

# 司法询价报告书

鲁产权询〔2018〕1787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：山东奥丰生物科技有限责任公司所有的位于阳谷县石门宋工业区的建筑物及附属物
  - 四、法院委托编号：（2018）鲁1521执1570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：3091806元（明细详见聊中衡[2018]咨字（044）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9月21日起至2019年9月20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奥丰生物科技有限责任公司院内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的市场价值。

估价对象：为位于山东奥丰生物科技有限责任公司院内建筑物及附属物，估价对象建筑物及附属物情况见下表：

建筑物				
编号	结构/用途	面积 (m <sup>2</sup> )	建成年份	成新
1 (奥丰)	砖混板房/门卫	7.55	2007	0.80
2 (奥丰)	砖混/办公	1017.00	2007	0.90
4 (奥丰)	简易/东配电室	44.72	2007	0.80
6 (奥丰)	彩钢/悬浮车间	527.94	2007	0.80
9 (奥丰)	彩钢/仓库	527.94	2007	0.80
11 (奥丰)	钢构/粉剂车间	559.00	2007	0.90
13 (奥丰)	钢构/粉剂车间	581.00	2007	0.90
15 (奥丰)	彩钢/乙草胺仓库	521.66	2007	0.80
18 (奥丰)	简易/西配电室	52.00	2007	0.80
20 (奥丰)	彩钢/悬浮车间	520.40	2007	0.80
24 (奥丰)	彩钢/仓库	502.80	2007	0.80
25 (奥丰)	砖混/门卫	17.00	2007	0.80
28 (奥丰)	复合板/餐厅	88.00	2007	0.70

附属物			
编号	结构/用途	附属物状况	面积 (m <sup>2</sup> ) / 数量
12	北迎门墙	砖墙，无瓷砖	57.00
17	消防水池 (m <sup>3</sup> )	高3米深，用于工厂消防用，砖砌水泥抹面 (体积 22*6.8*3)	448.80



26	南迎门墙	砖墙, 无瓷砖	45.00
30	厂区内硬化地面	水泥硬化路面	3000.00
31	厂内路灯	高5米。	11.00
32	厂内地上电缆		300.00
33	厂内地下电缆		300.00
34	地下水管道		400.00
35	厂区内下水道		300.00
36	消防栓		2.00
37	厂区北围墙		150.00
38	厂区东西围墙		320.00
39	办公南铁栅栏围墙		90.00
40	绿化花池		2.00
41	树木		2.00
42	办公楼东铁栅栏		15.00
3	彩钢/储物棚	3.57米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	266.60
5	彩钢/储物棚	东墙简易钢构棚, 借一面砖墙, 水泥地面, 彩钢顶, 圆立柱	255.18
7	彩钢/储物棚	4.8米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	46.51
8	彩钢/储物棚	4.8米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面;	168.00
10	彩钢/储物棚	4.8米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	214.51
14	彩钢/储物棚	5.1米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	91.00
16	彩钢/储物棚	4.8米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	46.51
19	彩钢/储物棚	4.8米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	135.00
21	彩钢/储物棚	4.8米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	313.60
23	彩钢/储物棚	4.8米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	144.00
27	彩钢/车棚	2.5米高, 彩钢顶, 圆立柱	72.00
22	混合/厕所	2.5米高, 混合结构。彩钢板顶, 水泥地面。无门窗	15.00
29	彩钢棚/餐厅	3米高, 彩钢墙, 水泥地面, 无门窗	70.40

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。

估价结果:

币种: 人民币

建筑物估价结果				
编号	结构/用途	面积 (m <sup>2</sup> )	单价	金额 (元)



