

房地产估价报告书

REAL ESTATE APPAISAL REPORT

刘国强房屋、其它地上附着物及土地使用权租赁价值估价报告

山东中创估字 2020A146

委托人：莱州市人民法院

估价机构：山东中创土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：滕晓荣 注册证号 3720060099

赵子健 注册证号 3720190046

估价作业日期：2020年9月21日至2020年9月24日

目 录

致委托人函.....	1
注册评估师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	4
一、委托人.....	4
二、估价方.....	4
三、估价对象概况.....	4
四、估价目的.....	5
五、价值时点.....	5
六、价值类型及定义.....	5
七、估价依据.....	5
八、估价原则.....	6
九、估价方法.....	6
十、估价过程.....	6
十一、估价结果.....	6
十二、估价作业日期.....	6
十三、估价报告的重要说明.....	6
十四、估价人员.....	7
附件目录.....	8

致委托人函

莱州市人民法院：

受贵方委托，我对刘国强位于湿地公园北侧所属房屋、其它地上附着物及土地使用权租赁价值在价值时点的市场价格进行了客观公正的估价。

估价对象：1. 刘国强所属房屋：房屋均无产权证书，实测总建筑面积为2009.54平方米。其中：1幢房实测建筑面积为529.42平方米，砖木结构，用途为办公、车间；2幢房实测建筑面积为133.9平方米，砖混结构，用途为其他用房；3幢房实测建筑面积为100.8平方米，砖混结构，用途为其他用房；4幢房实测建筑面积为894.87平方米，钢结构，用途为车间用房；5幢房实测建筑面积为314.45平方米，砖木结构，用途为车间用房；6幢房实测建筑面积为36.1平方米，钢棚结构，用途为其他用房。建成年代均为2008年前后，房屋维护状况均为较好。

2. 其它需评估的地上附着物：水井、照壁、厕所、水泥地面、大门、院墙、地面初始填土硬化、电缆、苗木绿化等（详见附件1评估明细）。

3. 租赁莱州市污水处理厂共计4亩土地使用权，租赁期限为50年，从2006年10月1日至2056年9月30日（详见评估明细附件3《土地租赁合同》）。

估价目的：为委托方执行司法裁决，评估该估价对象的房地产现值。

价值时点：二〇二〇年九月二十一日

价值类型：市场价值

估价方法：成本法、收益法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用成本法、收益法，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算并结合估价经验分析确定：刘国强所属房屋、其它地上附着物及土地使用权租赁价值在价值时点的最终现值为¥1921738元，人民币（大写）壹佰玖拾贰万壹仟柒佰叁拾捌元整。

法定代表人签章

山东中创土地房地产资产评估有限公司

二〇二〇年九月二十四日

注册估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

(1) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

(2) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

(4) 本报告的估价结果为估价对象的整体价值，未扣除其已作抵押或已出售部分的价值。

(5) 我们已对本估价报告中的估价对象建筑结构及室内外状况进行了实地查看并估价师现场测量进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

(6) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(7) 本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人及评估人员现场测绘提供。

(8) 发现本报告期内文字或数字因校印或其它原因出现错误时请委托人及时通知本公司进行更正，否则报告误差部分及影响部分视为无效。

注册房地产估价师：滕晓荣 注册证号 3720060099



估价的假设和限制条件

一. 估价的假设条件:

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，估价师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、产权所有者对估价对象拥有完全产权，不存在产权及其它经济纠纷。

3、假设委托方处置资产的方式为有序处置。委估资产采用整体拍卖处置的方式进行而不是零星处置。

本估价报告及估价结论是依据上述估价假设条件，以及本估价报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述假设条件发生变化时，本估价报告及结论会自行失效。

二. 估价的限制条件:

1. 根据委托人提供数据,本次评估的房屋均未有产权证书,估价对象的在用用途为办公、车间、其他用房。

2. 估价对象的建筑面积、土地面积及地上附着物的数量,分别以评估师现场勘察的数据为依据。如与国家有关测绘部门最终确认的面积有差异,本报告结果应作相应调整。

3. 本报告对估价对象市场价格的把握,仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言,并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及其它不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

