

# 土地估价报告

项 目 名 称：山东济南外贸包装公司使用的位于济南市  
市中区后魏村的仓储用地国有划拨建设  
用地使用权价格评估

受 托 估 价 单 位：山东正诚土地房地产评估有限公司

土地估价报告编号：(山东)正诚(2018)(估)字第 017 号

提交估价报告日期：二〇一八年四月十六日



## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

山东济南外贸包装公司使用的位于济南市市中区后魏村的仓储用地国有划拨建设用地使用权价格评估

### 二、委托估价方

委托人：济南市天桥区人民法院

### 三、估价目的

根据济南市天桥区人民法院出具的《鉴定委托书》((2018)鲁 0105 鉴字 6 号)的要求,本次评估目的是:

对被执行人山东济南外贸包装公司使用的位于济南市市中区后魏村的国有建设用地使用权进行价值评估,为委托方处理案件提供土地使用权价值参考依据。

### 四、估价期日

二〇一八年三月六日

### 五、估价日期

二〇一八年三月六日至二〇一八年四月十六日

### 六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场查勘状况,本次待估宗地为济南市市中区后魏村的仓储用地国有建设用地使用权,估价期日为 2018 年 3 月 6 日。待估宗地批准用途为仓储用地,土地使用权类型为划拨。实际基础设施开发程度达到宗地红线外“六通”(通路、供电、通讯、供水、排水、供气),红线内“场地平整”。

考虑到本次评估目的,对被执行人山东济南外贸包装公司使用的位于济南市市中区后魏村,面积为 18150 平方米,用途为仓储用地的国有划拨建设用地使用权进行评估,为处理案件提供价值参考依据,故对相关事项做以下



设定:

1、用途设定:根据《国有土地使用证》(市中国用(94)字第1628001号)、《土地登记审批表》(编号:021628010),土地批准用途为仓储用地,根据合法原则,本次评估设定待估宗地用途为仓储用地。

2、土地使用权价格类型设定:至估价期日,土地所有权属于国家,根据《国有土地使用证》(市中国用(94)字第1628001号)、《土地登记审批表》(编号:021628010),土地使用权类型为划拨。根据合法原则,本次评估设定待估宗地权利状况,即土地使用权类型为划拨。

3、土地开发程度设定:至估价期日,待估宗地作为仓储用地,已实现宗地红线外“六通”(通路、供电、通讯、供水、排水、供气),宗地红线内“场地平整”。故本次评估设定待估宗地红线外“六通”(通路、供电、通讯、供水、排水、供气),宗地内“场地平整”。

4、土地使用年期设定:根据《国有土地使用证》(市中国用(94)字第1628001号)、《土地登记审批表》(编号:021628010),待估宗地土地使用权类型为划拨,故本次评估设定估价对象土地使用权年期为长期。

5、土地利用设定:根据待估宗地《国有土地使用证》(市中国用(94)字第1628001号)、《土地登记审批表》(编号:021628010)土地证载面积为18150平方米,依据《济南市城镇公房所有权证》(字第0286号),待估宗地地上证载建筑物总建筑面积为4123.24平方米。同时经现场查勘,于估价期日,发现幢1、幢3、幢7建筑物已灭失,幢10北侧拆除部分建筑物。经委托方复函,幢10拆除房屋尚无变更规划手续,已实际灭失的房产本次不予评估。由此计算土地现状容积率=房屋总建筑面积/土地总面积= $(4123.24-156.65-58-175.14-832.50)$ 平方米/18150平方米=0.16。结合估价对象情况和本次评估目的,容积率指标按照现状计算设定,故本次评估容积率设定为0.16。



6、宗地面积设定：根据《国有土地使用证》(市中国用(94)字第1628001号)、《土地登记审批表》(编号：021628010)记载土地使用权面积18150平方米，本次评估面积依《土地登记审批表》确定评估面积为18150平方米。

因此，本报告待估宗地的价格定义设定为：在公开市场条件下，于估价期日2018年3月6日，基础设施开发程度达到宗地红线外“六通”(通路、供电、通讯、供水、排水、供气)，红线内“场地平整”，容积率0.16，宗地面积为18150平方米，土地用途为仓储用地的划拨国有建设用地使用权价格。

## 七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，本着独立、客观、公正、科学的原则，在经过现场勘察，搜集资料，论证分析，并根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法进行评估，确定待估宗地作为无他项权利限制的仓储用地，实现宗地红线外“六通”(通路、供电、通讯、供水、排水、供气)，宗地红线内“场地平整”，容积率0.16条件下，在估价期日2018年3月6日，土地使用年期为满年期50年，土地面积为18150平方米的国有出让土地使用权价格为：

土地单价：963元/平方米

土地面积：18150平方米

总地价：1747.85万元

人民币大写：壹仟柒佰肆拾柒万捌仟伍佰元整。

因待估宗地使用权类型为划拨用地，划拨用地地价为出让用地地价减去划拨用地转变为出让用地时所缴纳的土地出让金。根据《山东省国土资源厅关于规范国有土地使用权出让价格管理工作的通知》(鲁国土资发[2000]252号)、《山东省国土资源厅关于印发〈关于实施协议出让国有土地使用权最低限价管理的意见〉的通知》(鲁国土资发[2003]70号)、济南市国土资源局会议纪要及相关土地法律法规，确定出让金为出让土地价格的40%。



