

司法询价报告书

鲁产权询〔2018〕1786号

- 一、委托方：阳谷县人民法院
- 二、受托方：山东产权交易中心
- 三、询价标的物：山东聊城超星生物科技有限公司所有的位于开发区金山路东，松花江路北的部分土地、建筑物及地上附属物
- 四、法院委托编号：（2018）鲁1521执1568、1569号
- 五、委托目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据
- 六、询价执行单位：聊城市中衡房地产评估有限公司
- 七、询价执行单位产生方式：本着出具询价报告快速、有效、低费用的原则，由双方当事人在法院中介机构名册及司法辅助机构合作的机构名单中协商选取。
- 八、询价结果：20038667元（明细详见聊中衡〔2018〕咨字（046）号房地产估价报告）。
- 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2018年10月24日起至2019年10月23日止。

本询价结果为拍卖参考价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。

附件：评估公司询价报告及资质材料。



致估价委托人函

山东产权交易中心有限公司：

受贵单位委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，注册房地产估价师刘洪林、刘莹莹于2018年9月17日，对贵单位委托的山东聊城超星生物科技有限公司院内部分土地、建筑物及附属物的市场价值进行评估，我们进行了实地查勘、市场调查和测算，并将现场查勘之日作为上述房地产的价值时点，将以下评估结果为贵单位办理案件提供市场价值参考依据。

估价目的：为委托方依法处置该估价对象提供价值参考而评估该房地产及设施设备的市场价值。

估价对象：为位于山东聊城超星生物科技有限公司院内部分土地、建筑物及附属物，估价对象建筑物及附属物及设施设备情况见下表：

建筑物				
编号	结构/用途	建筑面积 (m ²)	建成年份	成新
1	板房/门卫	40.00	2015	0.95
2	钢构/厂房	1300.00	2015	0.85
3	混合/变电室	64.80	2015	0.95
4	板房	132.00	2015	0.95
5	板房	27.36	2015	0.95
6	钢筋混凝土结构/厂房	7806.54	2015	0.95
7	钢结构/设备棚	65.68	2015	0.95
8	轻钢结构/设备棚	133.92	2015	0.95
附属物				
编号	结构/用途	长度 (m) / 面积 (m ²) / 数量	附属物状况	
1	东围墙	180	方砖砌墙	
2	西铁栅栏围墙	123.3		
3	北围墙	111	方砖砌墙	
4	变压器与配电柜	1套		
5	厂区内地下电缆 (18mm)	350		



6	厂区内燃气管道	300	
7	厂区内蒸汽管道	300	
8	车间内电缆	400	
9	厂区内地下管道	400	
10	厂区内下水道	400	
11	厂区内硬化路面	3000	
12	变电室旁简易车棚	18	彩钢顶
13	变电室旁简易铁网围墙	4	铁网围墙
14	变电室旁电动栅栏门	1	
15	东围墙中间电线杆路灯	1	
16	南门岗电动门	1	
17	北厂房空调	12	
18	厂区内树木	3	

价值时点：2018年9月17日（现场查勘之日）。

价值类型：公开市场价值，估价对象经适当营销后，由熟悉情况，谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：成本法（建筑物附属物设施设备），基准地价法（土地）。

估价结果（取整）：

币种：人民币

编号	结构/用途	面积 (m ²)	单价	金额 (元)
1	板房/门卫	40.00	184.97	7398.63
2	钢构/厂房	1300.00	779.34	1013138.21
3	混合/变电室	64.80	728.13	47182.94
4	板房	132.00	310.32	40961.71
5	板房	27.36	184.97	5060.66
6	钢筋混凝土结构/厂房	7806.54	1354.85	10576690.42
7	钢结构/设备棚	65.68	623.68	40962.98
8	轻钢结构/设备棚	133.92	623.68	83522.57
小计 (元)	11814918.13			



附属物

编号	结构/用途	长度(m)/面积(m ²) /数量	单价	总价
1	东围墙	180	200	36000.00
2	西铁栅栏围墙	123.3	200	24660.00
3	北围墙	111	200	22200.00
4	变压器与配电柜	1套	80000	80000.00
5	厂区内地下电缆(180mm)	350	40	14000.00
6	厂区内燃气管道(含人工安装费)	300	110	33000.00
7	厂区内蒸汽管道(含人工安装费)	300	40	12000.00
8	车间内电缆(含人工安装费)	400	110	44000.00
9	厂区内地下管道(含人工安装费)	400	140	56000.00
10	厂区内下水道(含人工安装费)	400	140	56000.00
11	厂区内硬化路面	3000	80	240000.00
12	变电室旁简易车棚	18	80	1440.00
13	变电室旁简易铁网围墙	4	100	400.00
14	变电室旁电动栅栏门	1	1680	1680.00
15	东围墙中间电线杆路灯	1	600	600.00
16	南门岗电动门	1	1680	1680.00
17	北厂房空调	12	1300	15600.00
18	厂区内树木	3	50	150.00
小计(元)	639410			



