

评估结果一览表

序号	名称	房产证号	他项权证号	土地证号	建筑面积 (m ²)	房地产评估价值(万元)	备注
1	章丘区官庄镇驻地、309国道北侧3号车间及其相关土地使用权	章房权证园字第13000032号	章房他证园字第14004223号	章国用(2010)第21003号	625.34	71.57	包括占用的相关土地使用权价值
2	章丘区官庄镇驻地、309国道北侧2号车间及其相关土地使用权	章房权证园字第13000033号	章房他证园字第14004224号		1651.27	197.4	包括占用的相关土地使用权价值
3	章丘区官庄镇驻地、309国道北侧4号车间及其相关土地使用权	章房权证园字第13000034号	章房他证园字第14004225号		4095.62	551.87	包括占用的相关土地使用权价值
合计					6372.23	820.84	

注：1、本次评估结果已包括评估对象占用的相关土地使用权价值，占用土地证的证号为章国用（2010）第21003号，土地使用权面积8006平方米，另外该宗地内有一处简易结构房屋，未查询到该房屋产权登记信息，亦不在委托评估范围内，本次评估未考虑该房屋价值。提请报告使用人注意。

2、如当事人或其他利害关系人对评估结果有异议，可以在收到评估报告之日起十日内通过山东省济南市中级人民法院向我公司书面提出。

此函


 山东方正土地房地产评估有限公司
 法定代表人：


二〇一八年五月十一日



四、估价对象：

1、权益状况

(1) 《房屋所有权证》：章房权证园字第 13000032 号，房屋所有权人山东民基电力装备工程有限公司，房屋坐落：官庄镇驻地，309 国道北侧 3 号车间，总层数 1 层，所在层数 1 层，建筑面积为 625.34 m²。

《房屋他项权利证》：章房他证园字第 14004223 号，房屋他项权利人为刘臣虎，房屋所有权人为山东民基电力装备工程有限公司，房屋所有权证号：园 13000032，房屋坐落：官庄镇驻地，309 国道北侧 3 号车间，他项权利种类：抵押，债权数额 1000000 元，登记时间：2014 年 12 月 16 日，附记：经双方协商该房地产价值为 1000000.00 元。其相关土地使用权一并抵押。

(2) 《房屋所有权证》：章房权证园字第 13000033 号，房屋所有权人山东民基电力装备工程有限公司，房屋坐落：官庄镇驻地，309 国道北侧 2 号车间，



总层数 1 层，所在层数 1 层，建筑面积为 1651.27 m²。

《房屋他项权利证》：章房他证园字第 14004224 号，房屋他项权利人为刘臣虎，房屋所有权人为山东民基电力装备工程有限公司，房屋所有权证号：园 13000033，房屋坐落：官庄镇驻地，309 国道北侧 2 号车间，他项权利种类：抵押，债权数额 2000000 元，登记时间：2014 年 12 月 16 日，附记：经双方协商该房地产价值为 3000000.00 元。其相关土地使用权一并抵押。

(3) 《房屋所有权证》：章房权证园字第 13000034 号，房屋所有权人山东民基电力装备工程有限公司，房屋坐落：官庄镇驻地，309 国道北侧 4 号车间，总层数 1 层，所在层数 1 层，建筑面积为 4095.62 m²。

《房屋他项权利证》：章房他证园字第 14004225 号，房屋他项权利人为刘臣虎，房屋所有权人为山东民基电力装备工程有限公司，房屋所有权证号：园 13000034，房屋坐落：官庄镇驻地，309 国道北侧 4 号车间，他项权利种类：抵押，债权数额 7000000 元，登记时间：2014 年 12 月 16 日，附记：经双方协商该房地产价值为 8000000.00 元。其相关土地使用权一并抵押。

估价对象占用土地信息：地号 2101858，土地性质国有出让，土地证号章国用（2010）第 21003 号，土地用途为工业，土地使用权面积 8006 平方米，土地使用年限（起始）2010-04-08，土地使用年限（终止）2060-01-30。

2、实物状况

官庄镇驻地，309 国道北侧 3 号车间：房屋建筑面积为 625.34 平方米，总层数 1 层，钢结构，外墙双层彩钢板，室内水泥地面，钢屋架、檩条，彩钢板门，塑钢窗，高度约 8 米。设计材料强度等级：钢架与其余钢材均采用 Q235B；



