

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：阳谷县驰达汽车用品有限公司所有的位于阳谷县迷唐路 31 号的国有工业用地使用权及 01-04 幢工业用房市场价格评估

估价委托人：阳谷县人民法院

房地产估价机构：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张增坤（注册号：3720190070）

马舒然（注册号：3720210044）

评估报告出具日期：2023 年 11 月 28 日

评估报告编号：鲁成（2023）估字 A180 号

致估价委托人函

阳谷县人民法院：

受贵院委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的位于阳谷县迷唐路 31 号的国有工业用地使用权及 01-04 幢工业用房产于 2023 年 11 月 27 日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为阳谷县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》复印件及现场勘查确定估价对象权属状况如下：

①国有土地使用权登记信息				
国有土地使用权证号		阳国用（2011）第 160 号		
土地使用权人		阳谷县驰达汽车用品有限公司		
宗地坐落		阳谷县侨润办事处开发区		
地类 (用途)	使用权类型	使用权面积 (m ²)	登记时间	终止日期
工业	出让	12000	2011 年 9 月 5 日	2061 年 7 月 6 日
②房屋所有权登记信息				
房屋所有权证号		阳房权证阳谷县字第 0029961 号		
房屋坐落		阳谷县迷唐路 31 号 01、02、03、04		
房屋所有权人		阳谷县驰达汽车用品有限公司		
共有情况		单独所有	登记时间	2016-6-24
房屋状况附表				
幢号	建筑面积 (m ²)	房屋结构	所在层数/ 总层数	规划用途/实际用途
01	553.04	混合结构	1-2 层/2 层	工业用房/办公
02	891.26	钢结构	1 层/1 层	工业用房/车间

03	591.53	钢结构	1层/1层	工业用房/车间
04	1782.53	钢结构	1层/1层	工业用房/车间
③抵押信息	估价委托人未提供相关资料。			
④查封信息	已查封，查封机关为阳谷县人民法院。			

价值时点：2023年11月27日（现场实地查勘完成之日）。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值类型为市场价格。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次房地产采用成本法（房地分估路径）进行评估，其中土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

估价结果：注册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，经分析和测算，确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，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估价结果为：

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

土地使用权价格					
国有土地使用权证号	土地使用权人	宗地坐落	使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
阳国用(2011)第160号	阳谷县驰达汽车用品有限公司	阳谷县侨润办事处开发区	12000	203	243.60
小计			12000		243.60
证载房屋价格					
房屋所有权证号	实际用途	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
阳房权证阳谷	办公	混合结构	553.04	740	40.92

县字第 0029961号	车间	钢结构	891.26	381	33.96
	车间	钢结构	591.53	381	22.54
	车间	钢结构	1782.53	381	67.91
小计			3818.36		165.33
合计					408.93
人民币大写：肆佰零捌万玖仟叁佰元整					



特别提示：

1、本评估报告使用期限为一年，自 2023 年 11 月 28 日至 2024 年 11 月 27 日。

2、以上内容摘自评估报告，详细内容见《估价结果报告》。若当事人、利害关系人对报告有异议，请在收到报告之日起五日内以书面形式通过阳谷县人民法院向我公司提出。

3、估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。最终的处置价格应该由估价委托人根据处置方式、市场参与程度、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6、在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，

估价结果应当进行相应调整后或委托估价机构重新估价才可使用。

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：程新军

二〇二三年十一月二十八日



估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：阳谷县人民法院

地 址：聊城市阳谷县黄山路 139 号

联 系 人：孟法官

联系电话：0635-6217219

二、房地产估价机构：

机构名称：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

住 所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区新泺大街 2117 号铭盛大厦 1618 室

统一社会信用代码：913708001300883682G

备案证书编号：鲁评 091012

备案资质等级：壹级

备案证书有效期限：2023 年 4 月 28 日至 2026 年 4 月 27 日

法定代表人：程新军

联 系 人：林经理

联系电话：0531-82998556

三、估价目的：

为阳谷县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

（一）估价对象范围：

估价对象财产范围为阳谷县驰达汽车用品有限公司所有的位于阳谷县迷唐路 31 号的国有工业用地使用权及 01-04 幢工业用房，包含依附于估价对象的装饰装修及设施设备，财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况:

1、名称：阳谷县驰达汽车用品有限公司名下位于阳谷县迷唐路 31 号的国有工业用地使用权及 01-04 幢工业用房。

2、坐落：阳谷县迷唐路 31 号 01、02、03、04。

3、规模：土地使用权面积为 12000 平方米，本次评估地上证载房屋建筑总面积共计 3818.36 平方米。

4、用途：土地登记用途为工业用地，建筑物登记用途为工业用房，实际用途为办公楼、车间等。

5、权属：根据《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》复印件，土地使用权人为阳谷县驰达汽车用品有限公司，地上 01-04 幢房屋所有权人为阳谷县驰达汽车用品有限公司，土地使用权及 01-04 幢房屋已办理产权登记，权属清晰。土地及 01-04 幢房屋其他权属信息详见下表。

