**涉执房地产处置**

**司法评估报告**

评估报告编号：

鲁贵评（2019）字第222号

评估项目名称：

山东省淄博市高青县高城镇蔡旺村以北、张田路东侧

部分房地产市场价值评估

评估委托人：

高青县人民法院

房地产估价机构：

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：

董月华（1120040185）张金华（3720160163）

评估报告出具日期：

2019年7月30日

**致评估委托人函**

**高青县人民法院：**

受贵方委托，我公司根据中华人民共和国国家标准《房地产评估规范》（GB/T50291-2015）、《房地产评估基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵循独立、客观、公正、合法的原则，对委托评估的山东省淄博市高青县高城镇蔡旺村以北、张田路东侧部分房地产,进行了实地查勘及评估测算，现将报告主要内容说明如下：

**评估目的：**根据《高清县人民法院委托书》[（2018）鲁0322执恢295号]要求，对评估对象进行科学鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**评估对象：**山东青河农业科技发展股份有限公司所拥有的坐落于山东省淄博市高青县高城镇蔡旺村以北、张田路东侧部分房地产，共有情况单独所有，此次评估房屋总建筑面积为4808.33㎡，评估对象包括房屋所有权及其分摊的国有土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。评估对象房屋土地状况详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋使用权人 | 坐落 | 房屋所有权证号 | 建成年代 | 总层数 | 建筑结构 | 用途 | 建筑面积（㎡） |
| 山东青河农业科技发展股份有限公司 | 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧1# | 淄博市房权证高青县字第09-0038585号 | 2006 | 1层 | 钢结构 | 仓储 | 1185.03 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧1#北侧加建房屋 | 无证 | 2012 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 118.95 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧2# | 淄博市房权证高青县字第09-0038586号 | 2006 | 6层 | 钢混 | 其他 | 1083.47 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧2#南侧加建房屋 | 无证 | 2012 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 5.89 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧3# | 淄博市房权证高青县字第09-0038587号 | 2006 | 1层 | 混合 | 仓储 | 1215.32 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧3#南侧加建房屋 | 无证 | 2012 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 24.19 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧4# | 淄博市房权证高青县字第09-0038588号 | 2006 | 1层 | 混合 | 其他 | 121.52 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧4#以北加建厕所 | 无证 | 2012 | 1层 | 混合 | —— | 101.61 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧5# | 淄博市房权证高青县字第09-0038589号 | 2006 | —— | 钢结构 | 仓储 | 200.47 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧6# | 淄博市房权证高青县字第09-0038590号 | 2006 | —— | 钢结构 | 仓储 | 200.47 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧7#宿舍 | 无证 | 2006 | 1层 | 混合 | —— | 87.78 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧7#宿舍东侧加建厕所 | 无证 | 2012 | 1层 | 混合 | —— | 9.2 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧5#以北加建铁皮房 | 无证 | 2012 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 87.99 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧停车棚 | 无证 | 2012 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 140.4 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧门卫室 | 无证 | 2012 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 32.76 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧院子门口办公室 | 无证 | 2012 | 1层 | 混合 | —— | 193.28 |
| 合计 | 4808.33 |
| 土地使用权人 | 坐落 | 国有土地使用证号 | 地类（用途） | 使用权类型 | 终止日期 | 使用权面积（㎡） |
| 山东青河农业科技发展股份有限公司 | 高城镇蔡旺村以北、张田路东侧 | 高国用（2012）第1658号 | 工业用地 | 出让 | 2056/12/14 | 6665.4 |

