

王新军所属杨庄乡文化街北侧 地上房产及其所覆盖的土地 司法鉴定估价报告

估价项目名称：王新军所属位于杨庄乡文化街北侧地上房产及其所覆盖的土地司法鉴定价值评估

委托方：武城县人民法院

估价机构：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：周倍峰、饶静

估价报告作业日期：二〇一八年六月四日至二〇一八年六月十一日

估价报告编号：鲁贵评（2018）德（鉴）字第017号

致估价委托人函

武城县人民法院：

受贵方的委托，山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公允的方法进行了分析、测算和判断，对王新军所属位于杨庄乡文化街北侧地上房产及其所覆盖土地的价值进行了评估。

估价人员对委托评估的对象进行了实地勘察和估价资料的收集，同时进行了必要的市场调研、核对，在此基础上撰写了司法鉴定估价报告。当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过武城县人民法院向我公司书面提出。估价对象状况如下：

房地产状况：

根据委托方提供的《山东省武城县人民法院价格评估委托书》、《房屋所有权证》、《房屋分层分户平面图》、《国有土地使用证》、《证明》（武城县不动产登记中心出具）和估价人员的现场勘查，房屋所有权人为王新军，房屋座落为杨庄乡文化街北侧。

土地使用权人为王新军，土地证号为武国用（2005）字第 644 号，地号为 B7-1-057，地类用途为商业用地，使用权类型为出让国有土地使用权，终止日期为 2045 年 10 月 19 日，使用权面积为 27175 平方米，本次评估土地面积为 12112.08 平方米。

详情见下表：

房产证号 房权证	幢号	证载用途	实际用途	层数	证载结构	实际结构	建筑面积(m ²)	所占土地面积(m ²)
德房权证 武字第 08614号	1	办公	门卫室	1	砖木	砖木	30.23	32.50
	2	仓库	车库	1	砖木	混合	50.67	50.67
	3	办公	办公	3	混合	混合	1150.36	608.42
	4	其它用途	仓库	1	砖木	混合	141.60	157.61
	5	办公	仓库	1	砖木	混合	50.74	56.49
德房权证 武字第 08615号	6	办公	办公	1	砖木	砖木	37.00	37.00
	7	其它	其它	1	砖木	混合	6.22	6.22
	8	车间	车间	1	砖木	砖木	233.02	233.02
	9	其它	其它	1	砖木	砖木	457.01	457.01
	10	车间	车间	1	混合	混合	299.50	299.50
德房权证 武字第 08618号	11	车间	车间	1	混合	混合	3896.20	3896.20
	12	车间	车间	1	混合	混合	644.98	644.98
	13	车间	车间	1	已拆除	已拆除	0.00	0.00
	14	车间	车间	1	混合	混合	573.71	573.71
	15	车间	仓库	1	混合	砖木	78.20	78.20
德房权证 武字第 08617号	16	车间	车间	1	混合	砖木	552.44	552.44
	17	其它	其它	1	已拆除	已拆除	0.00	0.00
	18	其它	其它	1	砖木	砖木	20.96	20.96
	19	车间	车间	1	砖木	钢结构	97.97	97.97
	20	车间	车间	1	混合	混合	3644.52	3644.52

德房权证 武字第 08618号	21	仓库	仓库	1	混合	钢结构	259.25	259.25
	22	车间	车间	1	已拆除	已拆除	0.00	0.00
	23	车间	车间	1	混合	混合	107.07	107.07
	24	车间	配电室	1	混合	混合	104.21	104.21
	25	仓库	仓库	1	已拆除	已拆除	0.00	
德房权证 武字第 08616号	26	其它用途	其它用途	1	砖木	砖木	166.53	194.13
合计							12602.39	12112.08

估价目的：为武城县人民法院办理案件确定委托房产及所占土地价值提供参考。

价值时点：二〇一八年六月五日（现场勘察之日）。

估价方法：成本法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定估价对象在于价值时点2018年6月5日的价值为（币种：人民币）：

