

## 第三部分 估价结果报告

### 一、委托方：

泰安市泰山区人民法院技术室

### 二、估价方：

山东天义房地产土地评估有限公司

法定代表人：王玉玲

资格等级： 贰级

机构地址： 泰安市东岳大街 100 号奥来新天第-B 座 8 楼

联系电话： 0538-8218997

### 三、估价目的：

显化房地产市场价值，为委托方司法鉴定提供价值参考依据。

### 四、估价对象：

#### 1、估价对象的区位状况

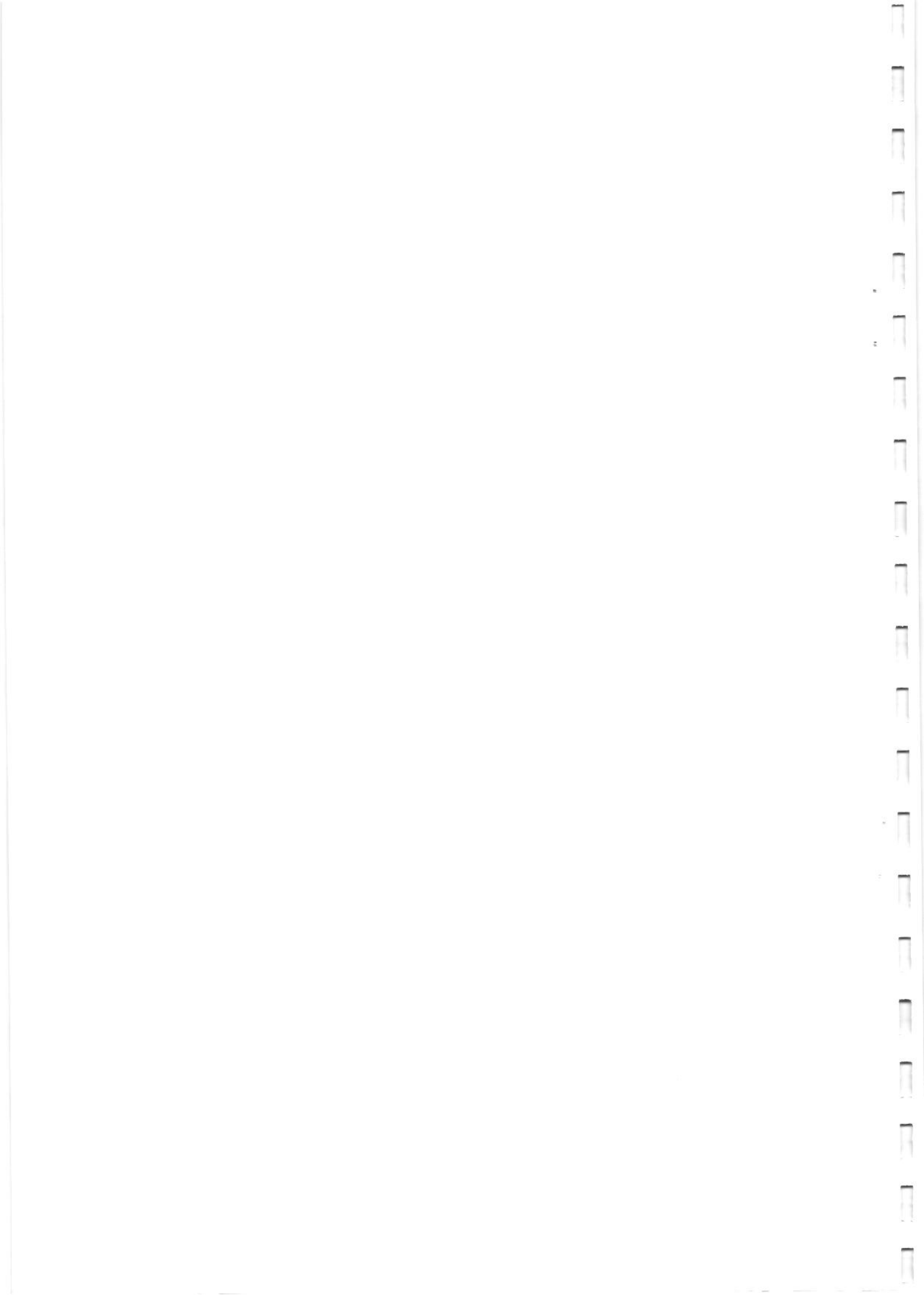
估价对象位于岱岳区良庄镇薛庄北村，东临薛庄北村生产路，西临泰安市嘉元生物工程有限公司，南临规划道路，北临泰安市天绿蔬菜专业合作社；所在区域地理位置较好，交通便捷，供水、供电等与市政管网连接，周边公共服务设施完备度一般，区域内工业集聚效应一般；周边主要道路有生产路、规划道路等，路况较好，该地段是泰安市岱岳区良庄镇较理想的工业企业生产场所。

