

价格评估报告

估价报告编号：明信价评字（2018）HF7-23 号

估价项目名称：淄博东祥实业有限公司名下的财产的价值

估价委托人：桓台县人民法院

估价机构：山东明信价格评估有限公司

估价报告出具日期：二〇一八年七月二十四日

目 录

价格评估结论书	2
估价结果报告	3
(一) 估价委托人.....	3
(二) 估价机构.....	3
(三) 估价目的.....	3
(四) 估价对象.....	3
(五) 评估基准日.....	4
(六) 价值类型.....	4
(七) 估价依据.....	4
(八) 估价原则.....	5
(九) 估价方法.....	6
(十) 估价结果.....	6
(十一) 估价师声明.....	6
(十二) 估价的假设和限制条件.....	7
(十三) 估价作业日期.....	9
(十四) 估价评估人员.....	9
(十五) 附件.....	9

关于淄博东祥实业有限公司名下的财产（配电室及其配电设施、仓库、车库、车间三处、门卫室）的价格评估结论书

明信价评字（2018）HF7-23 号

根据《中华人民共和国价格法》、《山东省价格鉴证操作规范》、《房地产估价规范》等国家有关价格评估的规定，对桓台县人民法院委托评估的淄博东祥实业有限公司名下的财产（即本报告所称估价对象）进行了现场勘验并对相关资料进行了审核确认。根据委托方提供的资料结合现场勘验，标的财产包括配电室 1 间及其配电设施、仓库 2 间、车库 4 间、车间 2 间、大车间 1 间、门卫室 1 间，现均为闲置状态。经过市场调查，根据委托方提供的现有资料，遵循独立、客观、公正的原则，依照估价对象的实际状况，采用科学的评估方法，以 2018 年 7 月 10 日为价格评估基准日，对该标的财产进行了价格评估。确定：

淄博东祥实业有限公司名下的财产在价格评估基准日价值为：¥750210.00 元，大写人民币柒拾伍万零贰佰壹拾元整。

本评估报告自报告日起有效期一年。

（详见价格评估结果报告书）

注册价格鉴证师：王明君

山 东

明信价格评估有限公司

注册价格鉴证师：马振同

二〇一八年七月二十四日

估价结果报告

一、估价委托人

名称：桓台县人民法院

二、估价机构

机构名称：山东明信价格评估有限公司

公司地址：德州市湖滨北路如意苑沿街公寓 7#1—3

机构资质证号：中 J150057

三、估价目的

为人民法院审理执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

（一）权属状况：

根据委托方提供的资料，该宗财产为淄博东祥实业有限公司所有。

（二）实物状况：

序号	名称	结构、规格	单位	数量	备注
1	门卫室	砖混	m ²	22.80	外墙水泥沙浆
2	配电室	砖混	m ²	27.50	外墙水泥沙浆
3	仓库	砖混	m ²	51.20	外墙水泥沙浆
4	车库	砖混	m ²	107.10	外墙水泥沙浆
5	大车间	混合	m ²	432.90	外墙水泥沙浆
6	车间	混合	m ²	514.50	外墙水泥沙浆
		混合	m ²	210.00	两层
7	车间	混合	m ²	643.80	两层
		混合	m ²	222.00	两层
8	配电设施	200kva	套	1.00	

估价对象现为闲置状态。

（三）区位状况

估价对象位于桓台县田庄镇高楼村，田庄镇南接济青高速公路，东临 80

3 省道，西连滨博高速公路，距胶济铁路 12 公里，距济南机场 100 公里，距青岛机场 220 公里，镇内道路全部建成柏油路，交通便利。

五、价格评估基准日

2018 年 7 月 10 日。

六、价值类型

本次估价确定的价值为估价对象房产公开市场价值。所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。而所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并用都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

七、估价依据

（一）法律依据

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《价格评估执业规范（试行）》；
- 4、《山东省价格鉴证操作规范》；
- 5、《房地产估价规范》；
- 6、其它相关法律法规。