1 (奥丰)	砖混板房/门卫	7.55	185.69	1402
2 (奥丰)	砖混/办公	1017	1062.48	1080537
4 (奥丰)	简易/东配电室	44.72	371.39	16609
6 (奥丰)	彩钢/悬浮车间	527.94	278.54	147053
9 (奥丰)	彩钢/仓库	527.94	278.54	147053
11 (奥丰)	钢构/粉剂车间	559	522.27	291947
13 (奥丰)	钢构/粉剂车间	581	522.27	303437
15 (奥丰)	彩钢/乙草胺仓库	521.66	371.39	193739
18 (奥丰)	简易/西配电室	52	371.39	19312
20 (奥丰)	彩钢/悬浮车间	520.4	371.39	193271
24 (奥丰)	彩钢/仓库	502.8	464.24	233418
25 (奥丰)	砖混/门卫	17	464.24	7892
28 (奥丰)	复合板/餐厅	88	406.21	35746
小计 (元)				2671405.37

### 附属物

编号	结构/用途	面积 (m <sup>2</sup> ) / 数量	单价	总价
12	北迎门墙	57.00	100.00	5700.00
17	消防水池 (m <sup>3</sup> )	448.80	100.00	44880.00
26	南迎门墙	45.00	100.00	4500.00
30	厂区内硬化地面	3000.00	30.00	90000.00
31	厂内路灯	11.00	300.00	3300.00
32	厂内地上电缆	300.00	40.00	12000.00
33	厂内地下电缆	300.00	40.00	12000.00
34	地下水管道	400.00	25.00	10000.00
35	厂区内下水道	300.00	25.00	7500.00
36	消防栓	2.00	300.00	600.00
37	厂区北围墙	150.00	80.00	12000.00
38	厂区东西围墙	320.00	80.00	25600.00
39	办公南铁栅栏围墙	90.00	80.00	7200.00
40	绿化花池	2.00	8.00	16.00
41	树木	2.00	7.00	14.00
42	办公楼东铁栅栏	15.00	80.00	1200.00
3	彩钢/储物棚	266.60	100.00	26660.00
5	彩钢/储物棚	255.18	100.00	25518.00
7	彩钢/储物棚	46.51	100.00	4651.00
8	彩钢/储物棚	168.00	100.00	16800.00
10	彩钢/储物棚	214.51	100.00	21451.00
14	彩钢/储物棚	91.00	100.00	9100.00
16	彩钢/储物棚	46.51	100.00	4651.00
19	彩钢/储物棚	135.00	100.00	13500.00
21	彩钢/储物棚	313.60	100.00	31360.00



23	彩钢/储物棚	144.00	100.00	14400.00
27	彩钢/车棚	72.00	80.00	5760.00
22	混合/厕所	15.00	200.00	3000.00
29	彩钢棚/餐厅	70.40	100.00	7040.00
小计(元)			420401	

权属	建筑物评估价值(元)	附属物评估价值	总价值(取整)	大写
奥丰	2671405.37	420401	3091806	叁佰零玖万壹仟捌佰零陆元

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9月21日至2019年9月20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

二〇一八年九月二十一日



## 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) 估价对象实物状况描述与分析

估价对象位于山东奥丰生物科技有限责任公司院内建筑物及附属物，估价对象状况见下表：

建筑物实物状况					
编号	结构/用途	房屋状况	面 积 (m <sup>2</sup> )	建成年份	成新
1 (奥丰)	砖混板房/门卫	2.5 米高、水泥地面、1 米砌墙，铝合金门窗、复合板顶	7.55	2007	0.8
2 (奥丰)	砖混/办公	3.3 米高，1-3/3 层地面地板砖，1 楼石膏板吊顶，全部套装门铝合金门窗，步梯一部。	1017	2007	0.9
4 (奥丰)	简易/东配电室	2.5 米高，木门窗，彩钢顶，借一面砖墙，水泥地面	44.72	2007	0.8
6 (奥丰)	彩钢/悬浮车间	5 米高，水泥地面，彩钢顶，彩钢墙，铁门铁窗，	527.94	2007	0.8
9 (奥丰)	彩钢/仓库	5 米高，水泥地面，彩钢顶，彩钢墙，铁门铁窗，	527.94	2007	0.8
11 (奥丰)	钢构/粉剂车间	8.4 米高，工字钢梁彩钢顶，铝合金窗，木门，水泥地面	559	2007	0.9
13 (奥丰)	钢构/粉剂车间	8.4 米高，工字钢梁彩钢顶，铝合金窗，木门，水泥地面	581	2007	0.9
15 (奥丰)	彩钢/乙草胺仓库	5.1 米高，水泥地面，彩钢顶，彩钢墙，铝合金门窗，	521.66	2007	0.8
18 (奥丰)	简易/西配电室	2.5 米高，木门窗，彩钢顶，借一面砖墙，水泥地面	52	2007	0.8



