

土地使用权人:	济南市张夏水暖器材厂	
土地使用权证号:	长清国用(1998)字第 0709149 号、长清国用(1998)字第 0709150 号(根据估价委托人提供的《委托评估财产清单》确定)	
土地使用权面积:	长清国用(1998)字第 0709149 号: 9153.8 m ² (根据估价委托人提供的《委托评估财产清单》确定)	
	长清国用(1998)字第 0709150 号: 15705.3 m ² (根据估价委托人提供的《委托评估财产清单》确定)	
座落:	济南市长清区长夏镇金庄村一〇四国道路西	
房屋所有权人:	济南市张夏水暖器材厂	
房产证号:	详见评估结果明细表	
规划用途:	仓库、车间、厕所、餐厅、门市部保卫科、办公室、传达室、服务、机房、变电室、仓库食堂	
证载建筑面积:	共计 5479.66 m ²	
评估建筑面积:	共计 3121.31 m ² (详见评估结果明细表)	
估价目的:	为山东省济南市中级人民法院办理案件确定估价对象价值提供参考而评估其市场价值。	
价值时点:	二〇一八年三月九日(实地查勘之日)	
估价方法:	土地: 基准地价系数修正法和成本逼近法 房产: 成本法	
估价结果:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值:	677.31 万元	陆佰柒拾柒万叁仟壹佰圆整
其中: 国有划拨建设用地使用权价值	415.15 万元	肆佰壹拾伍万壹仟伍佰圆整
地上建筑物市场价值	262.16 万元	贰佰陆拾贰万壹仟陆佰圆整



评估结果明细表

1、建筑物评估结果明细表

序号	房产证号	幢号	所在层数/总层数	结构	建筑面积(m²)	设计用途	建成年代	评估单价(元/m²)	评估总价(万元)	备注
1	长张公00001	1	1/1	混合	433.92	车间	1975	0	0	现状与证载不一致,不在本次评估范围内
		2	1/1	混合	58.15	餐厅	1975	0	0	现状与证载不一致,不在本次评估范围内
		3	1/1	混合	44.62	仓库	1975	0	0	现状与证载不一致,不在本次评估范围内
		4	1/1	混合	17.95	厕所	1975	0	0	现状与证载不一致,不在本次评估范围内
		5	1/1	混合	189.43	车间	1975	0	0	现状与证载不一致,不在本次评估范围内
2	长张公00002	6	1/1	混合	388.51	车间	1975	0	0	现状与证载不一致,不在本次评估范围内
		7	1/1	混合	298.93	门市部保卫科	1975	0	0	现状与证载不一致,不在本次评估范围内
3	长张公00003	1	1/1	混合	35.56	传达室	1975	843	3.00	
		2	1/1	混合	139.16	办公室	1975	702	9.77	
		3	1/1	混合	253.28	车间	1975	0	0	现状与证载不一致,不在本次评估范围内
		4	1/1	混合	25.92	厕所	1975	0	0	现场勘查该房屋已不存在,不在本次评估范围内
4	长张公00004	6	1/1	混合	106.57	车间	1975	913	9.73	
		7	1/1	混合	94.01	仓库	1975	636	5.98	
		8	1/1	混合	418.82	车间	1975	959	40.16	
5	长张公00005	9	1/1	混合	69.78	机房	1975	0	0	现场勘查该房屋已不存在,不在本次评估范围内
		10	1-2/2	混合	476.13	服务	1975	1094	52.09	
		11	1/1	混合	300.76	-	1975	843	25.35	
6	长张公00006	1	1/1	混合	344.20	办公室	1975	0	0	现状与证载不一致,不在本次评估范围内
		2	1/1	混合	35.61	车间	1975	0	0	现状与证载不一致,不在本次评估范围内
		3	1/1	混合	22.85	车间	1975	0	0	现状与证载不一致,不在本次评估范围内
		4	1/1	混合	128.53	办公室	1975	0	0	现状与证载不一致,不在本次评估范围内
		5	1/1	混合	46.67	变电室	1975	0	0	现状与证载不一致,不在本次评估范围内
7	长张公00007	9	1/1	混合	370.36	车间	1975	608	22.52	
		10	1/1	混合	570.68	仓库食堂	1975	762	43.49	
		11	1/1	混合	179.55	餐厅	1975	843	15.14	
8	长张公	6	1/1	混合	279.11	车间	1975	917	25.59	



00008	7	1/1	混合	27.02	仓库	1975	475	1.28	
	8	1/1	混合	123.58	车间	1975	652	8.06	
合计				5479.66				262.16	

