

房地产估价报告

荷弘正房估字（2017）第 A160364 号

（副本）



估价项目名称：位于成武县东丰路汶上段北山东正元进出口贸易有限公司的房产价值评估

估价委托人：菏泽市中级人民法院技术室

估价机构：菏泽市弘正房地产评估咨询事务有限公司

注册房地产估价师：李怀珍 张全现

估价作业日期：2017年08月10日—2017年08月24日



目 录

| | |
|--------------------|----|
| 一、致估价委托方函 | 1 |
| 二、估价师声明 | 2 |
| 三、估价的假设和限制条件 | 3 |
| 四、估价结果报告 | 4 |
| 1、委托估价方 | 4 |
| 2、受理估价方 | 4 |
| 3、估价对象概述 | 4 |
| 4、估价目的 | 6 |
| 5、估价时点 | 6 |
| 6、价值定义 | 6 |
| 7、评估原则 | 6 |
| 8、估价依据 | 7 |
| 9、估价方法 | 7 |
| 10、估价结果 | 8 |
| 11、估价人员 | 8 |
| 12、估价作业日期 | 8 |
| 13、本报告有效期限 | 8 |
| 五、附件 | |
| 1、本所营业执照复印件 | 9 |
| 2、本所房地产评估资格证复印件 | 10 |
| 3、参加评估人员资格证书复印件 | 11 |
| 4、司法鉴定委托书 | 13 |
| 5、房屋所有权证书复印件及现场勘察表 | 14 |



致估价委托方函

菏泽市中级人民法院技术室：

接受贵单位的委托，我们对位于成武县东丰路汶上段北山东正元进出口贸易有限公司的工业房产及附属物进行了现值评估，现将估价结果报告如下：

一、估价对象：成武县东丰路汶上段北山东正元进出口贸易有限公司的工业房产及附属物

二、估价目的：

为法院办案确定房产市场价值提供参考而评估房产的市场价值

三、估价时点：2017年08月10日

四、价值类型：

本次估价采用价值类型为市场价值，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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依据房地产评估程序，利用科学的评估方法；在分析现有材料的基础上，根据市场分析，经综合评估测算，同时结合估价经验，确定位于成武县东丰路汶上段北山东正元进出口贸易有限公司的工业房产现值为 5864190 元（取整），大写：人民币伍佰捌拾陆万肆仟壹佰玖拾元整（其中房屋价格为 5183576 元，附属物价格为 408082 元，钢结构敞棚价格为 222300 元，复合板房价格为 50232 元）。

房地产评估机构：菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

法人代表：（签章）



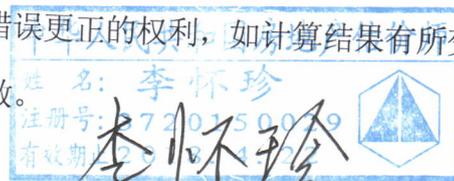
二〇一七年八月二十四日

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价报告中，我们估价人员陈述的事实，是真实的和准确的。
- 2、估价报告中的分析，意见和结论，是我们公正的专业分析，意见和结论，但受到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任何利害关系，也与委托人或相关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们是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、我们已对本估价报告中委托评估的房地产进行了实地查勘。
- 6、本报告中所提供的房地产价值，仅作为委托方确定的评估目的下的价值参考。
- 7、根据委托方的要求，此次评估的建筑面积以房屋所有权证书记载为准，后增钢结构厂棚及复合板房以实际丈量为准，如有不符请委托人、报告使用人及时向我公司提出复议或提供由专业测绘部门提供的数据，我公司有义务及时进行更正，评估结果相应变化，原结果无效。
- 8、我们有对因文字、数字输入错误更正的权利，如计算结果有所变化，应及时更正，原评估结果无效。

国家注册房地产估价师：





估价的假设和限制条件

- 1、估价对象具有完全合法的房屋所有权和国有土地使用权。
- 2、估价依据的个别数据为委估方提供，且数据应是真实的和准确的。
- 3、对不可见部分、不易测量部位的描述，依据委托评估方提供的资料。
- 4、部分修正系数的选择，依据市场调查资料归纳，整理确定。
- 5、本估价报以估价对象在估价时点处于报告所描述状态，并达到委托方所提供的使用功能为假设前提。
- 6、估价时点后，估价报告有效期内，估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
- 7、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论的影响。
- 8、本次估价未考虑特定交易方式对估价结论的影响。



房地产估价结果报告

荷弘正房估字（2017）第 A160364 号

一、估价委托人：菏泽市中级人民法院技术室

地 址：菏泽市中华东路北侧

二、估价机构：菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

法定代表人：车业忠

地 址：菏泽市中华路 1599 号

资格等级：贰级

证书编号：鲁评 172006

三、评估对象概况：

（一）、基本概况

委估对象为山东正元进出口贸易有限公司位于成武县东丰路汶上段北的房产一宗，共有房屋 10 幢，总建筑面积为 8310.97 平方米。此次评估范围包括该房产及附着于房产的装饰装修、附属物，但不包括房屋所占用的土地使用权以及附属于该房产上的可移动资产，如机器设备、家电、家具等及其他债权债务。

