

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：山东省莱芜市中级人民法院：

二、房地产估价机构

名称：山东弘裕土地房地产评估有限公司

住所：济南市市中区阳光舜城一区舜世路2北楼二层203室

法定代表人：田丰美

资质等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2013]064号

三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考依据而评估位于河北省沙河市京广路215号（现为京广路1222号）土地使用权、建筑物及地上附着物的价值。

四、估价对象：

（一）评估对象概况：

评估对象为河北千山实业集团有限公司名下的坐落于河北省沙河市京广路215号（现为京广路1222号），地上建筑物部分办理了房屋所有权证，依据房屋所有权证：沙房权证市区字第2014S2408、2014S2409、2008S0124号记载，有证总建筑面积37335.4 m²，无证建筑面积5336.92 m²。

依据《国有土地使用权出让呈报表》（批准文号：沙政出2007017号）、《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2007017号）记载，土地使用权人：河北千山实业集团有限公司，座落：河北省沙河市京广路215号（现为京广路1222号），用途：工业，权利性质：出让，终止日期：2053年3月20日，使用权面积：61326.87 m²。土地四至按评估对象宗地图记载：北临棉纺厂家属院、正招村地，南临正招村地，东临京广路，西临正招村地。有11路、4路公交车通过，道路通达，交通便利，宗地外达到“五通一平”。

(二) 评估对象基本状况

建筑物状况：河北千山实业集团有限公司名下的坐落于河北省沙河市京广路215号（现为京广路1222号），地上建筑物部分办理房屋所有权证，建筑物及地上附属物，详见表一、表二、表三、表四。

有证建筑物（京广路215号（现1222号））（表一）

序号	所有权人	座落	房权证号	测绘图纸编号	规划用途	结构	总层数	证载建筑面积(m ²)	测绘建筑面积(m ²)	建筑物的实物状况	备注
1	河北千山实业集团有限公司	沙河市京广路北段路西（京广路1222号）	沙房权证市区字第2014S2409号	13	厂房	砖混	1	1103.04	1094.58	砖混结构，水泥地面。	
2							15069.97	15075.91	砖混结构，混凝土承重柱梁，水泥板顶，水泥地面，墙及顶水泥抹面，刷乳胶漆。	15面积合计	
				15	厂房	砖混	1			11657.03	
				15-1	厂房	砖混	1			920.29	
				15-2	厂房	混2	1			1578.3	
				15-3	厂房	砖混	2			920.29	
3	河北千山实业集团有限公司	沙河市京广路北段路西（京广路1222号）	沙房权证市区字第2008S0124号	1	宿舍楼	混5	5	3894.37	3841.62	实际用途办公楼，外墙面乳胶漆，大理石包柱，塑钢窗，无框玻璃门，室内全瓷地砖，石膏板吊顶，木装饰门，部分墙面墙面带装饰造型，墙面涂乳胶漆，一楼大厅及楼梯踏步大理石，不锈钢护栏，大门顶为铝塑板吊顶，卫生间全瓷墙地面。一楼临路房屋已出租，门头都有装饰。	
4	河北千山实业集团有限公司	沙河市京广路北段路西（京广路1222号）	沙房权证市区字第2014S2408号	3	厂房	砖混	1	22.24	24.75	砖混结构，水泥地面。	
5				10	厂房	砖混	1	9.38	9.81	砖混结构，水泥地面。	
6				2	厂房	砖混	3	1338.48	1338.84	部分地面大理石，其余水泥地面，铝合金门窗，部分房屋木装	