20 (奥丰)	彩钢/悬浮车间	5.1 米高, 工字钢梁彩钢顶, 铝合金窗, 水泥地面, 铝合金门窗,	520.4	2007	0.8
24 (奥丰)	彩钢/仓库	8.4 米高, 水泥地面, 彩钢顶, 彩钢墙, 铝合金门窗,	502.8	2007	0.8
25 (奥丰)	砖混/门卫	2.5 米高, 混合结构, 水泥地面, 铝合金门窗	17	2007	0.8
28 (奥丰)	复合板/餐厅	3 米高, 复合板顶, 木门木窗, 水泥地面,	88	2007	0.7

### 附属物状况

编号	结构/用途	附属物状况	面积 (m <sup>2</sup> ) / 数量
12	北迎门墙	砖墙, 无瓷砖	57.00
17	消防水池 (m <sup>3</sup> )	高 3 米深, 用于工厂消防用, 砖砌水泥抹面 (体积 22*6.8*3)	448.80
26	南迎门墙	砖墙, 无瓷砖	45.00
30	厂区内硬化地面	水泥硬化路面	3000.00
31	厂内路灯	高 5 米。	11.00
32	厂内地上电缆		300.00
33	厂内地下电缆		300.00
34	地下水管道		400.00
35	厂区内下水道		300.00
36	消防栓		2.00
37	厂区北围墙		150.00
38	厂区东西围墙		320.00
39	办公南铁栅栏围墙		90.00
40	绿化花池		2.00
41	树木		2.00
42	办公楼东铁栅栏		15.00
3	彩钢/储物棚	3.57 米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	266.60
5	彩钢/储物棚	东墙简易钢构棚, 借一面砖墙, 水泥地面, 彩钢顶, 圆立柱	255.18
7	彩钢/储物棚	4.8 米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	46.51
8	彩钢/储物棚	4.8 米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面;	168.00
10	彩钢/储物棚	4.8 米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	214.51
14	彩钢/储物棚	5.1 米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	91.00
16	彩钢/储物棚	4.8 米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	46.51
19	彩钢/储物棚	4.8 米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	135.00
21	彩钢/储物棚	4.8 米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	313.60
23	彩钢/储物棚	4.8 米高, 彩钢顶, 圆立柱, 水泥地面	144.00
27	彩钢/车棚	2.5 米高, 彩钢顶, 圆立柱	72.00
22	混合/厕所	2.5 米高, 混合结构。彩钢板顶, 水泥地面。无门窗	15.00
29	彩钢棚/餐厅	3 米高, 彩钢墙, 水泥地面, 无门窗	70.40



估价对象位于阳谷县石门宋工业区，南临景阳路。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、及场地平整的条件。

## （二）权益状况描述

依据山东省阳谷县人民法院（2018）鲁 1521 执 1570 号司法询价委托函，估价对象所有权人：山东奥丰生物科技有限责任公司，座落：阳谷县石门宋工业区；房屋为工厂生产配套用房，建成年份为 2007 年建成。