4. 本报告的估价结果作为委托方执行司法裁决的参考依据,不得用于其它用途。

5、本公司对估价结果有最终解释权。未经本公司同意,本报告的全部或部分内容不得公开发表。

房地产估价结果报告

一、委托人：

名称：莱州市人民法院

座落：莱州市北苑路 2366 号

二、估价方：

估价机构名称：山东中创土地房地产资产评估有限公司

地址：芝罘区二马路 155 号 1006 号

法定代表人：朗咸辉 资质等级：壹级 资质编号：鲁评 051032

联系电话：0535---2287856

三、估价对象概况：

（一）估价对象范围

1. 刘国强所属位于湿地公园北侧的房地产，房屋均无产权证书，实测总建筑面积为 2009.54 平方米；

2. 其他地上附着物：水井、照壁、厕所、水泥地面、大门、院墙、地面初始填土硬化、电缆、苗木绿化等（详见附件 1 评估明细）；

3. 租赁莱州市污水处理厂共计 4 亩土地使用权，租赁期限为 50 年，从 2006 年 10 月 1 日至 2056 年 9 月 30 日（详见评估明细附件 3《土地租赁合同》）

（二）估价对象权益状况

房地产基本状况一览表

房屋所有权证	无	房屋所有权人	刘国强
房屋座落	湿地公园北侧	建筑总面积 (m ²)	2009.54
在用用途	办公、车间、其他	建成年代	2008 年
土地使用权证号	无	土地使用权人	刘国强
坐落	湿地公园北侧	使用权类型	租赁
使用权面积 (m ²)	4 亩	租赁期限	2006 年 10 月 1 日至 2056 年 9 月 30 日

（三）实物状况

1. 刘国强所属房屋：房屋均无产权证书，实测总建筑面积为 2009.54 平方米。其中：1 幢房实测建筑面积为 529.42 平方米，砖木结构，用途为办公、车间；2 幢房实测建筑面积为 133.9 平方米，砖混结构，用途为其他用房；3 幢房实测建筑面积为 100.8 平方米，砖混结构，用途为其他用房；4 幢房实测建筑面积为 894.87 平方米，钢结构，用途为车间用房；5 幢房实测建筑面积为 314.45 平方米，砖木结构，用途为车间用房；6 幢房实测建筑面积为 36.1 平方米，钢棚结构，用途为其他用房。建成年代均为 2008 年前后，房屋维护状况均为较好。

2. 其它需评估的地上附着物：水井、照壁、厕所、水泥地面、大门、院墙、地面初始填土硬化、电缆、苗木绿化等（详见附件 1 评估明细）。

3. 租赁莱州市污水处理厂共计 4 亩土地使用权，租赁期限为 50 年，从 2006 年 10 月 1 日至 2056 年 9 月 30 日（详见评估明细附件 3《土地租赁合同》）。

（四）区位状况

估价对象为刘国强位于湿地公园北侧所属房屋、其它地上附着物及土地使用权租赁价值，周围市政基础设施已达到“五通一平”（通路、通电、通信、供水、排水及场地平整），东临西环路，南临湿地公园。所处区域地理位置交通较便利。

四、估价目的：为委托方执行司法裁决，评估该估价对象的房地产现值。

五、价值时点：二〇二〇年九月二十一日

六、价值类型及定义：本次估价对象的估价结果为司法拍卖底价作参考依据，该价格为房地产市场价格，是指在自愿买方与自愿卖方各自理性、谨慎行事，不受任何强迫压制的情况下，估价对象在估价基准日进行正常公平交易的价值数额，不包含其它相关费用。

七、估价依据：

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 委托人提供的相关产权资料；
5. 估价人员实地查看所得及测绘资料；

