



房地产估价报告

估价报告编号：(青岛)东部(2017)房(估)SF字第069号

估价项目名称：青岛森果农业开发有限公司所拥有的胶州市胶东办事处罗家村工业房地产及地面附着物市场价值评估

估价委托人：胶州市人民法院

房地产估价机构：青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

注册房地产估价师：阮科 注册号 3720020040

林刚 注册号 3720160068

估价报告出具日期：2017年10月11日



致 估 价 委 托 人 函

胶州市人民法院：

我公司受贵单位的委托，于2017年8月8日至2017年10月11日对青岛森果农业开发有限公司所有的位于胶州市胶东办事处罗家村的工业房地产及地面附着物（土地使用权面积16636.6平方米；建筑面积共计5725.59平方米；附着物面积2629.85平方米）进行了实地查勘及有关资料的调查，以规范房地产市场为指导思想，本着“公正、公开、公平”的原则，依据中华人民共和国有关法规、《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，对估价对象在2017年8月28日的市场价值采用市场比较法（土地）、成本法（房屋）进行了评估。价值类型是：估价对象的市场价值，即估价对象经适当营销后，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。评估目的：为法院办案提供价值参考依据。

经我公司评估确认：位于胶州市胶东办事处罗家村的工业房地产及地面附着物（土地使用权面积16636.6平方米；建筑面积共计5725.59平方米；附着物面积2629.85平方米）评估值人民币16050626元，大写人民币壹仟陆佰零伍万零陆佰贰拾陆元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

国有土地使用权：

估价对象	产权证号	座落	用途	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
工业土地	胶国用(2011)第12-35号	胶东街道办事处罗家村	工业用地	16636.6	366.0	6088996

证载房产（现存）：

幢号	房屋所有权证号	座落	证载用途	层数	实际用途	结构	评估单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	评估总价 (元)
1	房权证胶自字第51783号	胶州市胶东办事处罗家村	车间	1	冷库、车间	混合	1983	1706.25	3383494
2			锅炉房	1	仓库	钢混	907	49.2	44624
3			车间	1	居住、车间	砖木	1146	562.5	644625



4	房权证胶 自字第 51783号	胶州市 胶东办 事处罗 家村	配电室	1	配电 室	混合	1133	39.15	44357
5			仓库	1	仓库	混合	1322	9.76	12903
6			仓库	1	仓库	钢混	1511	1080	1631880
7			车间	1	冷库	混合	2266	482.2	1092665
8			办公室	1	/	混合	0	0	0
9			传达室	1	传达 室	混合	1369	36.48	49941
合计								3965.54	6904489

无证房产：

幢号	座落	用途	结构	评估单价 (元/m ²)	建筑面积(m ²)	评估总价 (元)
1	胶州市胶 东办事处 罗家村	办公	混合	1250	1706.25	2132813
2		仓库	钢混	835	53.8	44923
合计					1760.05	2177736

地面附着物：

序号	座落	用途	评估单价 (元/m ²)	建筑面积 (平方米)	评估总价 (元)
1	胶州市胶东办 事处罗家村	1#房屋基础	360	659.48	237413
2		2#房屋基础	337	674.91	227445
3		3#房屋基础	360	647.73	233183
4		4#房屋基础	280	647.73	181364
合计				2629.85	879405

特别提示：本估价结果以报告中阐述的估价假设和限制条件为成立前提，如权属、面积、用途等条件及政策发生变化时应作相应调整。

评估的详细过程及有关说明，请见附后的(青岛)东部(2017)房(估)SF字第069号评估报告书。

如您对本报告有异议，请在收到报告之日起十日内向我公司提出。

此致！

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二零一七年十月十一日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业期.....	19
附件.....	20
1. 《司法鉴定委托书》（（2017）胶法技鉴字第 304 号）复印件	
2. 《国有土地使用证》（胶国用（2011）第 12-35 号）复印件	
3. 《房屋所有权证》（房权证胶自字第 51783 号）复印件	
4. 《房屋测绘报告书》（编号：C2017090002）复印件	
5. 估价对象区域位置图	
6. 实地查勘照片	
7. 估价机构资质证书复印件	
8. 估价机构企业法人营业执照复印件	
9. 估价师资格证书复印件	

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》和 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 本估价报告由青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司负责解释。

