

致估价委托人函

山东省聊城市中级人民法院:

受贵方的委托,山东中旭土地房地产评估咨询有限公司根据国家有关房地产价格评估的规定,本着独立、公正、客观的原则,按照科学、公允的方法,对山东聊城海洋金属制品有限公司位于聊城凤凰工业园纬二路19号院内房产、土地及附属物市场价值进行了评估。估价人员对估价对象进行了实地勘察和估价资料的收集,同时进行了必要的市场调研、核对,在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告,摘要如下:

估价对象:本次评估估价对象范围为山东聊城海洋金属制品有限公司位于聊城凤凰工业园纬二路19号院内房产、土地及附属物。

1、房产状况

A、有证房产

房屋所有权证号	聊房权证凤字第 0112000410 号						
房屋所有权人	山东聊城海洋金属制品有限公司						
房屋坐落	凤凰工业园纬二路19号1幢1至2层;2幢1至2层;3幢1至3层						
房屋状况	房号	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	规划用途	建成年代
	1	混合	2	1—2	967.52	办公用房	2011
	2	混合	2	1—2	787.15	办公用房	2011
	3	混合	3	1—3	6233.60	工业用房	2011

B、无证房产

房号	总层数	建筑面积 (m ²)	结构	用途
1	1	122.96	板房	车间内板房
2	1	90.2	混合	配电室1
3	1	43.64	混合	配电室2
4	2	1134.24	钢	车间



2、土地状况

土地使有权证编号	聊国用(2011)第399号李057	
土地使用权人	山东聊城海洋金属制品有限公司	
座落	凤凰工业园纬二路北	
地号		
用途	工业	
使用权类型	出让	
终止日期	2061年5月21日	
使用权面积	11040平方米	
四至	东至	聊城鑫润纺织有限公司
	西至	山东高开电缆有限公司
	南至	纬二路中心线
	北至	王堂村耕地

3、附属物状况

序号	项目	数量	单位	备注
1	水泥地面	3918.43	m ²	
2	砖围墙	55	m	
3	花艺围墙	42	m	
4	瓷砖墙	20.8	m ²	
5	电动伸缩门	8	m	长8米

估价目的：为山东省聊城市中级人民法院办理案件确定山东聊城海洋金属制品有限公司位于聊城凤凰工业园纬二路19号院内房产、土地及附属物价值提供参考。

价值类型：市场价值。

价值时点：2018年3月8日（现场勘查之日）。

估价方法：成本法、基准地价系数修正法、成本逼近法

估价结果：估价对象在价值时点的公开市场价值为¥938.11万元

大写人民币：玖佰叁拾捌万壹仟壹佰圆整



其中，有证房产价值¥474.16万元；

无证房产价值¥66.66万元；

土地价值¥375.36万元；

附属物价值¥21.93万元。

特别提示：以上内容摘自本房地产估价报告，详细内容应认真阅读估价报告全文。

法定代表人：



山东中旭土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年四月九日



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：山东省聊城市中级人民法院

单位驻所：聊城市兴华东路 20 号

联系人：张法官

联系电话：0635-8361661

二、房地产估价机构

估价机构名称：山东中旭土地房地产评估咨询有限公司

单位地址：济南市高新区新宇路以西世纪财富中心 D 座 609 室

法定代表人：纪国栋

资质等级：贰级

证书编号：鲁评 002032

三、估价目的

为山东省聊城市中级人民法院办理案件确定山东聊城海洋金属制品有限公司位于聊城凤凰工业园纬二路 19 号院内房产、土地及附属物价值提供参考。

四、估价对象

（一）、估价对象范围

本次评估估价对象范围为山东聊城海洋金属制品有限公司位于聊城凤凰工业园纬二路 19 号院内房产、土地及附属物。

（二）、估价对象状况

1、房产状况

A、有证房产

房屋所有权证号	聊房权证凤字第 0112000410 号						
房屋所有权人	山东聊城海洋金属制品有限公司						
房屋坐落	凤凰工业园纬二路 19 号 1 幢 1 至 2 层；2 幢 1 至 2 层；3 幢 1 至 3 层						
房屋状况	房号	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	规划用途	建成年代
	1	混合	2	1—2	967.52	办公用房	2011



2	混合	2	1-2	787.15	办公用房	2011
3	混合	3	1-3	6233.60	工业用房	2011

B、无证房产

房号	总层数	建筑面积 (m²)	结构	用途
1	1	122.96	板房	车间内板房
2	1	90.2	混合	配电室 1
3	1	43.64	混合	配电室 2
4	2	1134.24	钢	车间

2、土地状况

土地使有权证编号	聊国用(2011)第399号李057	
土地使用权人	山东聊城海洋金属制品有限公司	
座落	凤凰工业园纬二路北	
地号		
用途	工业	
使用权类型	出让	
终止日期	2061年5月21日	
使用权面积	11040平方米	
四至	东至	聊城鑫润纺织有限公司
	西至	山东高开电缆有限公司
	南至	纬二路中心线
	北至	王堂村耕地

