**房 地 产 估 价 报 告**

估价项目名称：青岛安福尔车业有限公司所有的位于胶州市铺集工业园的土地（土地面积为19531.9平方米）及厂房市场价值评估

估价委托人：青岛市城阳区人民法院

房地产估价机构：青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：白水彬（注册号：3720160039）

王西西（注册号：3720170044）

估价报告出具日期：2019年6月26日

估价报告编号：青衡房估字第190612号

**致估价委托人函**

青岛市城阳区人民法院：

受贵院委托，秉着独立、客观、公正、合法的原则，我们对位于胶州市铺集工业园青岛安福尔车业有限公司所有的土地及厂房进行了评估，根据实地查勘情况和收集的有关资料对估价对象价值进行了专业分析、测算。现将评估报告主要内容说明如下：

价值时点：根据实地查勘日期确定为2019年6月17日。

估价对象：根据委托方提供的《国有土地使用权证》（胶国用（2013）第17-28号），本次估价对象土地使用权人为青岛安福尔车业有限公司，土地地号为1-17-22-324-2，土地面积为19531.9平方米，土地用途为工业；根据委托方提供的《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》，厂房建筑面积为14640平方米，结构为钢结构。

估价目的：确定上述估价对象在价值时点的市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

估价方法：本次评估土地使用权采用基准地价系数修正法，建筑物采用成本法。

估价结果：在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，得出以下结论：

本次估价对象胶州市铺集工业园青岛安福尔车业有限公司所有的土地及厂房，在价值时点的总价值**19246311元**，大写人民币：**壹仟玖佰贰拾肆万陆仟叁佰壹拾壹**元整。详见下表：

|  |
| --- |
| 青岛安福尔车业有限公司土地及厂房评估结果汇总表 |
| 序号 | 项目 | 评估值（元） | 备注 |
| 1 | 土地 | 8939751 | 详见《青岛安福尔车业有限公司评估表》 |
| 2 | 建筑物 | 10306560 |
| 总计 | 19246311 |  |

估价报告完成日期：2019年6月26日。

估价报告使用期限：至估价报告出具之日起一年内有效。

特别提示：报告使用方只可按照本报告的评估目的使用，不得用于其它用途；本报告的全部或部分内容未经本所同意，不得发表于任何公开媒体上。

法定代表人签字：

青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司

 2019年6月26日

**目 录**

[估价师声明 7](#_Toc455993753)

[估价假设和限制条件 8](#_Toc455993754)

[估价结果报告 10](#_Toc455993755)

[一、估价委托人 10](#_Toc455993756)

[二、房地产估价机构 10](#_Toc455993757)

[三、估价目的 10](#_Toc455993758)

[四、估价对象 10](#_Toc455993759)

[五、价值时点 11](#_Toc455993760)

[六、价值类型 11](#_Toc455993761)

[七、估价原则 11](#_Toc455993762)

[八、估价依据 13](#_Toc455993763)

[九、估价方法 14](#_Toc455993764)

[十、估价结果 16](#_Toc455993765)

[十一、注册房地产估价师 16](#_Toc455993766)4

[十二、实地查勘期 17](#_Toc455993767)4

[十三、估价作业期 18](#_Toc455993768)4

[附 件 1](#_Toc455993769)5

# 估价师声明

我们根据自己的良好知识和职业道德，在此郑重声明：

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，但受到本评估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，我们也对本估价报告中的估价对象或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》和《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。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘验仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖及难于接触到的部分进行勘验的责任。

6、本报告没有其他专业帮助，未采用其他相关专业意见。

估价师签字：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
| 白水彬 | 3720160039 |  |  |
| 王西西 | 3720170044 |  |  |

# 估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设：

1、估价对象产权明晰，用途合法，布局完整，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价对象配套设备能正常使用、建筑质量符合安全标准、周围无环境污染，使用中无安全隐患。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、本估价报告所出具的结果是公允的市场价值，即在价值时点预期能够成交的可能价格，它依据了以下假设：

（1）在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期，在此周期内，市场状态和价值水平是静止不变的；