建筑物及附属物价值汇总			
建筑物评估价值 (元)	附属物评估价值 (元)	总价值(取整)	大写
11814918	639410	12454328	壹仟贰佰肆拾伍万肆仟叁佰贰拾捌元整
总计(元)	12454328		大写: 壹仟贰佰肆拾伍万肆仟叁佰贰拾捌元整

聊城市开发区超星生物科技有限公司土地价值明细表								
估价期日: 2018. 9. 17			证号: 鲁(2016)聊城市不动产权第0000100号					
坐落	土地使 用有权 人	地类 (用 途)	实际 用途	状况	使用权面积 (m ²)	评估 单价 (元/ m ²)	评估总 价(元)	备注
聊城市开 发区金山 路东、松 花江路 路北	山东聊 城超星 生物科 技有限 公司	工业 用地	工业 用地	聊城市城 区三级 工业用 地, 剩 余使用 年限 44.78 年, 土 地开 发程 度为 五 通一 平	16854.087 (数据 来源 于委 托方 提 供的 委托 评 估土 地 面 积 证 明)	450	7584339	30万 元/ 亩

估价对象总价值	
建筑物及附属物价值(元)	土地价值(元)
12454328	7584339
合计(人民币小写): 20038667元	
人民币大写: 贰仟零叁万捌仟陆佰陆拾柒元整	

聊城市中衡房地产评估有限公司



由 扫描全能王 扫描创建

特别提示：本估价报告及估价结果严格按照“估价假设和限制条件”的限制使用。

估价报告使用期限：2018年10月24日至2019年10月23日。

如对报告有异议，请自签收报告之日起10日内向我公司书面提出。报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

法定代表人（签字或盖章）：



聊城市中衡房地产评估有限公司

二〇一八年十月二十四日



估价结果报告

一、估价委托人：

山东产权交易中心有限公司

二、估价机构：

聊城市中衡房地产评估有限公司

法定代表人：刘振霞

估价资质等级：贰级

资质证书编号：鲁评 152002

住 所：聊城市聚源巷 2 号

三、估价目的：

为委托方依法处置该估价对象提供价值参考而评估该房地产的市场价值。

四、估价对象：

(一) ①估价对象（建筑物及附属物）实物状况描述与分析

估价对象位于山东聊城超星生物科技有限公司院内土地、建筑物及附属物，估价对象状况见下表：

建筑物			
编号	估价对象实物状况	结构	建筑面积 (m ²)
1	3 米高、水泥地面、塑钢窗	板房	40
2	6 米高，塑钢玻璃推拉窗，工字钢梁水泥地面	钢构	1300
3	4.7 米高	砖混	64.8
4	复合彩钢板	板房	132
5	3.1 米高	板房	27.36
6	层次 1-3/3，4.6 米高；1 楼水泥地面，铝合金窗，内有楼梯，水泥踏步，不锈钢扶手及栏杆；2 楼生产设备房；	钢筋混凝土	7806.54



	3楼未进入；楼顶两间设备房（有证）		
7	1-3/3层：铝合金窗，水泥地面，内有设备烘干塔。	钢结构	65.68
8	4米高	钢结构	133.92
附属物			
编号/权属	附属物名称	面积(m ²)/数量/长度(米)	附属物状况
1	东围墙	180	方砖砌墙
2	西铁栅栏围墙	123.3	
3	北围墙	111	方砖砌墙
4	变压器与配电柜	1	
5	厂区内地下电缆（180mm）	350	
6	厂区内燃气管道（含人工安装费）	300	
7	厂区内蒸汽管道（含人工安装费）	300	
8	车间内电缆（含人工安装费）	400	
9	厂区内地下管道（含人工安装费）	400	
10	厂区内下水道（含人工安装费）	400	
11	厂区内硬化路面	3000	
12	变电室旁简易车棚	18	彩钢板顶
13	变电室旁简易铁网围墙	4	铁网围墙
14	变电室旁电动栅栏门	1	
15	东围墙中间电线杆路灯	1	
16	南门岗电动门	1	
17	北厂房空调	12	
18	厂区内树木	3	

