

## 房地产估价报告书

估价项目名称：青岛德邦诺人造毛皮有限公司名下位于青岛市城阳区环海经济开发区华海路 20 号房地产司法鉴定评估

委 托 方：青岛市城阳区人民法院

估 价 方：山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司

估 价 人 员：郭新伟（注册号：3720110080）

张 迪（注册号：3720100059）

估价报告出具日期：2018 年 7 月 23 日

估价报告编号：山广房评鉴字（2018）第 34 号

## 致委托方函

青岛市城阳区人民法院:

我单位接受贵院的委托,于2018年7月19日起对青岛德邦诺人造毛皮有限公司名下位于青岛市城阳区环海经济开发区华海路20号房地产进行了实地勘察及有关资料的调查,依据中华人民共和国有关法规和《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》,对估价对象的公允价值进行了评估,价值时点为2018年7月19日,评估目的:为法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

估价对象《房地产权证》号:青房地权市字第201221759号,产权人为青岛德邦诺人造毛皮有限公司,土地使用权面积40320.00平方米,总建筑面积27416.97平方米(其中有证房屋11处,建筑面积23650.99平方米;无证建筑物15处,面积3765.98平方米),用途为工业。

经过独立、客观、公正的评估,得出以下结论:

委估房地产在估价时点2018年7月19日的公允价值为52376491元,大写人民币伍仟贰佰叁拾柒万陆仟肆佰玖拾壹元整。其中土地使用权的评估值为18063360元,大写人民币壹仟捌佰零陆万叁仟叁佰陆拾元整;房产的评估值为34313131元,大写人民币叁仟肆佰叁拾壹万叁仟壹佰叁拾壹元整。

详细情况见房地产评估结果明细表。

山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司

二〇一八年七月二十三日

## 目 录

致委托方函 .....	2
估价师声明 .....	4
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告 .....	5
一、委托方 .....	7
二、估价方 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象状况 .....	7
五、价值时点 .....	9
六、价值定义 .....	9
七、估价依据 .....	9
八、估价原则 .....	11
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	12
十二、实地查勘期 .....	12
十三、估价作业日期 .....	12
附    件 .....	13

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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、 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、 注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、 本报告由山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司负责解释。

## 估价的假设和限制条件

### 一、本估价报告基于以下的假设和限制条件得出结论：

#### （一）一般假设：

1、房地产市场是公开市场，市场供应关系、市场结构稳定，未发生重大变化或实质性改变，未考虑特殊交易双方的附加出价。

2、本报告假定估价对象的处置不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所束。

3、本报告假设估价对象保持价值时点时实际用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途，若转换使用用途，本估价结果无效。

4、估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了核查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整性进行了假设。

5、估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，对房屋的安全性进行了假设，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范。

6、委托方向本公司提供的资料和陈述的情况应是真实、合法和完整的，因委托方提供的资料失真造成估价结果有误，评估机构和估价人员不承担相应责任。

7、本次价值时点为 2018 年 7 月 19 日，价值时点为实地查勘日期。

#### （二）未定事项假设：估价对象无未定事项假设。

（三）背离实际情况假设：在价值时点，估价对象因存在法律纠纷已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响，也未考虑可能存在的抵押、拍卖、征收等事项对估价结果的影响，提请报告使用方注意。

#### （四）不相一致假设：无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设：无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制:

(一) 本报告估价结果是为司法鉴定的需要提供的委估房地产的市场价值, 仅为法院办案提供价值参考依据, 不得用于其他用途。

(二) 根据估价目的, 在运用本报告时应考虑产权性质、未来市场波动风险、房地产变现的不确定性和变现费用、房地产转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

(三) 估价结果自估价报告出具之日起一年内有效, 若在此期间内由于国家政策、经济环境及房地产本身的物理状况等因素和本报告假设条件发生重大变动, 且这些变动会对估价结果产生重大影响时, 本估价结果无效, 而须重新估价。

