

# 梁川气调库地上自建建筑物价值和承租土地使用权价值估价报告

估价报告编号： 圣达房估[2019]字第 7016 号

估价项目名称： 荣成市梁川气调库地上自建建筑物价值和承租土地使用权价值估价报告

估价委托人： 荣成市人民法院技术室

房地产估价机构： 威海圣达土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 张忠波 (3720040211)

于国强 (3720100132)

估价报告出具日期： 2019 年 6 月 4 日

## 致估价委托人函

荣成市人民法院技术室：

接受贵方的委托，威海圣达土地房地产评估咨询有限公司委派专业人员对贵方委托评估的孙兆刚等与梁川买卖合同纠纷一案涉及的位于荣成市南柳村的梁川气调库进行了实地查勘并进行了评估。

估价目的：评估地上自建建筑物价值和承租土地使用权价值为估价委托人执行司法案件提供价格参考。

估价对象：财产范围是八幢无证建筑物和一宗承租土地使用权。名称、坐落、规模、用途、权属等基本情况如下：

(1)依据测绘图，建筑物面积如下：

幢号	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1 幢	1	34.88
2 幢	2	640.74
3 幢	1	35.06
4 幢	1	3048.03
5 幢	1	19.90
6 幢	1	266.13
7 幢	1	33.57
8 幢	1	19.38
小计	/	4097.69

(2)依据委托方提供的资料，土地情况如下：

梁川于 2004 年 12 月 1 日，同荣成市崖西镇南柳村签订土地租赁协议书，租赁该村土地 12 亩，用于建造气调库，租期 30 年，每年每亩租金 500 元（已付 2021 年 11 月 30 日）。

价值时点：2019 年 5 月 8 日（接收委托之日）

价值类型：本报告中自建建筑物价值和承租土地使用权价值的评估均采用公开市场价值，即公开市场上最可能形成的价格。

估价方法：建筑物采用重置成本法，土地采用收益法

估价结果：本次评估的荣成市梁川气调库地上自建建筑物价值和

承租土地使用权价值共计 577.79 万元，人民币大写：伍佰柒拾柒万柒仟玖佰元整。其中：

1. 建筑物：

幢号	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	价值 (万元)
1 幢	1	34.88	700	2.44
2 幢	2	640.74	1000	64.07
3 幢	1	35.06	700	2.45
4 幢	1	3048.03	1500	457.20
5 幢	1	19.90	300	0.60
6 幢	1	266.13	1200	31.94
7 幢	1	33.57	700	2.35
8 幢	1	19.38	700	1.36
小计	/	4097.69	/	562.41

2. 土地：

价值时点	承租终止日期	承租剩余年数(年)	市场租金 (元)	亩	价值 (万元)
2019-5-8	2034-11-30	15.58	1500	12	16.75
价值时点	合同租金已付日期	已付合同租金剩余年数(年)	合同租金 (元)	亩	价值 (万元)
2019-5-8	2021-11-30	2.57	500	12	1.37
承租土地使用权价值					15.38

备注：承租土地使用权价值等于承租土地使用权市场租金与合同租金在租期内资本化的差值。

特别提示：

1、根据《最高人民法院关于人民法院民事执行过程中拍卖、变卖财产的规定》第六条：人民法院在收到评估机构作出的评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人，当事人或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 10 日内以书面形式向人民法院提出，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

2、欲了解该估价项目的全面情况，请详见估价结果报告，报告使用时请特别关注估价假设和限制条件。

威海圣达土地

二〇



## 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一. 估价委托人.....	7
二. 房地产估价机构.....	7
三. 估价目的.....	7
四. 估价对象.....	7
五. 价值时点.....	8
六. 价值类型.....	8
七. 估价原则.....	8
八. 估价依据.....	9
九. 估价方法.....	10
十. 估价结果.....	10
十一. 估价人员.....	10
十二. 实地查勘期.....	11
十三. 估价作业日期.....	11
附件.....	11