6. 估价机构及估价人员掌握的其它相关信息资料。

八、估价原则：

1. 独立、客观、公正原则；
2. 合法原则；
3. 价值时点原则；
4. 最高最佳使用原则；
5. 替代原则。

九、估价方法：

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供及我方所掌握的材料，以及现场查看情况，结合邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，决定选用成本法和收益法作为本次估价的基本方法。

十、估价过程：

1. 房屋及其它地上附着物评估：

详细见附表。

2. 土地使用权租赁价值价值评估：

根据《土地租赁合同》记载，估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供及我方所掌握的材料，以及现场查看情况，选用收益法作为本次估价的基本方法，确定该土地使用权租赁价值价值为133746.31元。

3. 该房地产评估价值为：1+2

1787991.82元 + 133746.31元 = 1921738.13元，确定为1921738元整。

十一、估价结果：

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算确定刘国强所属房屋、其它地上附着物及土地使用权租赁价值在价值时点的现值为¥1921738元，人民币（大写）壹佰玖拾贰万壹仟柒佰叁拾捌元整。

十二、估价作业日期：

本次估价日期为二〇二〇年九月二十一日至二〇二一年九月二十四日

十三、估价报告的重要说明：

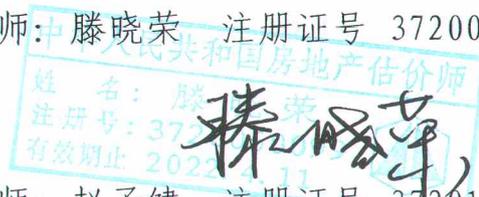
1. 本报告的估价结果为二〇二〇年九月二十一日的公开市场价值，随时间

及市场情况变化，该价值需作相应调整。如果使用本估价结果的时间超过1年，本报告失效。

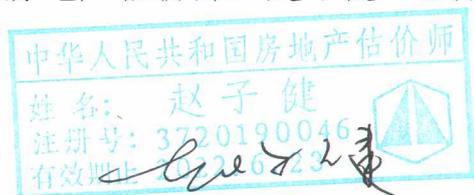
2、使用本报告的有关人士，如有疑问可向本公司咨询，其它单位或其它任何个人意见不代表我公司对该房地产现值评估意见。

十四、估价人员：

注册房地产估价师：滕晓荣 注册证号 3720060099



注册房地产估价师：赵子健 注册证号 3720190046



山东中创土地房地产资产评估有限公司

二〇二〇年九月二十四日



附件目录

- (一) 房屋及其它地上附着物评估明细表；
- (二) 刘国强房屋坐落平面图；
- (三) 土地租赁合同复印件；
- (四) 现场照片；
- (五) 估价机构营业执照副本复印件；
- (六) 估价机构资质证书复印件；
- (七) 注册房地产估价师资格证书复印件。