评估建筑面积共计 3121.31 m²。

2、国有划拨建设用地使用权评估结果明细表

	土地使用证号	面积 (m²)	单价 (元/m²)	总价 (万元)
宗地一	长清国用 (1998) 字第 0709149 号	9153.8	167	152.87
宗地二	长清国用 (1998) 字第 0709150 号	15705.3	167	262.28
合计				415.15

以上摘自本评估报告，若需了解详情，请阅读报告全文。



山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人: 李坚昱

二〇一八年四月十六日



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一)本评估意见设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

(二)在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(三)任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(四)本次评估设定估价对象的国有划拨建设用地使用权和房屋所有权为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

(五)估价委托人未提供《土地使用证》，法院工作人员、注册房地产估价师于2018年3月9日通过咨询济南市国土资源局长清分局工作人员了解到土地使用权取得方式为划拨。土地使用权证号、土地使用权面积依据估价委托人提供的《委托评估财产清单》确定；估价对象房屋建筑面积以估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件上载明的为依据。

(六)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、交易双方自愿的进行交易；
- 2、交易双方处于利己动机进行交易；
- 3、交易双方理性、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。

(七)受托估价方对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，是依据委托方提供的资料进行评估的。我们对建筑安全、环境污染等重大影响估价对象价值的因素予以了关注，在无理由怀疑存在安全隐患且无相应的专业机构检测或鉴定的情况下，我们假设建筑安全及环境安全。

二、依据不足假设

(一)因估价委托人及当事人不能提供相关证明材料，故本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权、租赁权。如果估价对象存在法定优先受偿权、租赁权，则对估价对象的变现价值有一定影响，特提醒报告使用人注意。

(二)注册房地产估价师会同法院工作人员、申请人于2018年3月9日对估价



对象进行了实地查勘，由于被申请人的原因，注册房地产估价师未能进入厂区内部及房屋室内进行实地查勘记录。本次估价室内装修设定为简单装修，设施设备设定水、电能正常使用，特提请报告使用者注意。

三、背离事实假设

(一)根据法院工作人员、注册房地产估价师于2018年3月9日在济南市国土资源局长清分局查阅的《土地登记审批表》复印件，土地存在抵押；根据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件，建筑物存在抵押情况；结合估价目的，本次评估不考虑抵押情况对评估价值的影响。

(二)根据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件，估价对象存在查封情况，结合估价目的，本次评估不考虑查封情况对评估价值的影响。

(三)估价结果未考虑未来强制处置风险。

四、不相一致假设

(一)根据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件、《房屋座落平面图》复印件以及注册房地产估价师的实地查勘，因被申请人未到场，注册房地产估价师未能进入涉案房地产所在厂区进行实地查勘记录，无法对长房权证张公字第00001-00008号的房产证项下的房产进行逐一核对，注册房地产估价师在场区外围结合《房屋座落平面图》将可视范围内的现状与证载一致的房屋（建筑面积3121.31平方米），作为本次评估范围（详见评估结果明细表），根据《房屋座落平面图》证载位置核对，改建、扩建、拆除的房屋不在本次评估范围内。本次评估根据估价委托人提供的资料记载事项结合注册房地产估价师实地查勘情况测算估价对象的价值，特提醒估价报告使用人注意。

(二)根据申请人的描述，价值时点前道路建设占用了本次评估范围内的部分土地使用权，导致现状土地面积及宗地形状发生了一定变化。注册房地产估价师经实地查勘，无法核实评估宗地的土地四至。结合《地籍调查表》“宗地草图”，现状作为绿化、广场的宗地为土地使用证号长清国用（1998）字第0709149号宗地；土地使用证号长清国用（1998）字第0709150号的宗地南边小部分被现状道路占用，因估价委托人未提供新测绘土地使用权面积资料，本次评估土地使用权面积依据估价委托人提供的《委托评估财产清单》复印件上载明的为依据，特提醒估价报告使用人注意。

(三)依据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件，估价对象的坐落为长清区长夏镇金庄村一〇四国道路西，根据估价师的现场勘查，估价对象的实际地址为长清区张夏镇金庄村一〇四国道路西，本次评估假设两处为同一地址，特提请估价报告使用人注意。



五、估价报告使用限制

(一)本次估价结果未考虑价值时点后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果的影响。

(二)估价目的、价值时点不变。

(三)未经估价方和估价委托人书面同意,本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,亦不得以其他任何方式公开发表。

(四)本次评估的估价对象土地证载用途为工业,地上房屋证载用途为仓库、车间、厕所、餐厅、门市部保卫科、办公室、传达室、服务、机房、变电室、仓库食堂,按照合法性原则,本次评估以证载用途作为估价对象的法定用途,并产生相应的房地收益。

