

房地产评估报告

估价项目名称：山东桓台华鲁工贸有限公司（原名：山东桓台华鲁股份有限公司）所有的位于桓台县果里镇东边村土地使用权及地上附属物价值

委 托 方：桓台县人民法院

估 价 方：山东明信价格评估有限公司

估价作业日期：2018 年 11 月 7 日至 2018 年 12 月 24 日

估价报告编号：明信评字【2018】HF12-32 号

目 录

- 一、致委托方函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、估价结果报告
- 五、现场查勘照片
- 六、桓台县人民法院（2018）鲁 0321 执 950 号之一执行裁定书复印件
- 七、估价对象查封、扣押财产清单复印件
- 八、0598 号土地登记申请书复印件
- 九、0598 号土地登记申请表复印件
- 十、估价机构营业执照复印件
- 十一、估价机构资质证书复印件
- 十二、注册价格鉴证师注册证书复印件

山东明信价格评估有限公司报告

明信评字【2018】HF12-32 号

致委托方函

桓台县人民法院：

受贵院委托，我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对山东桓台华鲁工贸有限公司（原名：山东桓台华鲁股份有限公司）所有的位于桓台县果里镇东边村土地及地上附属物（即本报告所称估价对象）进行了现场查勘并进行评估测算，评估工作已完成。现将报告主要内容说明如下：

估价对象：根据委托方提供的资料，待估土地权属性质为国有土地使用权，使用期限 35 年，审批日期 1994 年 6 月 7 日，土地使用权面积 4491.90 平方米，坐落于桓台县果里镇东边村；地上附属物包括办公楼、平房、仓库、树木等。（具体状况详见估价结果中的描述）。

估价目的：为人民法院审理执行案件提供价格参考依据。

价值时点：2018 年 11 月 7 日。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，对影响房地产价值因素进行综合分析，结合估价经验，进行评估测算，确定估价对象房地产于价值时点的评估结果为：¥1681670.00 元。

人民币大写：壹佰陆拾捌万壹仟陆佰柒拾元整。

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内以书面形式通过法院向我公司提出。

山东明信价格评估有限公司

二〇一八年十二月二十四日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本报告中所依据的有关估价对土地使用权面积和权益资料由委托方提供，委托人应对资料的真实性、准确性负责。
- 8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。
- 9、使用本报告，请注意估价的假设和限制条件及报告说明。

价格鉴证师： 王明君

价格鉴证师： 马振同

估价的假设和限制条件

- 1、本评估结果是指在价值时点预期的成交价格。
- 2、本次评估视估价对象不存在产权纠纷或抵押权、担保权等它项权利。
- 3、未经本评估机构书面同意不得向估价委托人和报告审核部门之外的单位或个人提供，不得将报告的全部或部分内容公开于有关媒体上。
- 4、本次评估结果仅作为估价委托单位执行或审理案件提供价值参考依据，不得作为其它用途使用。
- 5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，本评估公司不承担责任。
- 6、本报告所依据的有关资料均为复印件，由估价委托人提供，估价委托人对其真实性、合法性负责。因委托方提供的资料有限，我们假定待估土地性质为国有、出让、工业用地。
- 7、评估中没有考虑将来国家宏观经济政策发生变化（含拆迁等因素）以及遇有自然力和其它不可抗力对价值的影响。
- 8、本估价结果自估价报告日起壹年内有效，在此期间由于国家政策、经济环境及估价对象自身状况发生重大变动，且这些变动会影响评估结果，应对结果进行适当调整或重估。

估 价 结 果 报 告

一、委托方：

桓台县人民法院

二、估价方：

估价机构名称：山东明信价格评估有限公司

估价机构地址：德城区湖滨北大道桦林如意苑沿街三楼 7-1 号

法定代表人：田春香

联系电话：0534-2668687

联系人：王明君

三、估价对象

1、区位状况：

估价对象位于桓台县果里镇东边村。

2、权属状况：

估价对象为山东桓台华鲁工贸有限公司(原名：山东桓台华鲁股份有限公司)所有。

3、实物状况：

一、估价对象土地状况：

根据委托方提供的资料，待估土地权属性质为国有土地使用权，使用期限 35 年，审批日期 1994 年 6 月 7 日，土地使用权面积 4491.90 平方米，坐落于桓台县果里镇东边村。待估宗地周边基础设施条件达到五通一平，基础配套设施配套齐全，交通便利，地理位置较好，规划较为合理。

二、估价对象地上附属物状况：

序号	名称	单位	数量	备注
1	办公楼	m ²	746.37	
2	平房 1	m ²	110.00	
3	平房 2	m ²	55.00	
4	车间	m ²	152.00	
5	井房	m ²	33.00	
6	仓库 1	m ²	46.65	
7	仓库 2	m ²	22.20	
8	仓库 3	m ²	11.11	
9	车库 1	m ²	165.00	
10	车库 2	m ²	80.25	
11	小树	棵	40.00	
12	梧桐树	棵	3.00	
13	榆树	棵	1.00	
14	柳树	棵	1.00	
15	树	棵	1.00	
16	水井	眼	1.00	