**价值时点：**价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘完成之日2019年7月11日。

**价值类型：**房地产市场价值

**评估方法：**成本法、基准地价系数修正法、比较法

**评估结果：**注册房地产估价师根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定评估对象在设定条件下，于价值时点2019年7月11日的市场价值为（币种：人民币）：

**评估对象总价：701.92万元**

**大写金额：柒佰零壹万玖仟贰佰元整。**

**其中包含国有土地使用权价值196.63万元**

**房屋土地价值详见下表：**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 坐落 | 总层数 | 建筑结构 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧1# | 1层 | 钢结构 | 仓储 | 1185.03 | 1277 | 151.33 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧1#北侧加建房屋 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 118.95 | 486 | 5.78 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧2# | 6层 | 钢混 | 其他 | 1083.47 | 1647 | 178.45 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧2#南侧加建房屋 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 5.89 | 469 | 0.28 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧3# | 1层 | 混合 | 仓储 | 1215.32 | 892 | 108.41 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧3#南侧加建房屋 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 24.19 | 452 | 1.09 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧4# | 1层 | 混合 | 其他 | 121.52 | 836 | 10.16 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧4#以北加建厕所 | 1层 | 混合 | —— | 101.61 | 571 | 5.8 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧5# | —— | 钢结构 | 仓储 | 200.47 | —— | 10.11 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧6# | —— | 钢结构 | 仓储 | 200.47 | —— | 10.11 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧7#宿舍 | 1层 | 混合 | —— | 87.78 | 545 | 4.78 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧7#宿舍东侧加建厕所 | 1层 | 混合 | —— | 9.2 | 561 | 0.52 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧5#以北加建铁皮房 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 87.99 | 528 | 4.65 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧停车棚 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 140.4 | 68 | 0.95 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧门卫室 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 32.76 | 494 | 1.62 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧院子门口办公室 | 1层 | 混合 | —— | 193.28 | 582 | 11.25 |
| 合计 | 505.29 |
| 坐落 | 国有土地使用证号 | 地类（用途） | 使用权面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 高城镇蔡旺村以北、张田路东侧 | 高国用（2012）第1658号 | 工业用地 | 6665.4 | 295 | 196.63 |
| 总计 | 701.92 |

**特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“评估的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失!评估过程、结果及有关说明详见报告全文；当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式通过高青县人民法院向我公司提出；逾期未提出，视为无异议。**

**致函日期：2019年7月30日**

 山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人签字：

二〇一九年七月三十日

**目 录**

[第一部分 注册房地产估价师声明 7](#_Toc15120700)

[第二部分 评估的假设和限制条件 8](#_Toc15120701)

[第三部分 评估结果报告 11](#_Toc15120702)

[一、评估委托人 11](#_Toc15120703)

[二、房地产估价机构 11](#_Toc15120704)

[三、评估目的 11](#_Toc15120705)

[四、评估对象 11](#_Toc15120705)

[五、价值时点 14](#_Toc15120706)

[六、价值类型 15](#_Toc15120707)

[七、评估原则 15](#_Toc15120708)

[八、评估依据 15](#_Toc15120709)

[九、评估方法 17](#_Toc15120710)

[十、评估结果 18](#_Toc15120711)

[十一、注册房地产估价师 2](#_Toc15120712)0

[十二、实地查勘期 20](#_Toc15120713)

[十三、评估作业期 20](#_Toc15120714)

[第三部分 附件 2](#_Toc15120702)1

 1、《高清县人民法院委托书》（复印件）；

1. 《国有土地使用证》（复印件）；
2. 《房屋所有权证》（复印件）；
3. 《土地他项权利证》（复印件）；
4. 《房屋他项权利证》（复印件）；
5. 《房地产抵押清单》（复印件）；
6. 评估对象位置图；
7. 评估对象现场照片；
8. 估价机构营业执照（复印件）；
9. 估价机构资质证书（复印件）；
10. 注册房地产估价师注册证书（复印件）。

# 第一部分 注册房地产估价师声明

**我们郑重声明：**

1.注册房地产估价师在评估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.评估报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到评估报告中已说明的《估价的假设和限制条件》的限制；

3.注册房地产估价师对评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系；

4.注册房地产估价师对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见；

5.注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及相关房地产评估专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写评估报告；

6.我公司注册房地产估价师董月华、张金华已于价值时点2019年7月11日对评估报告中评估对象的建筑结构、室内外状况及土地状况、周边环境状况进行了实地查勘，并于当天完成查勘工作；实地查勘仅限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；

7.无其他专业人员对评估报告提供重要专业帮助。

# 第二部分 评估的假设和限制条件

**1、本次评估的一般假设**

（1）评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（2）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。

（3）本次评估未对评估对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大问题。

（4）交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

（5）评估对象为整个房地产中的一部分，评估对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

**2、未定事项假设**

（1）评估时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，也没考虑评估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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

（2）本评估结果在有效期内的使用是以相关房地产市场稳定、政策未有重大变化并排除了注册房地产估价师无法预知的不可抗力因素的影响为假设前提。

（3）假设评估对象于价值时点无影响其结果的租赁行为及评估委托人未签署影响其评估结果的租约。

（4）评估结果未考虑未来处置风险。

（5）本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。如至价值时点止，评估对象所有权人尚有任何有关评估对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估值中相应扣减。

**3、背离事实假设**

（1）根据评估委托人提供的《房屋他项权利证》，评估对象因按揭贷款已办理抵押，抵押金额为495万元，根据评估目的，本次评估不考虑评估对象已被查封因素和评估对象原有担保物权及其他优先受偿款因素的影响

