**价格评估报告书**

REPORT FOR PRICE APPRAISAL

临恒评字（2018）第021006号

**临沂恒泰森林资源价格评估有限公司**

公司电话：0539-5320899

公司邮箱：[htslpg@126.com](mailto:htslpg@126.com)

**临沂恒泰森林资源价格评估有限公司**

**价格评估结论书**

临恒评字（2018）第021006号

**委托单位（人）：**威海市文登区人民法院

**价格评估标的：**景观树木、绿化苗木、房屋、大棚、土地租赁权

**价格评估内容：**

一、根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国森林法实施条例》、《林木价格认定规则》等规定，坚持独立、客观、公正、科学的原则，按照规定的标准、程序和方法，依据委托资料、现场实物勘察、市场调查，采用市价法、专家咨询法，综合分析市场价格因素、变现因素的基础上，确定委托评估的景观树木、绿化苗木、房屋、大棚、土地租赁权的价值为人民币贰佰叁拾伍万陆仟陆佰肆拾圆整（￥2356640.00元）。

二、本次评估基准日为2018年10月27日。

三、如对评估结论有异议，可于评估报告书送达之日起十五日内向我公司提出重新评估或补充评估。

专业评估人员：赵而明 专业评估人员：杨文军

法 人 代 表： 杨志顺 临沂恒泰森林资源价格评估有限公司

2018年12月10日

**评估结果报告**

**威海市文登区人民法院：**

根据委托，我公司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，对委托评估的景观树木、绿化苗木、房屋、大棚、土地租赁权进行价值评估。现将评估情况综述如下：

**一、评估标的**

山东省威海市文登区葛家镇林家庄村村东（东经121.859237°， 北纬37.118556°）的景观树木、绿化苗木、房屋、大棚、土地租赁权。

**二、评估目的**

确定评估标的价值，为委托方提供价值依据。

**三、评估基准日**

本次评估基准日为2018年10月27日。

**四、价格定义**

根据评估目的，本次委托评估资产价值类型为市场价值。市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用或最有可能使用条件下，资产可能实现的交换价值的估计值。

**五、评估原则与依据**

（一）价格评估原则

独立：评估人员与技术人员独立操作，不受其他当事人意向干扰，也不受上级意图干扰。

客观现实：坚持实地勘验被评估资产，查验其真实经营水平及技术先进程度，据实评估。

公正：确定技术指标与价格水平时，力求公平、公正，不脱离市场现实。

（二）评估依据

1．法律依据

（1）《中华人民共和国价格法》；

（2）《中华人民共和国森林法》；

（3）《中华人民共和国森林法实施条例》；

（4）国家发展改革委价格认证中心关于印发《林木价格认定规则》的通知；

（5）《森林资源资产评估技术规范》；

（6）《山东省森林资源管理条例》。

2．行为依据

（1）《山东省威海市文登区人民法院司法评估委托书》（2017）鲁1003执2589号。

（2）《土地承包合同》；

（3）工作小组现场勘验、清点及搜集的数据。

（4）工作小组对现场进行了拍照、录像并保留资料。

**六、评估方法**

根据本次标的物的特点，确定采用市场法、专家咨询法对其进行价格评估。

**七、评估过程**

我公司接受委托后成立工作小组，经过讨论，制订了价格评估作业方案。工作小组于2018年10月27日到山东省威海市文登区葛家镇林家庄村村东（东经121.859237°， 北纬37.118556°）进行现场勘验，具体情况如下：

（一）坐落位置及概述

现场位于山东省威海市文登区葛家镇林家庄村村东（东经121.859237°， 北纬37.118556°）。

葛家镇林家庄村隶属山东省威海市文登区，位于山东半岛东部。文登区在北纬36°52'~37°23'、东经121°43'~122°19'之间，三面环山，中间平原，东邻荣成市，西邻昆嵛山，南濒黄海，北连威海市环翠区。境内地形复杂，丘陵起伏，沟壑纵横，山地占总面积19%，丘陵占58.4%，平原占22.6%，地形两侧高，中间低，北部高，南部低，伸向黄海。

地处北温带，属大陆性季风气候，四季分明。年均气温11.5℃。年降水量762.2毫米，夏季较为集中，6～9月份降水量约占全年70%，春秋季降水偏少，常发生干旱。年日照时数2540.7小时，无霜期194天。冬季漫长，盛行从大陆北部吹来的干冷冬季风，气温偏低，为半岛地区低温站点。夏季最短，盛行从海洋吹来的暖湿夏季风，春秋两季属冬夏季风转换期，春季大风天气较多。

主要河流4条，小河36条，加上支流，大小河道1226条，全长2147公里，其中1公里以上河道578条，总长1814公里。南临黄海，海岸线东起靳家店村南蔡官屯河口（37°02′00″N，122°12′00″E），曲折西去，止于黄垒河口（36°54′48″N，121°51′20″E），全长155.88公里。并拥有15米等深线以内浅海海域，海域面积292.7平方公里，滩涂126平方公里。

园林观赏树种有44科109种。木本植物64科，其中乔木217种，主要有赤松、黑松、麻栎、栓皮等。野生经济植物有150科880种，其中药材58科130属162种。

葛家镇，是山东省威海市文登区辖镇，位于胶东半岛东部，隶属山东省威海市文登区，镇域面积185.5平方公里，辖68个行政村，6.2万人。葛家镇历史文化悠久，境内自然资源丰富，花岗石总量约为1亿多立方米，多处温泉常年喷涌不衰，富含硒、硫等多种矿物质；交通运输发达，地处文登、乳山、牟平三市（区）交通要道，素有“旱路码头”之称。