房屋建筑物及其它地上附着物评估明细表

资产占有人：刘国强

价值时点：2020年9月21日

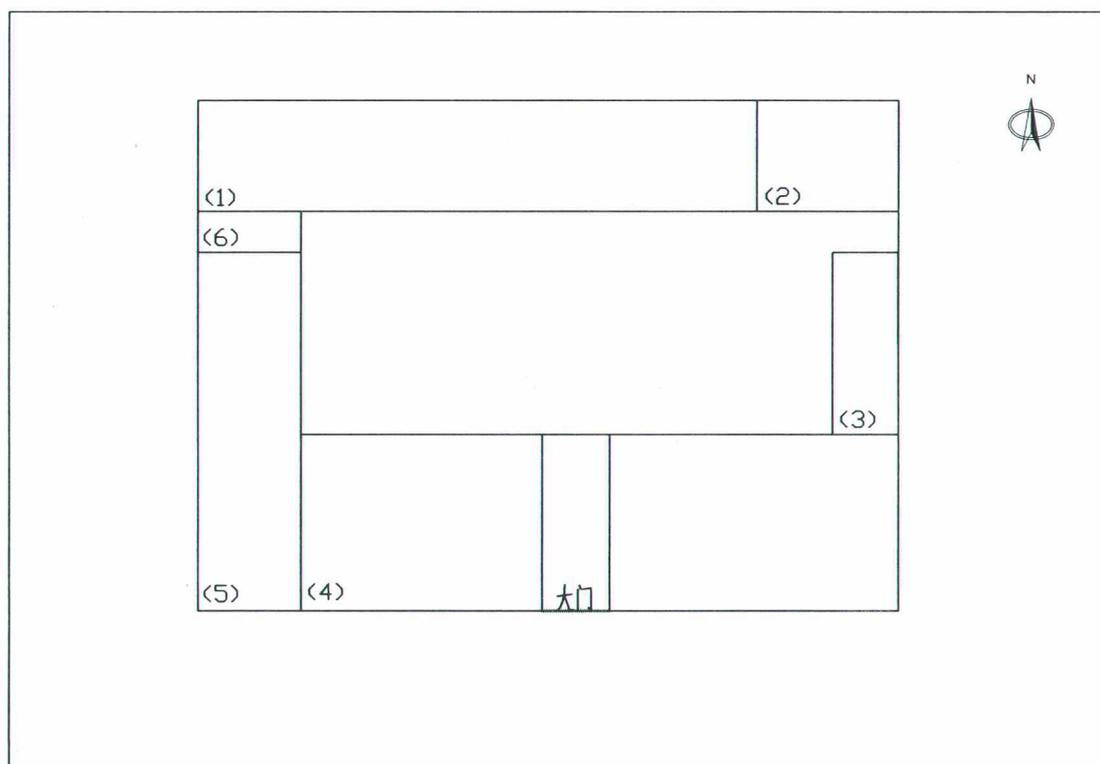
单位：人民币元

序号	名称	产权证书	结构类型	层数	用途	单位	数量	单价	评估价值	备注
1	1幢房	无	砖木瓦房	1层	办公、车间	平方米	529.42	1140.00	603538.80	高4米，屋后墙为真实漆保温带滴水檐
2	2幢房	无	砖混平房	1层	办公	平方米	133.9	912.00	122116.80	
3	3幢房	无	砖混平房	1层	其他	平方米	100.8	608.00	61286.40	
4	4幢房	无	钢结构	1层	车间	平方米	894.87	456.00	408060.72	
5	5幢房	无	砖木瓦房	1层	车间	平方米	314.45	646.00	203134.70	
6	6幢房	无	钢棚	1层	其他	平方米	36.1	304.00	10974.40	
房屋建筑物小计：							2009.54		1409111.82	
序号	名称	规格型号	单位	数量	单价	评估价值	备注			
1	井	Φ60cm, 深60米	口	1	9000.00	9000.00				
2	供水管道		米	200	220.00	44000.00				
3	地基、填土、硬化等	深1.5米	平方米	3040	28.00	85120.00				
4	水泥地面		平方米	1149	70	80430	院内+厕所处			
5	厕所		处	1	3500	3500				
6	电缆	国标120, 通总配电室	米	260	197	51220				
7	电缆	三相60*(3+1), 通各车间	米	460	95	43700				
8	监控		个	12	450	5400				
10	照壁		处	1	8500	8500				
11	大门及垛		处	1	8000	8000				
12	院墙		米	48	280	13440				
13	无花果树	Φ15cm	棵	1	320	320	院内			
14	石榴树	Φ15cm	棵	1	320	320	院内			

刘国强房屋坐落平面图

坐落：湿地公园北侧

单位：平方米



比例尺 1: 700

土地租赁合同

出租方：莱州市污水处理厂 (以下简称甲方)

承租方：刘国强 (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律规定，为了明确甲、乙双方的权利、义务，经双方平等协商，签订本合同。