#### 2、估价对象的实物状况

根据委托方提供的资料，本次评估的 6 幢房产均未办理《不动产权证书》，6 幢房产总建筑面积为 2433.40 平方米，各幢房产名称、结构、建成年限、建筑层数，建筑面积等详见后附评估明细表；土地面积 5376.24 平方米是《国有土地使用证》泰土国用（2014）第 D-0006 号登记的面积，登记用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2063 年 10 月 29 日；5 项地上附属物；水、电等基础设施齐全。

#### 3、估价对象的权益状况

估价对象总建筑面积为 2433.40 平方米是实际测量的面积，房屋所有



权人为泰安新绿嘉源食品有限公司。该 6 幢房产占用的《国有土地使用证》登记土地面积为 5376.24 平方米，土地使用权人为泰安新绿嘉源食品有限公司，登记用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2063 年 10 月 29 日，该宗地位于泰安市岱岳区良庄镇二级工业基准地价范围，开发程度达到五通一平。至估价基准日，估价对象存在查封权利限制，泰安市泰山区人民法院为第一顺序查封人。

#### 五、估价时点：

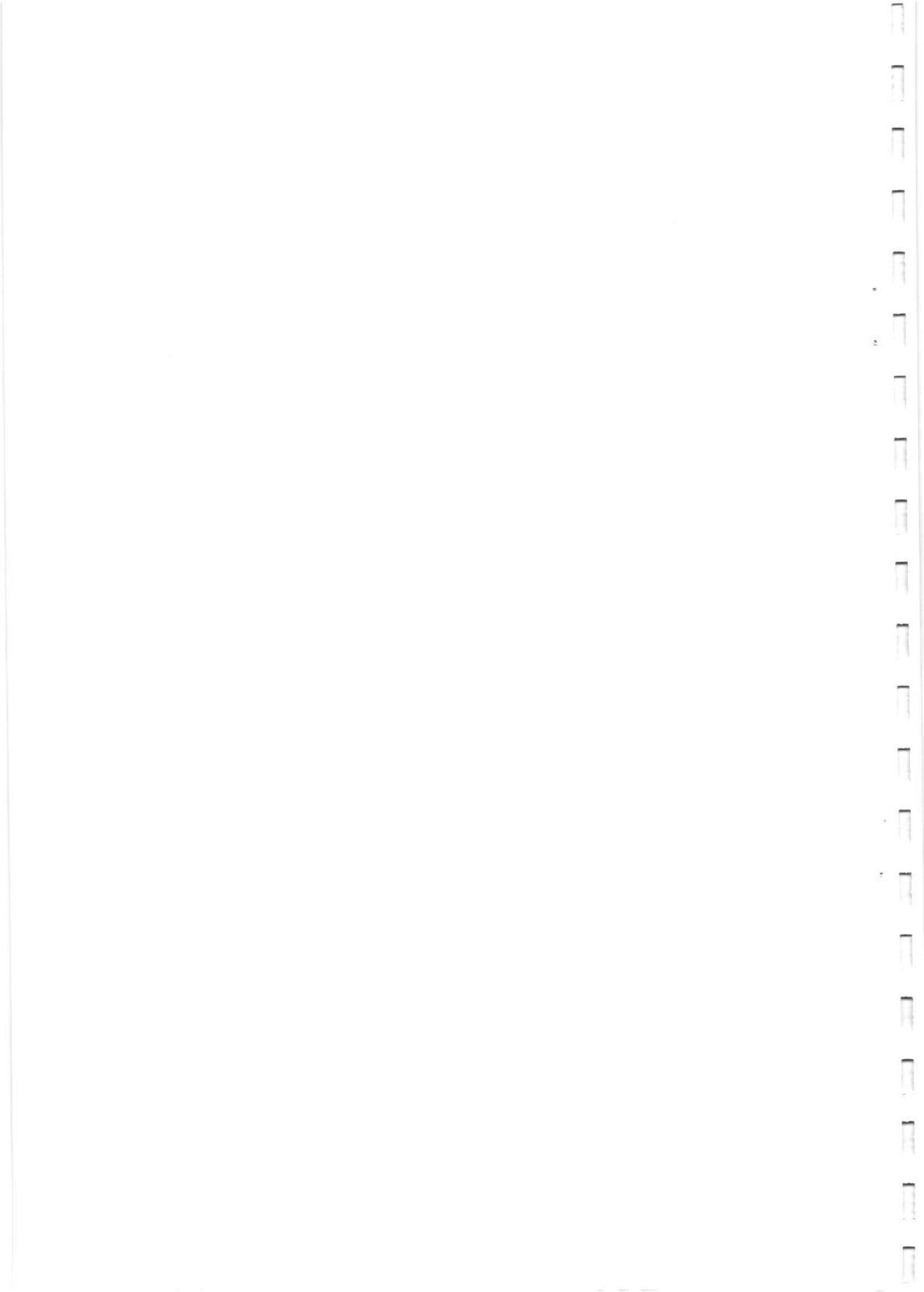
2018 年 5 月 29 日

#### 六、价值定义：

房地产市场价格

#### 七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》中华人民共和国主席令（第 72 号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》中华人民共和国主席令（第 28 号）
- 3、《物权法》中华人民共和国主席令（第 62 号）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令（第 46 号）
- 5、《房地产估价规范》中华人民共和国住房和城乡建设部发布  
GB/T50291-2015
- 6、《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局  
GB/T18508-2014，2014 年 7 月 24 日发布。
- 7、《资产评估执业准则——不动产》中评协[2017]38 号
- 8、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协[2017]34 号
- 9、《资产评估执业准则——资产评估对象法律权属指导意见》中评协  
[2017]48 号
- 10、《泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 11、《国有土地使用证》复印件
- 12、山东省泰安市泰山区人民法院民事调解书、民事裁定书复印件
- 13、产权持有者评估申报表
- 14、估价人员现场查勘资料



## 八、估价原则：

本报告在遵循独立、客观、公正的总原则前提下，还遵循如下具体原则：

- 1、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价。
- 2、最高最佳使用原则：即应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
- 3、替代原则：要求估价对象的估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的类似价格。
- 4、价值时点原则：房地产的公开市场价值随时间而动，不同时点，价值不同。