①国有土地使用权登记信息				
国有土地使用权证号		阳国用(2011)第160号		
土地使用权人		阳谷县驰达汽车用品有限公司		
宗地坐落		阳谷县侨润办事处开发区		
地类 (用途)	使用权类型	使用权面积 (m ²)	登记时间	终止日期
工业	出让	12000	2011年9月5日	2061年7月6日
②房屋所有权登记信息				
房屋所有权证号		阳房权证阳谷县字第0029961号		
房屋坐落		阳谷县迷唐路31号01、02、03、04		
房屋所有权人		阳谷县驰达汽车用品有限公司		
共有情况		单独所有	登记时间	2016-6-24
房屋状况附表				

幢号	建筑面积 (m ²)	房屋结构	所在层数/ 总层数	规划用途/实际用途
01	553.04	混合结构	1-2层/2层	工业用房/办公
02	891.26	钢结构	1层/1层	工业用房/车间
03	591.53	钢结构	1层/1层	工业用房/车间
04	1782.53	钢结构	1层/1层	工业用房/车间
③抵押信息	估价委托人未提供相关资料。			
④查封信息	已查封，查封机关为阳谷县人民法院。			

6、他项权利及司法限制状况：

依据估价委托人提供的资料（详见上表），估价对象存在查封情况。根据估价目的，本次评估未考虑抵押、担保、司法和行政机关依法裁决、查封等非正常因素对估价结果的影响。

7、出租或占用情况：经注册房地产估价师现场查勘，估价对象处于利用中，因估价委托人和当事人未提供估价对象租赁的相关详细材料，经与人民法院沟通确认，本次评估未考虑租赁对评估价值的影响。

（三）土地基本状况：

名称及坐落	阳谷县侨润办事处开发区；
土地面积	土地使用权面积 12000 m ² ；
土地终止日期	2061年7月6日止；
土地四至	北至三和文具，东至南北一路，南至老唐村耕地，西至老唐村耕地、东焦海村耕地；
土地用途	工业用地；
土地形状	宗地形状规则，有利于地上建筑布局；
地形、地势及地质状况	估价对象地形、地势平坦，与周边地块基本持相同高度，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性较小；地质状况稳定，地基承载力较好；
开发程度	至价值时点，宗地红线外开发程度已达到“五通”（通电，通路，供水，排水，通讯），宗地红线内开发程度已达到“场地

平整”，已建有多栋建筑物。

(四) 建筑物基本状况:

建筑物实物状况				
幢号	实际用途	层数	建筑面积 (m ²)	实物状况
01	办公楼	2层	553.04	外墙刷涂料, 入户玻璃门, 室内瓷砖地面, 石膏板吊顶, 内墙刷乳胶漆, 成本套木门; 楼梯瓷砖踏步, 不锈钢扶手; h=8.11m, 水、电、消防、空调配套, 维护保养状况一般。
02	车间	1层	891.26	砖墙基础、上部复合彩钢围护, 单层彩钢板顶, 塑钢窗, 室内水泥地面, “H”型钢承重; h=6.03m, 电、消防配套, 维护保养状况一般。
03	车间	1层	591.53	砖墙基础、上部复合彩钢围护, 单层彩钢板顶, 塑钢窗, 室内水泥地面, “H”型钢承重; h=6.06m, 电、消防配套, 维护保养状况一般。
04	车间	1层	1782.53	砖墙基础、上部复合彩钢围护, 单层彩钢板顶, 塑钢窗, 室内水泥地面, “H”型钢承重; h=6.07m, 电、消防配套, 维护保养状况一般。

五、价值时点:

根据阳谷县人民法院委托书(2023)鲁1521执恢257号获悉:本次评估委托之日为2023年11月26日,现场实地查勘完成之日为2023年11月27日。根据相关规定,人民法院未明确价值时点的,一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点,故确定本次评估的价值时点为现场实地查勘完成之日(即2023年11月27日)。

六、价值类型:**(一) 价值类型**

本次评估所采用的价值类型为市场价格。

(二) 价值定义

土地使用权的市场价格是指在公开市场条件下,土地规划用途为工业

用地，土地实际用途为工业用地，设定土地用途为工业用地，设定土地使用年期为 37.61 年，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（供水、排水、供电、通讯、通路），宗地红线内“场地平整”，参照当地正常市场价格水平，于价值时点 2023 年 11 月 27 日现状利用条件下的国有出让建设用地土地使用权市场价格。

地上建筑物的市场价格是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润，并减去折旧后的价格。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点满足本次估价假设和限制条件下包括国有出让工业用地使用权、01-04 幢工业用房及配套设施的价格；付款方式是一次性付清房地价款；房屋面积内涵为建筑面积，土地面积内涵为使用权面积，开发程度为已开发完成，土地开发程度具备宗地红线外“五通”（供水、排水、供电、通讯、通路），宗地红线内“场地平整”。

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

要求估价机构及估价人员站在中立的立场上，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或价格的原则。遵循独立、客观、公正原则在估价过程中独立调查、分析、判断，不得因为估价委托人或相关利害关系人的意志、行为而偏颇。评估报告中的基础数据、依据等取值以客观为标准。估价过程和结果应是公正的，不得有违公允和社会的公序良俗。