(五)本报告估价结果为价值时点下估价对象土地和房产在登记利用条件、地上房产在现状成新度下的房地产正常市场价值,如估价对象登记用途、建筑面积发生变化,评估结果需要做相应的调整甚至重新评估。

(六)本报告所依据的权属及其它证明材料,由当事人对其真实性、合法性、有效性负责。如因资料失实或当事人有所隐匿而导致估价结果失真,估价机构不承担相应的责任。

(七)本报告估价目的是为山东省济南市中级人民法院办理案件确定估价对象价值提供参考而评估其市场价值,不做其他估价目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化,需重新进行评估。若案件当事人对评估报告有异议,请在签收评估报告后按人民法院有关司法鉴定的规定书面提出。

(八)本评估报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

(九)本评估报告自出具日起壹年内使用有效。



三、估价对象

1、估价对象坐落

估价对象坐落于济南市长清区长夏镇金庄村一〇四国道路西。

2、权益状况

(1)土地权益状况

根据估价委托人提供的《委托评估财产清单》以及《土地登记审批表》、《地籍调查表》复印件，估价对象土地权益状况如下：

宗地一	土地使用者:	济南市张夏水暖器材厂	单位性质:	集体
	主管部门:	山东水龙王集团	土地坐落:	长清县张夏镇金庄村
	地号:	0709149	面积:	9153.8 m ²
	权属性质:	国有土地使用权	土地使用证号:	长清国用(1998)字第 0709149 号
	四至:	东至张夏镇金庄村土地, 南至济南市张夏水暖器材厂土地, 西至道路, 北至道路		
宗地二	土地使用者:	济南市张夏水暖器材厂	单位性质:	集体
	地号:	0709150	土地坐落:	长清县张夏镇 104 国道西、金庄村
	面积:	15705.3 m ²	权属性质:	国有土地使用权
	土地使用证号:	长清国用(1998)字第 0709150 号		
	四至:	东至道路, 南至街道, 西至金庄村居民、道路, 北至街道		

估价委托人未提供《土地使用证》，法院工作人员、注册房地产估价师于 2018 年 3 月 9 日通过咨询济南市国土资源局长清分局工作人员了解到土地使用权取得方式为划拨。

(2)房产权益状况



(3)他项权利状况

①因估价委托人及当事人不能提供相关证明材料，故本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权、租赁权。如果估价对象存在法定优先受偿权、租赁权，则对估价对象的变现价值有一定影响，特提醒报告使用人注意。

②根据法院工作人员、注册房地产估价师于2018年3月9日在济南市国土资源局长清分局查阅的《土地登记审批表》复印件，土地存在抵押；根据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件，建筑物存在抵押情况；结合估价目的，本次估价不考虑抵押情况对评估价值的影响。

③根据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件，估价对象存在查封情况，结合估价目的，本次评估不考虑查封情况对评估价值的影响。

3、实物状况

(1)土地状况

1) 宗地一

①宗地面积、形状

估价对象位于济南市长清区长夏镇金庄村一〇四国道路西，土地使用权面积9153.8平方米，形状较规则，宗地四至：东至张夏镇金庄村土地，南至济南市张夏水暖器材厂土地，西至道路，北至道路。

②土地开发程度

根据评估人员现场咨询及实地查勘，估价对象红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），红线内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整）。

③土地利用情况

根据估价委托人提供的《地籍调查表》复印件、《土地登记审批表》复印件、《房屋权属状况信息》复印件、《房屋座落平面图》复印件以及注册房地产估价师的实地查勘，估价对象国有划拨土地上房屋证载总建筑面积为5479.66平方米，实地查勘现状与证载位置对应一致的房产建筑面积为3121.31平方米，部分建筑物可能存在灭失、翻建、改建或扩建，建筑结构及面积等房屋状况变化较大，宗地形状较规则。

2) 宗地二

①宗地面积、形状

估价对象位于济南市长清区长夏镇金庄村一〇四国道路西，土地使用权面



积 15705.3 平方米，形状较规则，宗地四至：东至道路，南至街道，西至金庄村居民、道路，北至街道。

② 土地开发程度

根据评估人员现场咨询及实地查勘，估价对象红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），红线内“三通一平”（通电、通路、通讯及场地平整）。

③ 土地利用情况

根据估价委托人提供的《地籍调查表》复印件、《土地登记审批表》复印件以及注册房地产估价师的实地查勘，估价对象地上现状为绿化、广场，宗地形状较规则。