（二）估价委托方提供的有关资料

- 1、桓台县人民法院鉴定委托书；
- 2、山东省桓台县人民法院（2016）鲁 0321 执 39 号之三执行裁定书复印件；
- 3、标的财产查封、扣押财产清单复印件；
- 4、标的财产平面分布图复印件。

（三）估价机构和估价人员现场勘察和市场调查所获得的有关资料

- 1、现场勘验照片；
- 2、现场勘验记录及市场价格调查资料。

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使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

独立：估价机构本身是独立的机构；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；估价机构和估价人员在估价中不受外部因素干扰，独立进行估价。

客观：估价机构和估价人员不带自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。

公正：估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。独立、客观、公正原则是房地产估价的最高原则。

（二）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。

（三）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、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使用方式。

估价对象现用途即为最高最佳使用。

（四）评估基准日原则

估价结果应是估价对象在评估基准日的客观合理价格或价值。

（五）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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法

房地产估价常用方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法主要有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法以及这些估价方法的综合运用。本次评估采用重置成本法测算房屋、附属物的价值，采用基准地价系数修正法测算土地使用权的价值评估方法进行评估。

成本法是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。

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，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响该宗财产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价格评估基准日的评估结果为：

该宗财产价值：¥750210.00 元。

大写人民币柒拾伍万零贰佰壹拾元整。

十一、估价师声明

1、我们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、本报告中的分析、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）《山东省价格鉴证操作规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘，但仅限于估价对象

的现状与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7. 本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、可靠性负责。

8、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份均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内以书面形式通过法院向我公司提出。

十二、估价的假设和限制条件

1、本次估价的假设前提

(1) 估价对象为合法、有效的产权，估价对象房产的现有用途是符合建设用地规划、建设工程规划及相关法律、法规规定的。

(2) 本估价报告中所采用的房屋建筑面积等估价报告所采用的数据资料是依据委托方所提供的书面资料中所记载的，其真实性、合法性、完整性由委托方负责。

(3) 委托方提供的房屋平面图等资料复印件为真实、准确、合法、有效，委托方对其负全部责任。估价方受资格资质、经验、检验仪器设备等条件限制无法对委托方的真伪进行鉴别，我们假设其为真实的。因上述资料失实造成估价报告描述和结果产生误差的，由委托方负责，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(4) 本估价报告确定的评估价值为在估价时点时的房产公开市场价值，所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益他们并且都掌握了必要的市场信息有比较充分的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并

不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

(5) 房产交易情况为正常、公开、平等、自愿的市场交易。

(6) 本估价报告确定的评估价值为估价对象在估价时点的价值，我们假设在此期间估价对象所处的房地产市场保持稳定。

(7) 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观、内部和使用状况。我们没有对估价对象的地基及结构、设备设施等进行测试和质量检验，我们假定其是合格的，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和其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

(8) 在估价时点至本估价报告出具之日期间，估价人员未发现有对估价对象价值影响较大的情况发生。

(9) 本次估价不考虑估价对象已被查封的影响。

(10) 本次评估以评估对象合法取得、使用和可按现状持续使用为前提。

(11) 估价结果是根据本次估价目的、在价值时点下得出的市场价值，没有考虑国家宏观政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

2、估价限制条件

(1) 本估价对象使用期限自估价报告出具之日起为一年。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) 本估价报告仅在本次估价目的下使用，不做其他目的之用。如改变估价目的，估价对象需重新进行评估。

(3) 未经估价机构同意，本报告的全部或任何一部分不得向报告使用人及

报告审查部门之外的单位和个人提供亦不得以其他方式公开发表。

十三、估价作业日期

2018年7月10日至2018年7月24日

十四、估价评估人员

注册价格鉴证师： 王明君

注册价格鉴证师： 马振同

十五、附件

- 1、现场勘验照片
- 2、山东省桓台县人民法院（2016）鲁0321执39号之三执行裁定书复印件
- 3、标的财产查封、扣押财产清单复印件
- 4、标的财产平面分布图复印件
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构机质证书复印件
- 7、估价机构人员证书复印件

山东明信价格评估有限公司

二〇一八年七月二十四日