葛家镇农业生产条件得天独厚，土地肥沃、浇水条件较好，是著名的小麦、玉米、花生产区，素有“文登粮仓”之美誉；旅游业蓬勃发展文登区境内的圣经山是中国道教全真派发祥地，目前已得到全面开发并架通了空中索道，成为名扬四海的旅游圣地；城镇基础建设初具规模，被确定为省级中心镇。北部有道教全真派文化遗迹、老子道德经摩崖石刻及东华宫等历史名胜。

（二）现场勘验

根据委托方提供的《土地承包合同》，合同中载明，土地四至为东至大英村北耕地边，西至本村南北路，南至原果园南东西路，北至泥场台子上北边，面积70亩；承包期限共计30年，从2004年1月1日起至2034年1月1日止。经工作小组现场查勘核实，土地面积为70亩，剩余土地租赁权15年。

经工作小组现场实地勘验，利用围尺、卷尺、测距仪、平板电脑、GPS等工具对现场实地勘验测量，详情如下：

现场有自建看护房，为砖混平顶房屋，共12间，分别位于现场东北角3间，面积为24.41 m2；东南角2间，面积为15.96 m2；西南角2间，面积为7.8 m2；大门口南侧2间，面积为37.18 m2；居住房屋东临3间，面积为29.58 m2，面积共计115.2m2。

西侧大门南建钢结构大棚一处，塑料棚顶已毁坏，围墙及钢结构现状良好，南北长120m，东西宽18m，面积为2160m2。

当事人居住房前栽植41株景观树木，周围无杂草，管护较好；其它景观树木与绿化苗木交错栽植，品种较多，周围杂草丛生，管理较差。工作人员对景观树木、绿化苗木按品种、径阶进行了分类清点，做好记录，并对现场拍摄视频及照片，详情见下表：

居住房屋周围景观树木明细表 单位：株

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 名称 | 规格 | 数量 | 备注 |
| 一号 | 老刺槐造型树 | 冠幅南北1.9m、东西1.25m、高2.8m | 1 |  |
| 二号 | 玉兰 | 冠幅南北1m、东西1.1m、高1.2m、地径8cm | 1 |  |
| 三号 | 广玉兰 | 冠幅南内1m、东西0.8米、高2.7m、地径8cm | 1 |  |
| 四号 | 玉兰 | 冠幅南北0.9m、东西1.1m、高1.5m、地径8cm | 1 |  |
| 五号 | 玉兰 | 冠幅南北1.1m、东西1m、高1.5m、地径8cm | 1 |  |
| 六号 | 玉兰 | 冠幅南北1m、东西1m、高1.6m、地径8cm | 1 |  |
| 七号 | 桃本美人梅 | 冠幅南北0.8m、东西1m、高1.1m、地径8cm | 1 |  |
| 八号 | 榆树 | 冠幅南北1m、东西1.6m、高1.9m、地径228cm | 1 |  |
| 九号 | 杏树本嫁接多色碧桃 | 冠幅南北2米、东西1.6m、高1.6m、地径18cm | 1 |  |
| 十号 | 杏梅 | 冠幅南北1.9m、东西1m、高1.4m、地径26cm | 1 |  |
| 十一号 | 杏梅 | 冠幅南北1.1m、东西1.3m、高1m、地径20cm | 1 |  |
| 十二号 | 杏树 | 冠幅南北1m、东西1m、高1.2m、地径8cm | 1 |  |
| 十三号 | 杏树 | 冠幅南北3.3m、东西2.2m、高3m、地径26cm | 1 |  |
| 十四号 | 杏树 | 冠幅2.8m、东西2.8m、高2.3m、地径22cm | 1 |  |
| 十五号 | 李子 | 冠幅南北1.5m、东西1.7m、高1.1m、地径10m | 1 |  |
| 十六号 | 杏树 | 冠幅南北2.2m、东西1.8m、高2.6m、地径20cm | 1 |  |
| 十七号 | 果桑 | 冠幅南北1.3m、东西2.2m、高1.4m | 1 |  |
| 十八号 | 杏树 | 冠幅南北3m、东西2.8m、高2.5m、地径20cm | 1 |  |
| 十九号 | 柿树 | 冠幅南北1.8m、东西1.6m、高1.6m、地径22cm | 1 |  |
| 二十号 | 杏树 | 冠幅南北2.2m、东西1.7m、高2m | 1 |  |
| 二十一号 | 杏梅 | 冠幅南北1.4m、东西1m、高0.9m、地径14cm | 1 |  |
| 二十二号 | 杏梅 | 冠幅南北1.4m、东西1.1m、高1.2m、地径14cm | 1 |  |
| 二十三号 | 杏梅 | 冠幅南北2.3m、东西2.7m、高2.5m、地径34cm | 1 |  |
| 二十四号 | 柿树 | 冠幅南北2.3m、东西1.5m、高1.3m地径10cm | 1 |  |
| 二十五号 | 杏梅 | 冠幅南北2.7m、东西2.1m、高2.3m、地径22cm | 1 |  |
| 二十六号 | 杏梅 | 冠幅南北2.5m、东西1.7m、高1.9m、地径24cm | 1 |  |
| 二十七号 | 杏树 | 冠幅南北2.1m、东西1.3m、高2.1m、地径20cm | 1 |  |
| 二十八号 | 苹果 | 冠幅南北1m、东西1.8m、高1.5m、地径30cm | 1 |  |
| 二十九号 | 君迁子 | 冠幅南北1.8m、东西1m、高1.4m、地径16cm | 1 |  |
| 三十号 | 长寿果 | 冠幅南北1.4m、东西1.3m、高1.1m、地径8cm | 1 |  |
| 三十一号 | 杏树 | 冠幅南北2.1m、东西2m、高2.5m、地径20cm | 1 |  |
| 三十二号 | 杏树 | 冠幅南北2.1m、东西2.2m、高1.6m、地径24cm | 1 |  |
| 三十三号 | 紫藤 | 冠幅南北3m、东西2.8m、高3m、地径14cm | 1 |  |
| 三十四号 | 紫藤 | 冠幅南北3m、东西2.8m、高3m、地径14cm | 1 |  |
| 三十五号 | 杏树 | 冠幅南北1m、东西1m、高1.5m、地径16cm | 1 |  |
| 三十六号 | 大阪松 | 冠幅南北2m、东西2m、高1.3m、地径14cm | 1 |  |
| 三十七号 | 大阪松 | 冠幅南北2m、东西1m、高1.3m、地径12cm | 1 |  |
| 三十八号 | 大阪松 | 冠幅南北3m、东西2.1m、高1.7m、地径20cm | 1 |  |
| 三十九号 | 大阪松 | 冠幅南北2.4m、东西1.9m、高1.3m、地径16cm | 1 |  |
| 四十号 | 大阪松 | 冠幅南北2.4m、东西1.9m、高1.3m、地径12cm | 1 |  |
| 四十一号 | 大阪松 | 冠幅南北1.7m、东西2.1m、高1.2m、地径16cm | 1 |  |
| 合计 |  |  | 41 |  |

