

# 房地产估价报告

估价项目名称：荣成市凭海东路 209 号涉案土地及地上有证、无证建筑的估价

估价委托方：荣成市人民法院

房地产估价机构：威海华地土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 王青松      注册号：3720110067  
董建英      注册号：3720110068

估价报告出具日期： 2018 年 12 月 20 日

估价报告编号： 威华地[2018]房字第 30158 号

# 致估价委托人函

荣成市人民法院：

承蒙委托，我公司委派专业人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，按照《房地产估价规范》的规定，本着客观、独立、公正的原则，遵循必要的评估程序，选用成本法，经过周密的测算，确定委托评估的房地产价格，结果如下：

估价目的：为委托方司法鉴定提供参考依据而评估该房地产的现状市场价值。

价值类型：本次估价对象的估价结果是在满足本次估价假设与限制条件下于价值时点的市场价值。

价值时点：2018 年 9 月 7 日，为估价对象实地查勘日。

估价对象及结果表详见表一：

表一 估价对象及结果一览表

房屋所有权人	座落	产权证号	幢号	结构	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
上海梅林（荣成）食品有限公司	荣成市凭海东路 209 号	荣房权证城字第 2006019040 号	2	混合	5	5582.63	工业	1630	910.0
			3	钢混	2	2532.07	工业	1800	455.8
				混合	1	23.59	工业	1460	3.4
	荣成市凭海东路 209 号	荣房权证城字第 2006019041 号	4	混合	2	1206.78	工业	1850	223.3
			5	混合	1	1675.85	工业	1750	293.3
	荣成市凭海东路 209 号	荣房权证城字第 2006019070 号	6	钢混	2	14750.89	工业	2280	3363.2
			7	混合	1	2415.92	工业	1850	446.9
				混合	1	32.05	工业	1460	4.7
小计						28219.78			5700.6
	位置	产权证号	序号	结构	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
上海梅林（荣成）食品有限公司	荣成市凭海东路 209 号无证建筑	----	A	钢混	5	5141.4	办公楼	2070	1064.3
		----	B	钢结构	1	116.8	车间	500	5.8
		----	C	混合	2	4675.3	车间	1500	701.3
		----	D	钢混	2	7162.7	车间	1672	1197.6
小计					17096.2			2969.0	
土地使用权人	座落	土地证号	地类 (用途)	使用权类型	土地使用权面积 (平方米)	终止日期	土地单价 (元/平方米)	土地总价 (万元)	
上海梅林（荣成）食品有限公司	荣成市凭海东路 209 号	荣国用[2006]第 131450 号	工业	出让	85579.28	2055.12.29	332	2841.2	
合计								11510.8	

备注：1、无证建筑物 A 面积为图序号（1）、（2）；无证建筑物 B 面积为图序号（3）；无证建筑物 C 面积为图序号（23）、（24）、（25）；无证建筑物 D 面积为图序号（26）、（27）。

2、该宗地根据政府优惠政策取得，本次评估按正常出让取得价值评估，土地转让需经过原批准机关审批，并补缴土地出让金。

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过仔细测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，本次估价对象在价值时点 2018 年 9 月 7 日满足本次估价的假设及限制条件下的评估价值为 11510.8 万元，人民币大写：壹亿壹仟伍佰壹拾万捌仟元整。

威海华地土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年十二月二十日

# 目 录

一. 致估价委托人函	2
二. 估价师声明	5
三. 估价的假设和限制条件	6
四. 估价结果报告	9
(一) 委托方	9
(二) 估价方	9
(三) 估价对象	9
(四) 估价目的	12
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价依据	12
(八) 估价原则	14
(九) 估价方法	14
(十) 房地产估价报告使用提示	15
(十一) 估价结果	16
(十二) 注册房地产估价师	16
(十三) 实地查勘日期	16
(十四) 估价作业日期	16
五. 附件	17
(一) 估价对象现场照片、估价对象区域位置图	
(二) 鉴定委托书复印件	
(三) 房屋所有权证、土地使用权证、测绘图复印件	
(四) 估价机构营业执照副本复印件	
(五) 估价机构资质证书复印件	
(六) 估价师注册证书复印件	

# 估 价 师 声 明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1. 我们在本报告中陈述的内容是真实、准确的，没有虚假记载、误导性陈述。

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，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 没有本估价机构以外的人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
王青松	3720110067		年 月 日
董建英	3720110068		年 月 日

# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设前提

### （一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价利害关系人提供的估价对象房屋所有权证、土地使用权证内容进行了审慎的检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设利害关系人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

2、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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估有证建筑物以房屋所有权证、土地使用权证上记载的面积为准，无证建筑物以测绘图为准。

4、估价对象应以价值时点保持房屋所有权证、土地使用权证载明的用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳用途。