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

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，但受到本估价报告中已说明的估价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。
4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们是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标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一. 估价假设条件

#### (一) 一般性假设:

1. 对估价资料审慎检查但未核实。估价委托人提供了估价对象的权属证明等资料, 我们未向政府有关部门进行核实, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下, 假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。注册房地产估价师已对房屋安全、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安全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。

3. 对房地产市场的假设。估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场, 即能满足以下条件: (1) 交易双方自愿地进行交易; (2) 交易双方处于利己动机进行交易; (3) 交易双方精明、谨慎行事, 并了解交易对象、知晓市场行情; (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易; (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4. 本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。区域因素按现有状况和城市发展考虑, 未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响, 也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

5. 本次估价以假设估价对象保持完整权利状况下的整体使用和持续使用为前提, 并以估价对象在价值时点的用途为依据进行。

#### (二) 特殊类假设:

1. 未定事项假设。对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。此次做成无未定事项假设。

2. 背离事实假设。因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。因是司法鉴定，本次估价不考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

3. 不相一致假设。在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。此次估价无不相一致假设。

4. 依据不足假设。在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。建筑物面积数据采用测绘公司测量的数据，如将来确权时面积发生改变，我公司将保留更改估价结果的权利。

## 二. 估价限制条件

1. 本估价报告按照既定目的为估价委托人执行司法案件提供价格参考，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 本报告仅供估价委托人使用。非因法律规定情况，未经本估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人。未经本机构书面同意，本估价报告其全部或部分内容及任何参考资料均不得发表于任何文件、公告或公开媒体上。

3. 估价委托人必须完整使用报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，自 2019 年 6 月 4 日起至 2020 年 6 月 3 日有效。（若报告使用期限内，房地产市场状况或房地产政策法规、估价对象状况等发生重大变化和调整时，该估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价）。

# 估价结果报告

一. 估价委托人：荣成市人民法院技术室

二. 房地产估价机构：威海圣达土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：邵光霞

地址：世昌大道 201-2 号蓝堡大厦三楼

估价资质等级：贰级

估价资质证书编号：鲁评 062013

联系电话：0631-5227077

三. 估价目的：

评估地上自建建筑物价值和承租土地使用权价值为估价委托人执行司法案件提供价格参考。

四. 估价对象：

1. 估价对象财产范围：荣成市梁川气调库地上自建八幢建筑物和一宗承租土地使用权。

2. 估价对象基本情况：

(1)依据测绘图，建筑物面积如下：

幢号	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1 幢	1	34.88
2 幢	2	640.74
3 幢	1	35.06
4 幢	1	3048.03
5 幢	1	19.90
6 幢	1	266.13
7 幢	1	33.57
8 幢	1	19.38
小计	/	4097.69

(2)依据委托方提供的资料，土地情况如下：



梁川于 2004 年 12 月 1 日，同荣成市崖西镇南柳村签订土地租赁协议书，租赁该村土地 12 亩，用于建造气调库，租期 30 年，每年每亩租金 500 元（已付 2021 年 11 月 30 日）。

### 3. 估价对象区位状况：

估价对象位于荣成市崖西镇南柳村，临路，周边为田地，交通较便捷。

### 4. 估价对象实体状况：

估价对象地上有八幢建筑物，清水外墙，彩钢瓦屋顶、部分红瓦屋顶，其中：1 幢坡屋顶，卷帘门；2 幢办公楼二层高，铝合金门窗，室内水磨石地面，墙面刷白；3 幢平顶无门；4 幢为气调库和加工车间，库容量约 2400 吨，库内采用制冷系统、温度传感器等制冷设备；5 幢是厕所；6 幢库房无窗铁门；7 幢坡屋顶，卷帘门；8 幢传达室铝合金门窗，室内水磨石地面，厂区内有水、电配套。