## 九、估价方法：

### （一）选用的估价方法及理由：

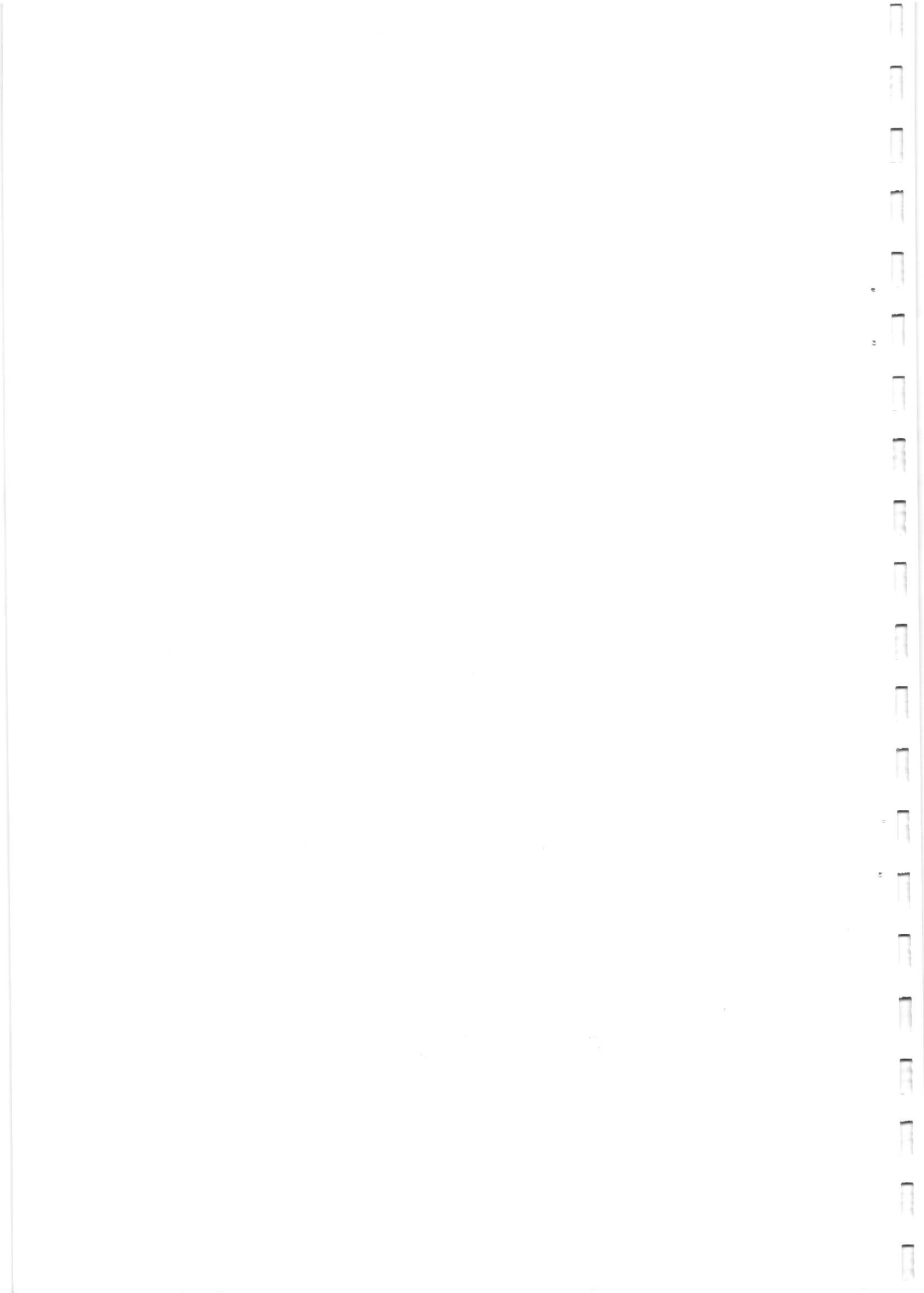
估价对象位于岱岳区良庄镇薛庄北村泰安新绿嘉源食品有限公司院内的6幢房产，该区域工业用途的房产基本上无交易案例，故无法选用市场比较法；估价对象收益资料不易于取得，故无法选用收益法；由于委估房产所处地段工业用途的建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费以及开发过程中的税费较易取得，故对待估房产抵押价值采用重置成本法评估。

