

# 补充评估说明

菏泽市牡丹区人民法院：

我司于 2018 年 12 月 20 日接受贵院委托，对被执行人山东省天丁纺织棉有限公司在其公司内仿丝棉生产设备一套、针刺棉机一台、烫光机一台、绗缝机三台及夏凉被、丝绵被一宗的价值进行评估【(2018)法技字第 407 号】。对该委托标的进行现场勘查时，申请对方当事人提出有钢结构厂房一栋也应属于评估范围，经评估人员与贵院相关部门沟通确认，对该栋钢结构厂房一并进行勘查、评估，现将该栋钢结构厂房的评估结论进行说明。

1、经沟通委托方法院，本次评估的钢结构厂房仅对其现有使用价值进行评估，即评估价值=建造原值×综合成新率，经现场勘查该厂房为钢混结构，面积为 737 平方米，主体为彩钢瓦，现场查看时厂房维护较差，有生锈、损坏等现象。

2、评估人员走访调查了本地区及周边地区的钢结构厂房建筑建材市场、房屋建造单位、土建材料市场与建造单位及相关用工市场，搜集在厂房建造时期、价格评估基准日与评估标的相同或者类似的建筑建材、建造用工价格及合理耗时等资料数据，根据国家关于房屋质量的相关规定，结合现场查看该房屋建筑结构等实际情况，经市场调查相关数据确定了本次价格评估中钢结构厂房的建造合理的市场中等建造单价为 270 元/平、290 元/平、300 元/平、330 元/平、350 元/平，其市场中等平均建造单价=  $(270+290+300+330+350) \div 5=306$  元/平。

3、根据当事人提供的《土地租赁合同》和相关资料及调查了解到的情况显示，该建筑物建造完成于 2015 年，距评估基准日已建成并正常使用约 3 年时间，结合《山东省价格鉴证操作规范》及国家相关行业标准要求等相关规定，此类生产配套类建筑物正常使用参考年限为 20 年，本次评估的房屋年限成新率为： $(\text{总使用年限}-\text{已使用年限}) \div \text{总使用年限} \times 100\% = (20-3) \div 20 \times 100\% = 85\%$ ；评估人员结合现场查勘该房屋结构及维护保养情况评定该钢结构厂房综合成新率为 70%。

4、评估人员根据委托法院要求结合现场查勘、测量房屋实际情况及市场调查咨询的相关价格数据，结合《山东省价格鉴证操作规范》、《山东省建筑工程计价办法》、《山东省建筑工程消耗量定额》、《房屋设计规范》、等国家相关规定，确定将该类房屋市场中等平均建造单价 306 元/平作为本次钢结构厂房评估的比准价格，并充分考虑到该房屋实际使用性质、建造质量标准、区域间阶段性材料、用工差异、使用期间合理的修缮费用及相关市场行情与市场综合报价等因素，取其合理相关修正基数，取其综合修正基数为  $K1=15\%$ ，评定和确定本次评估的钢结构厂房参考价值为：厂房建造原值 $\times$ 综合成新率=建造比准单价 $\times$ 数量 $\times$ 综合成新率 $\times$ （1-综合修正基数  $K1$ ）= $306 \times 737 \times 70\% \times 85\% = 134185.59$ ，取整为：¥134186.00 元。

5、对被执行人山东省天丁纺织棉有限公司在其公司内的钢结构厂房价值评估为¥134186.00 元（人民币壹拾叁万肆仟壹佰捌拾陆元整）。

6、本说明是关于（2018）新业价评字第 376 号评估结论书的补充评估说明，其相关声明及限定条件等以（2018）新业价评字第 376 号评估结论书为准。

青岛新业价格评估有限公司

2019年1月7日