其它景观树木明细表 单位：株

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 规格 | 数量 | 备注 |
| 1 | 桑树 | 冠幅东西5m、南北5m、地径26cm | 1 |  |
| 2 | 果桑 | 冠幅东西1.8m、南北2.2m、高1.9m、地径14cm | 2 |  |
| 3 | 果桑 | 冠幅南北1.7m、东西1.4m、高1.5m、地径16cm | 1 |  |
| 4 | 果桑 | 冠幅东西0.8m、南北0.8m、地径22cm | 1 |  |
| 5 | 银杏 | 冠幅东西2.2m、南北1.5m、主干高1m、地径20cm | 1 |  |
| 6 | 杏树 | 冠幅南北1m、东西1m、高1m、地径8-10cm | 2 |  |
| 7 | 杏树 | 冠幅南北1.5m、东西1m、高1.1m、地径12-14cm | 3 |  |
| 8 | 杏树 | 冠幅东西0.5m，南北0.5m、高0.6m、地径16cm | 1 |  |
| 9 | 嫁接梅花 | 地径≤10cm | 45 |  |
| 10 | 嫁接梅花 | 地径12cm | 1 |  |
| 11 | 嫁接梅花 | 冠幅东西0.5m，南北1m、高0.6m、地径16cm | 2 |  |
| 12 | 嫁接梅花 | 冠幅南北0.9m、东西1.3m、高1.3m、地径16cm | 1 |  |
| 13 | 嫁接梅花 | 冠幅南北1.5m、东西1.2m、高1.1m、地径16cm | 1 |  |
| 14 | 嫁接梅花 | 冠幅南北1.7m、东西1.1m、高1m、地径18cm | 1 |  |
| 15 | 嫁接梅花 | 冠幅东西1.5m，南北1m、高1m、地径20cm | 1 |  |
| 16 | 嫁接梅花 | 冠幅东西1.5m，南北1m、高1m、地径24cm | 1 |  |
| 17 | 嫁接梅花 | 冠幅东西1.5m、南北1.9m、高1m、地径30cm | 1 |  |
| 18 | 嫁接梅花 | 冠幅东西0.5m，南北0.5m、高0.6m、地径32cm | 1 |  |
| 19 | 嫁接梅花 | 冠幅南北1.8m、东西1.8m、高2.2m、地径32cm | 1 |  |
| 20 | 海棠 | 冠幅东西1.5m、南北1.5m、高2m，地径10-16cm | 3 |  |
| 21 | 长寿果 | 冠幅南北3.5m、东西4.5m、高1.3m、地径38-42cm | 5 |  |
| 22 | 枣树 | 胸径28-32cm | 15 |  |
| 23 | 碧桃 | 高0.8m、地径12cm | 1 |  |
| 合计 |  |  | 92 |  |