5、根据估价目的，假设估价对象处于以下市场状况：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，并了解估价对象、知晓市场行情；④不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

6、任何有关估价对象运作方式等符合国家和地方法律、法规。

7、在价值时点估价对象通过合法方式取得，产权关系清晰、合法，无所有权和使用权异议。同时未对外投资入股、转让，未发生任何产权转移行为。

### （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。根据估价委托人提供的资料，未记载估价对象的房屋建成年份，有证建筑物建成年代为 2006 年，无证建筑物建成年代为 2012 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

### 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。本次估价是以司法鉴定为目的评估估价对象的公开市场价值，因此假设估价对象未被查封，也不考虑估价对象房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权对估价对象价值的影响。

### 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。本次估价委托人所提供的房屋所有权证、土地使用权证等资料均为复印件，未提供原件。因估价委托人为法院，我们进行了审慎的检查，在无理由怀疑其真实的情况下，假设委托人提供的资料是真实的且与原件一致。

## 二、本报告的限定条件

- 1、本报告受估价的假设前提限制，若发现并证实假设与事实不符合、假设依据与事实不符合或产生变化时，本报告无效或作相应调整。
- 2、本报告对估价对象市场价格的把握，仅对于价值时点市场状况及估价对象的现状而言，使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。
- 3、本次估价结果未考虑国家宏观经济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论的影响。
- 4、估价对象可能存在短期内不易变现或快速变现的跌价风险，评估过程中未考虑未来处置风险对估价对象价值的影响。
- 5、本估价报告结果包括房屋及其占用（或分摊）范围内的土地使用权价值及附属房地产的设施设备的价值；该土地使用权和附属的设施设备若与房屋分割处置或者改变现实用途，本估价结果无效。
- 6、本估价结果为二〇一八年九月七日的市场价格，本估价报告结果的使用仅在报告使用期内有效，报告有效期自报告出具日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。
- 7、本报告按照既定目的提供给委托方使用，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。
- 8、本报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人及使用相关方以外的单位或个人提供，且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中，报告解释权为本公司所有。
- 9、报告使用方必须完整使用报告，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。



# 估价结果报告

(一) 委托方：荣成市人民法院

电 话：0631-7564503

(二) 估价方：威海华地土地房地产评估有限公司

法定代表人：滕江泉

地 址：威海市文化中路 80 号楼

资 格 等 级：贰 级

资 格 证 号：鲁评 062016

电 话：0631-5287906

(三) 估价对象：

1. 本次估价范围为：荣成市凭海东路 209 号土地及地上有证、无证建筑物。

2. 估价对象权益状况：委托方提供了估价对象的房屋所有权证、土地使用权证，其权属登记状况详见表二、表三：

表二 房屋所有权登记状况

房屋所有权人	座 落	幢号	产别	总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	结构	设计用途	房屋所有权证	备注
上海梅林(荣成)食品有限公司	荣成市凭海东路 209 号	2	股份制企业房产	5	1-5	5582.63	混合	工业	荣房权证城字第 2006019040 号	
		3	股份制企业房产	2	1-2	2532.07	钢混	工业		
			股份制企业房产	1	1	23.59	混合	工业		
	荣成市凭海东路 209 号	4	股份制企业房产	2	1-2	1206.78	混合	工业	荣房权证城字第 2006019041 号	
		5	股份制企业房产	1	1	1675.85	混合	工业		
	荣成市凭海东路 209 号	6	股份制企业房产	2	1-2	14750.89	钢混	工业	荣房权证城字第 2006019070 号	
		7	股份制企业房产	1	1	2415.92	混合	工业		
			股份制企业房产	1	1	32.05	混合	工业		

表三 土地使用权登记状况

土地使用者	座落	用途	级别	使用权类型	终止日期	使用权面积 (平方米)	分摊面积 (平方米)	土地证号	备注
上海梅林(荣成)食品有限公司	荣成市凭海东路 209 号	工业		出让	2055 年 12 月 29 日	85579.28		荣国用[2006]第 131450 号	

至价值时点，估价对象存在抵押权，但不存在租赁权，本次根据估价目的，不考虑抵押权对估价结果的影响。

### 3. 估价对象实物状况：

#### (1) 建筑物实物状况：

荣成市凭海东路 209 号 2 幢为混合结构五层宿舍楼，建成于 2006 年。该楼外墙刷涂料，铝合金外窗。整个宿舍分成两部分，西半部分走廊地面铺地砖，墙面刷涂料，室内地面铺地砖，墙面刷涂料；东半部分走廊地面铺地砖、墙面刷涂料，室内地面铺复合木地板，墙面刷涂料，配有独立卫生间。楼梯理石踏步，不锈钢栏杆扶手。整栋楼水、电、暖、等设施配套。