估价结果：

总价：858.12万元

大写(人民币)：捌佰伍拾捌万壹仟贰佰圆整

详情见下表：

房产证号房权证	幢号	建筑面积(m ²)	房屋单价(元/m ²)	房屋总价(万元)	所占土地面积(m ²)	土地总价(万元)	房地产总价(万元)
德房权证 武字第 08614号	1	30.23	484	1.46	32.50	0.66	2.12
	2	50.67	392	1.99	50.67	1.02	3.01

	3	1150.36	699	80.41	608.42	12.29	92.70
	4	141.60	464	6.57	157.61	3.18	9.75
	5	50.74	428	2.17	56.49	1.14	3.31
德房权证 武字第 08615号	6	37.00	415	1.54	37.00	0.75	2.29
	7	6.22	357	0.22	6.22	0.13	0.35
	8	233.02	449	10.46	233.02	4.71	15.17
	9	457.01	470	21.48	457.01	9.23	30.71
	10	299.50	428	12.82	299.50	6.05	18.87
德房权证 武字第 08618号	11	3896.20	571	222.47	3896.20	78.7	301.17
	12	644.98	492	31.73	644.98	13.03	44.76
	13	已拆除	0	0.00	0.00	0	0.00
	14	573.71	429	24.61	573.71	11.59	36.20
	15	78.20	429	3.35	78.20	1.58	4.93
德房权证 武字第 08617号	16	552.44	401	22.15	552.44	11.16	33.31
	17	已拆除	0	0.00	0.00	0	0.00
	18	20.96	332	0.70	20.96	0.42	1.12
	19	97.97	178	1.74	97.97	1.98	3.72
	20	3644.52	407	148.33	3644.52	73.62	221.95
德房权证	21	259.25	156	4.04	259.25	5.24	9.28

武字第 08618号	22	已拆除	0	0.00	0.00	0	0.00
	23	107.07	295	3.16	107.07	2.16	5.32
	24	104.21	471	4.91	104.21	2.11	7.02
	25	已拆除	0	0.00		0	0.00
德房权证 武字第 08616号	26	166.53	429	7.14	194.13	3.92	11.06
合计		12602.39		613.45	12112.08	244.67	858.12

特别提示: 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

致函日期: 2018年6月11日

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人签章:

二〇一八年六月十一日

目录

致委托方函.....	2
估价师声明.....	8
估价的假设和限制条件.....	9
估价结果报告.....	13
一、委托方.....	13
二、估价方.....	13
三、估价对象.....	13
四、估价目的.....	18
五、价值时点.....	18
六、价值类型.....	18
七、估价依据.....	18
八、估价原则.....	20
九、估价方法.....	20
十、估价结果.....	22
十二、估价作业日期:	24
十三、估价报告应用的有效期:	24
附件.....	25

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价报告中估价人员陈述的事实，是真实的和准确的；
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 6、本估价报告由山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司负责解释。委托方如对估价结果有异议，可在接到本估价报告后十日内通过武城县人民法院向我公司书面提出。

估价师签名：

姓名	注册号	签名	日期
周倍峰			
饶静			

估价的假设和限制条件

一、一般性假设

(一) 我们对委托方提供的资料已审慎检查。至价值时点，委托方提供了《山东省武城县人民法院价格评估委托书》、《房屋所有权证》、《房屋分层分户平面图》、《国有土地使用证》、《证明》（武城县不动产登记中心出具），在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。我们对房屋安全、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使用。

(三) 对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注。因估价对象有房屋产权证，我们未对房屋的建筑面积进行专业测量，经现场勘察，估价对象房屋面积与委托方提供的《房屋所有权证》中载明的面积大体相当。本次评估设定房屋证载面积与房屋实际面积一致。

(四) 对房地产市场的假设：即假设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，即满足以下条件：

- 1、交易双方自愿的进行交易；
- 2、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 3、交易双方有充足的时间进行交易；
- 4、交易双方是处于利己动机进行交易；
- 5、不存在买者因特殊兴趣给予附加价；