姓名	注册号	签名	签名日期
阮科	3720020040		年 月 日
林刚	3720160068		年 月 日

估 价 假 设 和 限 制 条 件

一、一般假设

1. 本报告提供的是青岛森果农业开发有限公司名下的位于胶州市胶东办事处罗家村工业房地产及地面附着物在设定条件下的市场价值。

(1) 估价对象以适当的方式在市场上进行展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

(2) 买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

(3) 买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

(4) 买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可）卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

(5) 买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

2. 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。

3. 估价委托人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。

4. 注册房地产估价师就房屋结构、附属设备等安全与室内外污染已进行了实地查勘，凭观察发现部分房屋拆除、没有发现不安全情况、没有发现存在环境污染问题，因这两方面的技术专业性强，没有就此再进行专门的技术鉴定、也没有征求具体的专业意见，本次评估假设估价对象房屋是安全的、房屋剩余部分可用、房屋没有污染问题。

5. 本次评估参考并引用了估价委托人提供的《国有土地使用证》（胶国用（2011）第12-35号）、《房屋所有权证》（房权证胶自字第51783号）所载内容信息，本次估价以此作为确权依据和确认证载房产建筑面积的依据。

6. 委托人未提供估价对象房屋基础面积证明材料，本次评估房屋基础面积以《房屋测绘报告书》（编号：C2017090002）数据为准，若与房屋登记部门登记信息不符，应以登记信息为准，估价结果应作相应调整，提请报告使用者注意。

7. 本次估价未考虑遇有不可抗力或未来市场变化风险和短期强制变现处分等因素对估价对象市场价值的影响。

8. 本次评估未考虑估价对象转让时应该缴纳的相关费用，提请报告使用者注意。

9. 根据估价目的及提供的资料，本次评估未考虑担保、查封、征收、租赁等事项对评估结果的影响，也未考虑快速变现等处分方式对估价对象的影响。

二、未定事项假设

根据委托方提供的《房屋所有权证》（房权证胶自字第 51783 号）和《国有土地使用证》（胶国用（2011）第 12-35 号）中附记页信息，估价对象存在抵押情况，因查询主体资格限制，注册房地产估价师虽经努力仍未能核实估价对象抵押是否到期、是否还清欠款。根据估价目的，本次评估未考虑抵押对估价对象评估结果的影响，提请报告使用者注意。

三、背离事实假设

本估价项目不存在背离事实事项，故本估价报告没有背离事实假设。

四、不相一致假设

1. 估价对象证载 7 幢号车间证载面积 1041.56 m²，经估价人员现场查勘测量，现剩余面积为 482.2 m²，拆除面积为 559.36 m²；证载 8 幢号办公室已全部拆除，评估价值为 0。

2. 经估价人员现场查勘，估价对象证载 1 幢号车间为 1 层，实际为 2 层，第 2 层面积为 1706.25 m²；证载 2 幢号锅炉房证载面积为 49.20 m²，实际测量面积为 103 m²，后期改扩建面积为 53.8 m²。

3. 经估价人员现场查勘，估价对象有 4 处房屋基础（建筑面积共 2629.85 平方米），提请报告使用者注意。

五、依据不足假设

1. 《国有土地使用证》（胶国用（2011）第 12-35 号）上现存有 2 处后

期扩建房屋（建筑面积共计 1760.05 平方米）和 4 处房屋基础（建筑面积共 2629.85 平方米）。估价委托人未提供估价对象后期扩建房产和房屋基础的权属资料，本次评估根据估价委托人的要求和估价目的，将其列入本次评估范围，假设该 2 处后期扩建房产和 4 处房屋基础无产权纠纷且属青岛森果农业开发有限公司所有。

2. 委托人未提供估价对象拆除和后期扩建房产面积证明材料，本次评估拆除和后期扩建房产面积以估价人员实地测量数据为准，若与房屋登记部门登记信息不符，应以登记信息为准，估价结果也应作相应调整，提请报告使用者注意。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为法院办案提供价值参考依据。不得用于其他用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价，未经估价机构同意，不得将估价报告公布于媒体或与委托目的不相关之第三方。

2. 本估价报告使用期限自 2017 年 10 月 11 日起至 2018 年 10 月 10 日止，若超过报告有效期或报告有效期之内，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，房地产市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，估价委托人和报告使用者应及时聘请房地产估价机构对估价结果做相应调整或重新估价，否则我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