待估宗地位于岱岳区良庄镇薛庄北村，土地登记用途为工业，位于泰安市岱岳区良庄镇二级工业基准地价范围，且该区域土地征用相关费用资料易于取得，故宜优先选用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

### （二）估价方法定义

重置成本法是指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，以此求取估价对象建筑物的客观合理价格或价值的方法。对于自建的建筑物，应假设费用与承包商根据发包人要求完成工程所需全部费用相同。

基准地价系数修正法是指在政府公布基准地价的地区，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对该区域的土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。



成本逼近法是以取得土地及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推算土地价格的估价方法。

### 十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在现场查勘，综合分析影响该房地产价格因素的基础上，对估价对象房产选用重置成本法，土地采用基准地价系数法和成本逼近法进行了认真的估算和判定，最终确认房产总建筑面积为2433.40平方米、土地面积为5376.24平方米及地上附属物在估价时点2018年5月29日的估价结果为：估价结果汇总表

名称	评估面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
房产市场价值	2433.40		3,141,717.03
土地市场价值	5376.24	305.00	1,639,753.20
地上附属物市场价值			263,540.00
估价对象			5,045,010.23
市场价值合计			≈ 5,045,010.00

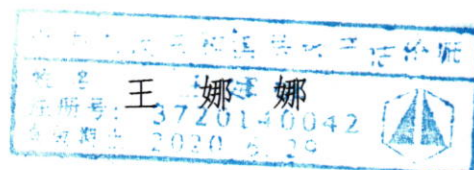
人民币大写:伍佰零肆万伍仟零壹拾元整 (详见后附评估明细表)

### 十一、估价人员：

注册房地产估价师：



王玉玲



王娜娜

Handwritten text in the left column, appearing to be a list or series of notes.

Handwritten text in the right column, appearing to be a list or series of notes.

Handwritten text enclosed in a rectangular box.

Handwritten text enclosed in a rectangular box.





山东天义房地产土地评估有限公司

二〇一八年六月二十四日

## 十二、估价作业日期：

2018年5月29日—2018年6月24日

## 十三、估价报告应用的有效期：

2018年6月24日至2019年6月23日

## 十四、不确定因素分析：

主要包括国家风险、市场风险、自然风险、个人风险四类。2013年12月14日中央城镇化工作会议指出：城镇化是现代化的必由之路，推进城镇化是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手，对全面建成小康社会、加快推进社会主义现代化具有重大现实意义和深远历史意义。房地产业是城镇化建设发展的重要产业之一，国家发展房地产业的政策会随着国民经济的发展和宏观调控的要求适时作出调整，以保证房地产业的持续健康的发展。随着泰安市经济的发展，特别是第二、三产业的快速发展对房地产市场需求加大。不确定因素主要是估价房地产损毁及房地产市场价格变化导致的价格下跌，其次是司法鉴定时间的长短、标的物的价值多少、处置费用的多少导致的。当事方应关注房地产市场的变化及时采取必要的管控措施。本报告只对估价对象的价值发表专业意见，供委托方参考，不承担相关当事方决策的责任。

## 十五、变现能力分析：

变现能力是指假定司法鉴定实现时，在没有过多损失的情况下将司法鉴定的房地产转换为现金的可能性。该宗房产系工业用房，具有通用性和独立使用性，假定在处置权实现时在正常情况下拍卖或变卖，且在处置时间内，房地产市场变化情况不大的情况下，最可能实现的价格与



本次评估的市场价格差异成度较小。若依法起诉、执行、拍卖，则需支付诉讼费、执行费、拍卖费以及产权转移中的契税、印花税、住房维修基金等税费。评估结论不应当被视为在市场上可实现价格的保证。

#### **十六、估价报告使用提示：**

1、估价对象为工业用房，在估价报告有效期内，该地段房地产市场变化对房地产价值的影响不大。若司法鉴定期限较长，由于国家政策的调整，法律、法规的变化有可能导致房地产处置时受到限制或价值发生变化；