租用土地终止日期 2036 年 4 月 1 日，在价值时点剩余土地使用年期 15.53 年。

### 五. 价值时点：

二〇一九年五月八日（接收委托之日）

价值时点是所评估的估价项目客观合理价格或价值对应的年月日，也是估价结果所对应的日期。是估价师根据估价目的，在征求委托人同意后确定的。

### 六. 价值类型：

本报告中自建建筑物价值和承租土地使用权价值均采用公开市场价值，即公开市场上最可能形成的价格。

### 七. 估价原则：

本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人来说均是公平合理的价值或价格。
2. 合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。
3. 最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。
4. 替代原则：评估价值应为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。
5. 价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

#### 八. 估价依据：

1. 有关的法律、法规
  - (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
  - (2) 《中华人民共和国土地管理法》
  - (3) 《中华人民共和国物权法》
  - (4) 《中华人民共和国担保法》
  - (5) 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
  - (6) 国务院、建设部、山东省、威海市、荣成市颁布的有关法规和政策文件
2. 有关估价标准和指导意见或办法等
  - (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
  - (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
  - (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

(4) 《房屋完损等级评定标准》

3. 其他资料

(1) 荣成市总体规划、远期、近期规划

(2) 荣成市社会经济发展水平及有关统计资料

(3) 估价委托人提供的资料

(4) 估价机构和注册房地产估价师现场勘测、掌握和搜集的有关资料等

九. 估价方法:

由于本次评估是为估价委托人执行司法案件提供价格参考, 因此注册房地产估价师在认真分析研究估价委托人提供的相关资料, 确定如下技术路线:

1. 建筑物: 自建建筑物采用重置成本法, 即首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和, 再结合成新率, 计算估价对象建筑物的价值。

2. 土地: 承租土地使用权采用收益法, 即承租土地使用权市场租金与合同租金在租期内资本化的差值。

十. 估价结果:

根据以上计算结果, 结合估价经验, 经我们综合分析最后确定, 本次估价对象在 2019 年 5 月 23 日的价值共计 577.79 万元, 人民币大写: 伍佰柒拾柒万柒仟玖佰元整。其中:

1. 建筑物:

幢号	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	价值 (万元)
1 幢	1	34.88	700	2.44
2 幢	2	640.74	1000	64.07
3 幢	1	35.06	700	2.45
4 幢	1	3048.03	1500	457.20
5 幢	1	19.90	300	0.60
6 幢	1	266.13	1200	31.94
7 幢	1	33.57	700	2.35

8幢	1	19.38	700	1.36
小计	/	4097.69	/	562.41

2. 土地:

价值时点	承租终止日期	剩余年数(年)	市场租金(元)	亩	价值(万元)
2019-5-8	2034-11-30	15.58	1500	12	16.75
价值时点	合同租金已付日期	已付合同租金剩余年数(年)	合同租金(元)	亩	价值(万元)
2019-5-8	2021-11-30	2.57	500	12	1.37
承租土地使用权价值(16.75万元-1.37万元)					15.38

十一. 估价人员:

注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名
张忠波	3720040211	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 张忠波 注册号: 3720040211 有效期至: 2020.7.17</p>
于国强	3720100132	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 于国强 注册号: 3720100132 有效期至: 2019.12.6</p>

十二. 实地查勘期:

2019年5月23日

十三. 估价作业日期:

2019年5月8日至6月4日

附件:

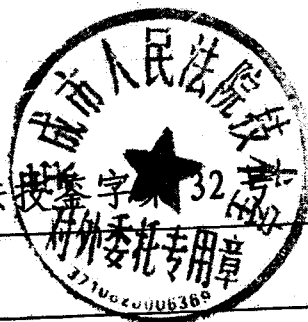
1. 估价对象位置示意图及照片
2. 委托书复印件
3. 估价对象权属资料复印件
4. 专业帮助情况和相关专业意见
5. 估价机构营业执照、资质证书复印件