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. 在本报告有效期内，需按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本报告估价结果，否则本报告无效。

5. 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。

6. 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。

7. 报告经注册房地产估价师、机构签章，并作为一个整体使用时有效。

8. 本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计



算的数据含有小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

—————本页以下为空白—————

胶州市胶东办事处罗家村工业房地产 及地面附着物市场价值

估价结果报告

一、估价委托人

名称：胶州市人民法院

联系电话：(0532)87291670

二、房地产估价机构

机构名称：青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

法定代表人：黄霞

住所：青岛市崂山区苗岭路19号裕龙大厦2号楼2单元2102户

统一社会信用代码：91366212733492540J

备案等级：贰级

证书编号：鲁评022001

有效期限：叁年（2017年3月24日至2020年3月23日）

经营范围：土地价格评估、顾问咨询；房地产价格评估、顾问咨询；不动产测绘（地籍测绘、房产测绘）、工程测量。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

联系电话：(0532) 88967556 88967558

<http://www.qddongbu.com/>

E-mail: dongbu-901@163.com

三、估价目的

本次估价目的是根据估价委托人的要求，对位于胶州市胶东办事处罗家村的工业房地产及地面附着物价值进行估价，确定上述房地产在价值时点的市场价值，为法院办案提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围：

估价对象为青岛森果农业开发有限公司名下位于胶州市胶东办事处罗家

村工业房地产及地面附着物。

(二) 估价对象基本状况：

1. 实物状况描述与分析

(1) 实物状况描述

① 土地使用权情况

估价对象土地坐落于胶州市胶东街道办事处罗家村，土地用途为工业，土地使用权类型为出让，证载使用权面积为 16636.6 平方米。

估价对象土地形状较规则，地势平坦。土地开发程度为宗地外“五通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯）。估价对象东邻厂区，南临罗家村，西邻厂区，北临罗家村土地，根据《胶州市人民政府关于公布实施胶州市 2016 年度城镇基准地价更新成果的公告》（胶政发[2017] 4 号），估价对象所处土地级别为胶州城区工业用地四级。



估价对象宗地内状况

② 房产情况

估价对象房产详细情况如下表：

幢号	规划用途	层数	实际用途	结构	建筑面积 (平方米)	房屋状况	备注
1	车间	1	冷库、车间	混合	1706.25	水泥地面，净高 4.25 米	证载一层
		1	办公室	混合	1706.25	瓷砖地面，矿棉板吊顶，净高 3.05 米	后期在车间基础上加建，位于车间第二层，无证
2	锅炉房	1	仓库	钢混	49.20	砖墙，彩钢保温板顶，净高 3.12 米	证载
		1	仓库	钢混	53.80	砖墙，彩钢保温板顶，净高 3.12 米	后期扩建，无证
3	车间	1	居住、车间	砖木	562.50	矿棉板吊顶，色理石地面，塑钢窗，铝合金门，净高 5.00 米	证载

4	配电室	1	配电室	混合	39.15	净高 3.59 米	证载
5	仓库	1	仓库	混合	9.76	净高 3.58 米	证载
6	仓库	1	仓库	钢混	1080.00	轻钢顶，塑钢窗，保温板大门，净高 5.49 米	证载
7	车间	1	冷库	混合	482.20	净高 6.65 米	证载面积 1041.56 平方米，拆除面积为 559.36 平方米
8	办公室	1	/	混合	0	/	证载面积 305.44 平方米，已拆除
9	传达室	1	传达室	混合	36.48	净高 3.30 米	证载
合计					5725.59		

地面附着物，详细情况如下表：

序号	用途	结构	建筑面积 (平方米)	附着物状况
1	1#房屋基础	混合	659.48	红砖，外面水泥，内嵌钢筋，净高约 0.6 米
2	2#房屋基础	混合	674.91	红砖，外面部分水泥，内嵌钢筋，净高约 0.6 米
3	3#房屋基础	混合	647.73	红砖，外面水泥，内嵌钢筋，净高约 0.6 米
4	4#房屋基础	混合	647.73	地面以下，内嵌钢筋
合计			2629.85	