（2）该物业可以在公开市场上自由转让，市场上存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；

（3）不考虑特殊买家的附加出价，不考虑遇有不可抗力或未来市场变化风险和短期强制处分等因素；

（4）未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

二、未定事项假设：

截至价值时点，估价对象地上房屋为已建成钢结构厂房，但尚未办理房地产权证或不动产权证，其建筑面积根据《建设工程规划许可证》及《建设工程施工许可证》（37022420131104011151）确定，报告使用人如果对估价对象的建筑面积有异议，应以具有相应资质的测绘机构出具的测绘报告为准。

三、背离事实假设：本次估价是以估价对象无抵押权等任何他项权利限制为假设前提，且未考虑形成该资产可能存在负债条件下计算得出的。

四、估价报告使用限制：

1、本估价报告所出具的结果仅供估价委托人作为执行案件的价值参考依据，不可用作其它用途。

2、本估价报告所出具的结果为价值时点的房地产市场价值，随着时间的推移以及房地产市场状况的变化，该结果需作相应调整。本估价报告的应用有效期为自报告提交之日起壹年。

3、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：青岛市城阳区人民法院

## 二、房地产估价机构

单位名称：青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司

地址：青岛市市北区合肥路16号

法定代表人：白水彬

资质等级：贰级

资质证书编号：鲁评022013

联 系 人：刘光磊

联系电话：0532-82657975

## 三、估价目的

本次估价目的是根据估价委托人的要求对胶州市铺集工业园内青岛安福尔车业有限公司所有的土地及厂房市场价值进行评估，确定上述估价对象在价值时点的市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

## 四、估价对象

1、估价对象概况

根据估价委托人移送的资料及实地查勘情况，估价对象为青岛安福尔车业有限公司房地产，位于胶州市铺集工业园，距217省道较近，内、外交通便捷度较便捷；估价对象所在区域环境状况一般，产业集聚度为优，基础设施配套完善。

2、土地基本状况

根据估价委托人移送的《国有土地使用证》（胶国用（2013）第17-28号），估价对象所在宗地地号为1-17-22-324-2，土地使用权类型为出让国有土地使用权，土地用途为工业用地，土地使用权面积为19531.9平方米，土地终止日期为2061年6月28日。根据实地查勘情况，宗地东至厂区、南至厂区、西至道路、北至道路，宗地地势平坦，宗地内实际开发程度为五通一平（上水、下水、通路、通电、通讯、场地平整）。

3、建筑物基本状况

根据估价委托人移送资料及实地查勘，估价对象地上建筑物为厂房，根据《建设工程规划许可证》及《建设工程施工许可证》（370224201311040101151）确定建筑面积为14640平方米，结构为钢结构，下部砖墙、上部为彩钢瓦墙、硬化地面，维护状况良好。

## 五、价值时点

根据实地查勘日期，确定价值时点为2019年6月17日。

## 六、价值类型

本次估价的结果为上述估价对象在价值时点的公开市场价值。

## 七、估价原则

本次估价遵循合法原则、独立、客观、公正原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、合法原则：

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规和合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

3、价值时点原则：

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、替代原则：

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来确定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则：

所谓最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

## 八、估价依据

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、《中华人民共和国资产评估法》；

4、中华人民共和国《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

5、中华人民共和国《城镇土地估价规程》（GB T18508-2014）；

6、中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

7、《青岛市城市房屋估价管理暂行办法》；

8、《司法鉴定流程管理和相关文书技术规范》；

9、《胶州市人民政府关于公布实施胶州市2016年度城镇基准地价更新成果报告》（胶政发〔2017〕4号）；

10、《胶州市基准地价使用手册》（2016）；

11、《司法鉴定委托书》（（2019）鲁0214法司鉴469号）；

12、《建设工程规划许可证》；

13、《建设工程施工许可证》（3702242201311040101151）；

14、《国有土地使用证》（胶国用（2013）第17-28号）；

15、估价委托人提供的其他资料；

16、房地产市场行情信息资料；

17、估价人员现场勘估情况记录。

## 九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种方法。在认真分析研究所掌握的材料后，根据国家有关物业估价的规程和标准，本次评估采用房地分估路径，选取基准地价系数修正法测算估价对象的土地使用权价格，选取成本法测算建筑物价格。