		号)								饰门及门窗套, 铁艺护栏, 墙面刷乳胶漆。		
7	河北千山实业集团有限公司	沙河市京广路北段路西(京广路1222号)	沙房权证市区字第2014S2408号(续本一)	4	厂房	砖混	2	351	398.11	砖混结构, 二层面积为30 m ² 。		
8				7+8	厂房	砖混	1	86.25	86.67	砖混结构, 水泥地面。		
9				6	厂房	砖混	1	167.09	169.73	砖混结构, 水泥地面。		
10				30	厂房	砖混	1	593.15	606	原用于餐厅, 砖混结构, 地面铺瓷砖, 部分墙裙贴瓷砖, 塑钢窗, 无框玻璃门, 墙及顶刷乳胶漆。		
11	河北千山实业集团有限公司	沙河市京广路北段路西(京广路1222号)	沙房权证市区字第2014S2408号(续本二)					9608.6	9615.09	砖混结构, 混凝土承重柱梁, 水泥板顶, 水泥地面, 墙及顶水泥抹面, 刷乳胶漆。	19面积合计	
				19	厂房	砖混	1		4153.1			
				19-1	厂房	砖混	1		900.76			
				19-3	厂房	砖混	1		428.28			
				19-4	厂房	砖混	1		289.66			
				19-5	厂房	砖混	1		2261.19			
				19-6	厂房	砖混	1		387.96			
				19-7	厂房	砖混	1		180			
				19-9	厂房	砖混	1		152.21			
				19-10	厂房	砖混	1		702.57			
				19-11	厂房	砖混	1		159.36			
12	河北千山实业集团有限公司	沙河市京广路北段路西(京广路1222号)	沙房权证市区字第2014S2408号(续本	16+17部分	厂房	砖混	1	612	612	砖混结构, 水泥地面。		
13				35	厂房	混3	3	1335.75	1335.6	砖混结构, 三面水泥抹面, 铁制及铝合金窗, 卷帘门, 已出租。		
14				34	厂房	混2	2	492.88	492.1	外墙面瓷砖, 铝扣条装饰, 铝合金窗, 瓷砖踏步, 室内水磨石地面, 乳胶漆墙面,		

			三)							石膏板吊顶，房屋已出租。
15				32+33	厂房	砖混	1	107.5	107.98	砖混结构，水泥地面，墙及顶水泥抹面。
16	河北千山实业集团有限公司	沙河市京广路北段路西（京广路1222号）	沙房权证市区字第2014S2408号（续本四）	29	厂房	混4	4	2447.7	2447.72	砖混结构，木质门，铝合金窗，水泥地面，乳胶漆墙及顶。
17				31	厂房	砖混	1	96	108.14	砖混结构，水泥地面，墙及顶水泥抹面。
	小计							37335.4	37364.65	

无证建筑物状况一览表（京广路215号（现1222号））（表二）

序号	所有权人	座落	房权证号	测绘图纸编号	实际用途	结构	总层数	测绘建筑面积(m²)	建筑物的实物	备注
1	河北千山实业集团有限公司	沙河市京广路北段路西（京广路1222号）	无	5	车库	砖混	1	56.34	房屋东面贴瓷砖，水泥地面，铁艺对开门及卷帘门。	
2				6-1	附属物	棚	1	31.08	砖墙石棉瓦顶。	
3				9	厂房	砖墙无屋顶	1	81.92	砖混结构，水泥地面。	
4				11	厂房	砖混	1	13.42	砖混结构，水泥地面。	
5				12	厂房	砖混彩钢板顶	1	47.48	砖混结构，水泥地面，墙刷乳胶漆。	
6				13-1	厂房	砖混	1	53.37	砖混结构，水泥地面，墙刷乳胶漆。	
7				13-2	厂房	砖混	1	65.25	砖混结构，水泥地面，墙刷乳胶漆。	
8				13-3	厕所	砖混	1	24.1	砖混结构，水泥地面。	
9				13-4	厂房	砖墙石棉瓦顶	1	15.28	砖混结构，水泥地面。	
10				13-4	附属物	棚	1	26.19	角铁架，石棉瓦顶。	
11				14	厂房	砖混	1	211.8	砖混结构，水泥地面，墙刷乳胶漆。	
12				15-4	厂房	砖混	1	41.74	砖混结构，水泥地面。	

