

房地产估价报告

估价报告编号：山东永平房(估)字[2019]第 1340 号

估价项目名称：丛伟峰位于荣成市埠柳镇荣鑫果品冷风库的建筑物及其他地上定着物价值评估

估价委托人：荣成市人民法院

房地产估价机构：山东永平房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李 娟 (3720150183)
焦传伟 (3720170119)

估价报告出具日期：2019 年 4 月 16 日

致估价委托人函

荣成市人民法院：

接受贵方的委托，我公司委派专业人员对委托评估的房产进行了实地查勘，遵照《房地产估价规范》等法律法规和技术标准的规定，本着客观、独立、公正的原则，遵循必要的评估程序，选用适宜的估价方法并结合估价师的经验，进行了认真细致的分析和测算，评估工作现已完成，报告主要内容如下：

估价目的：为委托方确定涉案房产的市场价值提供参考依据。

估价对象：本次估价的财产范围是荣成市埠柳镇荣鑫果品冷风库建筑物及其他地上定着物。详见下表：

序号	所有人	坐落	建筑物名称	结构/规格	总层数	所在层数	数量	单位
1	丛伟峰	荣成市埠柳镇荣鑫果品冷风库	库房 1	砖木	1	1	304.29	m ²
2			库房 2	砖木	1	1	134.55	m ²
3			库房 3	砖木	1	1	129.72	m ²
4			库房 4	砖木	1	1	155.64	m ²
5			加工车间	混合	1	1	618.12	m ²
6			偏厦 1	混合	1	1	20.30	m ²
7			偏厦 2	混合	1	1	33.90	m ²
8			储水池	砖砌	1	1	58.46	m ³
9			机房	砖木	1	1	11.79	m ²
10			冷库及加工间	混合	1	1	1055.13	m ²
11			装卸间	混合	1	1	311.22	m ²
12			宿舍	混合	2	1-2	403.20	m ²
13			办公室 1	砖木	1	1	123.34	m ²
14			库房 5	混合	1	1	21.02	m ²
15			办公室 2	砖木	1	1	146.33	m ²
16			厕所	砖木	1	1	30.63	m ²
17			围墙 1	砖砌	-	-	48.14	m ³
18			围墙 2	铁艺	-	-	30.49	m
19			挡土墙	石砌	-	-	654.85	m ³
20			院面硬化	砼	-	-	3371.78	m ²
21			大口井	Φ 1h10	-	-	1.00	口

价值时点：2019 年 4 月 10 日。

价值类型：本次评估采用公开市场价值，即在价值时点公开市场上最

可能形成的价格。

估价方法：成本法

估价结果：评估价值为 313.28 万元，人民币大写：叁佰壹拾叁万贰仟捌佰元整。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，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！

山东永平房地产评估有限公司

二〇一九年四月十六日



目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据：.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业日期.....	15
估价技术报告（内部存档）	
一、估价对象描述与分析	
二、市场背景描述与分析	
三、估价对象最高最佳利用分析	
四、估价方法适用性分析	
五、估价测算过程	
六、估价结果确定	
附 件.....	16
一、估价对象位置图和照片	
二、法院鉴定委托书复印件	
三、专业帮助情况和相关专业意见	
四、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
五、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

（一）一般假设

1. 房地产市场稳定，国家宏观政策、经济形势未有重大变化，无不可抗力影响。

2. 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。

3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4. 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。

（二）特殊类假设

1. 未定事项假设

估价委托方提供的资料中，未记载估价对象房屋的建设年份，本次估价房屋建设年份以房地产估价师实际调查为准。

2. 背离事实假设

在价值时点，估价对象已被法院查封，本次估价不考虑估价对象已查

封等因素的影响。

3. 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

4. 依据不足假设

(1) 报告中有关估价对象的建筑面积是以我们现场勘测为准。如有异议，估价对象的最终面积以相关主管部门确认的面积为准，本报告及评估结果应作相应调整。

(2) 根据委托方要求，本报告的估价结果是在假定估价对象为合法的前提下得出的，因估价对象的合法性而产生的法律后果本公司不承担任何责任。

二、估价报告使用的限制条件：

1. 本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

2. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自2019年4月16日起至2020年4月15日止）。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。