估价对象位于开发区金山东路，松花江路北，南临松花江路，西临金山路。根据实地查勘，估价对象土地形状规则，地势平坦；开发程度已达到“五通一平”，即达到通给水、通排水、通电、通路、通讯、通暖气、通天然气及场地平整的条件。



②估价对象（土地）实物状况描述与分析

估价对象（土地）实物状况描述					
土地使用权人：山东聊城超星生物科技有限公司			坐落：开发区金山路东，松花江路北。		
土地使用权面积：16854.087 m ² （数据来源于委托方提供的委托评估土地面积证明）			权利类型：国有建设用地使用权/出让		
地类（用途）：三级工业用地		使用期限：国有建设用地使用权 2063 年 06 月 27 日止			
四至：东至：杜庄村土地；南至：松花江路；西至：金山路；北至：庄堂村土地					
形状	地形/地势	土壤/地基	土地利用现状	基础设施完整度	土地平整程度
呈规则长方形	地形平坦；地势与周边地块和相邻道路相持平。自然排水状况良好。	没有迹象表明该宗地及周边土地受过污染；地基地质条件适于建筑，无不良地质现象。	宗地内建筑物、地下管网等均已建成，厂区设有电动厂门、铺水泥道路及场地。	至价值时点，宗地红线内外达到“五通”（即道路、通供电、通给水、通排水、通通讯）。	宗地红线内场地平整。
宗地代码		371502609001GB00012			
备注		于价值时点 2018 年 9 月 17 日，估价对象土地使用年期为 44.78 年			

（二）权益状况描述

依据不动产权证书鲁（2016）聊城市不动产权第 0000100 号，房地产权人为：山东聊城超星生物科技有限公司，座落：开发区金山路，松花江路北，权利类型为：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/自建房，用途：工业用地/工业；共有宗地面积：20000 平方米，本次委托评估土地面积 16854.087 m²（数据来源于委托方提供的委托评估土地面积证明）终止日期：2063 年 06 月 27 日。

（三）估价对象区位状况描述与分析

位置：山东聊城超星生物科技有限公司院内土地、建筑物及附属物。



交通：估价对象所在的位置南临松花江路，西临金山路；道路通达性较高；该估价对象院内场地宽阔，停车能满足使用需要。

繁华程度：估价对象所处位置人流量较少，商业繁华程度一般。

环境：该区域人文环境一般；附近多为厂区。

外部配套设施：估价对象区域内外均已实现五通一平，周边有济聊高速、加油站、酒店、超市、银行等，配套设施相对完备，基础设施较为完备。

五、价值时点：

2018年9月17日（实地查勘之日）

六、价值类型：

本次评估采用市场价值标准，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则：

本估价报告在遵循独立、客观、公正、合法的原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估价值应为对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

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。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价除出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分的发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的利益。

4、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5、替代原则



根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据：

- 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、《中华人民共和国资产评估法》
- 4、中华人民共和国国家标准：GB/T50291-2015《房地产估价规范》
- 5、中华人民共和国国家标准：GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》
- 6、山东产权交易中心（2018）鲁 1521 执询价 1568、1569 号司法评估询价函；不动产权证书（鲁（2016）聊城市不动产权第 0000100 号）等资料复印件；阳谷县人民法院查封（扣押）财产清单；房地产抵押清单（编号 2016 年第 01120401 号）；委托评估面积证明（由委托方提供）；山东超星生物科技生产研发基地规划图



7、估价对象现场查勘记录

8、委托方提供的房地产权登记信息等资料

9、本估价机构掌握和调查搜集的其他资料

九、估价方法：

目前通常使用的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象为工业用房，存在潜在收益，但大多数都是自用，收益很难从中剥离出来，故不适合采用收益法估算估价对象的客观合理价格；估价对象工业用房，根据最佳使用原则，不适合采用假设开发法估算估价对象的客观合理价格；估价对象近期同类类似房地产交易很少，可比实例信息量缺乏，不适合选用比较法估算估价对象的客观合理价格；现实的工业用房价格与成本关联性较强，房地产的开发成本能够准确反映房地产的客观合理价格，故适宜采用成本法作为评估方法。所以本次估价确定只采用成本法进行评估。土地采用基准地价修正法，建筑物及附属物采用成本法。

(1) 成本法是根据估价对象的重新构建价格来求取估价对象价值的方法；具体是求取估价对象在估价时点的重新构建价格和建筑物折旧，然后将重新构建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。其公式为：