**土地使用权评估方法选择：**

（1）成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。该方法适用于土地市场欠发育、交易案例少或新开发土地的评估，根据对估价对象实际状况及周边市场状况的分析：估价对象用途为工业，周边土地市场发育较成熟，故评估时不宜采用成本逼近法评估。

（2）收益还原法：是在估算评估对象在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原利率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种估价方法。估价对象为工业用地，市场上类似土地的客观收益资料较少，搜集较困难，难以估算收益，考虑到评估的可操作性，故评估时不宜采用收益还原法评估。

（3）假设开发法：是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。一般适用于开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价，结合本次估价目的及估价对象的实际情况，不适宜选用假设开发法。

（4）市场比较法：是指将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。该方法适用于市场比较稳定，有大量丰富交易案例的地区，并且交易案例与估价对象应有相关性和替代性；根据对估价对象实际状况及周边市场状况的分析：估价对象用途为工业，市场中类似土地交易案例较少，不适宜选用市场比较法进行评估。

（5）基准地价系数修正法：适用于完成基准地价评估城镇中的土地估价，即具备基准地价和相应修正体系成果的城镇中的土地估价。估价对象位于胶州市铺集镇基准地价覆盖范围内，基准地价估价期日为2016年1月1日，基准地价有详尽的宗地价格评估修正体系，可调查到完整的地价指数，故可选用基准地价系数修正法进行评估。

综上，土地使用权评估采用基准地价系数修正法。

**建筑物评估方法选择：**

（1）收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象用途为工业，一般为自用，收益性不明显，考虑到评估的可操作性，故评估时不宜采用收益法评估。

（2）比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。经调查，估价对象为工业用房屋，近期与其具有可比性且发生交易的案例较少，故不适宜比较法进行评估。

（3）假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。适用于具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象现已建成，无开发或再开发的必要，故不宜采用假设开发法进行评估。

（4）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。适用于估价那些既无收益又很少发生交易的房地产。经现场勘查，估价对象位于胶州市铺集镇铺集工业园，工业房地产交易案例较少，收益不明显且交易较难发生；加之本次评估成本法所需要的各项费用参数易于取得，故本次评估适宜采用成本法进行评估。

综上本次评估采用成本法求取建筑物价值。

## 十、估价结果

在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法，进行了分析测算和判断，得出以下结论：

本次估价对象胶州市铺集工业园青岛安福尔车业有限公司所有的土地及厂房，在价值时点的总价值**19246311元**，大写人民币：**壹仟玖佰贰拾肆万陆仟叁佰壹拾壹**元整。详见下表：

|  |
| --- |
| 青岛安福尔车业有限公司房地产评估结果汇总表 |
| 序号 | 项目 | 评估值（元） | 备注 |
| 1 | 土地 | 8939751 | 详见《青岛安福尔车业有限公司》 |
| 2 | 建筑物 | 10306560 |
| 总计 | 19246311 |  |

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
| 白水彬 | 3720160039 |  |  |
| 王西西 | 3720170044 |  |  |

## 十二、实地查勘期

2019年6月17日

## 十三、估价作业期

2019年6月17日至2019年6月26日

青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司

 2019年6月26日

# 附 件

1、司法鉴定委托书（复印件）

2、国有土地使用证（复印件）

3、建设工程规划许可证（复印件）

4、建设工程施工许可证（复印件）

5、估价对象位置示意图

6、估价对象照片

7、房地产估价机构营业执照副本（复印件）

8、房地产估价机构资质证书（复印件）

9、注册房地产估价师资格证书（复印件）

|  |
| --- |
| **青岛安福尔车业有限公司评估表** |
| 价值时点：2019年6月17日 |
| 资产占有单位名称：青岛安福尔车业有限公司 |  |  |  |  |  |  |
| 序号 | 项目 | 名称 | 面积（平方米） | 单价（元/平方米） | 评估值（元） | 备注 |
| 1 | 建筑物 | 厂房 | 14640 | 704 |  10,306,560.00  |  |
| 2 | 土地 | 国有土地使用权 | 19531.9 | 457.7 |  8,939,751.00  |  |
| **总计** |  **19,246,311.00**  |  |