房产及附着物状况见下图：



车间、冷库



办公室



仓库



车间、居住



配电室



仓库



仓库



仓库大门



冷库



传达室



4#房屋基础



3#房屋基础



2#房屋基础



1#房屋基础

(2) 实物状况分析

估价对象位于胶州市胶东街道办事处，所在区域工业集聚度较高，基础设施配套较完善；可以满足工业生产的需要。地上房屋维护保养状况一般，现处于闲置状态。

2. 权益状况描述与分析

(1) 权益状况描述

① 土地使用权权益状况

根据《国有土地使用证》（胶国用（2011）第 12-35 号），估价对象土地登记信息如下：

土地使用权人：青岛森果农业开发有限公司；

座落：胶东街道办事处罗家村；

地号：1-12-121-919；

地类（用途）：工业用地；

使用权类型：出让；

终止日期：2061 年 08 月 18 日（在价值时点 2017 年 8 月 28 日剩余年期为 43.97 年）；

使用权面积：16636.6M²；

其中独用面积：16636.6M²。

② 证载房屋权益状况

根据《房屋所有权证》（房权证胶自字第 51783 号），估价对象证载工业房产登记信息如下：

房屋所有权人：青岛森果农业开发有限公司；

共有情况：共有人等 0 人；

房屋坐落：胶州市胶东镇罗家村；

登记时间：2011-04-27；

房屋性质：私有；

房屋证载情况：

幢号	产别	层数	房号	间数	建筑面积 (M ²)	房屋结构	建成年代	房屋用途
1	自管	1	1-30	30	1706.25	混合	2005	车间
2	自管	1	1-2	2	49.20	钢混	2005	锅炉房
3	自管	1	1-10	10	562.50	砖木	2005	车间
4	自管	1	1-2	2	39.15	混合	2005	配电室
5	自管	1	1	1	9.76	混合	2005	仓库
6	自管	1	1-30	30	1080.00	钢混	2005	仓库
7	自管	1	1-30	30	1041.56	混合	2005	车间
8	自管	1	1-10	10	305.44	混合	2005	办公室
9	自管	1	1-2	2	36.48	混合	2005	传达室
合计				117	4830.34			

经估价人员实地查勘，7幢号楼部分拆除，实地测量剩余面积为482.2平方米，8幢号楼全部拆除。本次评估假设7幢号楼剩余部分可用，提请报告使用人注意。

③后期扩建房屋及房屋基础权益状况

估价委托人未提供估价对象后期扩建房产和房屋基础的权属资料，本次评估根据估价委托人的要求和估价目的，将其列入本次评估范围，假设后期扩建房产和房屋基础无产权纠纷为青岛森果农业开发有限公司所有。

估价委托人未提供估价对象后期扩建房产面积及房屋基础面积相关材料，本次评估后期扩建房产面积以估价人员实地测量数据为准，房屋基础面积以《房屋测绘报告书》（编号：C2017090002）数据为准，提请报告使用人注意。

(2) 权益状况分析

估价对象证载房地产产权清晰。

估价委托人未提供估价对象后期改扩建房产和房屋基础的权属资料，本次评估根据估价委托人的要求和估价目的，将其列入本次评估范围，假设后期扩建房产和房屋基础无产权纠纷为青岛森果农业开发有限公司所有。

根据估价目的，本次评估未考虑抵押、担保、查封、征收等事项对评估结果的影响，也未考虑快速变现等处分方式对估价对象的影响。

3. 区位状况描述与分析

(1) 区位状况描述

估价对象所在区域为胶州市。

胶州市地处黄海之滨、胶州湾畔，是山东半岛联结内陆各省市及进出青岛、烟台、威海和通往青岛港、黄岛前湾港的重要交通纽。1987年2月经国务院批准，在青岛地区第一个撤县设市，并被列为山东省第一批15个沿海开放城市之一。

胶州市是山东半岛联结海内外的重要交通咽喉。依托“一港（4F级胶东国际机场）两站（中铁联集青岛集装箱中心站、青岛以外唯一的电气化客运站点胶济客运专线胶州站）三高（青银、青兰、沈海三条高速公路）四铁（胶济、胶黄、胶新、胶济客运专线四条铁路）”的立体化交通体系，打造出辐射半岛内陆的蓝色枢纽之城。