二、未定事项假设

(一)本报告出具的价格为地上房产及所覆盖土地地的价格。至价值时点止,根据委托方提供的资料,我们无法确定产权人关于估价对象是否有未缴纳的相关费用,若产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费,应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

(二)估价人员已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。因无法对房屋被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视,故本次评估设定房屋被遮盖、未暴露及难于接触到的部分无质量问题同,能满足正常使用功能。

(三)除非另有说明,本次房地产估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

三、背离事实假设

(一)至价值时点,估价对象存在查封状况,本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

四、不相一致假设

(一)根据现场勘察,估价对象证载结构状况与实际结构状况存在不一致的情况,本次评估依据实际勘察结构状况为准。

(二)根据委托方提供的资料,待估宗地证载用途为商业,实际用途为工业,因待估宗地有政府颁发的土地使用证,证载用途为合法用途,故本次评估房屋覆盖土地价值依据土地证载用途确定。

五、依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

(一)估价目的、价值时点、价值类型不变。

(二)未经估价方和委托方书面同意,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。

(三) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下,根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格,仅作为委托方进行司法鉴定的依据,不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(四) 本次估价结果为估价对象房产及所覆盖的土地的价值,不包含房屋内部可移动设施、生产设备、相关债权债务和特许经营权等其他财产的价值。

(五) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章、签字后方可使用。

(六) 按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

七、注意事项

(一) 本次评估的土地面积为房屋所占的土地的基底面积。二层以上房屋及带厦子的房屋基底面积由现场勘察时三方测量所得,其余一层房屋其基底占地面积即为房屋的建筑面积。

(二) 根据现场勘察,幢号 13、17、22、25 号房屋在价值时点均已拆除,本次评估不考虑已拆除房屋及其所占土地的价值。

(三) 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象市场价格进行合理估算,报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据,估价对象权属界定以有权认定部门认定为准。

(四) 估价结果未考虑未来国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响,也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格

等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(五) 任何有关估价对象的运作方式、程序应符合国家的有关法律、法规。

估价结果报告

一、委托方

单位名称：武城县人民法院

二、估价方

单位名称：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

单位地址：济南市历下区山大路 242-2 号 A 座 616 号

资质级别：壹级

资格证书获得时间：2016 年 3 月 26 日

估价资格有效期至：2019 年 3 月 25 日

资格证书编号：建房估证字[2013]025 号

法定代表人：董月华

联系电话：13853464300

三、估价对象

1、估价对象坐落及位置

估价对象坐落于杨庄乡文化街北侧，周围道路状况良好，交通便捷度一般。

2、权益状况

房地产状况：

根据委托方提供的《山东省武城县人民法院价格评估委托书》、《房屋所有权证》、《房屋分层分户平面图》、《国有土地使用证》、《证明》（武城县不动产登记中心）和估价人员的现场勘查，房屋所有权人为王新军，房屋座落为杨庄乡文化街北侧。