绿化苗木明细表 单位：株、m2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 规格 | 数量 | 备注 |
| 1 | 刺柏 | 地径10-11cm | 99 |  |
| 2 | 玉兰（辛夷） | 胸径4cm | 117 |  |
|  |  | 胸径6cm | 203 |  |
|  |  | 胸径8cm | 154 |  |
|  |  | 胸径10cm | 78 |  |
|  |  | 胸径14cm | 91 |  |
|  |  | 胸径16cm | 55 |  |
|  |  | 胸径18cm | 68 |  |
|  |  | 胸径20cm | 49 |  |
|  |  | 胸径22cm | 29 |  |
|  |  | 胸径26cm | 13 |  |
| 3 | 黑松 | 胸径22cm | 1 |  |
| 4 | 马褂木 | 胸径6cm | 8 |  |
|  |  | 胸径8cm | 10 |  |
|  |  | 胸径10cm | 26 |  |
|  |  | 胸径12cm | 45 |  |
|  |  | 胸径14cm | 8 |  |
|  |  | 胸径16cm | 15 |  |
|  |  | 胸径18cm | 10 |  |
|  |  | 胸径20cm | 5 |  |
|  |  | 胸径22cm | 2 |  |
| 5 | 龙柏 | 高1-1.5m | 400 |  |
|  |  | 高2-3m | 18 |  |
|  |  | 高5-6m | 42 |  |
| 6 | 丛生紫薇 | 地径3cm、高1.5m | 2 |  |
| 7 | 枣树 | 地径10cm | 1 |  |
|  |  | 地径14cm | 1 |  |
|  |  | 地径22cm | 1 |  |
| 8 | 樱花 | 地径10.5cm | 1 |  |
| 9 | 柿子树 | 胸径14cm | 4 |  |
|  |  | 胸径20cm | 5 |  |
| 10 | 紫叶李 | 地径20-22cm | 13 |  |
| 11 | 侧柏 | 高3-4m | 19 |  |
|  |  | 高4-5m | 13 |  |
| 12 | 枸橘 | 地径7-8cm | 22 |  |
| 13 | 丛生木槿 | 高2-3m | 10800 |  |
|  |  | 高3-4m | 399 |  |
| 14 | 丛生紫荆 | 高2m | 121 |  |
|  |  | 高3m | 280 |  |
| 15 | 海棠苗 | <2cm | 33500 |  |
| 16 | 海棠 | 地径3-5cm | 1212 |  |
|  |  | 地径6-8cm | 1174 |  |
|  |  | 地径9-10cm | 136 |  |
|  |  | 地径20cm | 1 |  |
| 17 | 淡竹 | m2 | 119 |  |
| 18 | 钢竹 | m2 | 93 |  |
| 19 | 七叶树 | 胸径6-8cm | 9 |  |
|  |  | 胸径20cm | 1 |  |
| 20 | 红枫 | 地径6-8cm | 198 |  |
| 21 | 青枫 | 地径6-8cm | 79 |  |
|  |  | 地径9-10cm | 132 |  |
|  |  | 地径12-14cm | 52 |  |
| 22 | 广玉兰 | 胸径4-5cm | 37 |  |
| 23 | 连翘 | 地径7cm | 2 |  |
| 24 | 火棘 | 地径13cm、高3m | 1 |  |
| 25 | 桑树 | 地径5-6cm、冠幅1.5-2m | 15 |  |
| 26 | 红豆杉 | 地径18cm | 1 |  |
| 27 | 山楂 | 地径18cm | 2 |  |
| 28 | 银杏 | 胸径4cm | 6 |  |
|  |  | 胸径6cm | 5 |  |
|  |  | 胸径8cm | 5 |  |
| 29 | 果桑 | 地径8cm | 1 |  |
|  |  | 地径20cm | 2 |  |
| 30 | 桃树 | 地径6-8cm | 20 |  |
|  |  | 地径25cm | 1 |  |
|  |  | 地径30cm | 1 |  |
| 31 | 臭椿 | 胸径25cm | 1 |  |
| 32 | 小叶黄杨 | 冠幅30cm | 2030 |  |
| 33 | 杨树 | 胸径16-18cm | 2 |  |
|  |  | 胸径26-28cm | 6 |  |
| 34 | 苦楝 | 胸径16cm | 3 |  |
| 35 | 刺楸 | 地径22cm | 1 |  |
| 36 | 梅花 | 地径6-8cm | 96 |  |
| 37 | 箬竹 | m2 | 40 |  |
| 38 | 刺槐 | 胸径4-6cm | 50 |  |
|  |  | 胸径7-8cm | 23 |  |
|  |  | 地径14cm | 15 |  |
| 39 | 杏树 | 地径12-14cm | 40 |  |
| 40 | 柳树 | 地径4-5cm | 86 |  |
|  |  | 地径8cm | 174 |  |
| 41 | 丛生百日红 | 高1.5m | 330 |  |
| 42 | 榆树 | 胸径4cm | 16 |  |
|  |  | 胸径6cm | 17 |  |
|  |  | 胸径8cm | 18 |  |
| 43 | 君迁子苗 | 地径1-2cm | 1200 |  |
| 44 | 槐树 | 胸径4cm | 8 |  |
|  |  | 胸径6cm | 8 |  |
|  |  | 胸径8cm | 27 |  |
|  |  | 胸径10cm | 9 |  |
| 45 | 白榆 | 胸径4cm | 130 |  |
|  |  | 胸径6cm | 173 |  |
|  |  | 胸径8cm | 93 |  |
|  |  | 胸径10cm | 94 |  |
|  |  | 胸径12cm | 30 |  |
| 合计 |  |  |  |  |

（三）综合分析，确定价值

根据《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国价格法》、《森林资源资产评估技术规范》、《林木价格认定规则》及有关法律法规的规定，评估人员按照规定的标准、程序和方法，根据委托资料、现场实物勘察、市场调查等资料，综合分析市场价格因素、变现因素及其它因素的基础上，结合实际情况，并经专家多次讨论，确定该景观树木、绿化苗木、房屋、大棚、土地租赁权在价格评估基准日的评估价值，详情见下表：