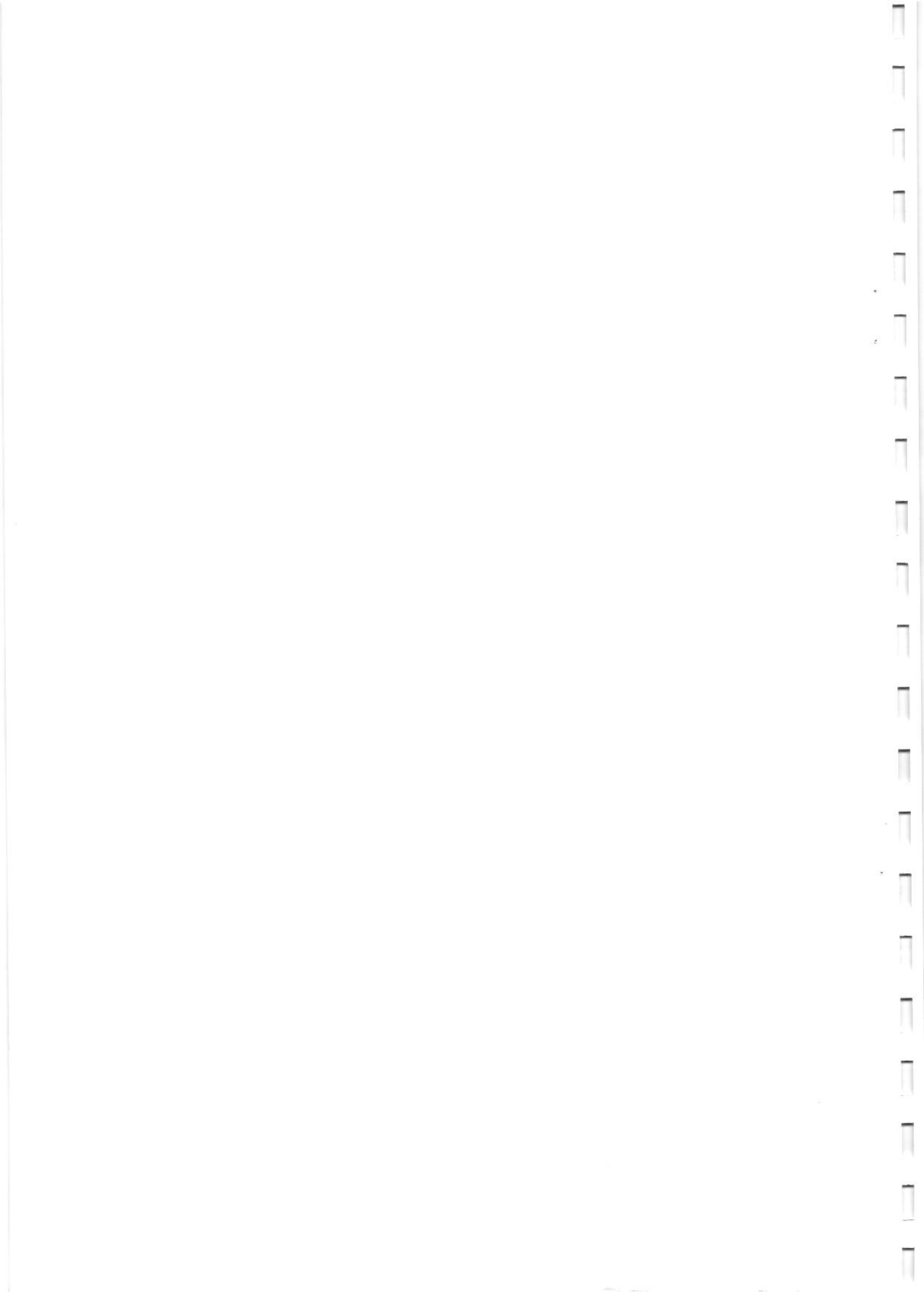
2、超出本报告的使用有效期后，建议使用者委托评估机构重新评估。

3、本评估价值不包括诉讼、执行和权属转移等各个环节的税费。



## 泰安新绿嘉源食品有限公司地上附属物及土地评估明细表

一、房产评估价值：													评估基准日：2018年5月29日	
序号	房产证号	名称	结构	建成 年限	建筑 层数	单位	数量	建安成本 (元/m <sup>2</sup> )	重置成本 (元/m <sup>2</sup> )	成新 率%	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	备注	
1	无证	办公楼	混合	2012	3	m <sup>2</sup>	1603.80	1300.00	1668.84	88%	1468.58	2,355,307.32	层高3.8米	
2		宿舍	混合	2010	1	m <sup>2</sup>	370.12	900.00	1108.10	84%	930.80	344,509.18	层高3.2米	
3		餐厅	混合	2010	1	m <sup>2</sup>	292.80	900.00	1108.10	85%	941.89	275,783.93	层高3.2米	
4		水井房	混合	2010	1	m <sup>2</sup>	32.68	900.00	1108.10	84%	930.80	30,418.67	层高3.2米	
5		传达室	混合	2010	1	m <sup>2</sup>	44.00	900.00	1108.10	84%	930.80	40,955.38	层高3.2米	
6		新餐厅	混合	2015	1	m <sup>2</sup>	90.00	900.00	1108.10	95%	1052.70	94,742.55	层高3.2米	
小计							2433.40					3,141,717.03		
二、附属物评估价值：														
序号		名称		建成 年限		单位	数量				评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	备注	
1		围墙		2010		m	18.50				180.00	3,330.00	长18.5米，高1.75米	
2		院墙		2010		m	46.00				180.00	8,280.00	长46.0米，高2.0米	