# 鉴定委托书

(2019)荣法技鉴字第32号



受委托机构	圣达		
案由	买卖合同纠纷		
案情摘要			
鉴定目的要求	涉案气调库市场价值及土地使用权(至 2034.11.30) 价值		
送检材料	涉案卷宗卷一本。		
当事人	注：被鉴定人是自然人的应当填写被鉴定人的姓名、性别、出生年月、民族、职业、住所地等。		
	孙兆刚等	13021652757	
	梁川	13869026130	
委托人	肖红旗	电话	18563178273

注：此页交受委托机构，委托印章加盖在题目上。

# 关于白福勇等与梁川 民间借贷、 买卖合同五十五件案件的汇报提纲

申请执行人白福勇等 54 人

被执行人梁川，男，威海环翠区东窑东街 18 号 602 号。  
371002195405061574。13508919878。现住荣成市崖西镇南柳  
村果蔬气调库。

一、案件情况。白福勇等申请人现在我院申请执行梁川  
55 件案件，其中 2012 年 1 件、2013 年 2 件、2014 年 52 件  
(至 2014 年 6 月 16 日)，标的额 4522248 元 (不含加倍利  
息)。

二、执行情况。执行过程中，要求梁川履行清偿义务时，  
梁川主动提出评估拍卖其所有的气调库，并陈述因其外欠很  
多果农的苹果款未有清偿，曾于 2012 年 7 月 1 日为防止部  
分果农到其所有的气调库处索要苹果款、强行拉走配套物  
资，影响其正常生活、生产经营，与荣成农商行崖西支行 (以  
下简称崖西支行) 协商，制作了一份假协议，将气调库以 408  
万元抵顶给崖西支行。同日双方以书面合同形式将气调库转  
租给梁川，期限 5 年，年租金 50 万元，月缴纳 41667 元，  
梁川只交付 2 月后就没有再支付。

根据梁川反映的情况，执行人员向崖西支行调取了两份协  
议，当场作了梁川、崖西支行经办人笔录。崖西支行陈述，



梁川当时确实主动提出，想签订一份假协议，将气调库抵顶给我们，防止果农要款、拉东西。考虑梁川有408万元的贷款，虽然贷款未到期，利息偿还也正常，但依据贷款协议，贷款人的全部资产应作为偿还贷款本息的担保，为保全资产，使贷款人能正常的生产经营，就与梁川签订了抵顶、转租协议。

对于协议中408万元的价格，协议文本由崖西支行提供，签字时梁川提出异议，以为书写的太低，崖西支行表示2012年7月1日梁川在该行有408万元的贷款，等以后按拍卖作价，多退少补。

梁川与崖西支行签订抵顶气调库协议时将土地使用权一并转让，但没有征求土地出租方的意见。

三、梁川的财产情况。1、梁川于2004年12月1日，同荣成市崖西镇南柳村签订土地租赁协议书，租赁该村土地12亩，用于建造气调库，租期30年，每年每亩租金500元（已付2021年11月30日）。土地在租赁期间梁川不得擅自出租、变卖，如梁川经国家批准需办理土地使用手续时，南柳村委应给予全力支持。2005年7月7日荣成发改局批复建筑面积1350平方米，同年11月15日荣成市建设局签发了建设工程规划许可证。至2007年建成投产，梁川自述投资了近1000万元。

果蔬气调库建筑面积3945平方米，其中办公楼704平方

米，库房 278 平方米，加工车间 1245 平方米，气调库 1494 平方米，机房 224 平方米。占地 6723 平方米。气调库另有流动资产一宗。

2 梁川在威海市区有住宅楼一处，70 平方米，与其儿子共同居住，已被我院另案查封。

四、梁川欠农商行崖西支行贷款情况。梁川 2013 年 10 月前在崖西支行贷款 4 笔，贷款本金 408 万元，2013 年 10 月偿还 8 万元。以梁川自己名字贷款两笔 230 万元，以他人名字贷款梁川使用两笔 70 万元。2014 年崖西支行在我院提起了诉讼，判决书对应案号分别是 2014 年 5 月 6 日（2014）荣商初字第 303 号（130 万元）、304 号（200 万元），2014 年 5 月 21 日荣商初字第 385 号（50 万元）、386 号（20 万元）。崖西支行正在向我院申请执行。