3. 估价结果为房产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4. 本估价报告书必须完整使用方为有效，对仅使用其中部分内容或复印使用所导致的有关损失，估价机构不承担任何责任。

5. 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，亦不得以其他方式公开发表。

6. 本报告由山东永平房地产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人：荣成市人民法院

联系人：肖红旗

联系方式：0631-7564503

二、房地产估价机构：山东永平房地产评估有限公司

法定代表人：陈威

地址：荣成市东山街道东山南路 982 号

资质等级：壹级

资质证书号：鲁评 061015

联系电话：0631-7560512

三、估价目的：

为委托方确定涉案房产的市场价值提供参考依据。

四、估价对象：

1. 本次估价范围：荣成市埠柳镇荣鑫果品冷风库的建筑物及其他地上定着物。财产状况详见下表：

序号	所有人	坐落	建筑物名称	结构/规格	总层数	所在层数	数量	单位
1	丛伟峰	荣成市埠柳镇荣鑫果品冷风库	库房 1	砖木	1	1	304.29	m ²
2			库房 2	砖木	1	1	134.55	m ²
3			库房 3	砖木	1	1	129.72	m ²
4			库房 4	砖木	1	1	155.64	m ²
5			加工车间	混合	1	1	618.12	m ²
6			偏厦 1	混合	1	1	20.30	m ²
7			偏厦 2	混合	1	1	33.90	m ²
8			储水池	砖砌	1	1	58.46	m ³
9			机房	砖木	1	1	11.79	m ²
10			冷库及加工间	混合	1	1	1055.13	m ²
11			装卸间	混合	1	1	311.22	m ²
12			宿舍	混合	2	1-2	403.20	m ²
13			办公室 1	砖木	1	1	123.34	m ²
14			库房 5	混合	1	1	21.02	m ²
15			办公室 2	砖木	1	1	146.33	m ²
16			厕所	砖木	1	1	30.63	m ²

17			围墙 1	砖砌	-	-	48.14	m ³
18			围墙 2	铁艺	-	-	30.49	m
19			挡土墙	石砌	-	-	654.85	m ³
20			院面硬化	砼	-	-	3371.78	m ²
21			大口井	Φ1h10	-	-	1.00	口

2. 估价对象基本状况：

估价对象位于荣成市埠柳镇荣鑫果品冷风库院内，距离埠柳镇政府约 0.5 公里，位于 301 省道以北，交通较便捷；附近有荣成市隆丰达果蔬有限公司、荣成市第二玻璃厂等，工业聚集度较高；周围环境优美、整洁，无空气、噪声等污染，环境卫生状况良好；区域基础设施有基本保障，达到“四通”（通路、供电、通讯、供水）条件。

建筑物基本状况：

估价对象 1 为一栋单层砖木结构的库房，建筑面积为 304.29 平方米，彩钢板屋顶，其外墙抹水泥砂浆，部分卷帘门、部分铝合金门，铝合金窗，内墙抹水泥砂浆，地面为水泥地面；水、电等配套设施齐全。

估价对象 2 为一栋单层砖木结构的库房，建筑面积为 134.55 平方米，其外墙抹水泥砂浆，木制门窗，内墙抹白灰，地面为水泥地面；水、电等配套设施齐全。

估价对象 3 为一栋单层砖木结构的库房，建筑面积为 129.72 平方米，其外墙抹水泥砂浆，木制门窗，内墙抹白灰，地面为水泥地面；水、电等配套设施齐全。

估价对象 4 为一栋单层砖木结构的库房，建筑面积为 155.64 平方米，其外墙抹水泥砂浆，木制门窗，内墙部分贴瓷砖、部分抹白灰、部分抹水泥砂浆，地面部分铺地砖、部分为水泥地面；水、电等配套设施齐全。

