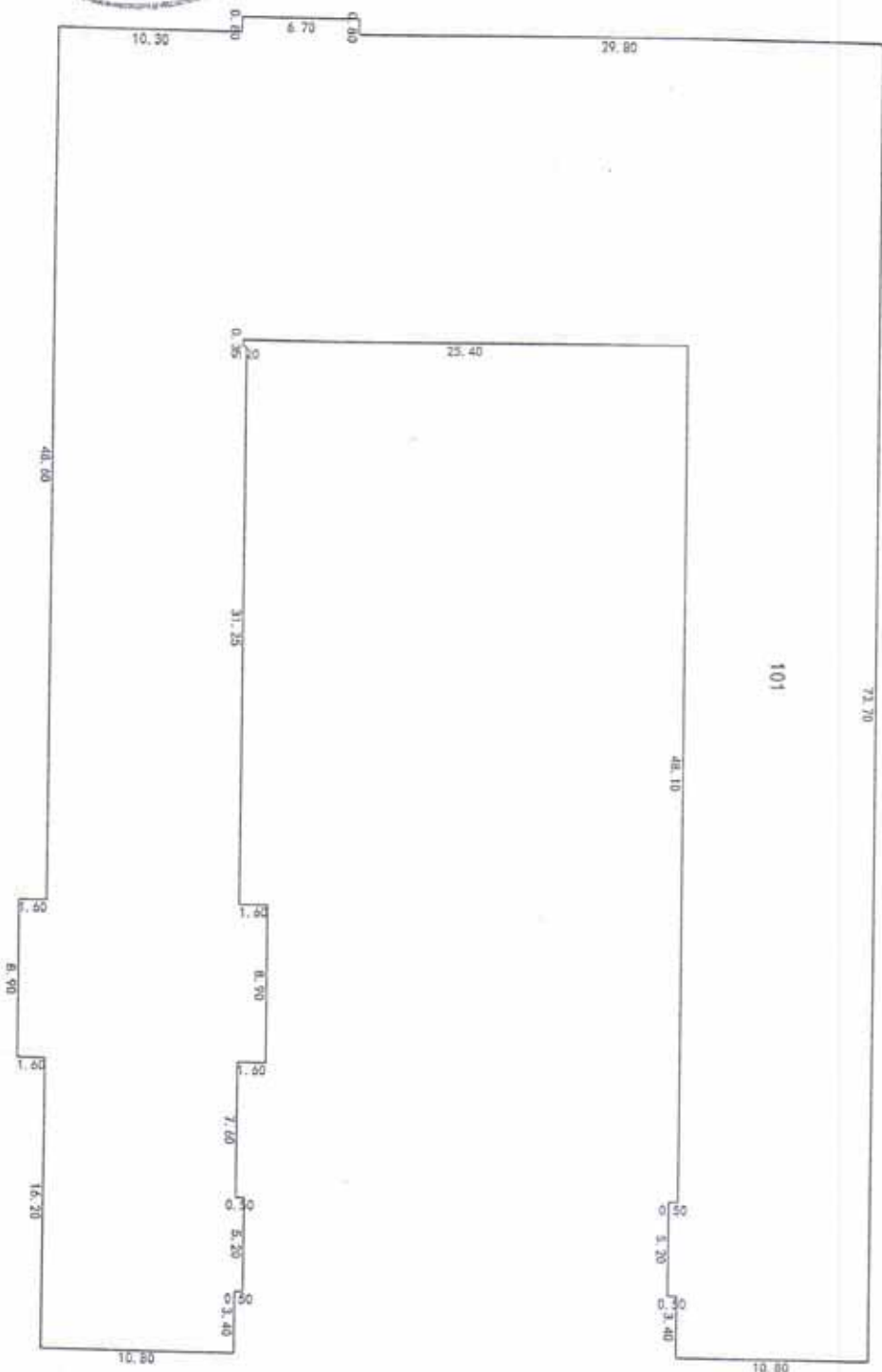


坐落	惠河路90-1号(预测)				规划用途	综合楼			
结构	钢混	层数	4	层次	第2层	套内面积	1977.90	分摊面积	36.52
威海市房地产测绘中心有限公司					产权面积	2014.42			