居住房屋周围景观树木评估明细表 单位：株、元/株、元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 名称 | 规格 | 数量 | 单价 | 总价 | 备注 |
| 一号 | 老刺槐造型树 | 冠幅南北1.9m、东西1.25m、高2.8m | 1 | 35000.00 | 35000.00 |  |
| 二号 | 玉兰 | 冠幅南北1m、东西1.1m、高1.2m、地径8cm | 1 | 3500.00 | 3500.00 |  |
| 三号 | 广玉兰 | 冠幅南内1m、东西0.8米、高2.7m、地径8cm | 1 | 5500.00 | 5500.00 |  |
| 四号 | 玉兰 | 冠幅南北0.9m、东西1.1m、高1.5m、地径8cm | 1 | 3500.00 | 3500.00 |  |
| 五号 | 玉兰 | 冠幅南北1.1m、东西1m、高1.5m、地径8cm | 1 | 3500.00 | 3500.00 |  |
| 六号 | 玉兰 | 冠幅南北1m、东西1m、高1.6m、地径8cm | 1 | 3500.00 | 3500.00 |  |
| 七号 | 桃本美人梅 | 冠幅南北0.8m、东西1m、高1.1m、地径8cm | 1 | 1300.00 | 1300.00 |  |
| 八号 | 榆树 | 冠幅南北1m、东西1.6m、高1.9m、地径228cm | 1 | 4000.00 | 4000.00 |  |
| 九号 | 杏树本嫁接多色碧桃 | 冠幅南北2米、东西1.6m、高1.6m、地径18cm | 1 | 1100.00 | 1100.00 |  |
| 十号 | 杏梅 | 冠幅南北1.9m、东西1m、高1.4m、地径26cm | 1 | 1200.00 | 1200.00 |  |
| 十一号 | 杏梅 | 冠幅南北1.1m、东西1.3m、高1m、地径20cm | 1 | 1000.00 | 1000.00 |  |
| 十二号 | 杏树 | 冠幅南北1m、东西1m、高1.2m、地径8cm | 1 | 300.00 | 300.00 |  |
| 十三号 | 杏树 | 冠幅南北3.3m、东西2.2m、高3m、地径26cm | 1 | 4000.00 | 4000.00 |  |
| 十四号 | 杏树 | 冠幅2.8m、东西2.8m、高2.3m、地径22cm | 1 | 5000.00 | 5000.00 |  |
| 十五号 | 李子 | 冠幅南北1.5m、东西1.7m、高1.1m、地径10m | 1 | 1200.00 | 1200.00 |  |
| 十六号 | 杏树 | 冠幅南北2.2m、东西1.8m、高2.6m、地径20cm | 1 | 4000.00 | 4000.00 |  |
| 十七号 | 果桑 | 冠幅南北1.3m、东西2.2m、高1.4m | 1 | 3500.00 | 3500.00 |  |
| 十八号 | 杏树 | 冠幅南北3m、东西2.8m、高2.5m、地径20cm | 1 | 3500.00 | 3500.00 |  |
| 十九号 | 柿树 | 冠幅南北1.8m、东西1.6m、高1.6m、地径22cm | 1 | 2000.00 | 2000.00 |  |
| 二十号 | 杏树 | 冠幅南北2.2m、东西1.7m、高2m | 1 | 2600.00 | 2600.00 |  |
| 二十一号 | 杏梅 | 冠幅南北1.4m、东西1m、高0.9m、地径14cm | 1 | 1000.00 | 1000.00 |  |
| 二十二号 | 杏梅 | 冠幅南北1.4m、东西1.1m、高1.2m、地径14cm | 1 | 2000.00 | 2000.00 |  |
| 二十三号 | 杏梅 | 冠幅南北2.3m、东西2.7m、高2.5m、地径34cm | 1 | 3000.00 | 3000.00 |  |
| 二十四号 | 柿树 | 冠幅南北2.3m、东西1.5m、高1.3m地径10cm | 1 | 3500.00 | 3500.00 |  |
| 二十五号 | 杏梅 | 冠幅南北2.7m、东西2.1m、高2.3m、地径22cm | 1 | 3500.00 | 3500.00 |  |
| 二十六号 | 杏梅 | 冠幅南北2.5m、东西1.7m、高1.9m、地径24cm | 1 | 2600.00 | 2600.00 |  |
| 二十七号 | 杏树 | 冠幅南北2.1m、东西1.3m、高2.1m、地径20cm | 1 | 3000.00 | 3000.00 |  |
| 二十八号 | 苹果 | 冠幅南北1m、东西1.8m、高1.5m、地径30cm | 1 | 2200.00 | 2200.00 |  |
| 二十九号 | 君迁子 | 冠幅南北1.8m、东西1m、高1.4m、地径16cm | 1 | 2000.00 | 2000.00 |  |
| 三十号 | 长寿果 | 冠幅南北1.4m、东西1.3m、高1.1m、地径8cm | 1 | 1000.00 | 1000.00 |  |
| 三十一号 | 杏树 | 冠幅南北2.1m、东西2m、高2.5m、地径20cm | 1 | 1800.00 | 1800.00 |  |
| 三十二号 | 杏树 | 冠幅南北2.1m、东西2.2m、高1.6m、地径24cm | 1 | 3000.00 | 3000.00 |  |
| 三十三号 | 紫藤 | 冠幅南北3m、东西2.8m、高3m、地径14cm | 1 | 1500.00 | 1500.00 |  |
| 三十四号 | 紫藤 | 冠幅南北3m、东西2.8m、高3m、地径14cm | 1 | 2000.00 | 2000.00 |  |
| 三十五号 | 杏树 | 冠幅南北1m、东西1m、高1.5m、地径16cm | 1 | 1000.00 | 1000.00 |  |
| 三十六号 | 大阪松 | 冠幅南北2m、东西2m、高1.3m、地径14cm | 1 | 8500.00 | 8500.00 |  |
| 三十七号 | 大阪松 | 冠幅南北2m、东西1m、高1.3m、地径12cm | 1 | 3500.00 | 3500.00 |  |
| 三十八号 | 大阪松 | 冠幅南北3m、东西2.1m、高1.7m、地径20cm | 1 | 24000.00 | 24000.00 |  |
| 三十九号 | 大阪松 | 冠幅南北2.4m、东西1.9m、高1.3m、地径16cm | 1 | 8000.00 | 8000.00 |  |
| 四十号 | 大阪松 | 冠幅南北2.4m、东西1.9m、高1.3m、地径12cm | 1 | 8000.00 | 8000.00 |  |
| 四十一号 | 大阪松 | 冠幅南北1.7m、东西2.1m、高1.2m、地径16cm | 1 | 7000.00 | 7000.00 |  |
| 合计 |  |  | 41 |  | 181300.00 |  |