五、执行方案。梁川与崖西支行签订抵顶气调库的协议，从该协议签订经过来看，崖西支行明确知道梁川签订抵顶气调库协议的动机及目的，在贷款本息正常、贷款期限未到，为了保全资产，仍然与之签订协议，显然是恶意串通损害第三人的合同，应属无效，执行机构无权审查。现梁川承认是假协议，否认其效力，主动提出评估拍卖气调库执行案件，崖西支行 2014 年又在我院提起诉讼，把按照抵顶协议已经消灭的债权起诉了，并且申请了诉讼保全，足以证明崖西支行自己都不承认抵顶协议的效力。梁川欠果农等债务较大，

申请执行人众多，应及早评估拍卖梁川的气调库，将执行程序正常进行，在此过程中，如有当事人或案外人提出异议，按异议程序处理，是否妥当，请批示。

2、

12亩地每年600元。

问：建这座刘胡兰纪念馆多少钱？

答：是从2004年开始建设，大概2007年建成运营，中途没有钱就停止了。建刘胡兰纪念馆大概用700多万，刘胡兰纪念馆大概150万左右。

问：你的纪念馆有没有地证和房产证？

答：没有房产证。因为地是批的，办不出地证。

问：据你估算，这座纪念馆建这种类型，现在能值多少钱？

答：我觉得能值1300万左右。

问：你大概外欠多少？

答：山西信用社200万 + <sup>130</sup>~~100~~万 + 70万 = 400万。

大概信用社有20万。

外欠个人也能有400万。总一共大概能有800多万吧。

问：法院都查封了哪些财产？

答：刘胡兰纪念馆600个柜台。刘胡兰纪念馆1000个鲁K的牌照，又东西东西。这加起来，还有1000个。还有500个。被他的小司机刘亦平开走了。刘亦平开走了以后，我需1000个管子。我欠他10万块钱。