1:400

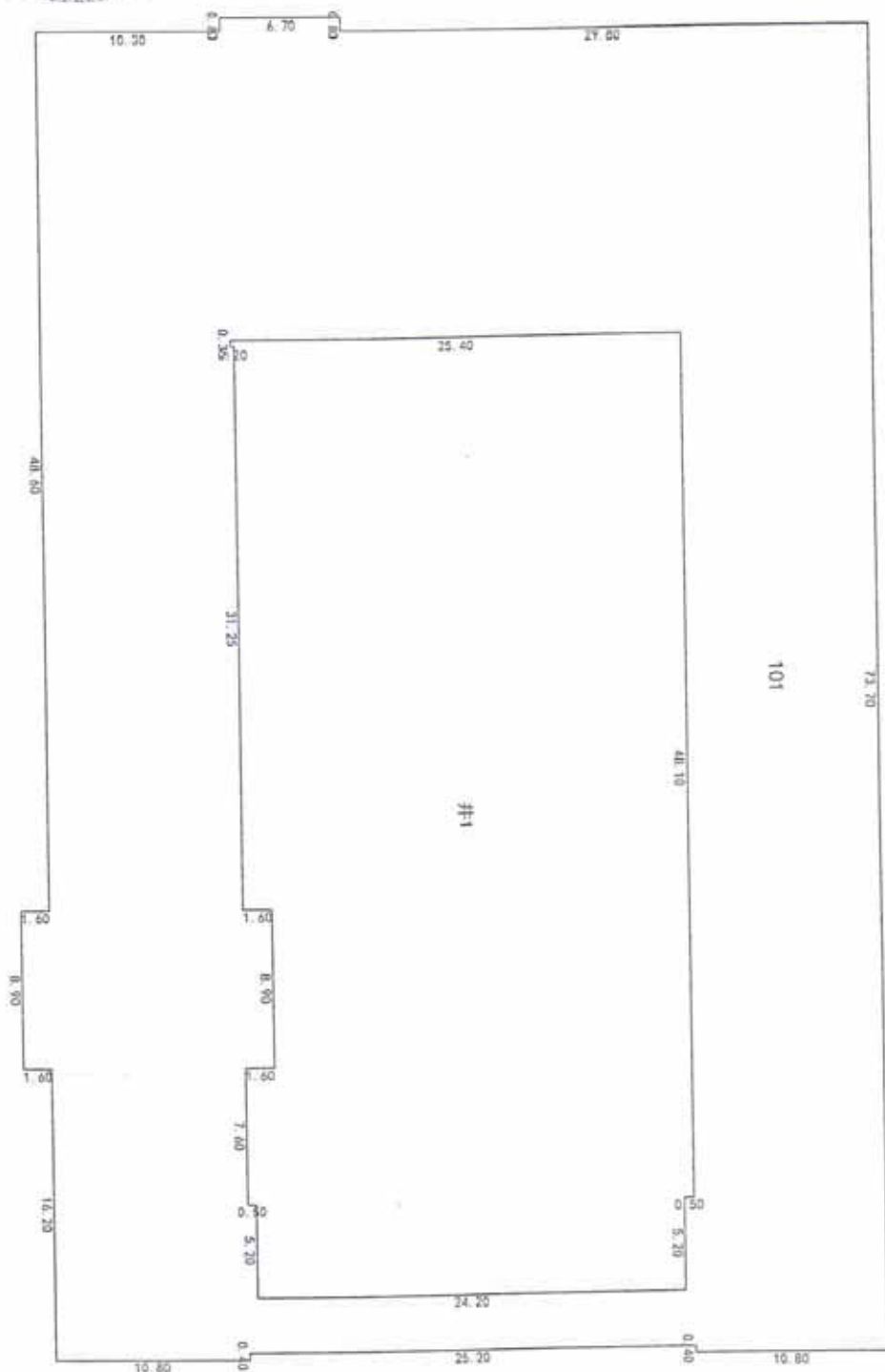
2017年4月1日

房屋分层分户平面图(预测绘)



