

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：济南市莱芜区人民法院

住 址：莱芜区汶源东大街 66 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：山东誉楷土地房地产评估有限公司

机构地址：济南市莱芜区汶阳大街 10 号

资格等级：贰级

证书编号：鲁评 122001

法定代表人：李文沧

联系人：卢萌

### 三、估价对象

#### 1、地理位置

该估价对象位于济南市莱芜区羊里镇三官庙村东、姚口路南，向北为姚口路，交通较为便利，公用设施基本齐全。

#### 2、交通状况

济南市莱芜区对外交通的主要途径为铁路和公路。交通运输业发展较稳步。年末全区公路通车里程 4597.27 公里，比上年增长 4.37%。其中，高速公路 140.28 公里，一级公路 198.95 公里；二级公路 425 公里。公路密度达到 204.7 公里/百平方公里。公交营运车辆 1456 辆，新增 18 辆，营运线路 162 条，新增 39 条，营运线路 3270 公里，增长 27.48%，营运出租汽车 1600 辆。全年公交运客总量 5666 万人次。估价对象位于莱芜区羊里镇，城镇公交在附近经过，交通便利。

#### 3、估价对象概况

估价对象是指位于济南市莱芜区羊里镇三官庙村东、姚口路南的涉案土地、地上房产及附着物。为冷库、平房。

#### 4、土地状况

该估价对象宗地形状规则，基础设施达到五通（通路、供电、通讯、供水、排水）。

#### 5、建筑物现状

评估对象总建筑面积为 1176.20 平方米（详见明细表）。

序号	名称	现状描述	单位	数量
1	西屋 1	三面砖墙，一面铝合金封闭，夹芯板顶，内墙乳胶漆，瓷砖踢脚线，铝合金窗带防护，PVC 吊顶，瓷砖地面，高约 3 米	m <sup>2</sup>	85.86
2	西屋带前厦	大瓦起脊屋面，前厦铝合金封闭，铝合金窗带防护，瓷砖地面，瓷砖踢脚线，PVC 吊顶，高约 3.5 米	m <sup>2</sup>	110.16
3	加工车间	砖墙，外墙水泥压光，平顶后加夹芯板顶，墙面喷塑，高约 5.5 米	m <sup>2</sup>	208.50
4	冷库	3 个洞，双墙+1.3 米喷塑；地面 20 公分保温板+30 公分水泥，顶 15 公分保温板+1 米珍珠岩，间隔墙 80 公分珍珠岩，高约 7.4 米	m <sup>2</sup>	599.56
5	配电室、机房	平顶，内墙水泥压光，水泥地面，部分铝合金窗，高约 5-6 米	m <sup>2</sup>	117.03
6	厕所	大瓦起脊屋面，外墙水泥压光，高约 2.5 米	m <sup>2</sup>	28.12
7	机房南接平房	深基础，两面砖墙，两面借墙，单层彩钢瓦顶，高约 3.2 米	m <sup>2</sup>	17.55
8	配电室北接平房	一面借墙，三面砖墙，夹芯板顶，水泥地面，铝合金门，高约 2.5 米	m <sup>2</sup>	9.41
				1176.20

#### 四、估价目的

评估位于济南市莱芜区羊里镇三官庙村东、姚口路南涉案土地、地上房产及附着物的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 五、价值时点

依据现场勘查日 2019 年 6 月 28 日为价值时点。

## 六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第 5.4.2 “房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格。”本次评估根据相关规定及委托人要求评估待估对象的市场价值。

## 七、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899）；
- 5、委托人提供的《技术鉴定委托书》、《不动产产权情况表》；
- 6、本公司有关资料；现场查勘资料。

## 八、估价原则

独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳使用原则；价值时点原则。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法，有收益的房地产应采用收益法，作为其中一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可采用成本法进行估价。估价对象为冷库、平房，类似房地产无成熟交易市场，不能采用比较法；估价对象没有改变用途的规划，故不能采用假设开发法，估价对象周边同类物业无出租案例，不能采用收益法评估，故本次评估采用成本法进行估价。

成本法：是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将

重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

根据委托人提供的《不动产权情况表》，使用权类型为批准拨用，土地用途为工业用地，根据《城镇土地估价规程》采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行估价。

1、莱芜近年来经济发展较快，且已建立了较为完善的基准地价体系，根据《山东省莱芜市驻地城区土地级别与基准地价更新技术报告》莱芜市城区基准地价期日 2016 年 1 月 1 日，而本次评估期日为 2019 年 6 月 28 日，目前基准地价正在使用中，故本次评估可采用基准地价系数修正法进行评估。

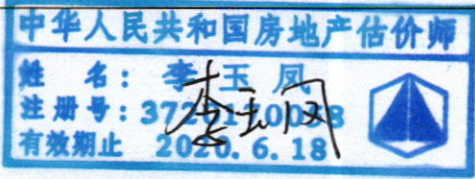
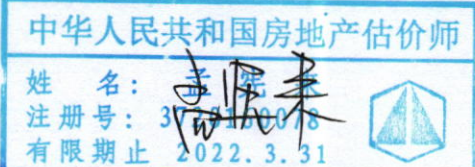
2、待估宗地位于济南市莱芜区羊里镇三官庙村东、姚口路南，土地取得费、开发费、利息、利润、增值收益等资料收集比较容易，同区域近期内无类似交易案例，用途为工业用地，无法计算准确纯收益，故可采用成本逼近法进行计算。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算、并结合该估价对象的实际情况，确定委托估价对象在价值时点的总价值为人民币 228.10 万元，总价人民币大写：贰佰贰拾捌万壹仟元整。

### 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	签名	签名日期
李玉凤	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：李玉凤 注册号：372410138 有效期至：2020.6.18	2019年7月4日
孟宪来	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：孟宪来 注册号：372410078 有效期至：2022.3.31	2019年7月4日

十二、实地查勘期

二〇一九年六月二十八日

十三、估价作业期

二〇一九年六月二十八日至二〇一九年七月四日。

山东誉楷土地房地产评估有限公司

二〇一九年七月四日