## （三）估价对象区位状况描述与分析

位置：阳谷县景阳路石门宋工业区。

交通：估价对象所在的位置南临景阳路；道路通达性一般；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，周边有阳谷县传染病医院、东八里营村等，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、山东省阳谷县人民法院（2018）鲁1521执1570号司法询价委托函
- 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。

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：

$$\text{成本价值} = \text{建筑物重置成本} - \text{建筑物的折旧}$$

### 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 <sup>2</sup> )	单价/m <sup>2</sup>	金额 (元)
1 (奥丰)	砖混板房/门卫	7.55	185.69	1402
2 (奥丰)	砖混/办公	1017	1062.48	1080537
4 (奥丰)	简易/东配电室	44.72	371.39	16609
6 (奥丰)	彩钢/悬浮车间	527.94	278.54	147053
9 (奥丰)	彩钢/仓库	527.94	278.54	147053
11 (奥丰)	钢构/粉剂车间	559	522.27	291947
13 (奥丰)	钢构/粉剂车间	581	522.27	303437
15 (奥丰)	彩钢/乙草胺仓库	521.66	371.39	193739
18 (奥丰)	简易/西配电室	52	371.39	19312
20 (奥丰)	彩钢/悬浮车间	520.4	371.39	193271
24 (奥丰)	彩钢/仓库	502.8	464.24	233418



25 (奥丰)	砖混/门卫	17	464.24	7892
28 (奥丰)	复合板/餐厅	88	406.21	35746
小计 (元)				2671405

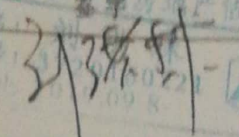
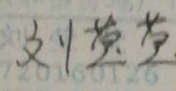
### 附属物

编号	结构/用途	面积 (m <sup>2</sup> ) / 数量	单价	总价
12	北迎门墙	57.00	100.00	5700.00
17	消防水池 (m <sup>3</sup> )	448.80	100.00	44880.00
26	南迎门墙	45.00	100.00	4500.00
30	厂区内硬化地面	3000.00	30.00	90000.00
31	厂内路灯	11.00	300.00	3300.00
32	厂内地上电缆	300.00	40.00	12000.00
33	厂内地下电缆	300.00	40.00	12000.00
34	地下水管道	400.00	25.00	10000.00
35	厂区内下水道	300.00	25.00	7500.00
36	消防栓	2.00	300.00	600.00
37	厂区北围墙	150.00	80.00	12000.00
38	厂区东西围墙	320.00	80.00	25600.00
39	办公南铁栅栏围墙	90.00	80.00	7200.00
40	绿化花池	2.00	8.00	16.00
41	树木	2.00	7.00	14.00
42	办公楼东铁栅栏	15.00	80.00	1200.00
3	彩钢/储物棚	266.60	100.00	26660.00
5	彩钢/储物棚	255.18	100.00	25518.00
7	彩钢/储物棚	46.51	100.00	4651.00
8	彩钢/储物棚	168.00	100.00	16800.00
10	彩钢/储物棚	214.51	100.00	21451.00
14	彩钢/储物棚	91.00	100.00	9100.00
16	彩钢/储物棚	46.51	100.00	4651.00
19	彩钢/储物棚	135.00	100.00	13500.00
21	彩钢/储物棚	313.60	100.00	31360.00
23	彩钢/储物棚	144.00	100.00	14400.00
27	彩钢/车棚	72.00	80.00	5760.00
22	混合/厕所	15.00	200.00	3000.00
29	彩钢棚/餐厅	70.40	100.00	7040.00
小计 (元)			420401	

权属	建筑物评估价值 (元)	附属物评估价值	总价值	大写
奥丰	2671405.37	420401	3091806	叁佰零玖万壹仟捌佰零陆元



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签字日期
刘洪林	3720160221		2018年09月21日
刘莹莹	3720160126		2018年09月21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9月21日

房地产评估报告审定



聊城市中衡房地产评估有限公司  
二〇一八年九月二十一日