13			15-5	厂房	砖混	1	72.44	砖混结构, 水泥地面。
14			15-6	厂房	砖混	1	50.57	砖混结构, 水泥地面。
15			17部分	厂房	砖混	1	212.54	砖混结构, 水泥地面, 墙刷乳胶漆。
16			18	厂房	砖混	1	39.07	砖混结构, 水泥地面, 墙刷乳胶漆。
17			19-2	厂房	砖混	1	43.71	砖混结构, 水泥地面, 墙刷乳胶漆。
18			19-8	厂房	砖混	1	101.77	砖混结构, 水泥地面, 墙刷乳胶漆。
19			19-12	厂房	砖混	1	7.57	砖混结构, 水泥地面, 墙刷乳胶漆。
20			19-13	厂房	砖混	1	4.96	砖混结构, 水泥地面, 墙刷乳胶漆。
21			19-14	厂房	砖混	1	10.04	砖混结构, 水泥地面, 墙刷乳胶漆。
22			20	厂房	砖混	1	33.28	砖混结构, 水泥地面。
23			21	厂房	砖混	1	59.59	砖混结构, 水泥地面。
24			22	附属物	棚	1	337.4	钢架彩钢板顶。
25			23	厂房	砖混	1	16.5	砖混结构, 水泥地面。
26			24	厂房	砖混	1	1888.17	砖混结构, 水泥地面。
27			25	厂房	砖混	1	69.11	砖混结构, 水泥地面。
28			26	厂房	砖混	1	87.76	砖混结构, 水泥地面。
29			27	厂房	砖混	1	122.12	砖混结构, 水泥地面。
30			28	厂房	砖混	1	141.25	砖混结构, 水泥地面。
31			30-1	厂房	砖混	1	34.61	砖混结构, 水泥地面。
32			31-1	厂房	砖墙石棉瓦顶	1	5.28	砖墙石棉瓦顶, 水泥地面。
33			34-1	厂房	砖墙石棉瓦顶	1	27.78	砖墙石棉瓦顶, 水泥地面。
	小计						4033.49	

京广路 215 号 (现 1222 号厂区院外东北角无证建筑状况一览表 (表三))

序号	所有权人	座落	房权证号	测绘图纸编号	实际用途	结构	总层数	测绘建筑面积(m ²)	备注
1	河北千山实业集团有限公司	沙河市京广路北段路西(京广路 1222 号)厂区院外东北角	无	1	厂房(出租)	砖混结构, 水泥地面。	1	587.79	
2				厂房	砖混结构, 水泥地面。	1	114.38		
3				厂房	砖混结构, 水泥地面。	1	24	借墙	
4				厂房	混 2, 水泥地面。	2	370.6		
5				附属房(厕所)	砖墙彩钢板顶, 水泥地面。	1	17.14		
6				附属房	砖墙彩钢板顶, 水泥地面。	1	37.37		
7				厂房(出租)	砖混结构, 水泥地面。		105.2		
8				附属房	砖墙彩钢板顶, 水泥地面。		16.74		
9				厂房	砖混结构, 水泥地面。		30.21		
小计								1303.43	

地上附着物 (表四)

序号	项目名称	数量	单位	备注
1	水塔	160	m ³	
2	大门伸缩门	9	m	
3	钢架镀锌铁皮板广告牌	223.6	m ²	
4	不锈钢旗杆	32	m	
5	大门两小屋(建筑面积)及装饰	30.44	m ²	
6	水泥台	205.2	m ³	
7	旗杆下大理石台	78.5	m ²	
8	水泥硬化地面	1600.2	m ²	
9	院墙	997.23	m	
10	梧桐(胸径 25 cm)	3	棵	
11	梧桐(胸径 35 cm)	3	棵	

12	梧桐 (胸径 37 cm)	9	棵	
13	梧桐 (胸径 20 cm)	3	棵	
14	梧桐 (胸径 30 cm)	6	棵	
15	槐树 (胸径 32 cm)	2	棵	
16	槐树 (胸径 18-20 cm)	9	棵	
17	榆树 (胸径 38 cm)	8	棵	
18	椿树 (胸径 28 cm)	3	棵	
19	梧桐 (胸径 40 cm)	4	棵	
20	椿树 (胸径 10-15 cm)	10	棵	
21	柏木 (胸径 5-10 cm)	60	棵	
22	雪松 (胸径 35 cm)	1	棵	
23	紫叶李 (胸径 6-8 cm)	1	棵	

土地状况：依据《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2007017号）及《国有土地使用权出让呈报表》（批准文号：沙政出2007017号）记载，土地使用权人：河北千山实业集团有限公司，座落：河北沙河市京广路215号（现为京广路1222号），用途：工业，权利性质：出让，终止日期：2053年3月20日，使用用权面积：61326.87 m²。土地四至：土地四至按评估对象宗地图记载：北临棉纺厂家属院、正招村地，南临正招村地，东临京广路，西临正招村地。有11路、4路公交车通过，道路通达，交通便利，宗地外达到“五通一平”。

土地状况一览表（表四）

土地使用权人	地类（用途）	使用权类型	使用权面积（m ² ）	终止日期
河北千山实业集团有限公司	工业	出让	61326.87	2053年3月20日

五、价值时点

2018年6月1日，完成估价对象实地查勘之日为本次价值时点。

六、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，是评估对象经适当营销后，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。

