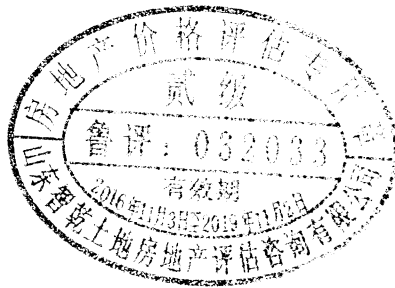


房地产估价报告



估价项目名称: 邹平县万群实业有限公司位于好生镇驻地
邹周路南侧(白云一路420号)房地产
市场价值估价

估价报告编号: 山智房估字(2019)2-022号

估价委托人: 淄博高新技术产业开发区人民法院

房地产估价机构: 山东智乾土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 王蒙(注册号: 3720040251)

王殿臣(注册号: 3719970016)

估价报告出具日期: 二〇一九年四月二十二日

致估价委托人函

致函对象：淄博高新技术产业开发区人民法院

受贵院（2019）淄高新法技第050号《评估委托函》的委托，我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、合法的原则，按照科学的方法，对估价对象房地产市场价格价值进行了估价。

1.估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价格价值参考。

2.估价对象：邹平县万群实业有限公司坐落于邹平县好生镇驻地邹周路南侧共计18幢房产。其中有证房产7幢，产权证号分别为：邹平县房权证好生公HSG00009（1）号和HSG00009（2）号，建筑面积合计为1475.53平方米；无证房产2幢，建筑面积合计为127.64平方米；租赁户新建房产9幢，建筑面积合计为3215.72平方米。土地使用证号为：邹国用（2006）第050139号，土地使用权面积为6316.30平方米。各估价对象详细情况详见报告正文。

3.价值时点：本报告的价值时点为2019年04月03日（实地查勘日）。

4.价值类型：本次估价采用的价值标准为房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

5.估价结果：经过实地查勘和市场调查，结合估价目的、估价委托人提供的资料和陈述的有关估价对象情况，遵照上述法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、公平原则，按照估价程序，在充分考虑影响房地产价值的各项因素的基础上，进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设前提和限制条件”下的估价结果为：

评估房地产市场价格总价：**¥732.34**万元；

（其中租赁户房产市场价格：169.31万元）；

人民币大写金额：**柒佰叁拾贰万叁仟肆佰元整**；

具体详见《估价结果一览表》。

特别提示：（1）报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

（2）如对本报告有异议，请十日内向淄博高新技术产业开发区人民法院提出书面异议。



山东智乾土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：王蒙

二〇一九年四月二十二日

目 录

估 价 师 声 明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、本次估价的一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	2
三、背离事实假设.....	2
四、不相一致假设.....	2
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用期.....	3
房地 产 估 价 结 果 报 告.....	4
一、估价委托方.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15

估 价 师 声 明

我们郑重声明:

一、我们在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。




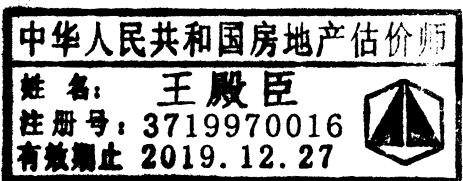
二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

六、注册房地产估价师:

姓 名	注册号	签 字	注册房地产估价师章
王 蒙	3720040251		
王殿臣	3719970016		

估价的假设和限制条件

本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、本次估价的一般假设

1. 本次估价是以估价对象权属清晰，且无权属纠纷，可以合法进行市场交易的房地产为假设前提。

2. 我们对估价委托人提供的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，以委托方提供的有关资料真实、有效、合法、完整为假设前提。

3. 在报告有效期内的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变，并排除不可抗力影响。

4. 我们已对房屋安全、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。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场。

二、未定事项假设

估价对象中租赁户新建房屋未进行产权登记，经注册房地产估价师实地查勘及询问当事人，租赁户新建房屋均建成于2016年，本次估价建筑物的建成年代以实际调查为准，仅在本次估价中使用，不作其他任何用途使用。

三、背离事实假设

1、在价值时点估价对象存在抵押权及其他优先受偿款，考虑到本次估价目的为司法鉴定评估，故本次估价不考虑估价对象抵押权及其他优先受偿款因素的影响。

2、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，由于本次估价目的为

司法鉴定评估，故本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

3、本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，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结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考，不得用作其他用途。

2. 本次估价结果有效期自估价报告出具之日起壹年内有效（自 2019 年 04 月 22 日至 2020 年 04 月 21 日）。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用。未经本机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供或公开发表。