坐落	惠河路90-1号 (预测)				规划用途	综合楼	分摊面积	36.52	产权面积	2095.81
结构	钢混	层数	4	层次	第3层	套内面积	2059.29			

房屋分层分户平面图(预测绘)



坐落	惠河路90-1号(预测)	规划用途	综合楼	分摊面积	24.70	产权面积	2159.59
结构	砖混	套内面积	2134.89				
层数	4						
层数	第4层						

房屋分层分户平面图(预测绘)



落 惠河路90-1号 (预测)					
构	钢混	层数	4	层次	屋顶层
				规划用途	综合楼
驻市房地产测绘中心有限公司				套内面积	195.13
				分摊面积	6.56
				产权面积	201.69

1:400

房产预测绘报告

项目名称：惠河路 90-2 号

项目编号：20170001119

委托单位：山东中关村医药科技发展有限公司

威海市房地产测绘中心有限公司

2017 年 4 月 1 日



测绘单位声明

- 1、本报告中的成果是依据国家有关规范及委托方与受托方合同约定完成。
- 2、受托方与委托方、及有关当事人没有利害关系或偏见。
- 3、项目委托方对本次预测绘所依据的设计图纸及规划等资料的真实性与合法性负责，如因此引起的任何法律或经济责任，有项目委托方承担。
- 4、该项目作业成果用于委托方商品房预售备案及在建工程抵押登记使用，不做为办理产权登记的依据，产权登记以房屋实测报告为准。
- 5、按照有关规定，委托方对本报告内容应进行公示，并有义务向业主提供查阅和复制相关内容的便利。
- 6、因委托方进行规划方案变更、设计变更或现场未按经审定的施工图纸建设而造成实测面积与预测面积产生较大变化，因此引起的任何法律或经济纠纷，责任由委托方完全承担。
- 7、附图中房屋的标注线为其墙体的中线，阳台的标注线为其围护物外围的水平投影。
- 8、本成果报告已提请并通过委托方组织的项目验收。

作业人员签字

绘图计算：王景

检查：陈国清

质检：刘学海

审批：王培等

2017年4月1日

2017年4月1日

2017年4月1日

2017年4月6日



作业说明

1、本报告使用的长度单位为“米”，面积单位为“平方米”。

2、项目概况

惠河路 90-2 号位于环翠区羊亭镇先优纸业北。

3、主要技术标准及依据

本次作业所执行的技术标准及有关文件包括：

(1)、《房产测量规范 第一单元：房产测量规定》(GB/T17986.1-2000)；

(2)、《房产测量规范 第二单元：房产图图式》(GB/T17986.2-2000)；

(3)、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》(建住房[2002]74 号文)；

(4)、威海市规划局颁发的《建设工程规划许可证》：建字第 3710012014D0023 号；

(5)、委托方提供的经图纸审查机构审查通过的签章图纸。

4、房产测绘单位

威海市房地产测绘中心有限公司具有房产测绘乙级测绘资质，测绘资质证书编号为：乙测资字 3710674。

采用“超智房屋面积计算之星”进行房屋分层分户图绘图及房屋建筑面积分摊计算。



5、房产测绘结果

该房屋共2层，钢混结构，总建筑面积为6642.90平方米，规划用途为固体制剂车间。

6、房屋面积计算说明

惠河路90-2号包括一个功能区：01固体制剂车间。共用分摊面积包括全楼外墙水平投影面积的一半，为全楼使用及分摊。

7、附件

(1)、房屋分层面积对照表。

(2)、房屋分层分户平面图。



房屋分层面积对照表(预测绘)