土地使用权人为王新军，土地证号为武国用（2005）字第 644 号，地号为 B7-1-057，地类用途为商业用地，使用权类型为出让国有土地使用权，终止日期

为 2045 年 10 月 19 日，使用权面积为 27175 平方米，本次评估土地面积为 12112.08 平方米。详情见下表：

房产证号 房权证	幢 号	证载用途	实际用途	层 数	证载结构	实际结构	建筑面积 (m ²)	所占土地 面积(m ²)
德房权证 武字第 08614 号	1	办公	门卫室	1	砖木	砖木	30.23	32.50
	2	仓库	车库	1	砖木	混合	50.67	50.67
	3	办公	办公	3	混合	混合	1150.36	608.42
	4	其它用途	仓库	1	砖木	混合	141.60	157.61
	5	办公	仓库	1	砖木	混合	50.74	56.49
德房权证 武字第 08615 号	6	办公	办公	1	砖木	砖木	37.00	37.00
	7	其它	其它	1	砖木	混合	6.22	6.22
	8	车间	车间	1	砖木	砖木	233.02	233.02
	9	其它	其它	1	砖木	砖木	457.01	457.01
	10	车间	车间	1	混合	混合	299.50	299.50
德房权证 武字第 08618 号	11	车间	车间	1	混合	混合	3896.20	3896.20
	12	车间	车间	1	混合	混合	644.98	644.98
	13	车间	车间	1	已拆除	已拆除	0.00	0.00
	14	车间	车间	1	混合	混合	573.71	573.71
	15	车间	仓库	1	混合	砖木	78.20	78.20
德房权证 武字第	16	车间	车间	1	混合	砖木	552.44	552.44

08617号	17	其它	其它	1	已拆除	已拆除	0.00	0.00
	18	其它	其它	1	砖木	砖木	20.96	20.96
	19	车间	车间	1	砖木	钢结构	97.97	97.97
	20	车间	车间	1	混合	混合	3644.52	3644.52
德房权证 武字第 08618号	21	仓库	仓库	1	混合	钢结构	259.25	259.25
	22	车间	车间	1	已拆除	已拆除	0.00	0.00
	23	车间	车间	1	混合	混合	107.07	107.07
	24	车间	配电室	1	混合	混合	104.21	104.21
	25	仓库	仓库	1	已拆除	已拆除	0.00	
德房权证 武字第 08616号	26	其它用途	其它用途	1	砖木	砖木	166.53	194.13
合计							12602.39	12112.08

3、实物状况

(1)房屋实物状况:

根据现场勘察，房屋实物状况如下:

幢号	实际用途	层数	实际结构	高度 (m)	实物描述
1	门卫室	1	砖木	3.7	外墙部分涂料，部分贴瓷砖，内墙为涂料，水泥地面，铝合金门窗，石膏板吊顶，建成于2002年。
2	车库	1	混合	2.9	外墙为涂料，水泥地面，卷帘门，建成于2002年。
3	办公	3	混合		内外墙均为涂料，局部三层，其中一层办公，二层宿舍，室内部分地板砖地面，部分水磨石地面，部分水泥地面，铝合金门窗，三层顶为彩钢板，建成于2002年。
4	仓库	1	混合	3.6	内外墙均为涂料，室内地板砖地面，铝合金门窗，建成于2002年
5	仓库	1	混合	3.6	外墙为水泥抹平，内墙为涂料，室内水泥地面，木质门窗，建成于2002年。

6	办公	1	砖木	3.6	外墙清水墙，内墙为涂料，木质门窗，水泥地面，建成于2002年。
7	其它	1	混合	2.3	清水墙，铁门，室内水泥地面，建成于2002年。
8	车间	1	砖木	5.8	外墙为水泥砂浆抹平，内墙为涂料，室内水泥地面，铁门，铝合金窗户，钢屋架，彩钢顶，建成于2002年。
9	其它	1	砖木	3.6	外墙为水泥抹平，内墙为涂料，水泥地面，木质门窗，简易吊顶，建成于2002年
10	车间	1	混合	3.3	内外墙均为涂料，室内少部分地板砖地面，大部分为水泥地面，铁门，木质窗户，建成于2002年。
11	车间	1	混合	3.8/7.4	房屋为锯齿状厂房，外墙水泥抹平，内墙为涂料，水磨石地面，铝合金窗户，建成于2002年。
12	车间	1	混合	4.8	外墙为水泥抹平，内墙为涂料，水泥地面，彩钢板顶，钢屋架，铁质门窗，建成于2006年。
13	车间	1	已拆除		
14	车间	1	混合	4.2	外墙为水泥抹平，内墙为涂料，室内部分水泥地面，部分砖地面，彩钢板顶，钢屋架，铁门，铝合金窗户，建成于2006年。
15	仓库	1	砖木	4.2	清水墙，铁门，室内水泥地面，屋顶有破损，建成于2002年。
16	车间	1	砖木	4.2	外墙部分为水泥抹平，部分清水墙，铁质门窗，水泥地面，建成于2002年。
17	其它	1	已拆除		
18	其它	1	砖木	2.5	外墙部分水泥抹平，部分清水墙，木质门窗，水泥地面，建成于2002年。
19	车间	1	钢结构	5.5	彩钢板围护，圆弧顶，铁门，水泥地面，建成于2006年。
20	车间	1	混合	4.8	外墙水泥抹平，顶部为保温层的彩钢板，钢屋架，铝合金门窗，水泥地面，建成于2006年。
21	仓库	1	钢结构	4.4	外墙小部分清水墙，部分彩钢板围护，三角形钢屋架，水泥地面，建成于2006年。
22	车间	1	已拆除		