一、甲方将位于污水处理厂院内西南角南至南院墙、北至化验室北墙以北 2 米处、东至伙房西山墙、西至西院墙共计 肆 亩土地的使用权出租给乙方使用。

二、乙方承租本宗土地必须进行合法经营，否则甲方有权收回土地使用权，终止合同，一切损失乙方自负。

三、乙方不得擅自转租本宗土地的使用权，如需进行转租应征得甲方书面同意，否则甲方有权收回土地使用权，终止合同。

四、本宗土地的水电一律由乙方自行解决。在用电负荷允许、保证污水处理厂正常运转的情况下，可由配电室接电，但必须单独挂表，费用自理，价格为 0.90 元/kwh，以后凡遇政策性调价，电价同比增加。水可从污水处理厂自来水管道接用，必须单独接表，接水费用自理，水费按城区生产、生活用水水费标准收取。

五、本宗土地所上的项目及建筑的审批手续均由乙方负责办理。

六、乙方租用期间，有关市容环境卫生、门前三包等费用由乙方承担。

七、乙方在租赁期间因生产经营所发生的所有事故及造成他人损害的由乙方承担责任，与甲方无关。

八、本合同到期或经协商一致解除合同后，乙方在租赁期间自己建设的建筑物等一切设施均自行处理，甲方概不接受，并在 30 日内向甲方办理土地交接手续。如 30 日不办理，甲方有权自行处理。

九、租赁期限为 伍拾 年，从 2006 年 10 月 1 日至 2056 年 9 月 30 日。

十、经甲乙双方商定，租金的交纳采取按年支付先付后用的方式，年租金为 7200.00 元，在签订合同后 10 日内乙方先预交前十年租金 72000.00 元，第

十一年开始按照约定的年租金支付，按照先付租金后用地的办法交纳，乙方于每年的 10 月 / 日前将当年租金 12000 元交给甲方。如逾期交纳乙方应支付年租金总额每日千分之二违约金。

十一、在租赁期限内，~~因城市规划建设~~因城市规划建设，致使双方不能继续履行合同时，合同终止，同时终止缴纳租赁费，地上建筑物自签订合同之日起按 50 年使用寿命折旧（即年折旧 2%），给予补偿。

十二、争议解决方式：本合同在执行过程中发生争议，由甲乙双方协商解决，协商不成可诉至莱州市人民法院。

十三、本合同自双方签字盖章后生效。

十四、本合同一式二份，双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人：

张健

法定代表人：

刘国强

2006 年 9 月 12 日



统一社会信用代码
91370602769742855M

营业执照

(副本) 1-1



扫描二维码登录
国家企业信用
信息公示系统
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 山东中创土地房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 郎咸辉
经营范围 土地评估与代理、房地产评估与咨询、房产中介服务、从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估及项目评估。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 叁佰万元整
成立日期 2004年12月23日
营业期限 2004年12月23日至2024年12月23日
住所 芝罘区二马路155号1006号

登记机关



2019年03月25日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关 (公章)

二〇二〇年八月三十一日

机构名称	山东中创土地房地产资产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	郎咸辉
住所	烟台市芝罘区二马路155号1006号
邮政编码	264000
联系电话	0535-6653077
统一社会信用代码	91370602769742855M
组织形式	有限责任
成立日期	二〇〇四年十二月二十三日
注册资本 (出资数额)	叁佰万元
备案等级	壹级
证书编号	鲁评051032
有效期限	2020年8月31日至2023年8月30日

本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得房地产估价师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



The People's Republic of China



The People's Republic of China

编号:
No.

0015251



持证人签名:
Signature of the Bearer

滕晓荣

姓名: 滕晓荣
Full Name

性别:
Sex

出生年月: 700119
Date of Birth

专业类别:
Professional Type

批准日期: 2005年10月16日
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: 2006年2月20日
Issued on





房地产估价师

Real Estate Appraiser

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。



姓名：赵子健

证件号码：370683198701212916

性别：男

出生年月：1987年01月

批准日期：2018年10月14日

管理号：20189973700000000914370557



中华人民共和国住房和城乡建设部



中华人民共和国人力资源和社会保障部