胶州市经济快速发展。高效创汇农业蓬勃发展，胶州是全国粮食生产基地，油料作物百名大县（市）之一和山东省现代化农业试点县（市）之一；工业基础雄厚，是全市国民经济的支柱产业，培植形成了以机械、电子、轻纺、食品、建材、化工、医药等为主的32个行业和门类的新工业体系，乡镇企业发展迅速，被评为全国乡镇企业百强县（市）；第三产业发展迅速，城乡人民生活水平明显改善，外向型经济发展迅猛，开辟兴建了9.3平方公里的省级经济技术开发区，加强了李哥庄、胶东、北关、中云、南关、阜安、马店等重点乡镇的工业园区建设，新设立了胶州湾工业园和大沽河工业园，积极为外商创造良好的投资环境，一批新技术项目和大财团、大公司、大商社落户胶州；个体私营经济日趋活跃，成为近几年全市最有生机、最有潜力的经济生长点。

估价对象区位状况如下：

① 交通条件

估价对象东邻厂区，南临罗家村，西邻厂区，北临罗家村土地；临近站前大道；距离胶州站货运站、胶州北站货运站约10公里；总体来看交通便捷程度较好。

额。

七、估价原则

本次估价遵循了下列原则：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律、法规

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，2007年4月8日通过，2007年10月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号，1986年6月25日通过，2004年8月28日修订并施行）；
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[2007]第72号，1994年7月5日通过，2007年8月30日修正并施行）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日通过，2008年1月1日起施行）；

（二）规范

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》（2015

年4月8日发布，2015年12月1日起实施）；

2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》（2013年6月26日发布，2014年02月01日实施）；

3. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）（2014年7月24日发布，2014年12月1日实施）

4. 《胶州市人民政府关于实施胶州市2013年度城镇基准地价更新成果的公告》（胶州市人民政府2014年12月30日发布）

5. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（1984年11月8日颁布，1985年1月1日起施行）

（三）取价依据及有关市场资料

1. 估价人员现场勘察记录

2. 胶州市近期房地产价格行情

3. 《青岛市工程结算资料汇编（2016年）》

4. 《山东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

5. 《山东省地方税务局关于发布加强耕地占用税管理有关事项的公告》山东省地方税务局2016年第1号公告

6. 《胶州市人民政府关于收取城市基础设施配套费和小城镇基础设施配套费有关问题的通知》胶政发[2004]145号

7. 其他资料

（四）委托方提供的有关资料

1. 《司法鉴定委托书》（（2017）胶法技鉴字第304号）

2. 《国有土地使用证》（胶国用（2011）第12-35号）复印件

3. 《房屋所有权证》（房权证胶自字第51783号）复印件

九、估价方法

（一）评估方法选用：

1. 土地评估方法：

根据估价对象土地的特点及实际情况，我们采用市场比较法对估价对象

土地使用权进行评估，结合估价人员的经验，最终确定估价对象土地使用权的价值。

2. 房产评估方法

根据估价对象的实际情况，选用成本法对估价对象进行评估，最终确定估价对象的价值。

（二）评估方法名称及定义：

1. 土地评估方法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法

2. 房产评估方法

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

（三）未选用的估价方法及理由

1. 土地：

①收益还原法

收益还原法是将待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率还原，以此估算待估土地价格的方法。

估价对象评估参照土地用途为工业用地，所处区域为待开发区域，周边已建成投入工业类房地产较少，无足够多工业类房地产出租实例，难以合理确定估价对象开发完成后房地产的租金。故本次评估不选用收益还原法。

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观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增值收益来确定土地价格的方法。

成本逼近法一般适用范围：新开发土地，不适用建成区域已开发土地估价；土地市场欠发育、少有交易实例的土地价格评估；既无收益又无交易的特殊土地估价。估价对象评估参照土地用途为工业用地，地理位置较好，所在区域同类土地市场发育成熟，近三年内与估价对象同一供需圈的区域土地交易案例较多，其地价并不是由土地成本决定的。成本逼近法以成本累加为途径，而成本高并不一定表明效用高和价值高，且成本逼近法未考虑市场需求

方面的情况。故本次评估不选用成本逼近法。

③剩余法

剩余法是在测算开发完成后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。估价对象评估参照土地用途为工业用地，虽属于待开发用地，但目前市场上工业用地上所建厂房以自用为主，较少有整体厂房出租或出售的案例。估价对象开发完成后市场价值难以用市场比较法或收益法确定。故本次评估不选用剩余法。