划拨用地价值=1747.85万元×(1-40%)=1048.71万元

人民币大写：壹仟零肆拾捌万柒仟壹佰元整。

### 八、土地估价师签名

估价师姓名	资格证书号	签名
蒋文娜	2014370126	蒋文娜
杨英	2007370106	杨英

### 九、土地估价机构

估价机构负责人签章：

山东正诚土地房地产评估有限公司

二〇一八年四月十六日



估价机构：山东正诚土地房地产评估有限公司  
 估价目的：为委托方处理案件提供土地使用权价值参考依据

# 土地估价结果一览表

估价报告编号：(山东)正诚(2018)(估)字第017号

估价日期：2018年3月6日

估价期日的土地使用权性质：划拨

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用年限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单位地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	备注
				证载	实际	设定	规划	实际	设定							
山东济南外贸包装公司	--	济南市市中区后魏村仓储地块	--	仓储用地	仓储用地	仓储用地	--	0.16	0.16	0.16	50年	18150	963	1747.83	出让用地	
山东济南外贸包装公司	--	济南市市中区后魏村仓储地块	--	仓储用地	仓储用地	仓储用地	--	0.16	0.16	0.16	长期	18150	577.8	1048.71	划拨用地	

## 一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：无影响地价的土地权利限制

2. 基础设施条件：场地平整状况：场地平整

供水状况：宗地外已接入市政供水管网

供电状况：宗地外已接入市政电网

电讯条件：位于营业区

3. 规划限制条件：详见技术报告第一部分第八项

4. 影响土地价格的其他限定条件：见估价报告中估价的前提条件和假设条件

二、其他需要说明的事项：见估价报告中其他需要特殊说明的事项

周围道路状况：宗地北临魏华西路

排水状况：宗地外已接入市政排水管网

供热状况：宗地外未接入供暖管道

供气状况：宗地外已接入煤气供气管道



山东正诚土地房地产评估有限公司

二〇一八年四月十六日




96.6

市中国用(94)字第1628001号

# 国有土地使用证





土地使用者	山东济南外贸包装公司	
地 址	市中西区七贤镇后魏大队	
图 号		
地 号	021628010	
用 途	仓 库	
批准使用期限	长 期	
四 至	东至	后 魏 村
	西至	济南轻工进出口公司
	南至	道 路
	北至	道 路
填 发 机 关	 1992年6月27日	



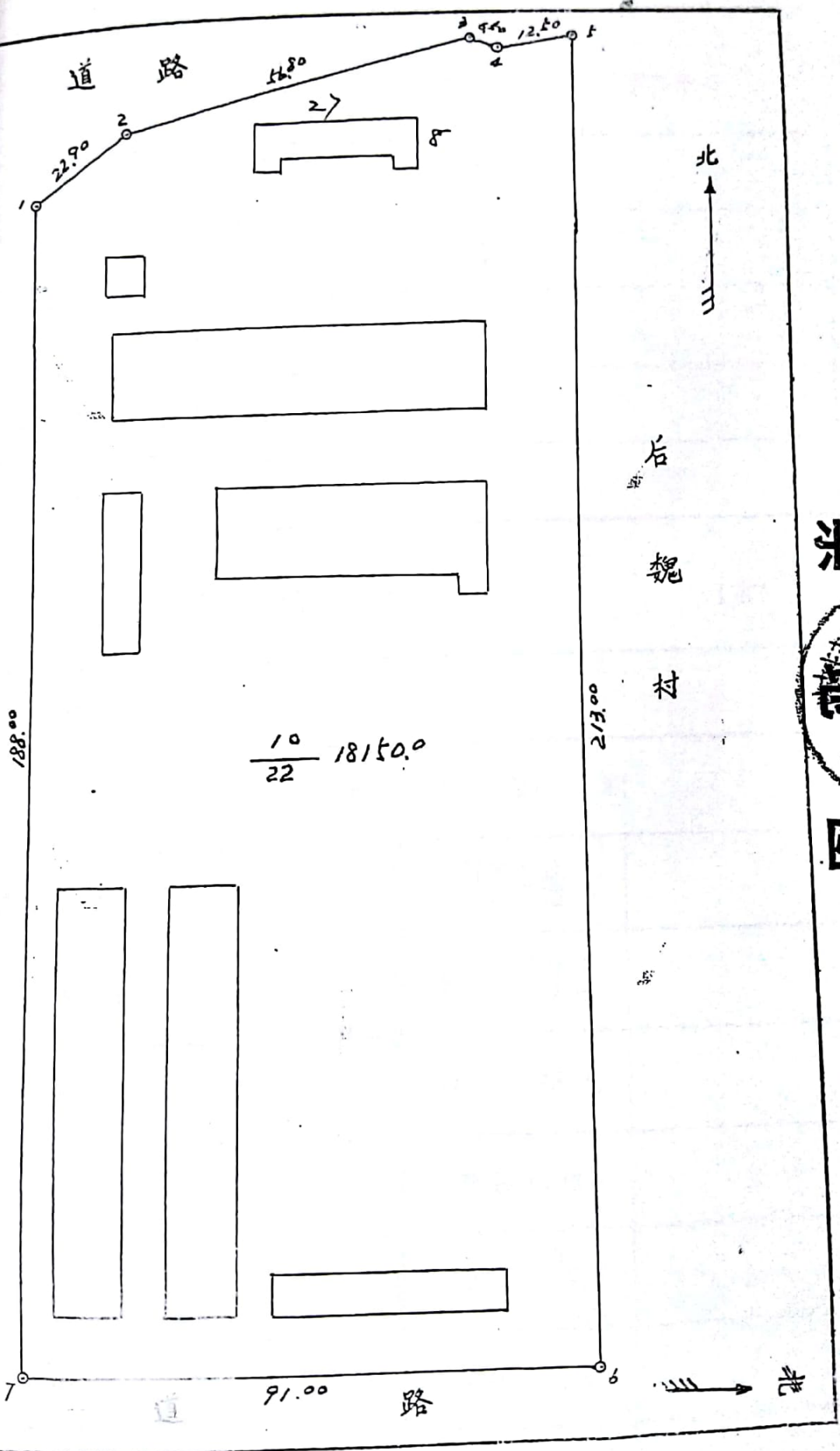
绘图员:

审核员: 王新勇

比例尺: 1:1000

日期:

济南轻工进出口公司



张



图



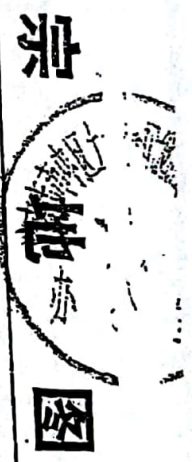
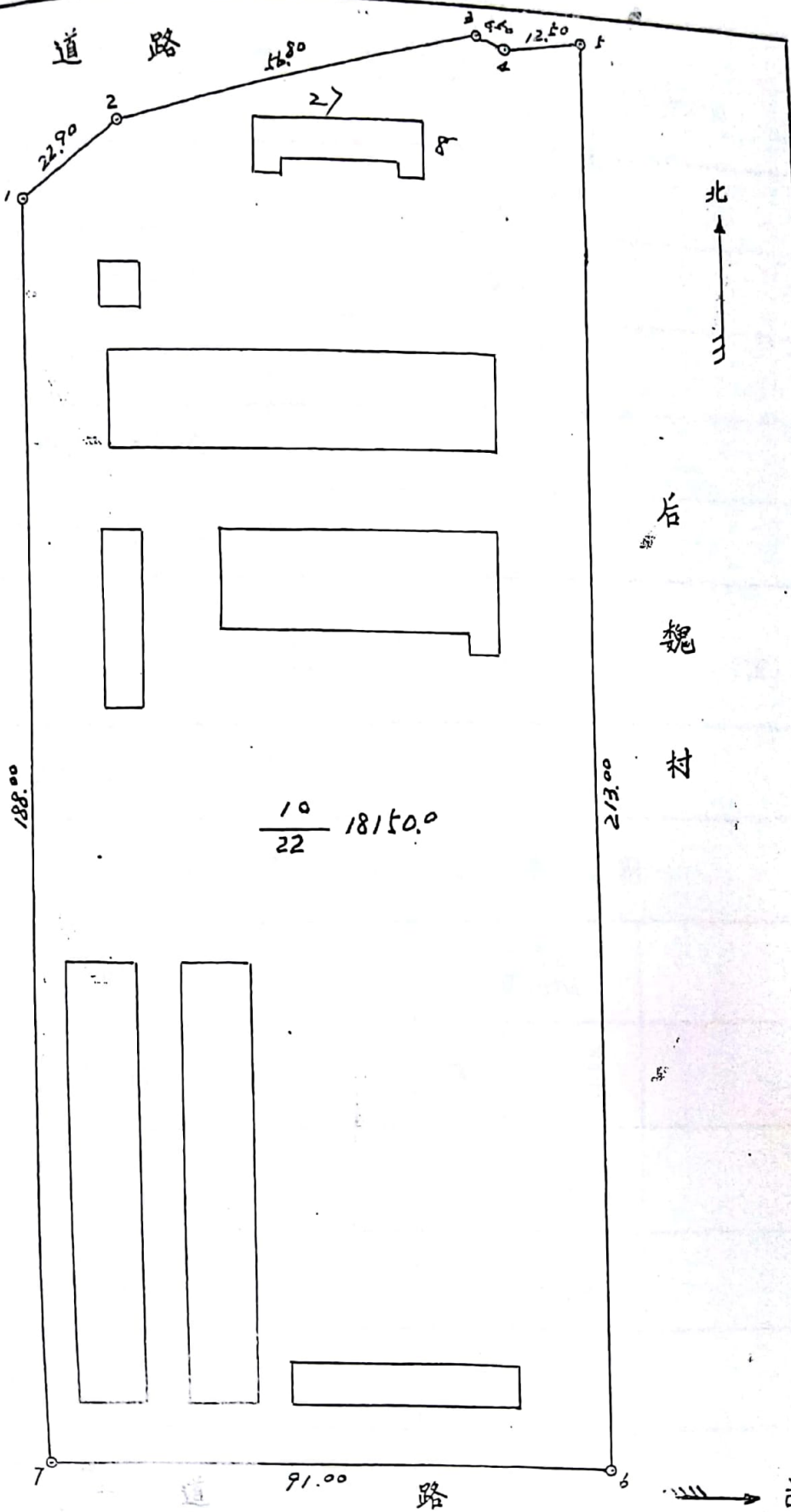
绘图员:

审核员: 王新勇

比例尺: 1:1000

日期:

济南轻工进出口公司



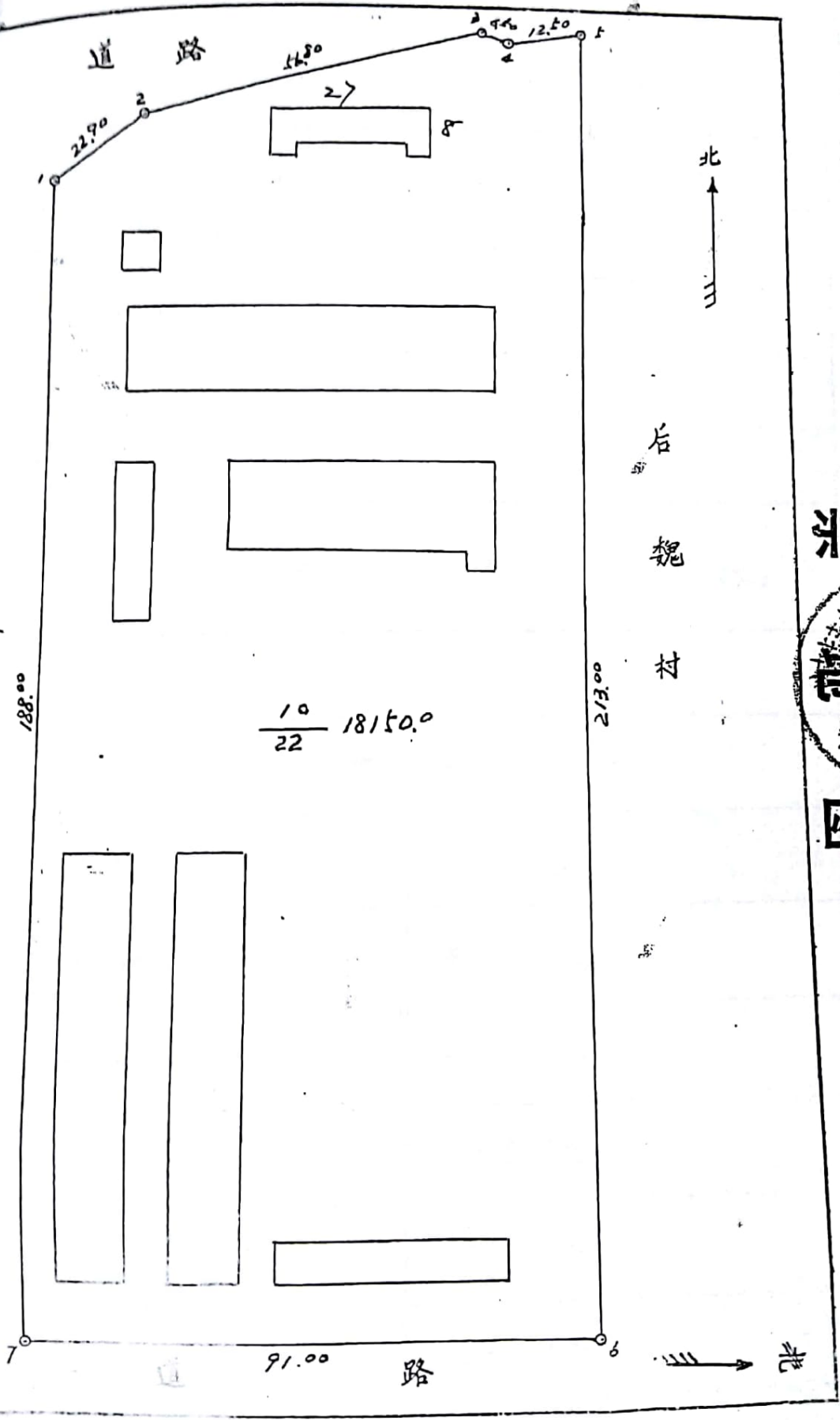
平面图

审核员：王新勇

比例尺：1:1000

日期：...