成本价值=土地重置成本+建筑物重置成本-建筑物的折旧

(2) 待估宗地作为工业用地，不属于有持续稳定收益的物业类型，因此不适合采用收益还原法。



估价对象不是在建开发的地块，且开发完成后的房地产无充分的市场信息，不便于预测开发完成后的价格，因此不适合采用剩余法。

由于与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例较少，因此不适合采用市场比较法。

由于估价对象是工业用途的待估土地，在聊城市基准地价三级工业用地覆盖区域内，有相应的基准地价、计算宗地地价的修正体系，适合采用基准地价系数修正法进行评估。基准地价修正法是利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。其公式为：

$$V=V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

V_{1b} ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

K_j ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

综上所述，估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告估价目的，遵照城镇土地估价规程中关于工业用地估价方法选择的有关规定，确定采用基准地价系数修正法。



十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析影响房地产价格因素的基础上，经过专业分析和精心测算，得出估价对象于价值时点 2018 年 9 月 17 日的市场价值为：

币种：人民币(元)

建筑物估价结果

编号	结构/用途	面积 (m ²)	单价	金额 (元)
1	板房/门卫	40.00	184.97	7398.63
2	钢构/厂房	1300.00	779.34	1013138.21
3	混合/变电室	64.80	728.13	47182.94
4	板房	132.00	310.32	40961.71
5	板房	27.36	184.97	5060.66
6	钢筋混凝土结构/厂房	7806.54	1354.85	10576690.42
7	钢结构/设备棚	65.68	623.68	40962.98
8	轻钢结构/设备棚	133.92	623.68	83522.57
小计(元)	11814918.13			

附属物

编号	结构/用途	长度 (m) / 面积 (m ²) / 数量	单价	总价
1	东围墙	180	200	36000.00
2	西铁栅栏围墙	123.3	200	24660.00
3	北围墙	111	200	22200.00
4	变压器与配电柜	1 套	80000	80000.00
5	厂区内地下电缆 (180mm)	350	40	14000.00
6	厂区内燃气管道 (含人工安装费)	300	110	33000.00
7	厂区内蒸汽管道 (含人工安装费)	300	40	12000.00
8	车间内电缆 (含人工安装费)	400	110	44000.00
9	厂区内地下管道 (含人工安装费)	400	140	56000.00
10	厂区内下水道 (含人工安装费)	400	140	56000.00
11	厂区内硬化路面	3000	80	240000.00
12	变电室旁简易车棚	18	80	1440.00



13	变电室旁简易铁网围墙	4	100	400.00
14	变电室旁电动栅栏门	1	1680	1680.00
15	东围墙中间电线杆路灯	1	600	600.00
16	南门岗电动门	1	1680	1680.00
17	北厂房空调	12	1300	15600.00
18	厂区内树木	3	50	150.00
小计(元)	639410			

建筑物及附属物价值汇总

建筑物评估价值 (元)	附属物评估价 值(元)	总价值 (取整)	大写
11814918	639410	12454328	壹仟贰佰肆拾伍万肆仟叁佰贰拾捌元整
总计(元)	12454328		大写:壹仟贰佰肆拾伍万肆仟叁佰贰拾捌元整

聊城市开发区超星生物科技有限公司土地价值明细表

估价期日: 2018.9.17			证号: 鲁(2016)聊城市不动产权第0000100号					
坐落	土地使 用有权 人	地类 (用 途)	实际 用途	状况	使用权面 积(m ²)	评估单 价(元/ m ²)	评估总价 (元)	备注
聊城 市开 发区 金山 路东、 松花 江路 北	山东聊 城超星 生物科 技有限 公司	工业 用地	工业 用地	聊城市城区 三级工业用 地, 剩余使 用年限 44.78年, 土 地开发程度 为五通一平	16854.08 7(数据来 源于委托 方提供的 委托评估 土地面积 证明)	450	7584339. 15	30万元/ 亩



估价对象总价值

建筑物及附属物价值 (元)	土地价值 (元)
12454328	7584339
合计 (人民币小写): 20038667 元	
人民币大写: 贰仟零叁万捌仟陆佰陆拾柒元整	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中华人民共和国房地产估价师	签字日期
刘洪林	3720160421	姓名: 刘洪林 注册号: 3720160421 有效期至: 2019.09.30	2018年10月24日
刘莹莹	3720160226	姓名: 刘莹莹 注册号: 3720160226 有效期至: 2019.5.19	2018年10月24日

十二、实地查勘期:

2018年9月17日 (现场查勘之日)

十三、估价作业期:

2018年9月17日 (现场查勘之日) ----- 2018年10

月24日

房地产评估报告审定



聊城市中衡房地产评估有限公司

二〇一八年十月二十四日