4. 本报告由山东智乾土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托人：淄博高新技术产业开发区人民法院

联系人：陈 杰

联系电话：0533-3589617

二、估价机构

单位名称：山东智乾土地房地产评估咨询有限公司

法人代表：王 蒙

资质等级：贰 级

营业执照注册号：91370303558949389G

证书编号：鲁评 032033

机构地址：淄博市张店区淄博义乌小商品城 30 号楼 1701 室

联系电话：0533-6283668

三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

(一)估价对象范围

根据委托方提供的有关资料，估价人员进行了实地查勘，委托方指定的估价对象范围为坐落于邹平县好生镇驻地邹周路南侧共计 18 幢房产。其中有证房产 7 幢，建筑面积合计为 1475.53 平方米；无证房产 2 幢，建筑面积合计为 127.64 平方米；租赁户新建房产 9 幢，建筑面积合计为 3215.72 平方米。土地使用证号为：邹国用（2006）第 050139 号，土地使用权面积为 6316.30 平方米。

(二)权益状况

1、房产权益状况

根据委托方提供的有关资料，本次估价对象的产权人为邹平县万群实业有限公司，房屋产权证号为：邹平县房权证好生公 HSG00009（1）

号和 HSG00009 (2) 号, 7 幢房产建筑面积合计为 1475.53 平方米; 无证房产 2 幢, 建筑面积合计为 127.64 平方米; 租赁户新建房产 (无证) 9 幢, 建筑面积合计为 3215.72 平方米。具体情况如下:

表 2-4-1 邹平县万群实业有限公司房产明细表

房权证号	幢号	房产名称	建筑结构	建筑面积	竣工时间
HSG00009 (1)	1	营业	混合	584.97	2006
	2	仓库	混合	83.79	2006
	3	伙房	砖木	144.90	2006
	4	办公	砖木	72.15	2006
	5	仓库	混合	352.32	2006
HSG00009 (2)	6	配电室	混合	36.00	2006
	7	宿舍	砖木	201.40	2006
无证	10	瓦房	砖木	83.24	2006
	15	厕所	砖木	44.40	2006
合计				1603.17	

表 2-4-2 租赁户新建房产明细表

房权证号	幢号	房产名称	建筑结构	建筑面积	竣工时间
无证	8	车间	轻钢	148.68	2016
	9	车间	轻钢	438.91	2016
	11	井房	混合	6.81	2016
	12	车间	混合	196.00	2016
	13	车间	轻钢	387.20	2016
	14	车间	轻钢	1750.31	2016
	16	车间	轻钢	239.42	2016
	17	车间	轻钢	27.24	2016
	18	传达室	混合	21.15	2016
合计				3215.72	

2、土地权益状况

依据邹国用 (2006) 第 050139 号《国有土地使用证》登记内容, 土地使用权人: 邹平县万群实业有限公司 (好生粮站), 座落: 好生镇驻地, 地号: 05-01-37, 图号: 未登记, 地类 (用途): 商业, 使用权类型: 出让, 终止日期: 2046 年 05 月 12 日, 使用权面积: 6316.30 平方米, 发证日期为 2006 年 06 月 19 日。宗地四至: 东至好生村土地; 南至好生村土地; 西至好生村土地; 北至邹周路。

(三) 实物状况

1. 土地状况:

估价对象占用范围内的国有建设用地现状用途为商业、工业混合用地；宗地形状规则，地势平坦，地质条件较好，雨季无积水，土壤承载能力强，宗地内房屋地基基础牢固，无沉降、裂缝。土地开发程度宗地红线外“七通”（通路、通电、供水、排水、供暖、供气和通讯）、宗地红线内“六通一平”（通路、通电、通水、排水、供暖、通讯和场地平整），基础设施配套程度高。宗地四至：东至好生村土地；南至好生村土地；西至好生办事处农贸市场；北至白云一路。

2. 建筑物状况:

估价对象房产1号：混合结构2层商业楼，建筑面积为584.97 m²。外墙水泥涂料墙面，内墙涂料，铝合金门窗，瓷砖地面，水、电、暖等配套，维修、保养使用情况一般。

估价对象房产2号：混合结构1层仓库，建筑面积为83.79 m²。外墙水泥，内墙瓷砖，木门无窗，水磨石板块地面，维修、保养使用情况一般。

估价对象房产3号、4号：砖木合结构1层瓦房，建筑面积分别为144.90 m²和72.15 m²。外墙水泥涂料，内墙涂料，木门窗，水泥地面，维修、保养使用情况一般。

