



关于威海市文登区米山镇中兴路 4 号工业用房地产 市场价值评估报告

[报告摘要]

本报告评估的是位于威海市文登区米山镇中兴路 4 号工业用房地产市场价值，依据房屋所有权证、国有土地使用证复印件，产权人：文登市华冠皮业有限公司，建筑面积合计：6392.40 平方米，土地使用权面积：24109.0 平方米。山东大地房地产土地估价有限公司成立评估工作组，对估价对象进行了实地查勘和资料收集，根据委托方的要求，结合估价对象的实际情况，我们采用适宜的估价方法对估价对象进行了评估测算，最终得出估价对象在价值时点 2018 年 5 月 8 日的市场价值为 998.0 万元，人民币大写：玖佰玖拾捌万元整。

山东大地房地产土地估价有限公司

房地产市场价值估价报告

估价报告编号：山东大地房估字[2018]第 WD162 号

估价项目名称：威海市文登区米山镇中兴路4号工业用房地产

市场价值评估

估价委托人：威海市文登区人民法院

房地产估价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：

宋建辉（注册号：3720070056）

于雪静（注册号：3720090068）

估价报告出具日期：2018年5月9日

致估价委托人函

威海市文登区人民法院：

接受贵院的委托，山东大地房地产土地估价有限公司委派专业人员于2018年5月8日对委托评估的威海市文登区米山镇中兴路4号工业用房地产进行了评估。

估价目的：为报告使用方确定房地产市场价值提供参考依据。

估价对象：财产范围是威海市文登区米山镇中兴路4号工业用房地产，名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况如下：

房屋产权状况							
房屋所有权人		文登市华冠皮业有限公司					
房屋产权证号		房屋坐落		规划用途	结构	总层数	建筑面积(m²)
文房权证米山镇字第 2013014378 号		米山镇中兴路 4-2 号		办公楼	混合	4	1145.67
文房权证米山镇字第 2013014352 号		米山镇中兴路 4-3 号		车间	砖木	1	213.80
文房权证米山镇字第 2013014353 号		米山镇中兴路 4-6 号		车间	砖木	1	498.27
文房权证米山镇字第 2013014354 号		米山镇中兴路 4-7 号		车间	砖木	1	498.27
文房权证米山镇字第 2013014355 号		米山镇中兴路 4-8 号		车间	砖木	1	135.85
文房权证米山镇字第 2013014356 号		米山镇中兴路 4-9 号		车间	砖木	1	498.27
文房权证米山镇字第 2013014357 号		米山镇中兴路 4-10 号		车间	砖木	1	498.27
文房权证米山镇字第 2013014358 号		米山镇中兴路 4-11 号		配电室	混合	1	86.94
文房权证米山镇字第 2013014359 号		米山镇中兴路 4-12 号		车间	砖木	1	90.60
文房权证米山镇字第 2013014360 号		米山镇中兴路 4-13 号		车间	砖木	1	90.60
文房权证米山镇字第 2013014361 号		米山镇中兴路 4-14 号		车间	砖木	1	162.50
文房权证米山镇字第 2013014362 号		米山镇中兴路 4-15 号		车间	砖木	1	765
文房权证米山镇字第 2013014363 号		米山镇中兴路 4-16 号		车间	砖木	1	775.20
文房权证米山镇字第 2013014364 号		米山镇中兴路 4-17 号		车间	砖木	1	651
文房权证米山镇字第 2013014365 号		米山镇中兴路 4-18 号		车间	混合	1	282.16
土地产权状况							
土地使用权证号		文国用（2013）第 080011 号					
土地使用权人		文登市华冠皮业有限公司		座落	文登市米山镇中兴路 4 号		
地号		371081-005-001-0083		图号	J51G068032		
地类（用途）		使用权类型		使用权面积(m²)		终止日期	
工业		出让		24109.0		2043-1-14	