92亩

七、估价原则

本评估报告遵循以下六项操作原则，结合评估目的对受托房地产价格进行评估。

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。

3、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。

6、谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

(一) 本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；

- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》（国务院令第 55 号）；
- 7、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；
- 8、《中华人民共和国拍卖法》及其实施细则（中华人民共和国主席令第二十三号）；
- 9、《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）；
- 10、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）。

（二）本此估价采用的技术规程：

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 2、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

（三）委托方提供或查档得到的有关估价对象的资料：

- （1）山东省莱芜市中级人民法院技术鉴定委托书（2018）泰中法技鉴字第 8 号；
- （2）山东省莱芜市中级人民法院鉴定委托函（2018）鲁 12 技 19 号；
- （3）房屋所有权证：沙房权证市区字第 2014S2408、2014S2409、2008S0124 号复印件；
- （4）《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2007017 号）；
- （5）及《国有土地使用权出让呈报表》（批准文号：沙政出 2007017 号）；
- （6）估价人员掌握的有关资料及现场查勘、核实所获得资料。

九、估价方法

（一）估价技术思路与方法

据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等；有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估

价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

本公司估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，评估对象用途为工业，周围缺少类似委估对象的房地产交易案例，无法采用比较法。该建筑物属于工业厂房，也无相应租赁案例，因此也不能采用收益法（1、34、35号楼除外），故本次评估地上建筑物采用成本法；但1、34、35号楼临街，一层部分房屋出租，本次评估考虑了建筑物的收益价格，选用成本法和收益法，综合确定评估价值。估价对象为工业用地，采用基准地价系数修正法和成本逼近法测算评估对象的价格，然后综合确定其最终价格。

（二）估价方法定义

1、地上建筑物采用成本法和收益法测算价值：

成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值。

基本公式：旧建筑物价值=建筑物重新购建价格×成新率

建筑物重新购建价格=建筑物建造成本+前期工程费+配套费+管理费及不可预见费+销售费用+投资利息+直接成本利润+销售税费

收益法原理：即求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

$$V=[a/(r-g)] \times [1-[(1+g)/(1+r)]^n]$$

其中：V—房地产价格

a—房地产的初年净收益

g—房地产的年净收益逐年递增比率

r—房地产的资本化率

n—房地产的收益年限

该公式的假设前提是：

净收益按一定比率递增；资本化率 r 不等于净收益逐年增长的比率 g；收益年限为有限年 n。

2、土地部分采用基准地价系数法和成本逼近法测算其价值：

①基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

②成本逼近法：以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定地价。即：

地价=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益）×年期修正系数×区位修正系数

综上所述，将土地使用权价值、建筑物价值及附属物相加之和，为估价对象的价值。

即：估价对象的评估价值=土地使用权价值+建筑物的价值+附属物的价值

十、估价结果：根据估价目的，依据估价规范，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过现场实地查勘与广泛的市场调查、分析，在认真分析现有资料的基础上，采用科学合理的评估方法估算，该评估对象在公开市场的条件下于价值时点的评估价值：

评估总价值：81540828 元

人民币大写：捌仟壹佰伍拾肆万捌佰贰拾捌元整

其中：①有证房产评估价值（京广路 1222 号院内）：47811666 元

（大写：肆仟柒佰捌拾壹万壹仟陆佰陆拾陆元整）

②无证房产评估价值（京广路 1222 号院内）：2046087 元

（大写：贰佰零肆万陆仟零捌拾柒元整）

③无证房产评估价值（京广路 1222 号院外）：1277032 元

（大写：壹佰贰拾柒万柒仟零叁拾贰元整）

④地上附着物评估价值：478530 元

(大写：肆拾柒万捌仟伍佰叁拾元整)

⑤土地评估价值：29927513元

(大写：贰仟玖佰玖拾贰万柒仟伍佰壹拾叁元整)

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
方 蕾	3720150065	 姓名：方蕾 注册号：3720150065 有效期至：2021.	2018年7月20日
靳广俊	3720110086	 姓名：靳广俊 注册号：3720110086 有效期至：2020.6.18	2018年7月20日

十二、实地查勘日期：2018年6月1日

十三、估价作业期：2018年5月22日至2018年07月20日

山东弘裕土地房地产评估有限公司

二〇一八年七月二十日