估价对象房产5号：混合结构1层仓库，建筑面积为352.32 m²。外墙水泥涂料，内墙保温层墙，铝合金卷帘门无窗，水泥地面，维修、保养使用情况一般。

估价对象房产6号：混合结构1层配电室，建筑面积为36.00 m²。外墙瓷砖，内墙涂料，钢木门窗，水泥地面，维修、保养使用情况一般。

估价对象房产7号：砖木合结构1层瓦房宿舍，建筑面积为201.40 m²。外墙水泥，内墙涂料，木门窗，水泥地面，维修、保养使用情况一般。

无证房产10号、15号：砖木合结构1层瓦及厕所，建筑面积分别为83.24 m²和44.40 m²。外墙清水墙涂料，内墙涂料，木门窗，水泥地面，维修、保养使用情况一般。

租赁户新建房产 9 幢，建筑面积合计为 3215.72 平方米。轻钢结构车间，水泥地面，钢门窗，复合板屋面。维修、保养使用情况较好。

（四）区位状况：

估价对象所在的位置位于邹平县好生镇驻地邹周路（现为白云一路）南侧，北临白云一路，西临潜龙二路，周边配套一般，交通方便快捷，较为适宜企业生产和经营发展。

五、价值时点

本报告的价值时点为 2019 年 04 月 03 日（实地查勘日）。

六、价值类型

本次估价结果为市场价值，采用公开市场价值标准。

1、价值标准：根据《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）有关规定，本次估价采用的价值标准为房地产市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

2、价值内涵：本报告市场价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，估价对象包括房屋、占用（分摊）范围的出让国有建设用地使用权以及应分享的小区整体权益设施价值，于价值时点，存在租约限制等瑕疵，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位，未考虑未来市场价值变化、特殊交易方式、强制处分、房地产被查封以及房地产上原有的担保物权和其他法定优先受偿权等因素条件下的市场价值。

七、估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关

系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次估价按估价对象《射洪县住房保障和房屋管理局产权情况记载》记载用途进行估价就是其合法性的体现。

3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。

4、替代原则

估价结果应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。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二

特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价比较法、成本法中土地取得费开发费等参数、收益法中客观租金及其费用有求取就是替代原则的具体体现。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据合法确定按证载用途估价为符合规划条件下的最高最佳利用。

八、估价依据

(一)本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章及各级地方政府或行政主管部门的有关规定：

1.《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 国家主席令 62号公布)

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 国家主席令 72号公布)

3.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正 国家主席令 27号公布)

4.《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人民代表

大会常务委员会第十四次会议通过)

5. 《中华人民共和国拍卖法》(1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过,根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》修正)

6. 《最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释》(2000年9月29日最高人民法院审判委员会第1133次会议通过 法释〔2000〕44号)

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. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日 中华人民共和国主席令第四十六号)

(二)本此估价采用的估价标准、技术规程:

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(2015年12月1日 GB/T50291-2015)

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3. 《山东省建筑工程价目表》

4. 《山东省建筑工程消耗量定额》

5. 淄博市人民政府关于《城市基础设施配套费征收使用管理的相关规定》(淄政发[2006]44号)

(三)委托人提供的有关资料:

1. 《淄博高新区人民法院评估委托函》

2. 《淄博高新技术产业开发区人民法院执行局对外委托评估移交单》

3. 《不动产登记信息》

4. 《山东省淄博高新技术产业开发区人民法院执行裁定书》

5. 其他相关资料

(四)评估人员调查收集的资料

1. 估价机构掌握的市场资料

2. 估价人员实地勘察获取资料

3. 估价人员社会调查获取的资料

九、估价方法

（一）估价方法的含义

房产部分：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法适用于区域同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于市场不成熟地区房地产的估价。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

国有土地使用权部分：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。

剩余法又称假设开发法、倒算法、残余法或余值法等。是指在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

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。

基准地价系数修正法是利用级别或区域基准地价评估宗地地价时，基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

（二）估价方法的选取及估价技术路线

房产评估技术路线:

选用估价方法时,应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件,对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

1. 比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产,如住宅、营业房等。

2. 收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产,包括住宅、写字楼、商店等。

3. 估价对象作为工业类房地产,测算土地成本有关资料较易获得,同时建筑物建造成本也比较透明,因此适合采用成本法进行估价。

4. 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产,包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。估价对象为已建成的房地产,非拟建、在建工程,故本次评估不采用假设开发法。

综上所述,根据估价目的和估价对象的具体情况,采用成本法作为本次评估的基本方法。

土地估技术路线:

