

司法询价报告书

鲁产权询〔2018〕2129号

- 一、委托方：成武县人民法院
- 二、受托方：山东产权交易中心
- 三、询价标的物：成武县孙寺镇王集村东成武县亿康粮食收储有限公司的房产（房权证号：成房权证成武字第孙寺-G22号）
- 四、法院委托编号：(2018)鲁1723执35号
- 五、委托目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据
- 六、询价执行单位：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
- 七、询价执行单位产生方式：本着出具询价报告快速、有效、低费用的原则，由双方在山东省高级人民法院中介机构名册及司法辅助机构合作的机构名单中协商选取。
- 八、询价结果：1826500元。
- 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2018年11月22日起至2019年11月21日止。

本询价结果为拍卖参考价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。

附件：评估公司询价报告及资质材料。



房产估价报告

估价项目名称：成武县孙寺镇王集村东成武县亿康粮食收储有限公司
的房产市场价值评估

委托方：山东产权交易中心有限公司

估价方：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

估价人员：李善玉、付兴翠

估价作业日期：2018年11月16日—2018年11月22日

估价报告编号：鲁广泰评【2018】字第HZ170号



致委托方函

山东产权交易中心有限公司：

受贵单位的委托，我公司估价人员对成武县孙寺镇王集村东成武县亿康粮食收储有限公司的房产进行了估价，为委托方了解房产市场价值提供参考依据而评估房产公开市场价值。

估价对象位于成武县孙寺镇王集村东成武县亿康粮食收储有限公司的厂房，总产权面积为 2511.69 平方米，本次评估面积为 2148.84 平方米（1号厂房 1074.42 m²、2号厂房 1074.42 m²），所有权人成武县亿康粮食收储有限公司，设计用途为工业，建成于 2011 年，混合结构，房权证号为成房权证成武字第孙寺-G22 号；国有出让土地，土地使用年限 2013-03-18 至 2063-02-20 止。

估价人员李善玉、付兴翠根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房产价值因素的分析，确定估价对象在估价时点 2018 年 11 月 16 日的估价结果为（币种：人民币）：

单价：850 元/平方米

总价值：182.65 万元，大写金额为：壹佰捌拾贰万陆仟伍佰元整

以上内容摘自本报告，若需了解详情，请阅读报告书全文。

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

二〇一八年十一月二十二日

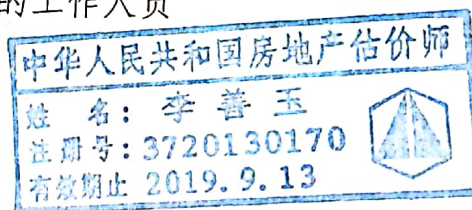


估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中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，也与当事人没有个人利害关系或偏见。
- 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、估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上。
- 8、本估价报告由山东广泰土地房地产评估测绘有限公司负责解释。委托方如对本估价报告结果有异议，可在接到本估价报告后十日内向我评估所提出复估。
- 9、参与本次估价的工作人员

李善玉



付兴翠



无其他参加估价人员。



估价的假设和限制条件

1、本次估价的假设前提、限制条件说明如下：

(1)以估价对象合法、持续使用为前提；

(2)估价对象权属清晰无异议，在估价时点，不考虑房屋他项权利；

(3)本次估价以委托方提供的资料为依据，其真实性、可靠性由委托方承担；

(4)本次估价未考虑租赁或租约的影响；

(5)以菏泽市房地产市场稳定、政策未有重大变化为估价前提，未考虑不可抗力对房地产价格的影响；

(6)未考虑估价对象出售成交时须承担的任何税费。

2、报告使用者注意的事项：

(1)本估价结果仅适用于本次估价目的，不作它用。报告内容未经本公司同意，不得在媒体上公开。

(2)本估价报告是在正常市场条件下形成的，若受到国家政策、经济环境及遇到自然力和不可抗力等的影响时，本估价结果需要适当调整或重新估价。

(3)本估价结果是正常的市场价，未考虑出现风险短期强制执行对估价结果产生的影响，估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象、估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(4)本报告必须完整使用，对仅适用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