价值时点：2018 年 5 月 8 日

价值类型：本次估价采用市场价值，即估价对象在价值时点时公开的市场价值。

估价方法：成本法（房地分估）

估价结果：市场价值合计：998.0 万元，人民币大写：玖佰玖拾捌万元整。

估价结果一览表

房屋坐落	规划用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	建筑物单价 (元/m ²)	建筑物价值 (万元)
米山镇中兴路 4-2 号	办公楼	混合	1145.67	1200	137.5
米山镇中兴路 4-3 号	车间	砖木	213.80	800	17.1
米山镇中兴路 4-6 号	车间	砖木	498.27	800	39.9
米山镇中兴路 4-7 号	车间	砖木	498.27	800	39.9
米山镇中兴路 4-8 号	车间	砖木	135.85	720	9.8
米山镇中兴路 4-9 号	车间	砖木	498.27	800	39.9
米山镇中兴路 4-10 号	车间	砖木	498.27	800	39.9
米山镇中兴路 4-11 号	配电室	混合	86.94	900	7.8
米山镇中兴路 4-12 号	车间	砖木	90.60	720	6.5
米山镇中兴路 4-13 号	车间	砖木	90.60	720	6.5
米山镇中兴路 4-14 号	车间	砖木	162.50	800	13.0
米山镇中兴路 4-15 号	车间	砖木	765.00	800	61.2
米山镇中兴路 4-16 号	车间	砖木	775.20	800	62.0
米山镇中兴路 4-17 号	车间	砖木	651.00	800	52.1
米山镇中兴路 4-18 号	车间	混合	282.16	900	25.4
小计	/	/	6392.40	/	558.5
土地座落	土地剩余年限（年）		土地面积 (m ²)	土地单价 (元/m ²)	土地价值 (万元)
米山镇中兴路 4 号	24.7		24109	182.3	439.5
房地价值合计			/	/	998.0

特别提示：

1、根据《最高人民法院关于人民法院民事执行过程中拍卖、变卖财产的规定》第六条：人民法院在收到评估机构作出的评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人，当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告 10 日内以书面形式向人民法院提出，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

2、欲了解该估价项目的全面情况，请详见估价结果报告，报告使用时请特别关注估价假设和限制条件。

山东大地房地产土地估价有限公司

二〇一八年五月八日

目 录

估价师声明	6
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
（一）估价委托人	9
（二）房地产估价机构	9
（三）估价目的	9
（四）估价对象	9
（五）价值时点	10
（六）价值类型	11
（七）估价原则	11
（八）估价依据	11
（九）估价方法	12
（十）估价结果	12
（十一）注册房地产估价师	13
（十二）实地查勘期.....	13
（十三）估价作业日期	14
附件	14

估价师声明

对本报告注册房地产估价师特作如下郑重声明：

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、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国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本估价报告由山东大地房地产土地估价有限公司负责解释。本估价报告内容的真实性可扫描首页中的二维码加以确认。如发现估价报告中内容与网站查询显示内容不一致，请及时与我公司联系。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件:

(一) 一般性假设:

1、对权属证书审慎检查但未核实。估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。注册房地产估价师已对房屋安全、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安全使用。

3、对房地产市场的假设。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，即能满足以下条件：(1)交易双方自愿地进行交易；(2)交易双方处于利己动机进行交易；(3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。区域因素按现有状况和城市发展考虑，未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

(二) 特殊类假设:

1、未定事项假设。对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。(1)估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价房屋建成年份以房地产估价师实际调查为准。(2)根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

2、背离事实假设。因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，

对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。此次估价无背离事实假设。因是司法鉴定，本次估价不考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

3、不相一致假设。在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。此次估价不相一致假设。

4、依据不足假设。在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。此次估价无依据不足假设。

二、估价限制条件：

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，自2018年5月8日至2019年5月7日有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、未经估价机构书面同意，本估价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。