结构: 钢混 层数: 2 年代: 第(F)1-1页
 坐落: 惠河路90-2号(预测) 单位: 平方米

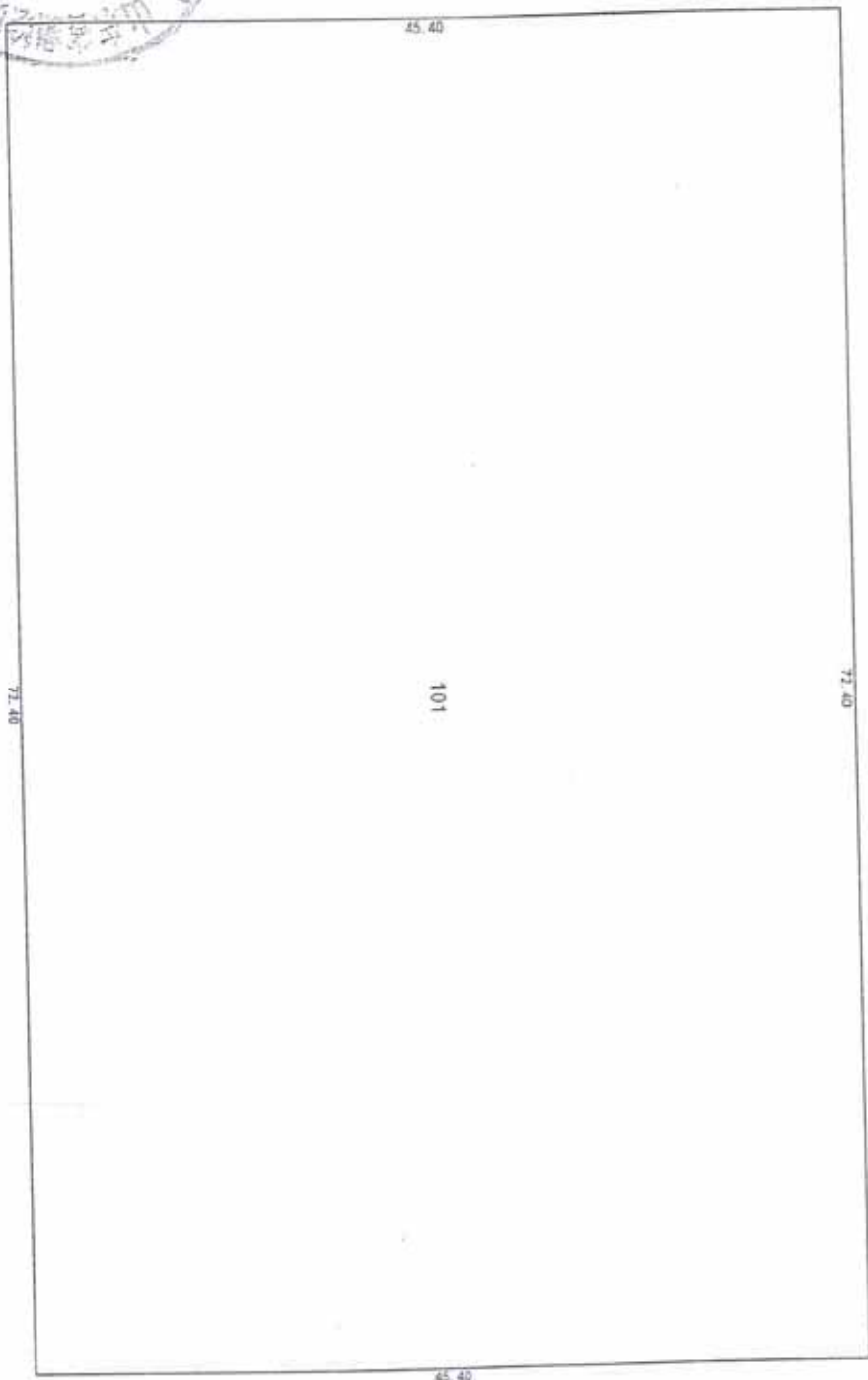
层号	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	公用建筑面积	备注
第1层	3310.5600	3286.9600	23.6000	
第2层	3310.5600	3286.9600	23.6000	
屋顶层	21.7800	19.8400	1.9400	
总计	6642.9000	6593.7600	49.1400	

多功能分摊系数表

功能区号	功能区名称	建筑面积	套内面积	分摊面积	分摊系数	套数
01	固体制剂车间	6642.9000	6593.7600	49.1400	0.007453	3



房屋分层分户平面图(预测绘)