济南轻工进出口公司



张

李

图



城 镇 土 地 (平方米)

用 地 面 积	18150.0
其中：建筑占地	4123.2
共有使用权面积	
其中：分摊面积	
土 地 等 级	

农 村 土 地 (亩)

土地总面积			
其 中 地 类 面 积			
耕 地		居民点及 工矿用地	
其 中	旱 地	其 中	企业建 设用地
	水 田		宅基地
园 地		交 通 用 地	
林 地		水 域	
牧 草 地		未 利 用 土 地	



备 注

济南市土地管理局  
一九九六年年度

济南市土地管理局  
一九九六年年度



济南市人民政府

编号  
021628010

# 土地登记 审批表

0.03781

济南市  
人民政府

年 月 日  
2004 12 13



土地使用者 (所有者)	山东济南外贸包装公司		单位性质	全民
通讯地址			主管部门	
土地座落	市中区后魏村			
地号	021628010	图号		

基 木 情 况 调 查 结 果	农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(亩)												
	其中地类面积												
	土地总面积	耕 地	其中		园 地	林 地	牧 草 地	窑 洞 民 点 及 工 地	其中		交 通 用 地	水 域	未 利 用 土 地
			旱 地	水 田					宅 基 地	企 业 建 地			
	城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)												
	独自使用	面 积		18150.0		土地类别		仓储用地					
		其中: 建筑占地				土地等级							
	共有使用权	面 积				权属性质		国有土地使用权					
		其中 分摊	面 积				使用期限						
建筑占地					家庭人口								
地上物类别及权属													

四至:  
 东至: 后魏村  
 西至:  
 南至: 道路  
 西至: 济南轻工进出口公司  
 南至:  
 北至: 道路

他  
项  
权  
利





该宗国有仓储用地面积18150.0平方米，系政府划拨获得土地使用权，权属证明合法，界址清楚，与四邻无土地纠纷。拟予登记。

审查人：



审核人：

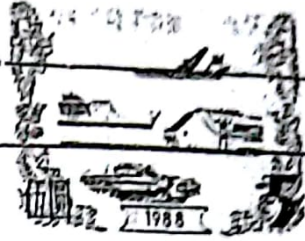
2005年元月10日

负责人：

(公章) 2005年元月10日



# 济南市 城镇公房所有权证



字第 0286 号

本证所列房产，已由所  
有权单位申请登记，经审核  
产权属实，特发此证。



87 年 10 月 22 日





单位名称: 中国石化总公司山东分公司济南分公司  
 房屋座落: 济南经二路纬七路纬八路纬九路纬十路

楼号	房号	方向	建成年代	结构	层数	自然间	建筑面积	房屋用途	产权来源及取得日期	备注
1		西	七	砖木	平	7	156.65	商业	79年3月自建	
3		北	七	砖木	平	2	58.00	商业	79年3月自建	
4		北	七	砖木	平	2	45.14	商业	79年3月自建	
5		北	七	砖木	平	17	1008.70	商业	79年3月自建	
6		北	七	砖木	平	13	787.25	商业	79年3月自建	
7		西	七	砖木	平	8	175.14	商业	79年3月自建	
8		西	八	砖木	平	1	12.00	商业	80年12月自建	
9		南	八	砖木	平	9	215.06	商业	80年3月自建	
10		西	八	砖木	平	20	832.50	商业	80年3月自建	
11		西	八	砖木	平	20	832.50	商业	80年3月自建	
合 计						99	4123.24			