（二）、权属状况

房屋所有权证号：房权证成房字第汶上-10 号，房屋所有权人：山东正元进出口贸易有限公司，共有房屋 10 幢，总建筑面积为 8310.97 平方米。证载设计用途：商业、办公、仓库，实际用途为生产加工、仓储；所在宗地土地使用权证号：成国用（2006）字第 132 号，土地使用者：山东正元进出口贸易有限公司，座落：汶上集镇牛老家行政村，地号：无，图号：无，地类（用途）：工业，使用权类型：出让，终止日期：2056



年9月21日，使用权面积64482.00平方米。

(三)、实物状况

委估对象共有房屋10幢，1幢房屋为砖混结构，用途为制冷机房，根据房屋平面示意图，建筑总面积为300.82平方米，层高约5.5米，钢筋混凝土条形基础，承重墙37砖墙，构造柱，屋面为多孔板屋面，内外墙涂料，混凝土地面，铝合金窗，双扇铁大门，建成年份约为1999年；2幢为砖混结构，用途为生产车间和低温冷库，根据房屋平面示意图，建筑总面积为3573.05平方米，其中有低温冷库六个，建筑面积为2365.44平方米，生产车间1207.61平方米，层高约5.5米，钢筋混凝土条形基础，承重墙37砖墙，构造柱，屋面为多孔板屋面，内外墙涂料，冷库部分内墙为聚氨脂保温层，制冷管等制冷设施齐全，保温冷库门，基础采用保温、通风、防潮工艺，建成年份约为1999年。3幢为混合结构恒温库，1.5米毛石基础，承重墙为50砖墙，部分钢筋混凝土构件，现浇屋面，铁大门，建筑面积为3158.00平方米。4幢房屋为砖混结构机房，结构、层高、建成年份同1幢房屋，建筑面积为233.2平方米。5号房为砖混结构门卫，楼板顶，铝合金窗，普通木门，外墙水泥抹面、涂料部分脱落，建筑面积为32.4平方米。6号房屋为砖混结构办公室，房屋总层数为1层，设计用途工业，条形基础，外墙防水涂料，内墙涂料，铝合金窗，木门，水泥地面，建筑面积为214.50平方米。7号、8号、9号、10号房屋为砖混结构宿舍，结构相同，房屋总层数为1层，设计用途工业，条形基础，内外墙防水涂料，四周琉璃瓦屋面，内墙涂料，铝合金窗，水泥地面，部分地板砖地面，建筑总面积均为799平方米。

(四)、区位状况

委估房地产位于成武县汶上集镇，汶上集镇地处成武、定陶、巨野三县交界处，距县城约20公里，东丰公路、德商公路两条省道穿过境内，横跨万福河、东鱼河北支、



安济河、南坡河四道河流。全镇总面积 110 平方公里，11.5 万亩耕地，辖 63 行政村，113 个自然村，6.6 万人。汶上集镇是菏泽市以蔬菜、棉、林、粮生产和畜牧养殖为基础，以农副产品加工为支柱的经济强镇，是全国平原绿化先进镇、亿万农民健身活动先进乡镇、山东省小城镇建设明星乡镇、菏泽市蔬菜生产重点示范乡镇、新农村建设示范乡镇、平安建设先进乡镇、林网建设基地、辣椒生产基地。委估房产所在区域为汶上集镇开发区，西距东外环约 1 公里，南临东丰路，交通便利，可及性和通达度较高，附近有信用社分理处及零散工业企业，因委估房屋实际用途为工业，工业配套设施较不完备，工业聚集规模较低，对委估对象的变现能力有一定影响。

四、估价目的：

为法院办案确定房地产价值提供参考而评估房地产市场价值

五、价值时点：

二〇一七年八月十日（委托之日）

六、价值定义：

本次估价采用价值类型为市场价值，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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则：

遵守独立、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。

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。

价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

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。

最高最佳使用原则：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳用途、规模、档次等。

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、《中华人民共和国担保法》
- 4、《山东省城市房地产交易管理条例》
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291 — 2015）
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 7、《山东省建筑安装工程综合预算定额》
- 8、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
- 9、鉴定委托书
- 10、场勘察记录和市场调查资料
- 11、委托人提供的其他有关资料

九、估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地察看后，该区域内相类似房地产交易实例较少，根据估价对象的特点及实际情况，本次估价采用成本法进行评估。成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依据房地产评估程序，利用科学的评估方法；在分析现有材料的基础上，根据市场分析，经综合评估测算，同时结合估价经验，确定位于成武县东丰路汶上段北山东正元进出口贸易有限公司的工业房产及附属物现值为 5864190 元（取整），大写：人民币伍佰捌拾陆万肆仟壹佰玖拾元整（其中房屋价格为 5183576 元，附属物价格为 408082 元，钢结构敞棚价格为 222300 元，复合板房价格为 50232 元）。

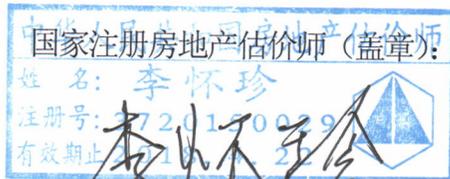
十一、估价作业日期：

二〇一七年八月十日至二〇一七年八月二十四日

十二、本报告书有效期限为壹年：

二〇一七年八月二十四日至二〇一八年八月二十三日

十三、参加估价的估价师盖章：



菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

二〇一七年八月二十四日