执行笔录

时间：二〇一四年五月二十三日 上午 8 时 30 分起至  
月 日 午 时 分

地点：拆迁处

记录人：张明军

执行人员：张韦

申请人：阮福勇等五人

被申请人：梁川

被申请人在场家属：

在场人：梁川

职务：

职务：

执行标的：

问：今天阮福勇等五人向阮明强等五人合同  
多象你如要回答有关问题

答：如。

问：你是什么人？身份证号？

答：我是拆头人。271020019540561574

问：你陈述一下你和阮明强等五人签订的合同？

答：2004年，我与南柳村签订了社区合同，当时  
南柳政府给我申请拆迁补偿权证，我与  
南柳村12户议，为期30年，每年租金

注：本笔录结尾处，由在场的有关人员签名或盖章。

梁川

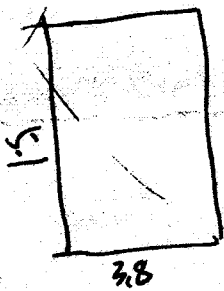
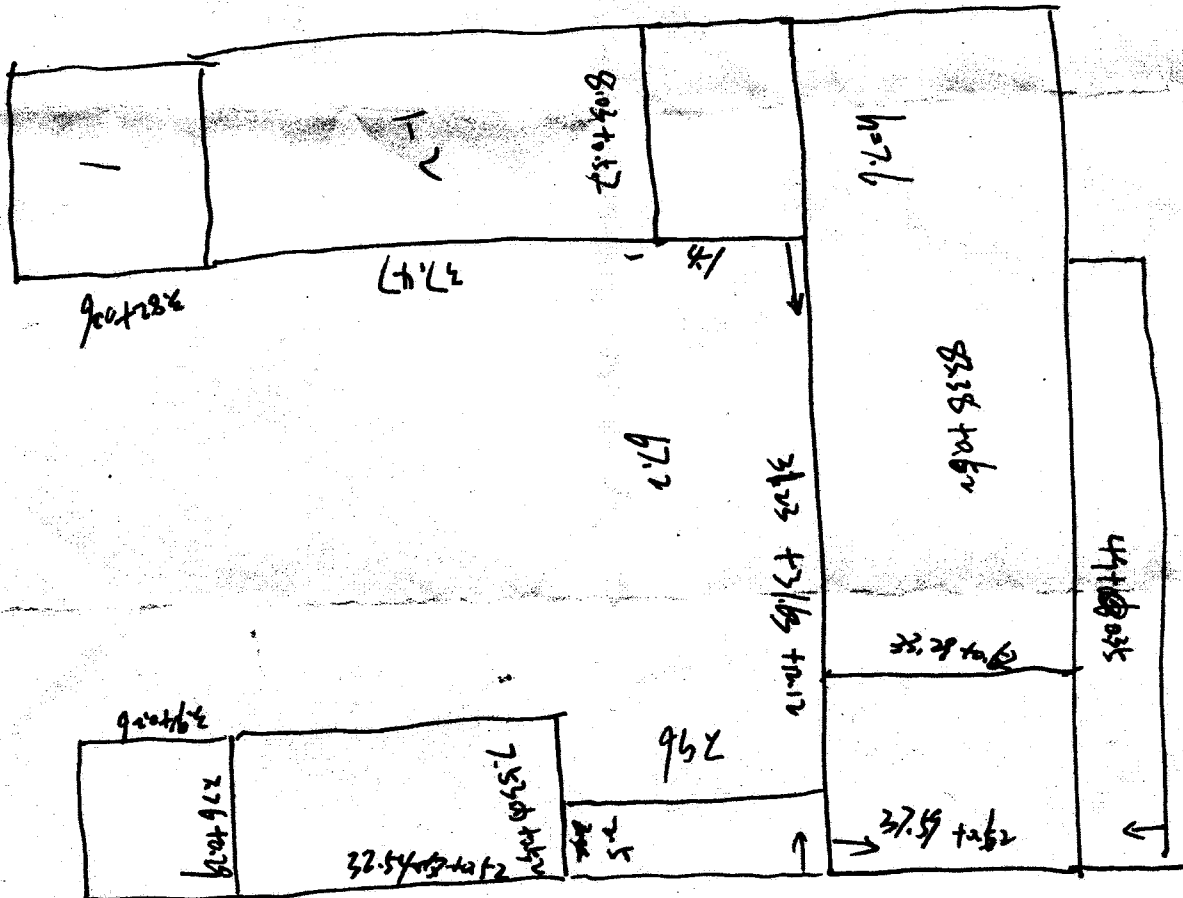
物科府由400新才由良産而信用社率本支好。

訂同大7810大信信用社學藝品

問: 5. 1. 12. 12. 2. ?