估价结果报告

(一) 估价委托人：威海市文登区人民法院

(二) 房地产估价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

法定代表人：李蕴华

地址：海滨北路46号主楼23层

估价资质等级：建设部一级

估价资质证书编号：建房估证字[2012]036号

联系电话：0631-5233115 5201239

(三) 估价目的：

为报告使用方确定房地产市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象：

1、估价对象财产范围：威海市文登区米山镇中兴路4号工业用房地产。

2、估价对象基本状况：

(1) 权益状况：

房屋产权状况						
房屋所有权人	文登市华冠皮业有限公司					
房屋产权证号	房屋坐落	规划用途	结构	总层数	建筑面积(m²)	
文房权证米山镇字第 2013014378 号	米山镇中兴路 4-2 号	办公楼	混合	4	1145.67	
文房权证米山镇字第 2013014352 号	米山镇中兴路 4-3 号	车间	砖木	1	213.80	
文房权证米山镇字第 2013014353 号	米山镇中兴路 4-6 号	车间	砖木	1	498.27	
文房权证米山镇字第 2013014354 号	米山镇中兴路 4-7 号	车间	砖木	1	498.27	
文房权证米山镇字第 2013014355 号	米山镇中兴路 4-8 号	车间	砖木	1	135.85	
文房权证米山镇字第 2013014356 号	米山镇中兴路 4-9 号	车间	砖木	1	498.27	
文房权证米山镇字第 2013014357 号	米山镇中兴路 4-10 号	车间	砖木	1	498.27	
文房权证米山镇字第 2013014358 号	米山镇中兴路 4-11 号	配电室	混合	1	86.94	
文房权证米山镇字第 2013014359 号	米山镇中兴路 4-12 号	车间	砖木	1	90.60	
文房权证米山镇字第 2013014360 号	米山镇中兴路 4-13 号	车间	砖木	1	90.60	
文房权证米山镇字第 2013014361 号	米山镇中兴路 4-14 号	车间	砖木	1	162.50	
文房权证米山镇字第 2013014362 号	米山镇中兴路 4-15 号	车间	砖木	1	765	
文房权证米山镇字第 2013014363 号	米山镇中兴路 4-16 号	车间	砖木	1	775.20	
文房权证米山镇字第 2013014364 号	米山镇中兴路 4-17 号	车间	砖木	1	651	
文房权证米山镇字第 2013014365 号	米山镇中兴路 4-18 号	车间	混合	1	282.16	
土地产权状况						

土地使用权证号	文国用(2013)第080011号		
土地使用权人	文登市华冠皮业有限公司	座落	文登市米山镇中兴路4号
地号	371081-005-001-0083	图号	J51G068032
地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
工业	出让	24109.0	2043-1-14

(2) 区位状况:

本次评估的房地产位于威海市文登区米山镇耒南庄村,临309国道,周围路面硬化、绿化较完全,交通较便捷。

(3) 实物状况:

建筑物:实地查勘,文登市华冠皮业有限公司是原文登市皮革皮件厂,整个厂区15幢建筑物有证,其中:4-2号混合结构四层高,外墙防水涂料粉刷、部分马赛克贴面,铝合金外窗,室内墙面刷白,房间内地砖地面,走廊理石地面,楼梯理石踏步,不锈钢护栏扶手,规划用途为办公楼;4-3号位于厂区西北侧,呈“┐”型,砖木结构一层高,西侧平顶,北侧红瓦起脊坡顶,外墙涂料粉刷,铝合金窗,室内墙面刷白,水磨石地面,规划用途为车间;4-6至4-9、4-12至4-17号均为砖木结构一层高,红瓦起脊屋顶、部分蓝色彩钢瓦屋顶和平屋顶,外墙涂料粉刷,层高较高,木窗铁门、部分铝合金门窗,室内墙面刷白,规划用途为车间;4-11和4-18号均混合结构一层高,平顶,规划用途为配电室和车间;厂区内有水、电配套,现闲置未用。

土地:估价对象使用一宗工业用地,土地使用权面积为24109.0平方米;土地使用权终止日期2043年1月14日,在价值时点剩余土地使用年期24.7年;根据委托方提供的相关资料及规划情况,估价对象所属项目规划在建筑设计、容积率等方面有一定的限制,估价对象土地地势、地质、水文状况均