估价对象 5 为一栋单层混合结构的加工车间，建筑面积为 618.12 平方米，彩钢板屋顶，其外墙部分水泥砖砌墙、部分为彩钢保温板，彩钢保温

板门，铝合金窗，地面为水泥地面；水、电等配套设施齐全。

估价对象 6 为一栋单层混合结构的偏厦，建筑面积为 20.30 平方米，彩钢板屋顶，其外墙抹水泥砂浆，卷帘门，内墙抹水泥砂浆，地面为水泥地面。

估价对象 7 为一栋单层混合结构的偏厦，建筑面积为 33.90 平方米，彩钢板屋顶，其外墙抹水泥砂浆，铁门，内墙抹水泥砂浆，地面为水泥地面。

估价对象 8 为砖砌储水池，体积为 58.46 立方米。

估价对象 9 为一栋单层砖木结构的机房，建筑面积为 11.79 平方米，石棉瓦屋顶，其外墙抹水泥砂浆，地面为水泥地面；水、电等配套设施齐全。

估价对象 10 为一栋单层混合结构的冷库及加工间，建筑面积为 1055.13 平方米，其外墙刷涂料，加工间铝合金门窗，内墙刷涂料，地面为水泥地面；冷库为铁皮保温门，顶棚、内墙、地面均采用聚氨酯保温，地面为水泥地面；水、电等配套设施齐全。

估价对象 11 为一栋单层混合结构的装卸间，建筑面积为 311.22 平方米，彩钢板屋顶，其外墙刷涂料，不锈钢门，铝合金窗，内墙抹白灰，地面为水泥地面；水、电等配套设施齐全。

估价对象 12 为一栋二层混合结构的宿舍，建筑面积为 403.20 平方米，其外墙刷涂料，木门，部分木窗、部分铝合金窗，一层内墙刷涂料，地面为水泥地面，二层 PVC 吊顶，内墙刷乳胶漆，地面铺地砖，水泥楼梯；水、电、通讯等配套设施齐全。

估价对象 13 为一栋单层砖木结构的办公室，建筑面积为 123.34 平方米，其外墙刷涂料，部分卷帘门、部分铝合金门，铝合金窗，PVC 吊顶，

内墙刷乳胶漆，地面铺地砖；水、电、通讯等配套设施齐全。

估价对象 14 为一栋单层混合结构的库房，建筑面积为 21.02 平方米，其外墙刷涂料，卷帘门，内墙抹白灰，地面为水泥地面。

估价对象 15 为一栋单层砖木结构的办公室，建筑面积为 146.33 平方米，其外墙刷涂料，卷帘门，铝合金窗，PVC 吊顶，内墙刷乳胶漆，地面铺地砖；水、电、通讯等配套设施齐全。

估价对象 16 为一栋单层砖木结构的厕所，建筑面积为 30.63 平方米，其外墙抹水泥砂浆，内墙抹水泥砂浆，地面为水泥地面。

估价对象 17 为砖砌围墙，体积为 48.14 立方米。

估价对象 18 为铁艺围墙，长度为 30.49 米。

估价对象 19 为石砌挡土墙，体积为 654.85 立方米。

估价对象 20 为院面硬化，面积为 3371.78 平方米。

估价对象 21 为一口水井。

五、价值时点：

根据估价目的，在征得估价委托人同意后，确定以完成估价对象实地查勘之日为价值时点。具体时点为：二〇一九年四月十日。

六、价值类型：

本次评估采用公开市场价值，即在价值时点公开市场上最可能形成的价格。

市场价值是指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：

本次估价遵循以下原则：

1. 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。

2. 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。遵循合法原则，应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。