其它景观树木评估明细表 单位：株、元/株、元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 规格 | 数量 | 平均单价 | 总价 | 备注 |
| 1 | 桑树 | 冠幅东西5m、南北5m、地径26cm | 1 | 600.00 | 600.00 |  |
| 2 | 果桑 | 冠幅东西1.8m、南北2.2m、高1.9m、地径14cm | 2 | 500.00 | 1000.00 |  |
| 3 | 果桑 | 冠幅南北1.7m、东西1.4m、高1.5m、地径16cm | 1 | 600.00 | 600.00 |  |
| 4 | 果桑 | 冠幅东西0.8m、南北0.8m、地径22cm | 1 | 800.00 | 800.00 |  |
| 5 | 银杏 | 冠幅东西2.2m、南北1.5m、主干高1m、地径20cm | 1 | 1200.00 | 1200.00 |  |
| 6 | 杏树 | 冠幅南北1m、东西1m、高1m、地径8-10cm | 2 | 300.00 | 600.00 |  |
| 7 | 杏树 | 冠幅南北1.5m、东西1m、高1.1m、地径12-14cm | 3 | 400.00 | 1200.00 |  |
| 8 | 杏树 | 冠幅东西0.5m，南北0.5m、高0.6m、地径16cm | 1 | 500.00 | 500.00 |  |
| 9 | 嫁接梅花 | 地径≤10cm | 45 | 200.00 | 9000.00 |  |
| 10 | 嫁接梅花 | 地径12cm | 1 | 220.00 | 220.00 |  |
| 11 | 嫁接梅花 | 冠幅东西0.5m，南北1m、高0.6m、地径16cm | 2 | 300.00 | 600.00 |  |
| 12 | 嫁接梅花 | 冠幅南北0.9m、东西1.3m、高1.3m、地径16cm | 1 | 300.00 | 300.00 |  |
| 13 | 嫁接梅花 | 冠幅南北1.5m、东西1.2m、高1.1m、地径16cm | 1 | 300.00 | 300.00 |  |
| 14 | 嫁接梅花 | 冠幅南北1.7m、东西1.1m、高1m、地径18cm | 1 | 350.00 | 350.00 |  |
| 15 | 嫁接梅花 | 冠幅东西1.5m，南北1m、高1m、地径20cm | 1 | 350.00 | 350.00 |  |
| 16 | 嫁接梅花 | 冠幅东西1.5m，南北1m、高1m、地径24cm | 1 | 500.00 | 500.00 |  |
| 17 | 嫁接梅花 | 冠幅东西1.5m、南北1.9m、高1m、地径30cm | 1 | 600.00 | 600.00 |  |
| 18 | 嫁接梅花 | 冠幅东西0.5m，南北0.5m、高0.6m、地径32cm | 1 | 650.00 | 650.00 |  |
| 19 | 嫁接梅花 | 冠幅南北1.8m、东西1.8m、高2.2m、地径32cm | 1 | 800.00 | 800.00 |  |
| 20 | 海棠 | 冠幅东西1.5m、南北1.5m、高2m，地径10-16cm | 3 | 500.00 | 1500.00 |  |
| 21 | 长寿果 | 冠幅南北3.5m、东西4.5m、高1.3m、地径38-42cm | 5 | 8000.00 | 40000.00 |  |
| 22 | 枣树 | 胸径28-32cm | 15 | 800.00 | 12000.00 |  |
| 23 | 碧桃 | 高0.8m、地径12cm | 1 | 600.00 | 600.00 |  |
| 合计 |  |  | 92 |  | 74270.00 |  |