混凝土垫层混凝土为 C20, 基础为 C25; 1.2 米以下墙采用 MU10 烧结煤矸石砖与 M5.0 水泥砂浆砌筑。建成年代 2009 年。

官庄镇驻地, 309 国道北侧 2 号车间: 房屋建筑面积为 1651.27 平方米, 总层数 1 层, 钢结构, 外墙双层彩钢板, 室内水泥地面, 钢屋架、檩条, 彩钢板门, 塑钢窗, 高度约 8.5 米。设计材料强度等级: 钢架与其余钢材均采用 Q235B; 混凝土垫层混凝土为 C20, 基础为 C25; 1.2 米以下墙采用 MU10 烧结煤矸石砖与 M5.0 水泥砂浆砌筑。建成年代 2010 年。

官庄镇驻地, 309 国道北侧 4 号车间: 房屋建筑面积为 4095.62 平方米, 总层数 1 层, 钢结构, 外墙单层彩钢板, 室内水泥地面, 钢屋架、檩条, 彩钢板门, 塑钢窗, 高度约 10 米。设计材料强度等级: 钢架与其余钢材均采用 Q235B; 混凝土垫层混凝土为 C20, 基础为 C25; 1.2 米以下墙采用 MU10 烧结煤矸石砖与 M5.0 水泥砂浆砌筑。建成年代 2009 年。

3、区位状况

(1) 坐落: 估价对象位于章丘区官庄镇驻地、309 国道北侧。

(2) 交通: 委估对象临 309 国道, 交通便捷。

(3) 环境状况: 估价对象位于章丘区官庄工业园内, 工业企业较多, 环境质量一般。

(4) 配套设施状况: 区域基础配套设施达到“六通一平”(红线外通路、通电、供水、排水、通讯、供气, 红线内场地平整)。

五、价值时点: 2018 年 4 月 17 日, 即完成现场查勘之日。

六、价值类型:



九、估价方法

(一) 估价方法:

鉴于委估对象所在区域与之类似的房地产交易市场案例较少，可比性、相关性较差，因此不宜采用比较法进行估价；委估对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，因此适宜采用成本法进行估价；又因委估对象可用于出租，具有潜在收益，其同类房地产具有租金收入，所以适宜选用收益法评估。

(二) 估价方法定义:

1、所谓成本法是指求取估价对象在价值时点的重置价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、所谓收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到委估对象的价值和价格的方法。

(三) 估价思路:

1、搜集有关基准地价的资料，确定估价对象所处地段的基准地价，进行交易日期修正；区域因素修正、个别因素修正；搜集所在区域的土地交易案例，



选取可比案例，对可比案例价格做适当处理，建立价格可比基础，求取土地使用权比准价格；根据工业用地的特点和估价人员掌握的资料，经研究分析比较后，最后综合确定估价对象占用的土地使用权价格。搜集有关建设成本、税费、利润等资料，估算建筑物的重置价格，结合使用及保养情况扣除折旧，求取重置成新价格；建筑物和土地使用权价值之和即为房地产价值。

2、搜集有关房地产租赁收入和费用的资料，测算收益期，测算未来收益确定报酬率，计算收益价值。根据周边市场类似房地产的租金水平、空置率等资料，根据委估对象自身状况，确定合理的客观毛收入和运营费用；客观毛收入扣除运营费用即为客观净收益；根据产权资料及现场勘查确定建筑建成年代及土地使用年限，综合确定委估房地产的剩余收益年限；选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算房地产的收益价值。

3、分别采用成本法和收益法评估测算房地产价值，比较分析以上两种方法的评估结果，综合影响房地产价值的各种因素，最终确定委估房地产的价值。

十、估价结果：

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，以国家有关房地产评估的法律、法规和政策规定为依据，按照房地产评估的工作程序，结合评估经验，在实地查看和细心研究资料、综合分析影响房地产价值因素的基础上，选用成本法、收益法，对委估对象的房地产价值进行了认真的评定、测算，最终确定本次委估对象在价值时点 2018 年 4 月 17 日的房地产总价值为人民币 820.84 万元，