23	车间	1	混合	2.6	外墙水泥抹平，木质窗户，有破损，水泥地面，建成于2006年。
24	配电室	1	混合	4	外墙水泥抹平，铁门，水泥地面建成于2002年
25	仓库	1	已拆除		
26	其它用途	1	砖木	3.6	外墙为清水墙，内墙为涂料，木质门窗，水泥地面，简易吊顶，建成于2002年。

(2)土地实物状况:

估价对象土地整体形状基本规则，对土地利用无不利影响，地上为办公楼及工业车间，利用状况良好。宗地红线外达到“三通”，即通路、通电、通讯，红线内场地平整。

4、工业集聚度

估价对象坐落于杨庄乡文化街北侧。估价对象周边多为工业企业，工业集聚程度一般。周围有杨庄购物中心、武城县杨庄中学、兴杨社区等。

5、周边配套设状况

估价对象附近有小型超市、饭店等，能满足基本生活需求，配套设施有待完善。

6、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则，是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面考虑:

(1) 法律上允许(规划及相关政策法规许可)。即按照其可能的最优用途估价。

(2) 技术上可行。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

(3) 经济上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

(4) 土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

(5) 房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否平衡或协调的问题。也就是说，估价时要考虑房地产与其周围环境协调性。

(6) 可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

估价对象规划用途为办公、车间，实际用途为办公、车间，根据委托方提供的有关资料，估价人员实地查勘以及对当前市场的调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利。

四、估价目的

为武城县人民法院办理案件确定委托房产及其所占土地的价值提供参考。

五、价值时点

二〇一八年六月五日（现场勘察之日）。

六、价值类型

本次估价采用的价值标准为市场价值，即估价对象在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

七、估价依据

1、1、国家法律法规：

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（第十届全国人大常委会第十一次会议通过，2004年8月28日修正）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十届全国人大常委会第二十九次会议通过，2007年8月30日）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2007年10月28日）；

5、《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号，1998年7月20日）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，1999年1月1日起施行）；

7、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日起施行）；

2、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律、法规及政策性文件：

3、技术标准：

(1)《房地产估价规范》【国标GB/T 50291-2015】；

(2)《城镇土地估价规程》【国标GB/T 18508-2014】；

4、委托方提供的相关资料：

(1)《山东省武城县人民法院价格评估委托书》（（2016）鲁1428执恢10号）；

(2)《房屋所有权证》复印件；

(3)《房屋分层分户平面图》复印件

- (4) 《国有土地使用证》复印件；
- (5) 《证明》（武城县不动产权登记中心出具）

5、估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

八、估价原则

(1) 客观、独立、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者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：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。

九、估价方法

根据《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、基准地价修正法等，有条件选用比较法进行估价的，应用比较法为主要方法，有收益房地产采用收益法作为其中的一种方法进行估价。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，可采用成本法进行估价。

估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和估价目的确定估价方法。本次估价对象为商业土地及地上工业房产，此类房产周边市场交易较少，不适宜采用比较法进行估价测算。估价对象实际用途为办公、车间，存在收益，但周围大部分工业都为自用，客观租金较难取得，不适宜采用收益法进行测算。估价对象建造成本资料较易取得，故选取成本法为本次房产估价的基本方法。