(四) 本报告中无证建筑物面积为估价人员现场测量所得, 由于是非专业测量, 存在误差, 提请报告使用方注意。

(五) 在本报告有效期内, 按“估价的假设和限制条件”正确合理地运用本报告估价结果, 否则本报告无效。

(六) 本评估结果报告只作委托用途之用, 不得挪作他用; 评估技术报告只作评估机构存档及有关房产管理部门审查之用。未经本评估机构书面同意, 不得将评估报告公布于媒体或与委托目的不相关之人。

(七) 报告经估价人员、机构签章, 并作为一个整体使用时有效。

## 估价结果报告

### 一、委托方

青岛市城阳区人民法院

### 二、估价方

名称：山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司

住所：青岛市城阳区正阳路 160 号时代中心 1 号楼 11 层 1101 至 1103、1105 至 1112

法定代表人：王可山

资质等级：贰级

资质证书编号：鲁评 022052

### 三、估价目的

评估委估房地产公允市场价值，为青岛市城阳区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

### 四、估价对象状况

本次估价对象为青岛德邦诺人造毛皮有限公司名下位于青岛市城阳区环海经济开发区华海路 20 号房地产，估价对象《房地产权证》证号：青房地权市字第 201221759 号，用途为工业。

#### 1、房屋建筑物状况：

委估对象房屋建筑物共 26 处，总建筑面积为 27416.97 平方米，其中有证房屋 11 处，建筑面积 23650.99 平方米，无证建筑物 15 处，面积 3765.98 平方米。另有地面硬化、围墙、大门、门垛、水池等构筑物等。房屋建筑物维护使用情况正常。

根据青房地权市字第 201221759 号房地产权证，有证房屋具体描述如下：

(1) 车间：混合结构，1 层，建筑面积 8015.52 平方米。

- (2) 车间 2: 混合结构, 1 层, 建筑面积 10935.72 平方米。
- (3) 配电室: 混合结构, 共 2 层, 建筑面积 196.49 平方米。
- (4) 锅炉房: 混合结构, 1 层, 建筑面积 257.98 平方米。
- (5) 仓库: 混合结构, 1 层, 建筑面积 243.30 平方米。
- (6) 传达室: 混合结构, 1 层, 建筑面积 80 平方米。
- (7) 车间 3: 混合结构, 1 层, 建筑面积 557.19 平方米。
- (8) 食堂: 混合结构, 1 层, 建筑面积 980.75 平方米。
- (9) 宿舍楼: 混合结构, 共 3 层, 建筑面积 1343.79 平方米。
- (10) 办公楼 1: 混合结构, 共 2 层, 建筑面积 459.60 平方米。
- (11) 办公楼 2: 混合结构, 共 2 层, 建筑面积 580.65 平方米。

无证建筑物具体描述如下:

- (1) 北传达室: 混合结构, 1 层, 建筑面积 10.89 平方米。
- (2) 宿舍楼西南厕所: 混合结构, 1 层, 建筑面积 44.65 平方米。
- (3) 车间 1 西彩钢瓦附房 1: 钢结构, 1 层, 建筑面积 689.08 平方米。
- (4) 车间 1 西北角附房 2: 混合结构, 1 层, 建筑面积 30.55 平方米。
- (5) 办公楼 2 加盖 1 层: 混合结构, 1 层, 建筑面积 288.14 平方米。

... ..