**4、依据不足假设**

（1）评估委托人提供的资料中未提及评估对象中无证房屋的建成年代，根据注册房地产估价师现场调查了解房屋建成年份为2012年，本次评估中无证房屋建成年代以2012年为评估的假设前提，如有确切资料证明房屋建成年代与设定建成年代相差三年以上，房地产评估结果或需再根据情况作必要修正，请报告使用人注意。

**5、不相一致假设**

（1）评估委托人提供的《房屋所有权证》中显示评估对象有证房屋建成年代为2006年，评估委托人提供的《房地产抵押清单》中显示房产建成日期为2007年1月，此次评估中有证房屋建成年代按照《房屋所有权证》中记载的建成年代进行评估，即设定有证房屋建成年代为2006年，请报告使用人注意。

**6、本报告的使用限制条件**

（1）本报告仅为确定房地产市场价值提供参考依据，不作它用。

（2）评估报告应用的有效期自评估报告出具之日起为一年，即评估目的在报告完成后的一年内实现，评估结果可作评估对象的市场价格参考，超过一年或市场状况、评估对象实体状况变化很大时，评估结果应作相应调整或重新评估。

（3）本报告专为评估委托人使用，未经本公司同意，不得向评估委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

# 第三部分 评估结果报告

## 一、评估委托人

单位名称：高青县人民法院

住所：高青县芦湖路南首

## 二、房地产估价机构

机构名称：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

住所：济南市历下区山大路242-2号A座616号

法定代表人：董月华

统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字【2013】025号

有效期限：2019年5月17日至2022年5月16日

## 三、评估目的

根据《高青县人民法院》[（2018）鲁0322执恢295号]要求，对评估对象进行科学鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**四、评估对象**

 1、评估对象范围：

评估对象为山东省淄博市高青县高城镇蔡旺村以北、张田路东侧部分房地产，包括房屋所有权及其分摊的国有土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、评估对象基本状况：

本次评估对象坐落于山东省淄博市高青县高城镇蔡旺村以北、张田路东侧部分房屋，房屋使用权人为山东青河农业科技发展股份有限公司，此次评估房屋总建筑面积为4808.33㎡。

根据评估委托人提供的《房屋他项权利证》，评估对象因按揭贷款已办理抵押，抵押金额为495万元

1. 土地基本情况：

国有土地使用证号为高国用（2012）第1658号，土地使用权人为山东青河农业科技发展股份有限公司，坐落为高城镇蔡旺村以北、张田路东侧,地类（用途）为工业用地，使用权类型为出让，使用权面积为6665.4㎡，终止日期为2056-12-14，宗地北至龙大公司、南至大邵村土地、西距张田路中心线31m、东至大邵村土地。

本次评估对象所占用土地地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强，红线内外基础设施达到“五通一平”（包括通上水、通下水、通路、通电、通讯及土地平整），基础配套水平一般，但可以满足工业生产需要。

土地他项权证号为高他项（2014）第00341号，土地他项权利人为中国农业银行股份有限公司高青支行，义务人为山东青河农业科技发展股份有限公司，坐落为高城镇蔡旺村以北、张田路东侧,地号为370322103011GB00006，权属性质为国有土地使用权，使用权面积为6665.4㎡，地类（用途）为工业用地，使用权类型为出让；他项权利种类及范围为他项权利：土地使用权抵押权，抵押金额：53.5790万元，抵押面积：6665.40平方米，抵押期限：2年（2014年10月22日-2016年10月21日），土地证书号为：高国用（2012）第1658号；设定日期为2014-10-22，权利顺序为：1、中国农业银行股份有限公司高青支行，存续期限为自2014-10-22至2016-10-21。

