

山东省莱芜市中级人民法院：

受贵公司的委托，我们依据《房地产估价规范》确定的估价原则，对委托评估的房地产（即本报告所述估价对象）进行了实地查勘和评估测算，评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

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。

评估对象：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，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 2014S2 409 号	13	厂房	砖混	1	1103.04	1094.58	砖混结构，水泥地面。	15 面积合计
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	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 2008S0 124 号	1	宿舍楼	混 5	5	3894.37	3841.62	实际用途办公楼，外墙面粉胶漆，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30m²。		
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(续本三)	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,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(m ²)	建筑物的实物	备注
1	河北千山实业	沙河市京广路北段路西(京广路	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	集团有 限公司	1222 号)	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	

土地状况一览表 (表五)

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

价值时点: 2018年6月1日, 完成评估对象实地查勘之日为本次价值时

点。

价值类型：市场价值，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。

估价方法：根据评估对象特点和估价目的，本次评估地上建筑物采用成本法，临街楼房考虑了出租增值收益，土地价值采用基准地价法和成本逼近法。

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）

特别提示：

1、依据委托人提供的资料，房屋产权证没有相应的附图，对有证和无证部分无法依据房产证比对，估价人员根据现场测绘图并结合测绘面积及位置情况，进行区分，通过相互比对。证载建筑面积与测绘人员现场实测面积有些误差，按照合法合情原则，本次评估以证载面积进行评估。如现场测绘面积与实际面积不符，以相关行政机部门确定的面积为准，评估单价不变，特提请报告使用者注意。

2、本次待估宗地按已完全交缴完土地出让金等相关税费，不存在未缴费用等情况评估，特提请报告使用者注意。

3、本次评估仅对估价对象的价值进行评估，不包括评估、拍卖及办理产权证等相关费用。

4、本次评估委托人没有提供土地使用权证，本次评估以《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）记载的内容为准。

5、估价报告使用的有效期：自报告出具日期 2018 年 07 月 20 日起有效期为一年。

6、如对该评估报告有异议请自签收后 10 日内，以书面形式向我公司提出。

致函日期：二〇一八年七月二十日

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。

此函

山东弘裕土地房地产评估有限公司

法定代表人：田丰美

二〇一八年七月二十日