绿化苗木评估明细表 单位：株、元/株、元/m2、元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 规格 | 数量 | 平均单价 | 总价 | 备注 |
| 1 | 刺柏 | 地径10-11cm | 99 | 100.00 | 9900.00 |  |
| 2 | 玉兰（辛夷） | 胸径4cm | 117 | 30.00 | 3510.00 |  |
|  |  | 胸径6cm | 203 | 50.00 | 10150.00 |  |
|  |  | 胸径8cm | 154 | 120.00 | 18480.00 |  |
|  |  | 胸径10cm | 78 | 200.00 | 15600.00 |  |
|  |  | 胸径14cm | 91 | 450.00 | 40950.00 |  |
|  |  | 胸径16cm | 55 | 800.00 | 44000.00 |  |
|  |  | 胸径18cm | 68 | 1200.00 | 81600.00 |  |
|  |  | 胸径20cm | 49 | 1500.00 | 73500.00 |  |
|  |  | 胸径22cm | 29 | 1800.00 | 52200.00 |  |
|  |  | 胸径26cm | 13 | 2400.00 | 31200.00 |  |
| 3 | 黑松 | 胸径22cm | 1 | 1200.00 | 1200.00 |  |
| 4 | 马褂木 | 胸径6cm | 8 | 80.00 | 640.00 |  |
|  |  | 胸径8cm | 10 | 150.00 | 1500.00 |  |
|  |  | 胸径10cm | 26 | 180.00 | 4680.00 |  |
|  |  | 胸径12cm | 45 | 360.00 | 16200.00 |  |
|  |  | 胸径14cm | 8 | 400.00 | 3200.00 |  |
|  |  | 胸径16cm | 15 | 600.00 | 9000.00 |  |
|  |  | 胸径18cm | 10 | 950.00 | 9500.00 |  |
|  |  | 胸径20cm | 5 | 1400.00 | 7000.00 |  |
|  |  | 胸径22cm | 2 | 1800.00 | 3600.00 |  |
| 5 | 龙柏 | 高1-1.5m | 400 | 20.00 | 8000.00 |  |
|  |  | 高2-3m | 18 | 60.00 | 1080.00 |  |
|  |  | 高5-6m | 42 | 360.00 | 15120.00 |  |
| 6 | 丛生紫薇 | 地径3cm、高1.5m | 2 | 30.00 | 60.00 |  |
| 7 | 枣树 | 地径10cm | 1 | 160.00 | 160.00 |  |
|  |  | 地径14cm | 1 | 320.00 | 320.00 |  |
|  |  | 地径22cm | 1 | 460.00 | 460.00 |  |
| 8 | 樱花 | 地径10.5cm | 1 | 500.00 | 500.00 |  |
| 9 | 柿子树 | 胸径14cm | 4 | 480.00 | 1920.00 |  |
|  |  | 胸径20cm | 5 | 750.00 | 3750.00 |  |
| 10 | 紫叶李 | 地径20-22cm | 13 | 1200.00 | 15600.00 |  |
| 11 | 侧柏 | 高3-4m | 19 | 40.00 | 760.00 |  |
|  |  | 高4-5m | 13 | 60.00 | 780.00 |  |
| 12 | 枸橘 | 地径7-8cm | 22 | 220.00 | 4840.00 |  |
| 13 | 丛生木槿 | 高2-3m | 10800 | 30.00 | 324000.00 |  |
|  |  | 高3-4m | 399 | 40.00 | 15960.00 |  |
| 14 | 丛生紫荆 | 高2m | 121 | 30.00 | 3630.00 |  |
|  |  | 高3m | 280 | 60.00 | 16800.00 |  |
| 15 | 海棠 | <2cm | 33500 | 1.00 | 33500.00 |  |
|  |  | 地径3-5cm | 1212 | 10.00 | 12120.00 |  |
|  |  | 地径6-8cm | 1174 | 50.00 | 58700.00 |  |
|  |  | 地径9-10cm | 136 | 200.00 | 27200.00 |  |
|  |  | 地径20cm | 1 | 800.00 | 800.00 |  |
| 16 | 淡竹 | m2 | 119 | 40.00 | 4760.00 |  |
| 17 | 钢竹 | m2 | 93 | 10.00 | 930.00 |  |
| 18 | 七叶树 | 胸径6-8cm | 9 | 180.00 | 1620.00 |  |
|  |  | 胸径20cm | 1 | 2500.00 | 2500.00 |  |
| 19 | 红枫 | 地径6-8cm | 198 | 300.00 | 59400.00 |  |
| 20 | 青枫 | 地径6-8cm | 79 | 150.00 | 11850.00 |  |
|  |  | 地径9-10cm | 132 | 280.00 | 36960.00 |  |
|  |  | 地径12-14cm | 52 | 450.00 | 23400.00 |  |
| 21 | 广玉兰 | 胸径4-5cm | 37 | 50.00 | 1850.00 |  |
| 22 | 连翘 | 地径7cm | 2 | 800.00 | 1600.00 |  |
| 23 | 火棘 | 地径13cm、高3m | 1 | 260.00 | 260.00 |  |
| 24 | 桑树 | 地径5-6cm、冠幅1.5-2m | 15 | 20.00 | 300.00 |  |
| 25 | 红豆杉 | 地径18cm | 1 | 1600.00 | 1600.00 |  |
| 26 | 山楂 | 地径18cm | 2 | 450.00 | 900.00 |  |
| 27 | 银杏 | 胸径4cm | 6 | 20.00 | 120.00 |  |
|  |  | 胸径6cm | 5 | 60.00 | 300.00 |  |
|  |  | 胸径8cm | 5 | 200.00 | 1000.00 |  |
| 28 | 果桑 | 地径8cm | 1 | 160.00 | 160.00 |  |
|  |  | 地径20cm | 2 | 1200.00 | 2400.00 |  |
| 29 | 桃树 | 地径6-8cm | 20 | 120.00 | 2400.00 |  |
|  |  | 地径25cm | 1 | 350.00 | 350.00 |  |
|  |  | 地径30cm | 1 | 500.00 | 500.00 |  |
| 30 | 臭椿 | 胸径25cm | 1 | 260.00 | 260.00 |  |
| 31 | 小叶黄杨 | 冠幅30cm | 2030 | 2.00 | 4060.00 |  |
| 32 | 杨树 | 胸径16-18cm | 2 | 150.00 | 300.00 |  |
|  |  | 胸径26-28cm | 6 | 280.00 | 1680.00 |  |
| 33 | 苦楝 | 胸径16cm | 3 | 600.00 | 1800.00 |  |
| 34 | 刺楸 | 地径22cm | 1 | 1800.00 | 1800.00 |  |
| 35 | 梅花 | 地径6-8cm | 96 | 180.00 | 17280.00 |  |
| 36 | 箬竹 | m2 | 40 | 20.00 | 800.00 |  |
| 37 | 刺槐 | 胸径4-6cm | 50 | 40.00 | 2000.00 |  |
|  |  | 胸径7-8cm | 23 | 50.00 | 1150.00 |  |
|  |  | 地径14cm | 15 | 200.00 | 3000.00 |  |
| 38 | 杏树 | 地径12-14cm | 40 | 400.00 | 16000.00 |  |
| 39 | 柳树 | 地径4-5cm | 86 | 10.00 | 860.00 |  |
|  |  | 地径8cm | 174 | 40.00 | 6960.00 |  |
| 40 | 丛生百日红 | 高1.5m | 330 | 40.00 | 13200.00 |  |
| 41 | 榆树 | 胸径4cm | 16 | 10.00 | 160.00 |  |
|  |  | 胸径6cm | 17 | 30.00 | 510.00 |  |
|  |  | 胸径8cm | 18 | 80.00 | 1440.00 |  |
| 42 | 君迁子 | 地径1-2cm | 1200 | 2.00 | 2400.00 |  |
| 43 | 槐树 | 胸径4cm | 8 | 15.00 | 120.00 |  |
|  |  | 胸径6cm | 8 | 35.00 | 280.00 |  |
|  |  | 胸径8cm | 27 | 80.00 | 2160.00 |  |
|  |  | 胸径10cm | 9 | 160.00 | 1440.00 |  |
| 44 | 白榆 | 胸径4cm | 130 | 15.00 | 1950.00 |  |
|  |  | 胸径6cm | 173 | 30.00 | 5190.00 |  |
|  |  | 胸径8cm | 93 | 80.00 | 7440.00 |  |
|  |  | 胸径10cm | 94 | 220.00 | 20680.00 |  |
|  |  | 胸径12cm | 30 | 300.00 | 9000.00 |  |
| 合计 |  |  |  |  | 1262270.00 |  |