坐落	惠河路90-2号(预测)	规划用途	固体制剂车间	分摊面积	47.20	产权面积	6621.12
套内面积	6573.92						

房产预测绘报告

项目名称：惠河路 90-3 号

项目编号：20170001120

委托单位：山东中关村医药科技发展有限公司

威海市房地产测绘中心有限公司

2017 年 4 月 1 日



测绘单位声明

- 1、本报告中的成果是依据国家有关规范及委托方与受托方合同约定完成。
- 2、受托方与委托方、及有关当事人没有利害关系或偏见。
- 3、项目委托方对本次预测绘所依据的设计图纸及规划等资料的真实性与合法性负责，如因此引起的任何法律或经济责任，有项目委托方承担。
- 4、该项目作业成果用于委托方商品房预售备案及在建工程抵押登记使用，不作为办理产权登记的依据，产权登记以房屋实测报告为准。
- 5、按照有关规定，委托方对本报告内容应进行公示，并有义务向业主提供查阅和复制相关内容的便利。
- 6、因委托方进行规划方案变更、设计变更或现场未按经审定的施工图纸建设而造成实测面积与预测面积产生较大变化，因此引起的任何法律或经济纠纷，责任由委托方完全承担。
- 7、附图中房屋的标注线为其墙体的中线，阳台的标注线为其围护物外围的水平投影。
- 8、本成果报告已提请并通过委托方组织的项目验收。

作业人员签字

绘图计算: 王峰

检查: 张明涛

质检: 孙明海

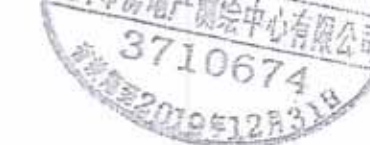
审批: 孙明海

2017年4月1日

2017年4月1日

2017年4月1日

2017年4月1日



作业说明

1、本报告使用的长度单位为“米”，面积单位为“平方米”。

2、项目概况

惠河路 90-3 号位于环翠区羊亭镇先优纸业北。

3、主要技术标准及依据

本次作业所执行的技术标准及有关文件包括：

(1)、《房产测量规范 第一单元：房产测量规定》(GB/T17986.1-2000)；

(2)、《房产测量规范 第二单元：房产图图式》(GB/T17986.2-2000)；

(3)、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》(建住房[2002]74 号文)；

(4)、威海市规划局颁发的《建设工程规划许可证》：建字第 3710012014D0023 号；

(5)、委托方提供的经图纸审查机构审查通过的签章图纸。

4、房产测绘单位

威海市房地产测绘中心有限公司具有房产测绘乙级测绘资质，测绘资质证书编号为：乙测资字 3710674。

采用“超智房屋面积计算之星”进行房屋分层分户图绘图及房屋建筑面积分摊计算。



5、房产测绘结果

该房屋共 1 层，钢混结构，总建筑面积为 2003.76 平方米，规划用途为原料药车间。

6、房屋面积计算说明

惠河路 90-3 号包括一个功能区：01 原料药车间。共用分摊面积包括全楼外墙水平投影面积的一半，为全楼使用及分摊。

7、附件

(1)、房屋分层面积对照表。

(2)、房屋分层分户平面图。



房屋分层面积对照表(预测绘)