(5)估价报告应用的有效期

本估价报告有效期为从报告出具日起壹年。



估价结果报告

一、委托方

单位：山东产权交易中心有限公司

二、估价方

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

资质等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2013]017号

资质证书有效期：2016年1月20日至2019年1月19日

地 址：山东省菏泽市长江路山海天泰商务中心（市房管局）6楼
617、619室。

联系电话：0530-5576186

三、估价对象

1、实物状况：

座落	成武县孙寺镇王集村东成武县亿康粮食收储有限公司		
建筑面积	2148.84平方米（1号厂房1074.42平方米、2号厂房1074.42平方米）	建成年代	2011
设计用途	工业	实际用途	厂房
结构	混合结构	总层数	1层
所在楼层	1层	朝向	正向
户型	大通间	设备设施	水、电
厂房成新状况	九成新		
内部装修情况	无		



2、权益状况

房权证号	成房权证成武字第孙寺-G22号	私有房产
所有权人	成武县亿康粮食收储有限公司	其他

3、区域状况：

位置状况	位于成武县孙寺镇王集村东成武县亿康粮食收储有限公司。
交通状况	估价对象附近有多条公路，通达性和可及性高，交通较便利。
环境状况	位于成武县孙寺镇王集村东成武县亿康粮食收储有限公司，空气质量一般，环境较好，工业气息一般。
公共服务设施状况	委估房产所在村庄集中区，配套设施一般。

四、估价目的：

为委托方了解房产市场价值提供参考依据而评估房产公开市场价值。

五、估价时点：2018年11月16日，为估价人员现场勘查完成日。

六、价值定义：本次评估的是估价对象房产公开市场价值，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。

七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第72号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日主席令第28号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日主席令第62号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《土地登记办法》；
- 6、《房屋登记办法》；



- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 8、《山东省地方税务局个人出租房屋税收管理暂收办法》鲁地税发(2006)134号；
- 9、政府有关部门颁布的其他相关法规、政策规定；
- 10、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 11、司法询价委托函：(2018)鲁1723执35号；
- 12、《房屋所有权证》成房权证成武字第孙寺-G22号；
- 13、估价人员掌握的有关资料及现场勘察、核实所获得资料。

八、估价原则：

- 1、遵循独立、客观、公正的原则。
- 2、遵循合法原则，以估价对象合法使用、合法处分为前提估价。
- 3、遵循最高最佳使用原则，以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
- 4、遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房产在同等条件下的正常价格。
- 5、遵循估价时点原则，估价结果应是估价对象在估价时点客观合理价格或价值。
- 6、遵循谨慎原则，即在存在不确定因素的情况下，房地产估价师作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。

九、估价方法：

根据估价目的和估价对象的特点，依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，本次估价采用成本法。理由是：估价对象属于工业厂房，故选用成本法。

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，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房产价值因素的分析，确定估价对象



点 2018 年 11 月 16 日的估价结果为（币种：人民币）：

单价：850 元/平方米

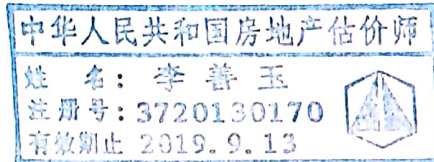
总价值：182.65 万元，大写金额为：壹佰捌拾贰万陆仟伍佰元整

十一、估价作业日期：2018 年 11 月 16 日—2018 年 11 月 22 日

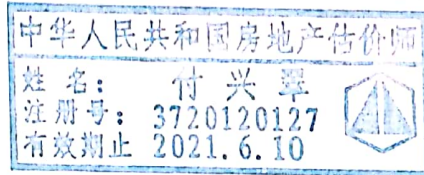
十二、估价报告应用的有效期限：2018 年 11 月 22 日—2019 年 11 月 21 日

十三、估价人员：

李善玉



付兴翠



无其他参加估价人员和提供重要帮助专业人员。

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

二〇一八年十一月二十二日