房屋、大棚、土地租赁权评估明细表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 规格 | 平均单价 | 总价 | 备注 |
| 房屋 | 115.2m2 | 500.00元/m2 | 57600.00元 |  |
| 大棚 | 2160m2 | 70.00元/m2 | 151200.00元 |  |
| 土地租赁权 | 70亩 | 600.00元/亩/年 | 630000.00元 | 土地租赁剩余15年 |
| 合计 |  |  | 838800.00元 |  |

以上评估明细表总价合计为2356640.00元。

**八、评估结论**

委托评估的景观树木、绿化苗木、房屋、大棚、土地租赁权在价格评估基准日的评估价格为人民币贰佰叁拾伍万陆仟陆佰肆拾圆整（￥2356640.00元）。

**九、特别事项说明**

（一）委托方提供的资料客观真实；委托方提供资料的真实性由委托方负责。

（二）评估机构和评估人员与价格评估没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系和偏见。

（三）森林资源专业评估人员在执行评估业务时不对评估对象的法律权属提供保证。提供被评估资产真实合法，完整的权属资料是资产占有方的责任。权属资料不实产生的影响由资产占有方承担法律责任。

（四）评估报告使用限制说明

1.评估报告只能用于报告书中载明的目的与用途。

2.评估报告只能由报告书载明的使用者使用。

3.价格评估结论仅对本次评估有效，不作他用。未经本公司同意不得向委托方与当事人以外的单位和个人提供，报告书的全部或部分内容不得发布于任何媒体上。

4.价格评估报告书的有效期：自评估基准日起，有效期一年。

5.如对评估结论有异议，可于评估报告书送达之日起十五日内向我公司提出重新评估或补充评估。

**十、评估作业日期**

2018年10月27日至2018年12月10日。

**十一、专业人员**

姓名：赵而明 资 质：森林资源资产价格评估专业人员

资质证号：131201012

姓名：杨文军 资 质：森林资源资产价格评估专业人员

资质证号：131301004

姓名：李路文 资 质：一级建造师

资质证号：0167505

**十二、附件**

1.《山东省威海市文登区人民法院司法评估委托书》（2017）鲁1003执2589号复印件；

2.《土地承包合同》复印件；

3.《现场勘验笔录》复印件；

4.现场位置图；

5.居住房屋周围景观树木照片；

6.其它景观树木、绿化苗木、房屋、大棚现场部分照片；

7.价格评估机构营业执照复印件；

8.价格评估机构资质登记证书复印件；

9.价格评估人员资质证书复印件。

临沂恒泰森林资源价格评估有限公司

2018年12月10日