结构: _____ 层数: 1 年代: _____ 第(F)1-1页
 坐落: 惠河路90-3号(预测) 单位: 平方米

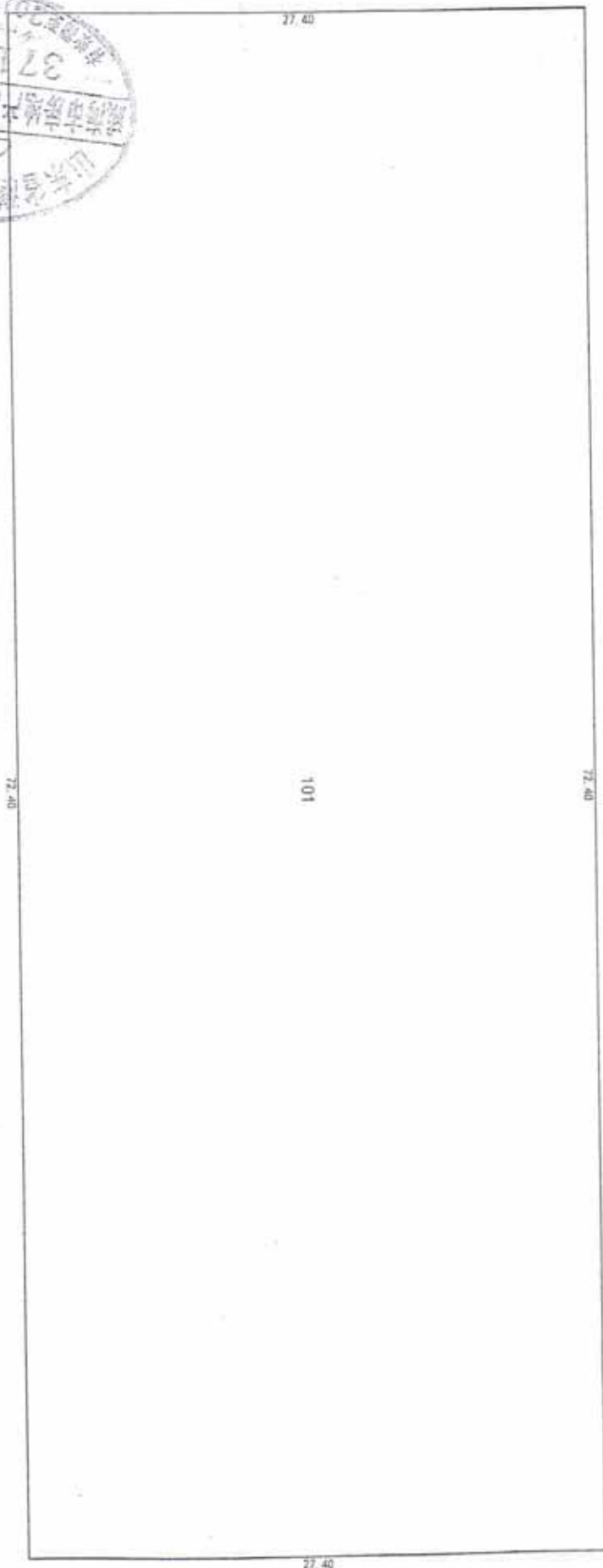
层号	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	公用建筑面积	备注
第1层	2003.7600	1983.7600	20.0000	
总计	2003.7600	1983.7600	20.0000	

多功能分摊系数表

功能区号	功能区名称	建筑面积	套内面积	分摊面积	分摊系数	套数
01	原料药车间	2003.7600	1983.7600	20.0000	0.010082	1



房屋分层分户平面图(预测绘)



坐落	惠河路90-3号(预测)	规划用途	原料药车间	套内面积	1983.76	分摊面积	20.00	产权面积	2003.76
----	--------------	------	-------	------	---------	------	-------	------	---------

房产预测绘报告

项目名称：惠河路 90-4 号

项目编号：20170001121

委托单位：山东中关村医药科技发展有限公司

威海市房地产测绘中心有限公司



2017 年 4 月 1 日

测绘单位声明

- 1、本报告中的成果是依据国家有关规范及委托方与受托方合同约定完成。
- 2、受托方与委托方、及有关当事人没有利害关系或偏见。
- 3、项目委托方对本次预测绘所依据的设计图纸及规划等资料的真实性与合法性负责，如因此引起的任何法律或经济责任，有项目委托方承担。
- 4、该项目作业成果用于委托方商品房预售备案及在建工程抵押登记使用，不做为办理产权登记的依据，产权登记以房屋实测报告为准。
- 5、按照有关规定，委托方对本报告内容应进行公示，并有义务向业主提供查阅和复制相关内容的便利。
- 6、因委托方进行规划方案变更、设计变更或现场未按经审定的施工图纸建设而造成实测面积与预测面积产生较大变化，因此引起的任何法律或经济纠纷，责任由委托方完全承担。
- 7、附图中房屋的标注线为其墙体的中线，阳台的标注线为其围护物外围的水平投影。
- 8、本成果报告已提请并通过委托方组织的项目验收。

