

专业房地产评估机构

房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司



由 扫描全能王 扫描创建

房地产估价报告

估价项目名称：成武县易达木业有限公司所属的位于成武县
工业园区王庄村的房地产价值评估

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：付兴翠 李善玉

估价作业日期：2018年12月12日至2019年1月4日

估价报告编号：鲁广泰评（2019）字第HZ001号



委托方函

山东产权交易中心有限公司

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托评估的房地产（即本报告所述估价对象）进行了评估测算，评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：估价对象为位于成武县工业园区王庄村的成武县易达木业有限公司所属的工业用房、所占土地及院内配套设施等，房权证号：成房权证成武字第 39-G-066 号，建筑总面积：37774.08 平方米。（房产详见下表）。

序号	房屋名称	建筑结构	层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	车间	钢结构	1/1	工业	25260.32	有证
2	宿舍楼	混合	1-6/6	工业	6242.76	无证
3	办公楼	混合	1-4/4	工业	2131.64	
4	北大门	混合	1/1	工业	121.88	
5	办公室	钢结构	1-2/2	工业	443.22	
6	南大门	混合	1/1	工业	38.13	
7	钢架棚	钢结构	1/1	工业	3485	
8	配电室	混合	1/1	工业	13.53	
9	厕所	混合	1/1	工业	37.6	

估价对象所占国有土地：地块一土地使用权证号为[成国用（2013）第 114 号]，土地使用权人为成武县易达木业有限公司，土地座落在成武县工业园区王庄村，土地用途为工业用地，使用权类型为国有出让，终止日期为 2063 年 9 月 11 日，土地使用权面积为 10315.0 平方米；地块二土地使用权证号为[成国用（2013）第 115 号]，土地使用权人为成武县易达木业有限公司，土地座落在成武县工业园区王庄村，土地用途为工业用地，使用权类型为国有出让，终止日期为 2063 年 9 月 11 日，土地使用权面积为 24963.0 平方米。



估价对象院内配套设施包括水、电、路、绿化、围墙等。

估价目的：为委托方了解房地产市场价格提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

估价时点：2018年12月12日。

估价结果：估价对象于估价时点的评估结果为：房地产总价值：4139.49万元；大写金额：肆仟壹佰叁拾玖万肆仟玖佰元整（其中房产价值3245.6万元，大写金额叁仟贰佰肆拾伍万陆仟元整；土地价值493.89万元，大写金额肆佰玖拾叁万捌仟玖佰元整；院内配套设施400万元，大写金额肆佰万元整）。

报告的详细内容见《房地产估价结果报告》，如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内向我公司提出。

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李久伟

二〇一九年九月四日



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

住 所: 菏泽市长江路山海天泰商务中心(市房管局) 617 室

电 话: 0530-5576186

估价资格等级: 一级

估价资格证书号: 建房估证字[2013] 017 号

三、估价对象

(一) 权属状况

估价对象为位于成武县工业园区王庄村的成武县易达木业有限公司所属的工业厂房、所占土地及院内配套设施等, 房权证号: 成房权证成武字第 39-G-066 号, 建设总面积: 37774.08 平方米。(房产详见下表)。

序号	房屋名称	建筑结构	层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	车间	钢结构	1/1	工业	25260.32	有证
2	宿舍楼	混合	1-6/6	工业	6242.76	无证
3	办公楼	混合	1-4/4	工业	2131.64	
4	北大门	混合	1/1	工业	121.88	
5	办公室	钢结构	1-2/2	工业	443.22	
6	南大门	混合	1/1	工业	38.13	
7	钢架棚	钢结构	1/1	工业	3485	
8	配电室	混合	1/1	工业	13.53	
9	厕所	混合	1/1	工业	37.6	



估价对象所占国有土地：地块一土地使用权证号为[成国用（2013）第 114 号]，土地使用权人为成武县易达木业有限公司，土地座落在成武县工业园区王庄村，土地用途为工业用地，使用权类型为国有出让，终止日期为 2063 年 9 月 11 日，土地使用权面积为 10315.0 平方米；地块二土地使用权证号为[成国用（2013）第 115 号]，土地使用权人为成武县易达木业有限公司，土地座落在成武县工业园区王庄村，土地用途为工业用地，使用权类型为国有出让，终止日期为 2063 年 9 月 11 日，土地使用权面积为 24963.0 平方米。

估价对象院内配套设施包括水、电、路、绿化、围墙等。

（二）实体状况

估价对象房产 1、5、7 为钢结构，底部水泥墙，地面水泥地面，维护保养一般。房产 2、3、4、6、8、9 为混合结构，外墙为涂料粉刷部分贴瓷砖，地面水泥地面或地板砖，维护保养一般。

估价对象所占土地四至为王庄村耕地；土地开发程度宗地红线外“五通一平”（包括通讯、通电、通路、通上水、通下水及场地平整），宗地红线内“五通一平”（包括通讯、通电、通路、通上水、通下水及场地平整）。

（三）区位状况

估价对象位于成武县工业园区王庄村，区域内地势平坦，水、电、路铺设齐全，工业用地较集中。周围有成武县金成福电动车业有限公司，鲁源纺织有限公司，山东兴驰高压开关有限公司、呈祥电气有限公司等，周围环境质量基本无污染。

四、估价目的

为委托方了解房地产市场价值提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

五、估价时点：2018 年 12 月 12 日

六、价值定义

本次评估的是估价对象房地产公开市场价值，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。



土地单价：140 元/平方米，土地总面积 35278.0 平方米，土地总价：493.89 万元。

(二) 房屋部分

序号	房屋名称	建筑结构	层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元)	总价 (万元)	备注
1	车间	钢结构	1/1	工业	25260.32	807	2038.51	有证
2	宿舍楼	混合	1-6/6	工业	6242.76	1205	752.25	无证
3	办公楼	混合	1-4/4	工业	2131.64	1230	262.19	
4	北大门	混合	1/1	工业	121.88	1980	24.13	
5	办公室	钢结构	1-2/2	工业	443.22	550	24.38	
6	南大门	混合	1/1	工业	38.13	650	2.48	
7	钢架棚	钢结构	1/1	工业	3485	400	139.4	
8	配电室	混合	1/1	工业	13.53	500	0.68	
9	厕所	混合	1/1	工业	37.6	420	1.58	

房产总价：3245.6 万元，大写金额叁仟贰佰肆拾伍万陆仟元整。

(三) 配套设施部分

配套设施总价 400 万元，大写金额肆佰万元整。

院内房地产及配套设施总价值小写：4139.49 万元；

总价值大写：肆仟壹佰叁拾玖万肆仟玖佰元整。

十一、估价作业日期

2018 年 12 月 12 日-2019 年 1 月 4 日。



十二、估价人员

付兴翠

李善玉



十三、估价报告应用有效期

2019 年 1 月 4 日—2020 年 1 月 3 日

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司



由 扫描全能王 扫描创建