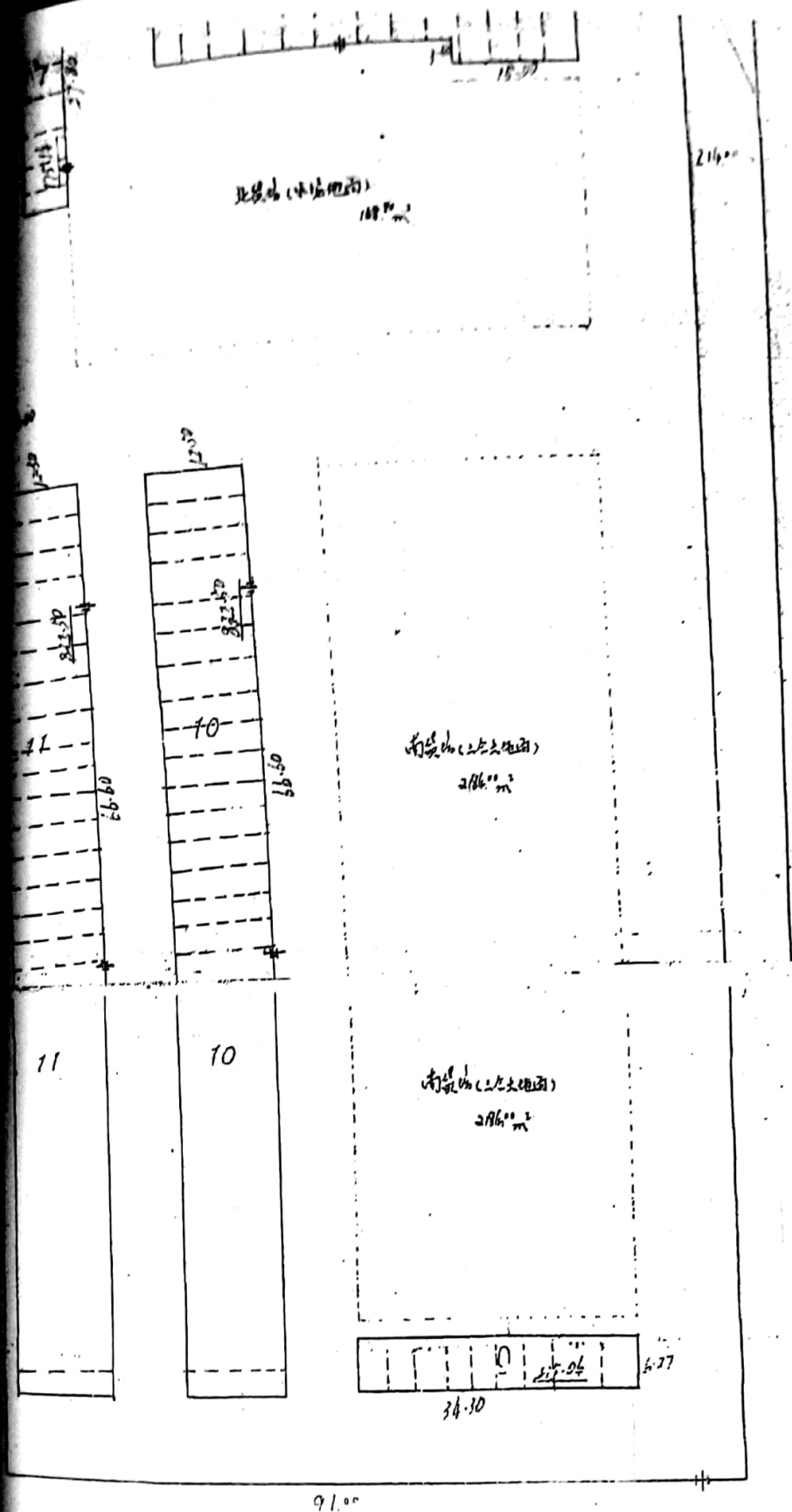
附属建筑物

中 国 石 化

填证人: (盖章) 校对: 徐慧珍 (盖章)







比例 1:500

北段地面积: 18150.00 m<sup>2</sup>

中段地面积: 6123.04 m<sup>2</sup>

南段地面积: 6123.04 m<sup>2</sup>

总占地面积: 14026.16 m<sup>2</sup>



# 房地产估价报告

估价项目：山东济南外贸包装公司所有的登记于中国包装进出口公司山东省分公司济南支公司名下的位于济南市市中区后魏华庄西的房产及地上附属物价值评估

估价委托人：济南市天桥区人民法院

估价机构：山东正诚土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：蒋文娜（注册号：3720170074）

杨英（注册号：3720100043）

估价报告出具日期：2018年4月16日

估价报告编号：鲁正房估（2018）TQ2-083号



## 致 估 价 委 托 函

济南市天桥区人民法院：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评  
的房产于2018年3月6日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作  
已完成，现将报告主要内容说明如下：

**估价对象：**估价对象位于济南市市中区后魏华庄西，均为山东济南外  
包装公司所有的登记于中国包装进出口公司山东省分公司济南支公司名  
的房产及地上附属物，根据估价委托人提供材料及现场查勘确定：

房 产 部 分								
有证房产								
房屋所有权 证号	坐落	幢号	层数	用途	结构	建成年 代(年)	建筑面 积(m <sup>2</sup> )	备注
字第 0286 号	市中区七 贤镇后魏 华庄西	1	1	商业	砖木	1979	156.65	已灭失
		3	1	商业	砖木	1979	58.00	已灭失
		4	1	商业	砖木	1979	45.44	---
		5	1	商业	砖木	1979	1008.7	---
		6	1	商业	砖木	1979	787.25	---
		7	1	商业	砖木	1979	175.14	已灭失
		8	1	商业	砖木	1980	12.0.	---
		9	1	商业	砖木	1980	215.06	---
		10	1	商业	砖木	1980	832.5	北侧拆 除部分 建筑物
		11	1	商业	砖木	1980	832.5	---
无证房产								
序号	结构	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注				
1	混合	1	1641.19	大棚				
2	混合	1	77.7	西侧房屋 1				



3	混合	1	24.42	西侧厕所
4	混合	1	12	西侧房屋 2
5	混合	办公室 2 层, 车库 1 层	543.60	办公室、车库
6	混合	1	71.50	门卫
7	混合	1	14	东侧房屋 1
8	混合	1	8.80	东侧房屋 2
9	混合	1	11.44	东侧房屋 3
10	混合	2	41.60	东侧房屋 4
11	混合	1	720.00	原幢 10 拆除后剩余部分 建筑物
12	混合	1	168.00	幢 5、6 之间借墙房屋
<b>附 属 物 部 分</b>				
序号	名称	单位	数量	备注
1	石墙	米	605.5	---
2	造型水池	个	1	---