作业人员签字

绘图计算：

王景

检

查：

张明

质

检：

孙明

审

批：

孙明

2017年4月1日

年 月 日

2017年4月1日



作业说明

1、本报告使用的长度单位为“米”，面积单位为“平方米”。

2、项目概况

惠河路 90-4 号位于环翠区羊亭镇先优纸业北。

3、主要技术标准及依据

本次作业所执行的技术标准及有关文件包括：

(1)、《房产测量规范 第一单元：房产测量规定》(GB/T17986.1-2000)；

(2)、《房产测量规范 第二单元：房产图图式》(GB/T17986.2-2000)；

(3)、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》(建住房[2002]74 号文)；

(4)、威海市规划局颁发的《建设工程规划许可证》：建字第 3710012014D0023 号；

(5)、委托方提供的经图纸审查机构审查通过的签章图纸。

4、房产测绘单位

威海市房地产测绘中心有限公司具有房产测绘乙级测绘资质，测绘资质证书编号为：乙测资字 3710674。

采用“超智房屋面积计算之星”进行房屋分层分户图绘图及房屋建筑面积分摊计算。



5、房产测绘结果

该房屋共 1 层，钢混结构，总建筑面积为 2658.91 平方米，规划用途为仓库。

6、房屋面积计算说明

惠河路 90-4 号包括一个功能区：01 仓库。共用分摊面积包括全楼外墙水平投影面积的一半，为全楼使用及分摊。

7、附件

(1)、房屋分层面积对照表。

(2)、房屋分层分户平面图。



房屋分层面积对照表(预测绘)

结构: 钢混 层数: 1 年代: 第(F)1-1页
 坐落: 惠河路90-4号(预测) 单位: 平方米

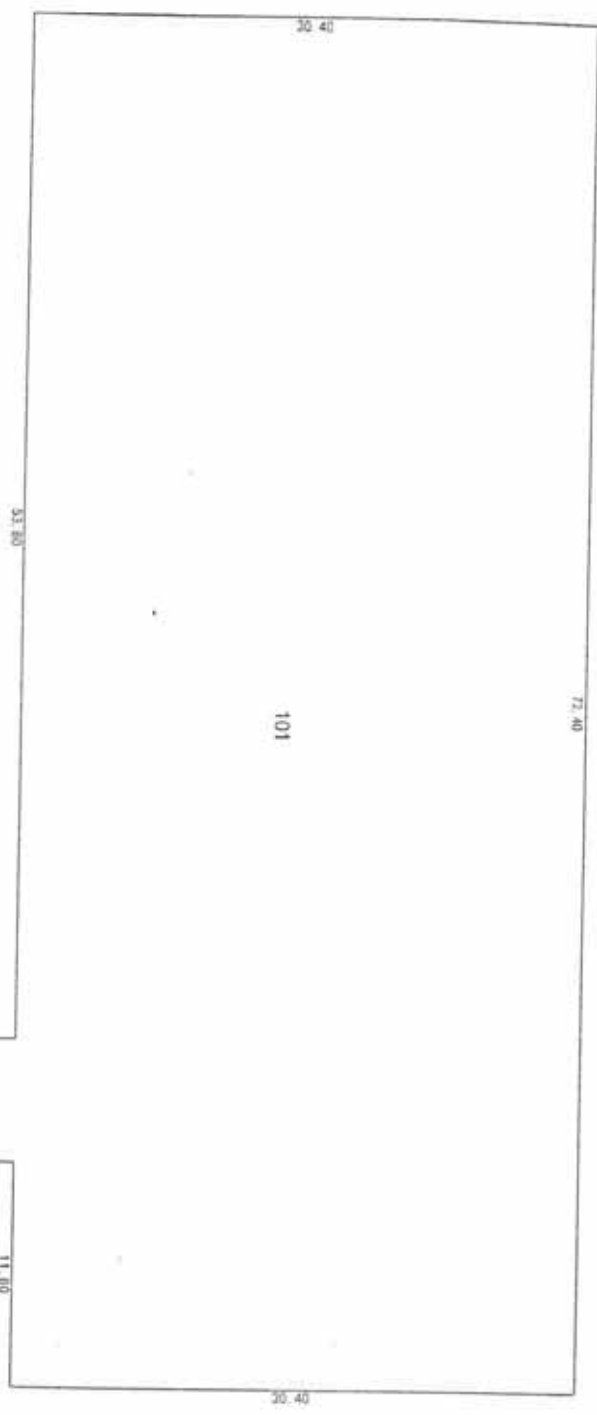
层号	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	公用建筑面积	备注
第1层	2332.5100	2309.4200	23.0900	
1层夹层	293.7600	285.7600	8.0000	
屋顶层	32.6400	30.0800	2.5600	
总计	2658.9100	2625.2600	33.6500	