3、附属物状况

序号	项目	数量	单位	备注
1	水泥地面	3918.43	m²	
2	砖围墙	55	m	
3	花艺围墙	42	m	



4	瓷砖墙	20.8	m ²	
5	电动伸缩门	8	m	长 8 米

(三)、估价对象权利状况

根据估价目的，本次评估不考虑抵押权、担保权、典权等他项权利、产权纠纷等因素对估价对象的影响。

(四)、估价对象实物状况

房号	用途	建成年代	结构	建筑面积 (m ²)	层数	房屋状况
1	办公用房	2011	混合	967.52	1 — 2	涂料外墙，一层：瓷砖地面，木吊顶，塑钢窗，玻璃门，不锈钢防盗网，二层未能进入；
2	办公用房	2011	混合	787.15	1 — 2	玻璃外墙，一层瓷砖地面，成套门，包门包窗，木墙裙，石膏异型吊顶，室内壁纸墙，走廊天花板顶，乳胶漆墙面；二层水泥地面，塑钢门窗，彩钢板顶；不锈钢楼梯扶。
3	工业用房	2011	钢	6233.60	1 — 3	水泥地面，塑钢窗，1.2 米砖混围护以上为彩钢板，有行车；层高 10.7 米
4	工业用房		彩钢板	122.96	1	彩钢板房，水泥地面；层高 3.2 米
5	工业用房	2011	钢	1134.24	2	彩钢板
6	变电室		混合	90.2	1	涂料外墙，层高 5.05 米
7	变电室		混合	43.64	1	涂料外墙，层高 5.05 米

(五)、估价对象区位状况

交通便捷度	估价对象紧邻纬二路，附近有经二路，s258、s329、s710 等主要交通道路，交通较便捷。
配套情况	配套设施较齐全。
环境状况	环境状况一般；
基础设施状况	估价对象所在区域基础设施状况达到“六通”。
工业聚集程度	附近聊城田中机械设备有限公司、高开集团电缆有限公司、聊城鑫润纺织有限公司等，工业聚集程度较好。
区位状况分析	综上所述，估价对象交通便捷，配套设施较齐全，环境一般，基础设施较完备，产业集聚效应较好，适于现状使用。

五、价值时点

2018 年 3 月 8 日（现场勘查日）。



六、价值类型

本次评估的估价对象价值是在满足限制条件下于价值时点的公开市场价值，也就是估价对象在价值时点的公开市场上最可能形成的价值，但是受到报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

七、估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有六项：

（一）、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价人员站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说均是公平合理的价格。

（二）、合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

（三）、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时点上的价格，而这一时点不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即价值时点。

（四）、替代原则

替代原则要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

（五）、最高最佳使用原则

要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对



象的价值达到最大的一种最可能的使用。

(六)、谨慎原则

应充分考虑其导致估价对象价值和价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

1、本次所依据国家法律法规及部门规章

- ①、《中华人民共和国物权法》；
- ②、《中华人民共和国土地管理法》；
- ③、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2、技术标准

- ①、《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准(GB/T50291—2015)；
- ②、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013。

3、估价委托人提供的相关资料

- ①、山东省聊城市中级人民法院《司法评估鉴定委托书》；
- ②、《房屋所有权证》和《国有土地土地使用权证》（复印件）；

4、估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料

九、估价方法

根据估价对象的特点和估价目的，确定本估价的方法。估价对象房产证载用途为办公用房、工业用房等，此类房地产市场交易案例较少，很难采用市场比较法进行测算，其特殊性决定了不容易用收益确定其价值，因此不能采用收益法进行评估；房地产估价规范中表示，如果在其他方法很难进行的情况下，可以采用成本法对其进行评估。故本次评估采用成本法评估建筑物部分价值。建筑物的现值为建筑物的重置价格扣减建筑物折旧后的余值。

根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。估价对象土地用途为工业，结合地块的实际情况和估价人员掌握的现有资料，经研究分析比较后，采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行土地评估，这是出于以下考虑：待估宗地位于凤凰工业园纬二路北，土地用途为工业，在聊城城区基准地价覆盖范围内，且聊城市城区



国有土地基准地价 2017 年 2 月 6 日刚刚实行施行, 可通过已有基准地价修正体系对估价对象各项用地条件进行分析确定土地价格; 估价对象土地用途为工业用地, 且估价对象为整体开发, 能获得土地取得开发中的各项成本, 土地取得和开发的各项成本能充分反映该区域土地的价格水平, 因此评估中可选用成本逼近法进行评估。

根据以上分析, 本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法分别对该地块进行评估, 最后综合确定该地块的土地价值

最终将土地和建筑物的价值相加即为房地产的价值。

(二) 估价方法定义

成本法求取估价对象在价值时点的重置价格, 扣除折旧, 以此来估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基准地价系数修正法: 就是指在求取待估宗地价格时, 根据当地基准地价水平, 依据待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地基准地价标准和各种修正因素说明表及修正系数表, 确定修正系数, 修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项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估价方法。

十、估价结果

估价对象在价值时点的公开市场价值为 ¥938.11 万元, 大写人民币: 玖佰叁拾捌万壹仟壹佰圆整;

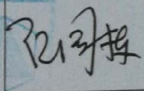
其中, 有证房产价值 ¥474.16 万元;

无证房产价值 ¥66.66 万元;

土地价值 ¥375.36 万元;

附属物价值 ¥21.93 万元。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 章	签 名	签名日期
纪国栋	3720060083	中华人民共和国房地产估价师 姓名: 纪国栋 注册号: 3720060083 有效期至 2018.4.14		2018.4.9



王春	3720100091	中华人民共和国房地产估价师 姓名：王春 注册号：3720100091 有效期至：2019.6.22	 2018.4.9
----	------------	--	--

十二、实地查勘日期

2018年3月8日

十三、估价作业日期

2018年2月5日—2018年4月9日

山东中旭土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年四月九日