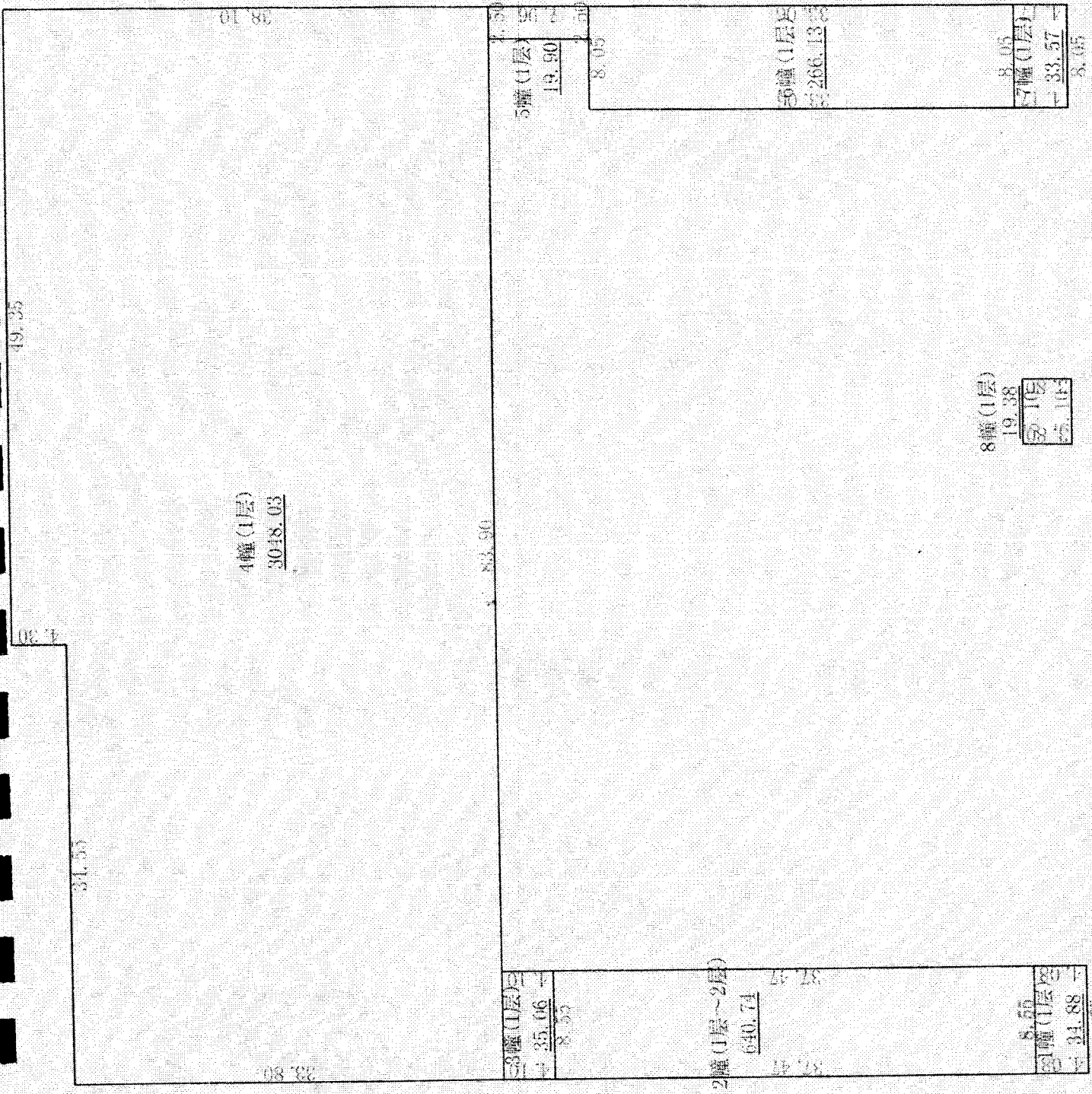
答: 135 0891 9878

梁 11



90.2

80.2  
37.47  
42.73



38.10

49.35

4.30

34.55

4幢(1层)  
3048.03

83.90

5幢(1层)  
19.50

8.05

6幢(1层)  
266.13

7幢(1层)  
33.57

8幢(1层)  
19.38

3幢(1层)  
35.06

8.53

2幢(1层~2层)  
640.74

37.47

1幢(1层)  
34.88

8.33

33.88





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00136014

姓名 / Full name

张忠波

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370620197006140025

注册号 / Registration No.

3720040211

执业机构 / Employer

威海圣达土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-17

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00125099

姓名 / Full name

于国强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370722197809231033

注册号 / Registration No.

3720100132

执业机构 / Employer

威海圣达土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-6

持证人签名 / Bearer's signature