以上估价对象所占用的土地证号【市中国用（94）字第 1628001 号】，地使用权人为山东济南外贸包装公司，土地用途：仓储用地，地号：628010，使用权类型：划拨，使用权面积 18150 平方米。

**估价目的：**为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

**价值时点：**2018 年 3 月 6 日（现场查勘日期）。

**价值类型：**根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值。

**估价方法：**根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用成本法进行评估。

**估价结果：**房地产估价师根据估价目的，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





点的评估结果为：(币种：人民币)

房 产 部 分						
序号	房屋所有权证号	坐落	幢号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	字第 0286 号	市中区七贤镇 后魏华庄西	4	45.44	1631	7.41
4			5	1008.7	2251	227.06
5			6	787.25	2251	177.21
7			8	12.0	1425	1.71
8			9	215.06	1666	35.83
9			11	832.5	2251	187.40
小计				2900.95		636.62
无 证 房 产						
序号	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	
1	混合	1	1641.19	751	123.25	
2	混合	1	77.7	536	4.16	
3	混合	1	24.42	559	1.37	
4	混合	1	12	536	0.64	
5	混合	办公室 2 层、 车库 1 层	543.60	884	48.05	
6	混合	1	71.50	536	3.83	
7	混合	1	14	536	0.75	
8	混合	1	8.80	536	0.47	
9	混合	1	11.44	536	0.61	
10	混合	2	41.60	697	2.90	
11	混合	1	720.00	1061	76.39	
12	混合	1	168.00	656	11.02	
小计			3334.25		273.44	
附 属 物 部 分						
序号	名称	单位	数量	总价 (万元)		



1	石墙	米	605.3	15.99
2	造型水池	个	1.00	1.78
小计				17.77
估价对象价值总计				927.83

评估总价值：927.83 万元。

人民币大写：玖佰贰拾柒万捌仟叁佰元整。

**特别提示：**

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  
 有异议，请在收到报告之日起十日内通过济南市天桥区人民法院向我公  
 书面提出。

山东正诚土地房地产评估有限公司

法定代表人 官岳胜

二〇一八年四月十六日



# 房地 产 估 价 结 果 报 告

一、估价委托人: 济南市天桥区人民法院

二、房地产估价机构:

单位名称: 山东正诚土地房地产评估有限公司

法定代表人: 宫岳胜

住 所: 济南市小纬四路 46-1 号

电 话: 0531-87921127

估价资格等级: 一级

估价资格证书号: 建房估证字[2012]119 号

三、估价目的: 为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

四、估价对象:

(一)、权益状况分析:

估价对象位于济南市市中区后魏华庄西, 均为山东济南外贸包装公司所有的登记于中国包装进出口公司山东省分公司济南支公司名下的房产及地上附属物, 根据估价委托人提供材料及现场查勘确定:

房 产 部 分								
有证房产								
房屋所有权证号	坐落	幢号	层数	用途	结构	建成年代(年)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
字第 0286 号	市中区七贤镇后魏华庄西	1	1	商业	砖木	1979	156.65	已灭失
		3	1	商业	砖木	1979	58.00	已灭失
		4	1	商业	砖木	1979	45.44	---
		5	1	商业	砖木	1979	1008.7	---
		6	1	商业	砖木	1979	787.25	---
		7	1	商业	砖木	1979	175.14	已灭失
		8	1	商业	砖木	1980	12.0.	---



		9	1	商业		1980	215.06	---
		10	1	商业	拆除	1980	832.5	北侧拆除部分建筑物
		11	1	商业	拆除	1980	832.5	---

无证房产

序号	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	混合	1	1641.19	大棚
2	混合	1	77.7	西侧房屋 1
3	混合	1	24.42	西侧厕所
4	混合	1	12	西侧房屋 2
5	混合	办公室 2 层、 车库 1 层	543.60	办公室、车库
6	混合	1	71.50	门卫
7	混合	1	14	东侧房屋 1
8	混合	1	8.80	东侧房屋 2
9	混合	1	11.44	东侧房屋 3
10	混合	2	41.60	东侧房屋 4
11	混合	1	720.00	原幢 10 拆除后剩余部分建筑物
12	混合	1	168.00	幢 5、6 之间借墙房屋

附属物部分

序号	名称	单位	数量	备注
1	石墙	米	605.5	---
2	造型水池	个	1	---

以上估价对象所占用的土地证号【市中国用(94)字第1628001号】，土地使用权人为山东济南外贸包装公司，土地用途：仓储用地，地号：021628010，使用权类型：划拨，使用权面积18150平方米。

(二)、实物状况分析:

房 产 部 分
---------



有证房产

房屋所有权证号	坐落	幢号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	实物状况
字第 0286 号	市中区七贤镇后魏华庄西	4	45.44	砖混结构, 铁木门窗, 作为变压器房使用, 未入户, 室内状况不详
		5	1008.7	砖混结构, 铁木门窗, 水泥地面, 梁、檩为木结构
		6	787.25	砖混结构, 铁木门窗, 未入户, 室内状况不详
		8	12.9	砖混结构, 木门窗, 未入户, 室内状况不详
		9	215.06	砖混结构, 门窗为木制, 铝合金, 未入户, 室内状况不详
		11	832.5	砖混结构, 水泥地面, 铁门, 木窗, 钢梁架