荣成市凭海东路 209 号 3 幢为钢混结构二层综合楼，建成于 2006 年。该楼外墙刷涂料，铝合金门窗，其中一层为职工餐厅，地面铺地砖，墙面刷涂料；二层为职工宿舍，走廊地面铺地砖，室内地面铺复合木地板，墙面刷涂料，楼梯理石踏步，不锈钢栏杆扶手，水、电、暖等设施配套。

荣成市凭海东路 209 号 4 幢为混合结构二层车间，建成于 2006 年。该楼外墙刷涂料，铝合金外窗。一层室内地面铺地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶，主要为加工车间；二层地面铺地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶，主要为车间工作人员办公室及更衣室等；楼梯理石踏步，不锈钢栏杆扶手。水、电、中央空调等设施配套。

荣成市凭海东路 209 号 5 幢为混合结构一层仓库、维修车间及配电室，建成于 2006 年。该楼外墙刷涂料，铝合金门窗。室内水泥墙、地面，彩钢板顶棚，水、电等设施配套。

荣成市凭海东路 209 号 6 幢为钢混结构二层综合楼，建成于 2006 年。经估价人员实地查勘，估价对象包含 13 个总面积为 3336.4 平方米的冷库，聚氨酯喷涂保温厚度约为 30 公分。该楼外墙刷涂料，铝合金外窗，一部分为车间，一部分为办公区。冷冻车间部分地面铺地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶；办公区室内地面铺地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶，楼梯理石踏步，不锈钢栏杆扶手，水、电、空调等设施配套。

荣成市凭海东路 209 号 7 幢为混合结构一层车间，建成于 2006 年。该楼外墙刷涂料，铝合金外窗。室内地面铺地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶，水、电等设施配套。

北警卫室为混合结构一层，建成于 2006 年。外墙贴墙砖，铝合金门窗，室内地面铺地砖，墙面刷涂料，水、电等设施配套。

南警卫室为混合结构一层，建成于 2006 年。外墙贴墙砖，铝合金门窗，室内地面铺地砖，墙面刷涂料，水、电等设施配套。

无证建筑物 A 为钢混结构六层办公楼，建成于 2012 年。该楼外墙钢挂理石，铝合金外窗，大楼内大厅及走廊地面铺地砖，墙面一至二层小部贴墙砖，其余部分及三层以上墙面均刷涂料；办公室部分室内地面铺地砖，墙面刷涂料，矿岩棉板吊顶，部分室内地面铺复合木地板，墙面刷涂料，矿岩棉板吊顶；水、电、中央空调、电梯、消防等设备配套。

无证建筑物 B 为钢结构通道，建成于 2012 年。经估价人员实地查勘，估价对象实际为 4 幢及 5 幢链接部位，彩钢外墙及屋面。

无证建筑物 C 为钢混结构二层综合楼，建成于 2012 年。经估价人员实地查勘，估价对象包含 4 个总面积为 549.4 平方米的冷库，聚氨酯喷涂保温厚度约为 30 公分。该楼外墙刷涂料，铝合金外窗。车间部分地面铺地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶；办公区室内地面铺地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶，楼梯理石踏步，不锈

钢栏杆扶手，水、电、空调等设施配套。

无证建筑物 D 为混合结构二层水果罐头车间，建成于 2012 年。经估价人员实地查勘，估价对象包含 4 个总面积为 1804.4 平方米的冷库，聚氨酯喷涂保温厚度约为 30 公分。该楼外墙刷涂料，铝合金外窗。其中一层为加工车间及冷库，二层部分为办公区，部分为车间及仓库。室内地面铺地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶，楼梯理石踏步、不锈钢栏杆扶手，水、电、消防等设施配套。

根据现场勘查，房屋地质条件良好，基础、结构构件完好。

#### (2) 土地实物状况：

估价对象所在宗地为工业用地，形状较规则，一面临街，地形平坦，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况，宗地外开发程度“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内开发程度“五通一平”。

#### 4. 估价对象区位状况：

估价对象东邻泰祥路，北邻凭海东路，周围有海之宝海洋科技、泰正食品等企业，有 104 路公交车站点，交通便利，环境整洁无污染，基础设施配套齐全。

#### (四) 估价目的：

为委托方司法鉴定提供参考依据而评估该房地产的现状市场价值。

#### (五) 价值时点：

二〇一八年九月七日，为估价对象实地查勘日。

#### (六) 价值类型：

1、本次估价对象的估价结果是在满足本次估价假设与限制条件下于价值时点的市场价值。

2、本次估价采用公开市场价值标准。即在交易双方自愿进行交易，都追求各自最大利益，都了解交易对象，熟知市场行情，有较充裕的时间进行磋商谈判，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价的情况下最可能实现的价格。