4、建筑物基本状况：

山东省淄博市高青县高城镇蔡旺村以北、张田路东侧部分房地产

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋使用权人 | 坐落 | 房屋所有权证号 | 建成年代 | 总层数 | 结构 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 房屋状况 |
| 山东青河农业科技发展股份有限公司 | 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧1# | 淄博市房权证高青县字第09-0038585号 | 2006 | 1层 | 钢结构 | 仓储 | 1185.03 | 外墙刷涂料，铁门，铝合金窗，水泥地面，尖顶，定稿7.37m，立柱H钢6根 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧1#北侧加建房屋 | 无证 | 2012 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 118.95 | 均高5.67m，宽5.24m，长22.7m，墙只有三面，铝合金门窗，水泥地面 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧2# | 淄博市房权证高青县字第09-0038586号 | 2006 | 6层 | 钢混 | 其他 | 1083.47 | 地上5层，地下1层，楼梯水泥踏步，铁立柱，水泥扶手，铝合金窗，部分铁门部分铝合金门 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧2#南侧加建房屋 | 无证 | 2012 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 5.89 | 彩钢板围成，铝合金窗，铁皮门，高3.12m，3面墙 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧3# | 淄博市房权证高青县字第09-0038587号 | 2006 | 1层 | 混合 | 仓储 | 1215.32 | 室内尖顶（有4个拱），砖混立柱，水泥地面，铝合金窗，铁门 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧3#南侧加建房屋 | 无证 | 2012 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 24.19 | 水泥地面，彩钢板围成，铁皮门3面墙，高3.36m |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧4# | 淄博市房权证高青县字第09-0038588号 | 2006 | 1层 | 混合 | 其他 | 121.52 | 水泥地面，砖混墙面，彩钢板顶 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧4#以北加建厕所 | 无证 | 2012 | 1层 | 混合 | —— | 101.61 | 高2.69m，长10.07m，宽10.09m，瓷砖墙，地面瓷砖，塑钢门，彩钢顶 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧5# | 淄博市房权证高青县字第09-0038589号 | 2006 | —— | 钢结构 | 仓储 | 200.47 | 构筑物下部混合结构，约高17m，上部彩钢板，约高17m，尖顶，水泥地面，铁皮门 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧6# | 淄博市房权证高青县字第09-0038590号 | 2006 | —— | 钢结构 | 仓储 | 200.47 | 构筑物下部混合结构，约高17m，上部彩钢板，约高17m，尖顶，水泥地面，铁皮门 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧7#宿舍 | 无证 | 2006 | 1层 | 混合 | —— | 87.78 | 外墙刷涂料，部分木窗，部分铝合金窗，2个防盗窗，吊顶，地面瓷砖，墙面部分瓷砖部分刮腻子，高3.18m，尖顶瓦房 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧7#宿舍东侧加建厕所 | 无证 | 2012 | 1层 | 混合 | —— | 9.2 | 三面墙，地面瓷砖，墙面部分瓷砖部分刮腻子，彩钢板顶，均高2.6米，铝合金窗 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧5#以北加建铁皮房 | 无证 | 2012 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 87.99 | 高4.63m，长13.62m，宽6.46m，无门无窗，彩钢板围成 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧停车棚 | 无证 | 2012 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 140.4 | 彩钢铁皮顶，铁管承重柱 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧院子门口办公室 | 无证 | 2012 | 1层 | 混合 | —— | 193.28 | 内高2.86m，彩钢屋顶，内墙乳胶漆，瓷砖地面 |

5、地理位置与周围环境

评估对象位于高城镇蔡旺村以北、张田路东侧，靠近高淄路，交通便捷度较高；评估对象距高青台湾工业园2.7公里，周围有山东鲁农种业股份有限公司、淄博德顺机电设备有限公司等，周围工业企业较多，但产业集聚度较好；产业管制一般，自然条件好，地质条件有利于开发建设；供水、排水、供电等基础设施较完备，能够满足企业生产的基本需求；区域土地开发程度达到“五通一平”（包括通上水、通下水、通路、通电、通讯及土地平整）,基础设施一般，公共设施完善度一般；评估对象院内可停放车辆，停车方便程度较高。

## 五、价值时点

价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘完成之日2019年7月11日。

## 六、价值类型

本次评估的价值类型是房地产市场价值。

根据《房地产评估基本术语标准》（GB/T50291-2013）第3.0.5条：市场价值定义为评估对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

此次评估的评估对象山东青河农业科技发展股份有限公司所拥有的坐落于山东省淄博市高青县高城镇蔡旺村以北、张田路东侧部分房地产，总建筑面积为4808.33㎡，于价值时点2019年7月11日的房地产市场价值。

## 七、评估原则

 （1）客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方评估利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。
 （2）合法原则：要求评估结果是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格的原则。
 （3）价值时点原则：要求评估结果是在根据评估目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。
 （4）替代原则：要求评估结果与评估对象的类似房地产在同等条件下的价值或者价格偏差在合理范围内的原则。

 （5）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的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、评估依据