3		院墙		2010		m	180.00				260.00	46,800.00	长180.0米，高3.0米	
4		机井		2010		个	3.00				7500.00	22,500.00	深35米，直径1.0米	
5		地面硬化		2010		m <sup>2</sup>	3652.60				50.00	182,630.00	厚35cm	
		小计										263,540.00		



## 泰安新绿嘉源食品有限公司地上附属物及土地评估明细表

三、土地评估价值：									
土地证号	使用权类型	用途	单位	终止日期	剩余年限	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	
泰土国用(2014)第D-0006号	出让	工业	m <sup>2</sup>	2063.10.29	45.40	5376.24	305.00	1,639,753.20	属泰安市岱岳区良庄镇二级工业基准地价范围
小计						5376.24		1,639,753.20	
四、评估价值合计：								5,045,010.23	≈5,045,010.00元





# 房产评估申报表



房屋所有权人：泰安新绿嘉源食品有限公司

序号	房产名称	结构	建成年限	建筑层数	单位	数量	备注
1	办公楼	混合	2012年	3	m <sup>2</sup>	1603.80	层高3.8米
2	宿舍	混合	2010年	1	m <sup>2</sup>	370.12	层高3.2米
3	餐厅	混合	2010年	1	m <sup>2</sup>	292.80	层高3.2米
4	水井房	混合	2010年	1	m <sup>2</sup>	32.68	层高3.2米
5	传达室	混合	2010年	1	m <sup>2</sup>	44.00	层高3.2米
6	新餐厅	混合	2015年	1	m <sup>2</sup>	90.00	层高3.2米
7	围墙	混合	2010年		m <sup>2</sup>	32.38	长18.5米，高1.75米
8	院墙		2010年		m <sup>2</sup>	92.00	长46.0米，高2.0米
9	院墙	混合	2010年		m <sup>2</sup>	540.00	长180.0米，高3.0米
10	机井				m	3.00	深35米，直径1.0米
11	硬化地面	混合	2010年		m <sup>2</sup>	3652.60	厚35cm
	合计						