## （七）估价依据：

### 一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日修正）（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修正）（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 3、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号，1995 年 10 月 1 日）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日）；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号，2015 年 4 月 24 日）；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日）；
- 7、《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》（2005 年 2 月 28 日）；
- 8、《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》（2004 年 10 月 26 日）；

### （二）技术规程：

- 1、国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013；

### 三）产权依据

- 1、鉴定委托书
- 2、房屋所有权证、土地使用权证、测绘图复印件

#### 四) 其他依据

- 1、估价人员实地查勘、调查和搜集的有关资料等
- 2、估价机构自有的资料
- 3、其他与本次评估有关的法律、法规和政策文件

#### (八) 估价原则:

本次估价遵循以下原则:

##### 1. 独立、客观、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估价利害关系人均是公平合理的价值活价格的原则。

##### 2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

##### 3. 替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。

##### 4. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

##### 5. 公平原则

估价目的在于求得一个不损害任何一方当事人利益的公平合理的价格。

#### (九) 估价方法:

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价; 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价; 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产

估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

估价对象用途为工业，经调查市场上同类房地产交易案例较少，故不适用市场比较法评估。估价对象作为工业用房，市场上新建同类房地产较多，其建安造价、前期工程费及投资利润、投资利息等资料较易取得，故可选用成本法进行评估。

成本法是先分别求取估价对象在价值时点时的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧，以求取估价对象客观合理价格或价值的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值。成本法也可以说是以房地产价格各构成部分的累加为基础来评估房地产价值的方法。

#### （十）房地产估价报告使用提示：

1. 本次估价目的是为法院处置资产提供价值参考，法院处置资产一般销售期短于正常或合理的销售期，在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制、购买者心理因素等影响，可能实现的价格一般比正常市场价值要低。

2. 本次估价结果是按交易双方各自承担应付税费的条件得出，一般来说，房地产交易时卖方应缴纳的税费为增值税、所得税等，买方应缴纳契税、拍卖佣金等，如果该房地产变现时，税费承担者发生变动，评估价值应做相应调整。

3. 当事人不提供真实、完整、合法的鉴定评估资料，或者不配合房地产估价机构的实地查勘工作，致使得出的估价结果存在偏差，当事人应当承担相应的评估风险。

4. 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。

### （十一）估价结果：

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过仔细测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，本次估价对象在价值时点 2018 年 9 月 7 日满足本次估价假设及限制条件下的评估价值为 11510.8 万元，人民币大写：壹亿壹仟伍佰壹拾万捌仟元整。

### （十二）注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
王青松	3720110067		年 月 日
董建英	3720110068		年 月 日

### （十三）实地查勘日期：

2018 年 9 月 7 日

### （十四）估价作业日期：

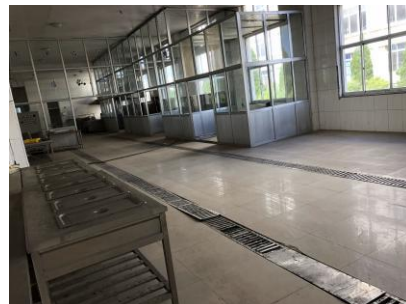
2018 年 9 月 7 日至 2018 年 12 月 20 日。



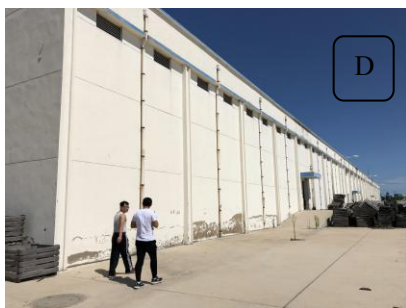
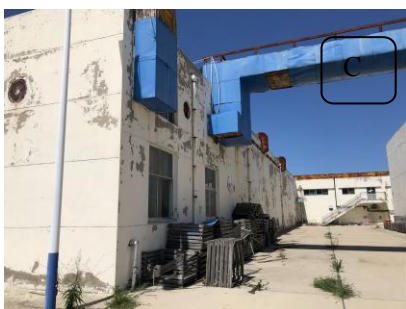
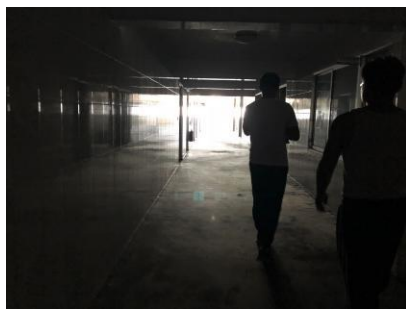
## 附 件

- (一) 估价对象现场照片、估价对象区域位置图
- (二) 鉴定委托书复印件
- (三) 房屋所有权证、土地使用权证、测绘图复印件
- (四) 估价机构营业执照副本复印件
- (五) 估价机构资质证书复印件
- (六) 估价师注册证书复印件

# 估价对象现场照片









# 估价对象区域位置图