多功能分摊系数表

功能区号	功能区名称	建筑面积	套内面积	分摊面积	分摊系数	套数
01	仓库	2658.9100	2625.2600	33.6500	0.012818	3

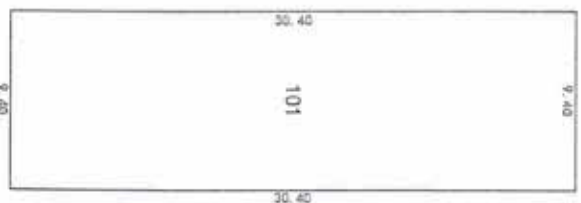


房屋分层分户平面图(预测绘)



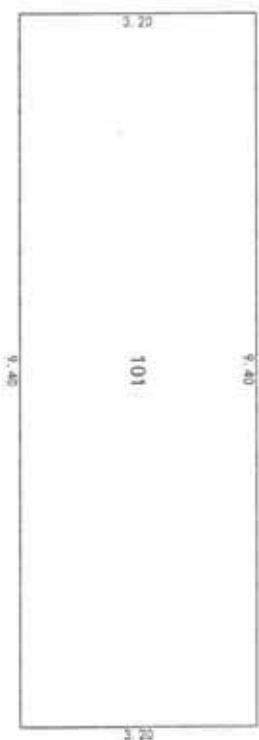
坐落	惠河路90-4号(预测)					规划用途	仓库	套内面积	2300.42	公摊面积	26.00	总建筑面积	2326.42
结构	钢混	层数	1	层次	第1层								

房屋分层分户平面图(预测绘)



坐落	惠河路90-4号（预测）				规划用途	仓库					
结构	钢混	层数	1	层次	1层夹层	套内面积	285.76	分摊面积	8.00	产权面积	293.76

房屋分层分户平面图(预测绘)



坐落	惠河路90-4号(预测)					规划用途	仓库			
结构	钢混	层数	1	层次	屋顶层	套内面积	30.08	分摊面积	2.56	产权面积
										32.64

中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东大地房地产土地估价有限公司

法定代表人：于宁
(执行合伙人)

住所：威海市海滨北路46号

营业执照注册号：371000228023272

资质等级：壹级

行政许可决定书号：房地产评估许准[2015]15号

证书编号：建房估证字[2012]036号

有效期限：2015年5月18日至2018年5月17日



行政许可机关(公章)
二〇一五年六月一日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91371002732514934Y

名称 山东大地房地产土地估价有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 威海市海滨北路46号
法定代表人 于宁
注册资本 陆佰万元整
成立日期 2001年09月29日
营业期限 2001年09月29日至2051年09月28日
经营范围 房地产估价、土地估价、海域使用权估价(有效期满以许可证为准); 估价咨询; 房地产项目可行性研究与咨询; 二手车评估; 不动产登记代理; (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)



登记机关



2015

年 月 日

<http://sdscj.gov.cn>

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. 00123793

姓名 / Full name

张宏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370632197309182121

注册号 / Registration No.

3720070156

执业机构 / Employer

山东大地房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-11-6

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. 00103512

姓名 / Full name

吴举星

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

37028519691012325X

注册号 / Registration No.

3720110137

执业机构 / Employer

山东大地房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-6-2

持证人签名 / Bearer's signature