另有地面硬化、围墙、大门、水池等构筑物, 其价值摊入有证房屋建筑物价值中。

以上无证建筑物及构筑物等, 我们无法确定其权属, 仅对其价值进行评估。

## 2、土地使用权状况:

- (1) 土地使用者: 青岛德邦诺人造毛皮有限公司。
- (2) 坐落: 城阳区环海经济开发区华海路 20 号。
- (3) 地号: 1400314160031000。
- (4) 土地用途: 工业。
- (5) 使用权类型: 出让国有土地使用权。



(6)终止日期：2046年12月19日，至估价基准日2018年7月19日待估宗地剩余使用年期28.42年。

(7)使用权面积：40320.00平方米。

(8)四至：东临：华海路；南临：双埠社区；西临：企业；北临：兴海路。

(9)土地形状：呈规则长方形。

(10)土地开发程度：宗地红线外（通路、供水、排水、供电、供气、供暖、通讯、场地平整）和宗地红线内（通路、供水、排水、供电、通讯、场地平整）。

### 3、他项权利状况：

根据委托方移送的资料及当事方介绍情况，委估房地产已抵押，已查封，其他他项权利状况不详。

## 五、价值时点

本次评估的价值时点为2018年7月19日。

## 六、价值定义

本估价结果采用的房地产价值为公允价值。

## 七、估价依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（根据中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语

标准》(GB/T50899-2013);

5、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)和《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

6、山东省建筑、安装工程消耗量定额(2016年)及青岛市价目表、青岛市工程结算资料汇编;

7、山东省国土资源厅关于转发《国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知》的通知(鲁国土资字(2015)106号);

8、青岛市国土资源和房屋管理局关于转发国土资源部办公厅《关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》的通知(青国土资房字〔2015〕112号);

9、《青岛市城阳区人民政府办公室关于进一步明确城市基础设施配套费相关事宜的通知》(青城政办发[2016]35号,2016年12月29日);

10、《城阳国土资源分局关于公布实施青岛市城阳区基准地价的通知》(青城国土资发[2017]3号,2017年1月10日);

11、《2016年度青岛市城阳区基准地价使用手册》;

12、《山东省关于贯彻执行〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉有关问题的通知》(鲁政字[2008]137号,2008年6月13日);

13、《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》(鲁政字(2015)286号,2015年12月29日);

14、《青岛市征地区片综合地价标准(2016-2018年)》;

15、《青岛市城阳区第五届人民政府区长办公会议纪要》(第6次,2012年6月11日);

16、省物价局、省财政厅、省水利厅《关于水土保持补偿费收费标准的通知》(鲁价费发〔2015〕13号,2015年2月12日);

17、《青岛市城阳区人民法院司法鉴定委托书》[(2018)鲁0214法司鉴667号];

- 18、房地产权证复印件；
- 19、评估人员现场勘估资料；
- 20、评估人员搜集掌握的材价及其他相关信息、资料。

## 八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### 1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### 2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### 3、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### 4、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

### 5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法利用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

## 九、估价方法

本次评估采用基准地价系数修正法、比较法和成本逼近法评估土地使用权价值，采用成本法评估房产价值，土地使用权价值与房产价值合计为房地产价值。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在现场查勘、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，对估价对象进行了认真的估算和判定，得出委估的房地产在估价时点 2018 年 7 月 19 日的公允市场价值为 52376491 元，大写人民币伍仟贰佰叁拾柒万陆仟肆佰玖拾壹元整。其中土地使用权的评估值为 18063360 元，大写人民币壹仟捌佰零陆万叁仟叁佰陆拾元整；房产的评估值为 34313131 元，大写人民币叁仟肆佰叁拾壹万叁仟壹佰叁拾壹元整。

详细情况见评估结果明细表。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭新伟	3720110080		2018 年 7 月 23 日
张迪	3720100059		2018 年 7 月 23 日

## 十二、实地查勘期

2018 年 7 月 19 日

## 十三、估价作业日期

2018 年 7 月 19 日至 2018 年 7 月 23 日

山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司

二〇一八年七月二十三日

## 附 件

- 1、房地产评估结果明细表；
- 2、估价对象照片；
- 3、估价对象位置图；
- 4、司法鉴定委托书复印件；
- 5、房地产权证复印件；
- 6、房地产估价机构营业执照；
- 7、房地产估价机构资格证书复印件；
- 8、房地产估价师资格证复印件。