3. 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，在不同的时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。遵循价值时点原则，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。

4. 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。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指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，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据：

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国资产评估法》
4. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
5. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
6. 《房屋完损等级评定标准（试行）》和《经租房屋清产估价原则》
7. 山东省和威海市建筑工程造价定额和同类项目开发成本等有关费用

资料

8. 其他与本次评估有关的法律、法规和政策文件
9. 委托方提供的有关资料
10. 估价机构和估价人员现场勘测、掌握和搜集的有关资料

九、估价方法：

本次估价的思路和采用的方法如下：

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，结合估价对象的具体特点及估价目的，我们认为估价对象适合采用成本法进行估算，理由如下：

（一）适用的估价方法

根据《房地产估价规范》的规定，当估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象的重置开发成本等资料能够通过市场调查方式获得，所以本次评估适宜采用成本法。

（二）不适用的估价方法

本次只单纯评估建筑物及其他地上定着物，与其相类似的市场交易案例、租赁案例很少，不宜采用比较法、收益法；另外，估价对象属于建成并已投入使用的物业，不属于待开发房地产，故不适合采用假设开发法作为评估方法。

（三）估价技术路线

1. 成本法

成本法，是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法估价应按下列步骤进行：

- ①选择具体估价路径；
- ②估算重置成本或重建成本；
- ③测算折旧；
- ④计算成本价值。

2. 综合分析确定最终估价结果

根据成本法的测算结果，结合当前市场状况和估价师经验，最终得出估价对象的价值。

十、估价结果：

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过仔细测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定本次估价对象在价值时点 2019 年 4 月 10 日的评估价值为 313.28 万元，人民币大写：叁佰壹拾叁万贰仟捌佰元整。详见下表：

序号	所有人	坐落	建筑物名称	结构/规格	总层数	所在层数	数量	单位	折后单价	评估价格 (万元)
1	丛伟峰	荣成市埠柳 镇荣鑫果品 冷风库	库房 1	砖木	1	1	304.29	m ²	410	12.48
2			库房 2	砖木	1	1	134.55	m ²	600	8.07
3			库房 3	砖木	1	1	129.72	m ²	600	7.78
4			库房 4	砖木	1	1	155.64	m ²	640	9.96
5			加工车间	混合	1	1	618.12	m ²	560	34.61
6			偏厦 1	混合	1	1	20.30	m ²	350	0.71
7			偏厦 2	混合	1	1	33.90	m ²	460	1.56
8			储水池	砖砌	1	1	58.46	m ³	190	1.11
9			机房	砖木	1	1	11.79	m ²	440	0.52
10			冷库及加工间	混合	1	1	1055.13	m ²	1180	124.51
11			装卸间	混合	1	1	311.22	m ²	410	12.76
12			宿舍	混合	2	1-2	403.20	m ²	960	38.71
13			办公室 1	砖木	1	1	123.34	m ²	550	6.78
14			库房 5	混合	1	1	21.02	m ²	300	0.63
15			办公室 2	砖木	1	1	146.33	m ²	550	8.05
16			厕所	砖木	1	1	30.63	m ²	280	0.86
17			围墙 1	砖砌	-	-	48.14	m ³	540	2.60
18			围墙 2	铁艺	-	-	30.49	m	150	0.46

19			挡土墙	石砌	-	-	654.85	m ³	210	13.75
20			院面硬化	砼	-	-	3371.78	m ²	80	26.97
21			大口井	φ1h10	-	-	1.00	口	4000	0.40
合计										313.28

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
李娟	3720150183		2019年4月16日
焦传伟	3720170119		2019年4月16日

十二、实地查勘期：

2019年4月10日

十三、估价作业日期：

2019年4月10日至2019年4月16日

附 件

1. 估价对象位置图和照片
2. 法院鉴定委托书复印件
3. 专业帮助情况和相关专业意见
4. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
5. 注册房地产估价师估价资格证书复印件