四、估价目的

为人民法院审理执行案件提供价格参考依据。

五、价值时点

2018 年 11 月 7 日。

六、价值定义

本次估价确定的价值为估价房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格，即市场公允价值。

所称公允价格（客观合理价格），是指对应于某种估价目的的特定条件下

形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人所信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争环境的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

本报告所称“公开市场价值”是指估价对象在保持现有用途并取得房屋所有权证以后，在外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见（即公允价格）。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易地位相等，充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象完好的情况下在涉及产权变动时的实际交易价格。

七、估价依据

（一）本次评估所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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》。

（二）本次评估采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）。
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。
- 4、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）。

（三）估价委托方提供的有关资料

- 1、桓台县人民法院鉴定委托书；

- 2、桓台县人民法院（2018）鲁 0321 执 950 号之一执行裁定书复印件；
- 3、估价对象查封、扣押财产清单复印件；
- 4、0598 号土地登记申请书复印件；
- 5、0598 号土地登记申请表复印件。

（四）估价机构和估价人员现场勘察和市场调查所获得的有关资料

- 1、现场查勘照片；
- 2、现场查勘记录及市场价格调查资料。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）谨慎原则

在面临不确定因素的情况下做出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值。

（四）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、

技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（五）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（六）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法主要有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法以及这些估价方法的综合运用。本次评估采用重置成本法测算房屋、附属物的价值，采用基准地价系数修正法测算土地使用权的价值评估方法进行评估。

成本法是测算估价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估价对象价值或价格的方法。

基准地价系数修正法，是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

评估结果为：¥1681670.00 元。

人民币大写：壹佰陆拾捌万壹仟陆佰柒拾元整。

详见《土地估价结果一览表》

《山东桓台华鲁工贸有限公司地上附属物价值评估明细表》

十二、估价人员

价格鉴证师： 王明君

价格鉴证师： 马振同

十三、估价作业日期：2018 年 11 月 7 日至 2018 年 12 月 24 日

十四、估价报告应用有效期

在房地产市场无重大波动的条件下，本报告结果有效期自估价报告日起壹年内有效。

附 件

- 1、现场查勘照片
- 2、桓台县人民法院（2018）鲁 0321 执 950 号之一执行裁定书复印件
- 3、估价对象查封、扣押财产清单复印件
- 4、0598 号土地登记申请书复印件
- 5、0598 号土地登记申请表复印件
- 6、估价机构营业执照复印件
- 7、估价机构资质证书复印件
- 8、估价师资格证书复印件

估价结果一览表

土地使用者	宗地名称	土地 权属证号	宗地 座落	土地登记 用途	土地使用 权类型	土地所有 权性质	土地 使用日期	估价期日 土地 开发程度	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	单位地价 (元/ m ²)	总地价 (元)
山东桓台华鲁 工贸有限公司 (原名: 山东 桓台华鲁股份 有限公司)	山东桓台华鲁工 贸有限公司 (原 名: 山东桓台华 鲁股份有限公 司) 工业用地	-	桓台县果 里镇东边 村	工业用地	出让	国有	35 年	宗地外”五通 一平” 宗地 内” 五通一 平”	4491.90	4491.90	183.00	822020.00
合 计 (保留至十位)												822020.00

一、上述土地估价结果的限定条件

- 土地权利限制: 估价期日土地使用权类型为出让, 评估设定土地使用权类型为出让。
 - 周边基础设施条件: 地面平整状况: 宗地内场地平整
排水状况: 排入暗沟
供电条件: 国家电网
供气状况: 无
通讯条件: 位于基本营业区
供暖状况: 无
周围道路条件: 临张北路
 - 规划限制条件: 工业用地
 - 影响土地价格的其他限定条件: 无
- 二、其他需要说明的事项: 详见评估报告

估价机构: 山东明信价格评估有限公司

二〇一八年十二月二十四日

山东桓台华鲁工贸有限公司地上附属物价值评估明细表

序号	名称	单位	数量	评估价值	备注
1	办公楼	m ²	746.37	671700.00	
2	平房 1	m ²	110.00	28600.00	
3	平房 2	m ²	55.00	12100.00	
4	车间	m ²	152.00	48640.00	
5	井房	m ²	33.00	7260.00	
6	仓库 1	m ²	46.65	7840.00	
7	仓库 2	m ²	22.20	4880.00	
8	仓库 3	m ²	11.11	2000.00	
9	车库 1	m ²	165.00	27720.00	
10	车库 2	m ²	80.25	9630.00	

11	小树	棵	40.00	720.00	
12	梧桐树	棵	3.00	900.00	
13	榆树	棵	1.00	260.00	
14	柳树	棵	1.00	300.00	
15	树	棵	1.00	300.00	
16	水井	眼	1.00	36800.00	
合计				859650.00	

评估单位：山东明信价格评估有限公司