符合项目建设条件；开发程度达到五通一平。

（五）价值时点：二〇一八年五月八日。

价值时点是所评估的估价项目客观合理价格或价值对应的年月日，也是估价结果所对应的日期。是估价师根据估价目的、在征求委托人同意后确定的。

（六）价值类型：本次估价采用市场价值，即估价对象在价值时点时公开的市场价值。

（七）估价原则：

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（八）估价依据：

1、有关法律法规：

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2)《中华人民共和国土地管理法》；

(3)《中华人民共和国担保法》；

(4)《中华人民共和国物权法》；

(5)《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

2、其他有关部门文件

(1)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日，法释[2004]16号）；

(2)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》（2007年8月23日，法办[2007]5号）；

(3)《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》（2009年8月24日，法释[2009]16号）；

(4)《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年8月7日）；

(5)《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》（2010年8月16日，法释[2011]21号）；

3、有关估价标准和指导意见或办法等

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2)《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(3)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

4、其他资料：

(1)威海市文登区基准地价；

(2)委托方提供的有关资料；

(3)估价机构和估价人员现场勘测、掌握和搜集的有关资料等。

（九）估价方法：

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用成本法进行估价，其中：土地

采用基准地价修正法，建筑物采用重置成本法。

1、基准地价修正法也称为基准地价系数修正法，是在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数将估价对象宗地所处土地级别或地价区段的基准地价调整为估价对象宗地价格的方法。

2、重置成本法即首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率，计算估价对象建筑物的价值。

3、土地价值和建筑物价值相加，求得估价对象房地价值。

（十）估价结果：

本次委托评估的威海市文登区米山镇中兴路 4 号工业用房地产市场价值合计：998.0 万元，人民币大写：玖佰玖拾捌万元整。

估价结果一览表

房屋坐落	规划用途	建筑结构	建筑面积 (m²)	建筑物单价 (元/m²)	建筑物价值 (万元)
米山镇中兴路 4-2 号	办公楼	混合	1145.67	1200	137.5
米山镇中兴路 4-3 号	车间	砖木	213.80	800	17.1
米山镇中兴路 4-6 号	车间	砖木	498.27	800	39.9
米山镇中兴路 4-7 号	车间	砖木	498.27	800	39.9
米山镇中兴路 4-8 号	车间	砖木	135.85	720	9.8
米山镇中兴路 4-9 号	车间	砖木	498.27	800	39.9
米山镇中兴路 4-10 号	车间	砖木	498.27	800	39.9
米山镇中兴路 4-11 号	配电室	混合	86.94	900	7.8
米山镇中兴路 4-12 号	车间	砖木	90.60	720	6.5
米山镇中兴路 4-13 号	车间	砖木	90.60	720	6.5
米山镇中兴路 4-14 号	车间	砖木	162.50	800	13.0
米山镇中兴路 4-15 号	车间	砖木	765.00	800	61.2
米山镇中兴路 4-16 号	车间	砖木	775.20	800	62.0
米山镇中兴路 4-17 号	车间	砖木	651.00	800	52.1
米山镇中兴路 4-18 号	车间	混合	282.16	900	25.4
小计	/	/	6392.40	/	558.5
土地座落	土地剩余年限（年）		土地面积 (m²)	土地单价 (元/m²)	土地价值 (万元)
米山镇中兴路 4 号	24.7		24109	182.3	439.5
房地价值合计			/	/	998.0

（十一）注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
宋建辉	3720070056		
于雪静	3720090068		

(十二) 实地查勘期：

2018 年 5 月 8 日。

(十三) 估价作业日期：

2018 年 5 月 8 日。

附件

- 1、威海市文登区人民法院司法鉴定委托书
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置图:



估价对象现场照片:

门口



4-3 号



4-2 号



4-6 号



4-7 号



4-8 号



4-9 号



4-10 号



4-11 号



4-12 号



4-13 号



4-14 号



4-15 号



4-16 号



4-17 号



4-18 号



办公楼室内



车间室内