即估价对象价值=土地价值+地上房屋价值

估价对象土地，根据估价人员现场勘查分析，决定采用基准地价系数修正法和成本逼近法求取土地价格。

基准地价系数修正法：它是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将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，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

成本逼近法：成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。

地上房屋采用成本法进行评估。

成本法，指求取估价对象在价值时点的重置价值或重建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

即地上房屋价值=房屋重置成本×成新率

房屋重置成本就是在当前的人工费用、材料费用条件下，将房屋重新在此时此刻进行建造的成本。

本次采用直线折旧成新与现场观察成新综合确定估价对象的成新率。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定估价对象在现状利用条件下，于价值时点 2018 年 6 月 5 日的价值为（币种：人民币）：

估价结果：

总价：858.12 万元

大写(人民币)：捌佰伍拾捌万壹仟贰佰圆整

详情见下表：

房产证号房权证	幢号	建筑面积 (m ²)	房屋单价 (元/m ²)	房屋总价 (万元)	所占土地面积 (m ²)	土地总价 (万元)	房地产总价 (万元)
德房权证 武字第 08614 号	1	30.23	484	1.46	32.50	0.66	2.12
	2	50.67	392	1.99	50.67	1.02	3.01
	3	1150.36	699	80.41	608.42	12.29	92.70
	4	141.60	464	6.57	157.61	3.18	9.75
	5	50.74	428	2.17	56.49	1.14	3.31
德房权证 武字第 08615 号	6	37.00	415	1.54	37.00	0.75	2.29
	7	6.22	357	0.22	6.22	0.13	0.35
	8	233.02	449	10.46	233.02	4.71	15.17
	9	457.01	470	21.48	457.01	9.23	30.71
	10	299.50	428	12.82	299.50	6.05	18.87

德房权证 武字第 08618号	11	3896.20	571	222.47	3896.20	78.7	301.17
	12	644.98	492	31.73	644.98	13.03	44.76
	13	已拆除	0	0.00	0.00	0	0.00
	14	573.71	429	24.61	573.71	11.59	36.20
	15	78.20	429	3.35	78.20	1.58	4.93
德房权证 武字第 08617号	16	552.44	401	22.15	552.44	11.16	33.31
	17	已拆除	0	0.00	0.00	0	0.00
	18	20.96	332	0.70	20.96	0.42	1.12
	19	97.97	178	1.74	97.97	1.98	3.72
	20	3644.52	407	148.33	3644.52	73.62	221.95
德房权证 武字第 08618号	21	259.25	156	4.04	259.25	5.24	9.28
	22	已拆除	0	0.00	0.00	0	0.00
	23	107.07	295	3.16	107.07	2.16	5.32
	24	104.21	471	4.91	104.21	2.11	7.02
	25	已拆除	0	0.00		0	0.00
德房权证 武字第 08616号	26	166.53	429	7.14	194.13	3.92	11.06
合计		12602.39		613.45	12112.08	244.67	858.12

十一、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师签名

估价师姓名	签章	签字	日期
-------	----	----	----

周倍峰

饶 静

十二、实地查勘日期:

二〇一八年六月五日当天查勘完毕

十三、估价作业日期:

二〇一八年六月四日至二〇一八年六月十一日

十四、估价报告应用的有效期:

按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

二〇一八年六月十一日

附件

- (1) 《山东省武城县人民法院价格评估委托书》（（2016）鲁 1428 执恢 10 号）复印件；
- (2) 《房屋所有权证》复印件；
- (3) 《房屋分层分户平面图》复印件
- (4) 《国有土地使用证》复印件；
- (5) 《证明》复印件；
- (6) 估价对象照片；
- (7) 估价对象位置示意图；
- (8) 估价人员和估价机构的资格证明及营业执照复印件；