2. 房产：

根据我们对估价对象所在区域房地产市场的调查，估价对象同一供需圈内近三年的工业房产交易实例较少，不能取得足够多的交易实例，故不能采用市场比较法；估价对象同一供需圈内工业房产多为业主自用，租赁实例也比较少，不能得到估价对象的收益情况，故本次评估不采用收益法；根据估价委托人提供的资料及评估目的，近期规划无法进行再次开发，故不适用于假设开发法进行评估。

（四）估价测算的简要过程：

根据估价对象的特点及实际情况，我们采用市场比较法测算估价对象土地使用权的价值、采用成本法测算估价对象房产及地上附着物价值，其思路如下：

1. 土地评估过程

本次评估的估价对象位于胶东街道办事处罗家村，土地用途为工业，估价对象所处区域土地市场交易活跃，可以收集到足够多的与估价对象具有可比性的土地交易实例，比较适宜采用市场比较法评估。

2. 房产评估过程

根据我们对估价对象所在区域房地产市场的调查，价值时点同类工业厂房的建安造价及相关费用清楚，所以可假设估价对象房产重新开发建设，开发过程中所发生的各项费用可作精确的测算，因此估价对象房产价值可选用成本法进行测算。

最终根据估价结果，并运用数理统计分析的有关方法，结合注册房地产估价师的经验，最终确定估价对象的评估价值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，按照国家规定的技术规范和估价程序，在对估价对象进行了详细勘察、了解其周边地区的房地产现状、并在认真分析现有资料的基础上，采用市场比较法（土地）、成本法（房屋）对估价对象进行估价，最终确定位于胶州市胶东办事处罗家村的工业房地产及地面附着物（土地使用权面积 16636.6 平方米；建筑面积共计 5725.59 平方米；附着物面积 2629.85 平方米）评估值人民币 16050626 元，大写人民币壹仟陆佰零伍万零陆佰贰拾陆元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

国有土地使用权：

估价对象	产权证号	座落	用途	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
工业土地	胶国用(2011)第12-35号	胶东街道办事处罗家村	工业用地	16636.6	366.0	6088996

证载房产（现存）：

幢号	房屋所有权证号	座落	证载用途	层数	实际用途	结构	评估单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	评估总价 (元)
1	房权证胶自字第51783号	胶州市胶东办事处罗家村	车间	1	冷库、车间	混合	1983	1706.25	3383494
2			锅炉房	1	仓库	钢混	907	49.2	44624
3			车间	1	居住、车间	砖木	1146	562.5	644625
4			配电室	1	配电室	混合	1133	39.15	44357
5			仓库	1	仓库	混合	1322	9.76	12903
6			仓库	1	仓库	钢混	1511	1080	1631880
7			车间	1	冷库	混合	2266	482.2	1092665
8			办公室	1	/	混合	0	0	0
9			传达室	1	传达室	混合	1369	36.48	49941
合计								3965.54	6904489



无证房产：

幢号	座落	用途	结构	评估单价 (元/m ²)	建筑面积(m ²)	评估总价 (元)
1	胶州市胶东办事处 罗家村	办公	混合	1250	1706.25	2132813
2		仓库	钢混	835	53.8	44923
合计					1760.05	2177736

地面附着物：

序号	座落	用途	评估单价 (元/m ²)	建筑面积 (平方米)	评估总价 (元)
1	胶州市胶东办事处 罗家村	1#房屋基础	360	659.48	237413
2		2#房屋基础	337	674.91	227445
3		3#房屋基础	360	647.73	233183
4		4#房屋基础	280	647.73	181364
合计				2629.85	879405

十一、注册房地产估价师

姓名 注册号 签名 签名日期

阮科 3720020040 年 月 日

林刚 3720160068 年 月 日

十二、实地查勘期

2017年8月28日

十三、估价作业期

2017年8月8日至2017年10月11日

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二零一七年十月十一日

附 件

1. 《司法鉴定委托书》（（2017）胶法技鉴字第 304 号）复印件
2. 《国有土地使用证》（胶国用（2011）第 12-35 号）复印件
3. 《房屋所有权证》（房权证胶自字第 51783 号）复印件
4. 《房屋测绘报告书》（编号：C2017090002）复印件
5. 估价对象区域位置图
6. 实地查勘照片
7. 估价机构资质证书复印件
8. 估价机构企业法人营业执照复印件
9. 估价师资格证书复印件