无证房产

序号	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	实物状况
1	混合	1	1641.19	大棚, 水泥地面, 钢梁, 石棉瓦顶
2	混合	1	77.7	西侧房屋 1, 砖混结构, 木门窗, 未入户
3	混合	1	24.42	西侧厕所, 砖混结构, 木门窗, 水泥地面, 墙面部分贴瓷砖
4	混合	1	12	西侧房屋 2, 砖混结构, 木门, 未入户
5	混合	办公室 2 层, 车库 1 层	543.60	作为办公室、车库使用, 门窗为木制, 铝合金, 未入户
6	混合	1	71.50	作为门卫使用, 外墙水刷石, 木门窗
7	混合	1	14	东侧房屋 1, 外墙水刷石, 木门窗, 未入户
8	混合	1	8.80	东侧房屋 2, 砖混结构, 木门窗
9	混合	1	11.44	东侧房屋 3, 砖混结构, 木门窗, 水泥地面
10	混合	2	41.60	东侧房屋 4, 砖混结构, 共两层, 木门窗
11	混合	1	720.00	原幢 10 拆除后剩余部分建筑物, 砖混结构,



				水泥地面，铁门、木窗， 钢梁架
12	混合	1	168.00	幢 5、6 之间借墙房屋， 混合结构，铁门，南北 借墙
<b>附 属 物 部 分</b>				
序号	名称	单位	数量	实物状况
1	石墙	米	605.5	维护保养一般
2	造型水池	个	1	维护保养一般

### (三)、区位状况:

估价对象位于济南市市中区后魏华庄西，北临魏华西路，距二环西路约 1 公里，距离经十路约 2.7 公里，附近有 K90 路、K172 路、81 路等公交车设有停靠站点，交通较便利；周边有联发公寓、魏华园新区、乐都佳园住宅小区等，人流量一般；周边配套较齐全，停车较方便。

五、价值时点：2018 年 3 月 6 日（现场查勘日期）。

### 六、价值类型:

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准，所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房产价值。

### 七、估价原则:

本次估价遵守独立、客观、公正、合法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，估价机构和注册房地产估价师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) 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。

### (四) 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。

### (五) 最高最佳利用原则

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

## 八、估价依据:

(一) 本次估价所依据的有关法律、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) 本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

## (三) 委托方及当事人提供的有关资料

- 1、鉴定委托函 ((2018) 鲁 0105 鉴字 5 号);
- 2、房屋权属状况信息;
- 3、《济南市城镇公房所有权证》(字第 0286 号)复印件;
- 4、《国有土地使用证》。

## (四) 估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施。
- 2、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。

## 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比较法、成本法、收益法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。估价对象为工业用地的商业房产,周围类似房地产的交易和租赁市场不活跃,不容易获取交易及租赁相关信息,因而本次评估不具备采用比较法、收益法的条件。考虑估价对象所处区位的建筑材料价格等信息易于获得,适合采用成本法对估价对象房产进行价值评估。

成本法是指求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格,扣除折旧,以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果:

房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,采





所述适宜的估价方法，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：（币种：人民币）

房 产 部 分						
序号	房屋所有权证号	坐落	幢号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	字第 0286 号	市中区七贤镇 后魏华庄西	4	45.44	1631	7.41
4			5	1008.7	2251	227.06
5			6	787.25	2251	177.21
7			8	12.0	1425	1.71
8			9	215.06	1666	35.83
9			11	832.5	2251	187.40
小计						2900.95

无 证 房 产					
序号	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	混合	1	1641.19	751	123.25
2	混合	1	77.7	536	4.16
3	混合	1	24.42	559	1.37
4	混合	1	12	536	0.64
5	混合	办公室 2 层、 车库 1 层	543.60	884	48.05
6	混合	1	71.50	536	3.83
7	混合	1	14	536	0.75
8	混合	1	8.80	536	0.47
9	混合	1	11.44	536	0.61
10	混合	2	41.60	697	2.90
11	混合	1	720.00	1061	76.39
12	混合	1	168.00	656	11.02
小计			3334.25		273.44



			附 属 物 部 分	
序号	名称	单位	数量	总价 (万元)
1	石墙	米	605.5	
2	造型水池	个	1.00	15.99
小计				1.78
估价对象价值总计				17.77
				927.83

评估总价值：927.83 万元。

人民币大写：玖佰贰拾柒万捌仟叁佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名 注册号 盖章签名 签名日期

蒋文娜 3720170074

中华人民共和国房地产估价师  
姓名：蒋文娜  
注册号：3720170074  
有效起止：2018.3.29 - 2020.6.29  
2018年4月16日

杨 英 3720100043

中华人民共和国房地产估价师  
姓名：杨 英  
注册号：3720100043  
有效起止：2018.3.29 - 2020.6.29  
2018年4月16日

十二、实地查勘期：2018年3月6日至2018年3月6日

十三、估价作业期：2018年3月6日至2018年4月16日