估价方法选择:根据《城镇土地估价规程》通行的土地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况,依据《城镇土地估价规程》,结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料,分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

1. 市场比较法:在近期该区域商业用地招、拍、挂信息不易获取,土地市场不活跃,近期无交易案例发生,不宜采用市场比较法进行评估。

2. 成本逼近法:由于委估宗地当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件,但土地的取得成本和开发成本费用等不易确定,不适宜采用成本逼近法进行评估。

3. 基准地价系数修正法:估价对象位于邹平市基准地价范围内,按照替代原则,参照其地价修正体系得出待估宗地的价格,因此可选择基

准地价系数修正法评估。

4. 假设开发法（剩余法）：估价对象为虽然登记用途为商业用地，但实际用途为商业、工业混合用地，委估宗地所处区域无法选择到与委估宗地地上建构筑物相类似的房地产交易案例且不属于待开发土地，故未采用假设开发法（剩余法）评估。

5. 收益还原法：由于委估宗地所处区域无法选择到与委估宗地地上建构筑物相类似的房地产租金交易案例，故未采用收益还原法评估。

综上所述，本次主要采用基准地价系数修正法确定评估对象出让条件下市场价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，在实地勘察、分析影响该房屋价格因素的基础上，以国家有关房地产估价的法律、政策和委托方所提供的证件、资料为依据，并选用适宜的估价方法，对估价对象的客观合理价值进行了认真的评定和估算，确定估价对象于价值时点的市场价值估价结果如下：

表 2-10-1 邹平县万群实业有限公司房地产估价结果一览表

产权证号	幢号	房产名称	建筑结构	建筑面积	评估单价 (元/平方米)	估价值 (万元)
HSG00009 (1)	1	营业	混合	584.97	4043.46	236.53
	2	仓库	混合	83.79	1045.47	8.76
	3	伙房	砖木	144.90	661.84	9.59
	4	办公	砖木	72.15	661.12	4.77
	5	仓库	混合	352.32	1045.64	36.84
HSG00009 (2)	6	配电室	混合	36.00	1044.44	3.76
	7	宿舍	砖木	201.40	727.90	14.66
无证	10	瓦房	砖木	83.24	415.67	3.46
	15	厕所	砖木	44.40	333.33	1.48
地上房产小计				1603.17	/	319.85
邹国用(2006) 第050139号	土地使用权			6316.30	385.00	243.18
邹平县万群实业有限公司评估价值合计						563.03

表 2-10-2 租赁户房产估价结果一览表

房权证号	幢号	房产名称	建筑结构	建筑面积	评估单价	估价值 (万元)
无 证	8	车 间	轻钢	148.68	499.06	7.42
	9	车 间	轻钢	438.91	498.74	21.89
	11	井 房	混合	6.81	895.74	0.61
	12	车 间	混合	196.00	897.45	17.59
	13	车 间	轻钢	387.20	498.71	19.31
	14	车 间	轻钢	1750.31	498.71	87.29
	16	车 间	轻钢	239.42	498.71	11.94
	17	车 间	轻钢	27.24	499.27	1.36
	18	传达室	混合	21.15	898.35	1.90
租赁户房产合计				3215.72		169.31

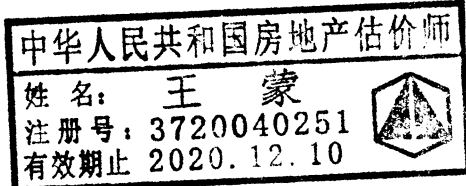
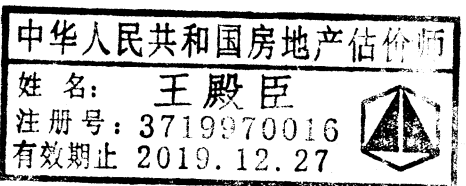
评估房地产市场价格总价：¥732.34 万元；

（其中租赁户房产市场价格：169.31 万元）；

人民币大写金额：柒佰叁拾贰万叁仟肆佰元整；

具体详见《估价结果一览表》。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 字	注册房地产估价师章
王 蒙	3720040251	王蒙	
王殿臣	3719970016	王殿臣	

十二、实地查勘期

本次估价对象的实地查勘期为 2019 年 04 月 03 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2019 年 04 月 03 日至 2019 年 04 月 22 日。

附 件

附件一、 估价对象现场查勘照片

附件二、 评估委托函复印件

附件三、 估价对象产权证明复印件

附件四、 与评估相关的其他资料

附件五、 房地产估价机构资格证书复印件

附件六、 房地产估价师注册证书复印件