（一）本次评估所依据的有关法律、法规和政策文件；

 1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国土地管理法》；

4、《中华人民共和国担保法》；

5、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；

6、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；

7、《不动产登记暂行条例》；

8、《不动产登记暂行条例实施细则》；

9、《人民法院委托评估工作规范》；

10、《最高人民法院关于印发<人民法院司法鉴定工作暂行规定>的通知》；

11、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；

12、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

13、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；

14、《司法鉴定程序通则》；

15、《司法鉴定人管理办法》；

16、《司法鉴定机构登记管理办法》；

17、《营业税改增值税试点实施办法》；

18、《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范（试行）》；

19、《山东省建筑工程消耗量定额》（2016年）；

20、《山东省安装工程消耗量定额》（2015年）；

21、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2016）

（二）本次评估采用的技术规程

1.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

（三）评估委托人提供的权属证明及其他有关资料。

（四）注册房地产估价师掌握的有关市场资料及评估人员实地勘察、调查所获得的相关资料。

## 九、评估方法

房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

 收益法：预计评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

 成本法：测算评估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评估对象价值或价格的方法。

假设开发法：求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。

基准地价系数修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对评估对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到评估对象宗地价值或价格的方法。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据评估目的并结合评估对象的用途和实际状况及周边房地产市场状况，选取基准地价修正法、比较法和成本法作为本次评估的基本方法。

选取上述评估方法原因为：一是评估对象房屋建造成本较易取得，因此本次评估选用成本法进行测算评估对象房产价值；二是评估对象土地在高青县高城镇基准地价范围内，基准地价水平交易取得，故可采用基准地价修正法进行计算评估对象土地价值；三是评估对象土地市场交易案例交易取得，故可采用比较法进行计算评估对象土地价值；根据评估对象的实际情况，结合本报告评估目的，综合分析，本次评估决定采用成本法评估房屋的价格，采用基准地价修正法和比较法评估评估对象土地价格。

未选用其他评估方法的原因:一是评估对象为工业房地产，周边类似房地产交易案例较少，开发完成后的房地产价格难以取得，故不采用假设开发法来评估；二是评估对象为工业房地产，周围类似房地产出租案例较少，市场租金无法取得，无法采用收益法来评估。

## 十、评估结果

注册房地产估价师根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定评估对象在设定条件下，于价值时点2019年7月11日的市场价值为（币种：人民币）：

**评估对象总价：701.92万元**

**大写金额：柒佰零壹万玖仟贰佰元整。**

**其中包含国有土地使用权价值196.63万元。**

**房屋土地价值详见下表：**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 坐落 | 总层数 | 建筑结构 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧1# | 1层 | 钢结构 | 仓储 | 1185.03 | 1277 | 151.33 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧1#北侧加建房屋 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 118.95 | 486 | 5.78 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧2# | 6层 | 钢混 | 其他 | 1083.47 | 1647 | 178.45 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧2#南侧加建房屋 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 5.89 | 469 | 0.28 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧3# | 1层 | 混合 | 仓储 | 1215.32 | 892 | 108.41 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧3#南侧加建房屋 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 24.19 | 452 | 1.09 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧4# | 1层 | 混合 | 其他 | 121.52 | 836 | 10.16 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧4#以北加建厕所 | 1层 | 混合 | —— | 101.61 | 571 | 5.8 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧5# | —— | 钢结构 | 仓储 | 200.47 | —— | 10.11 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧6# | —— | 钢结构 | 仓储 | 200.47 | —— | 10.11 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧7#宿舍 | 1层 | 混合 | —— | 87.78 | 545 | 4.78 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧7#宿舍东侧加建厕所 | 1层 | 混合 | —— | 9.2 | 561 | 0.52 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧5#以北加建铁皮房 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 87.99 | 528 | 4.65 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧停车棚 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 140.4 | 68 | 0.95 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧门卫室 | 1层 | 轻钢结构 | —— | 32.76 | 494 | 1.62 |
| 高青县高城镇蔡旺村北、张田路东侧院子门口办公室 | 1层 | 混合 | —— | 193.28 | 582 | 11.25 |
| 合计 | 505.29 |
| 坐落 | 国有土地使用证号 | 地类（用途） | 使用权面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 高城镇蔡旺村以北、张田路东侧 | 高国用（2012）第1658号 | 工业用地 | 6665.4 | 295 | 196.63 |
| 总计 | 701.92 |

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 董月华 | 1120040185 |  | 2019年7月30日 |
| 张金华 | 3720160163 |  | 2019年7月30日 |

## 十二、实地查勘期

2019年7月11日

## 十三、评估作业期

2019年7月6日至 2019年7月30日

#

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

二〇一九年七月三十日

**第四部分 附 件**

 1、《高清县人民法院委托书》（复印件）；

2、《国有土地使用证》（复印件）：

3、《房屋所有权证》（复印件）；

4、《土地他项权利证》（复印件）；

5、《房屋他项权利证》（复印件）；

6、《房地产抵押清单》（复印件）；

7、评估对象位置图；

8、评估对象现场照片；

9、估价机构营业执照（复印件）；

10、估价机构资质证书（复印件）；

11、注册房地产估价师注册证书（复印件）。