（二）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。遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。包括估价对象的土地权属来源、取得方式合法，房屋建筑用途、容积率、建筑密度、绿化率、外观等符合土地利用规划、城市规划的要求。评估报告撰写的依据、程序、方法和结果等合法合理。评估报告的目的、出具、使用等合法。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，例如建筑物变得陈旧过时、周围环境有所改变等。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。

（四）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。在用途、规模、档次、建筑结构等方面具有相同使用价值、有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向一致。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指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。

八、估价依据：

（一）本次评估所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大

三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（已经 2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议第三次修订通过，中华人民共和国国务院令 743 号现予公布，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16 号，于 2009 年 8 月 24 日由最高人民法院审判委员会第 1472 次会议通过，自 2009 年 11 月 20 日起施行）；

7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号，于 2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

8、阳谷县人民政府公布《关于调整城镇土地级别及基准地价的通知》（阳政字[2020] 18 号，自 2020 年 7 月 6 日起执行）。

（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/T18508-2014《城镇土地估价规程》；

3、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》；

4、中华人民共和国土地管理行业标准 TD/T1061-2021《自然资源价格评估通则》；

5、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

1、阳谷县人民法院委托书原件；

2、《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》复印件。

（四）房地产估价机构和注册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、注册房地产估价师调查和搜集阳谷县房地产市场资料；

3、估价对象的实地查勘的资料（图片）及房地产估价机构长期积累的估价资料。

九、估价方法：

（一）估价方法的选择及理由

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，估价过程中应根据估价目的和估价对象的实际情况选择适当的评估方法。

1、比较法是根据与估价对象相似的房产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体地说，比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较、对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺等。估价对象为工业类房地产，在估价对象同一供求范围内，无与其相

似的房地产交易实例，且可比性差，根据替代原则不适宜使用比较法进行评估。

2、收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。具体地说，收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益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、有收益性的房地产，包括厂房等。估价对象为工业类房地产，在估价对象坐落于同一供求范围内，无与其相似的房地产出租交易实例，且可比性差，不易明确房地产的收益，根据预期原理不适宜使用收益法进行评估。

3、假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。具体地说，假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象为已建成利用房地产，短期内不具开发或在开发潜力，根据预期原理不适宜使用假设开发法进行评估。

4、成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法。具体地说，成本法是求取估价对象在价值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。估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产不易确定租金等经济收入。估价对象为工业类房地产，同类房地产没有交易且估价对象或其同类房地产不易确定租金，适宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次房地产采用成本法进行评估。

（三）估价技术路线

估价对象为工业用途，本次成本法评估采用房地分估路径，基本公式为：

房地产价值=土地重置成本+建筑物重置成本(重建成本)-建筑物折旧。

1、建筑物评估价值测算

建筑物评估价值采用成本法求取，估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种评估方法，其计算公式为：建筑物评估价值=建筑物重置价格-建筑物折旧。

其中，建筑物重置价格=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。建设成本包括勘察设计和前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施费、开发期间税费等。建筑物折旧采用直线法和成新折扣法综合确定。

2、土地重置成本测算

根据《城镇土地估价规程》(以下简称规程)，土地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价修正法等，估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当前地产市场发展情况并结合估价对象具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

①市场比较法是选取可比实例，进行交易情况、估价期日、个别因素、区域因素等修正，以此估算待估宗地价格的方法，主要适用于地产市场发达、有充足的可比实例的地区。估价对象周边地产交易实例较多，地产市场发达，故适宜选用市场比较法进行评估。

②收益还原法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益(正常年纯收益)的基础上，以一定的土地还原率，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(土地价值)的一种方法。待估宗地为工业用地，市场上无类似用地的出租案例，企业生产经营收益的核算较复杂，归属于土地产生的收益不易确定，不宜采用收益还原法进行评估。

③剩余法主要适用于待开发土地的估价，待拆迁改造的再开发房地产的估价，仅将土地或房产整理成供直接利用的土地或房地产的估价，现有新旧房地产中地价的单独评估。估价对象用途为已开发完成工业用地，不符合上述情况，因此本次评估不采用剩余法。

④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，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的估价方法。一般适用于新开发的土地的估价，特别适用于土地市场不发育，土地成交实例不多，无法利用市场比较法等方法进行估价时采用。估价对象作为工业用地，市场上有充足交易案例，可采用市场比较法评估，故估价对象不适宜采用成本逼近法评估。

⑤基准地价系数修正法是指利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。阳谷县建立了较为完善的基准地价及修正体系，尚在实施有效期内，待估宗地在阳谷县城区工矿仓储用地基准地价覆盖范围内，测算结果能较准确地反映地价水平，可采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

市场比较法计算公式为：待估宗地比准价格=比较实例交易价格×交易情况修正系数×期日修正系数×使用年期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

基准地价系数修正法计算公式为：待估宗地价格=待估宗地所在级别基准地价×(1+Σ各区域因素和个别因素修正系数)×期日修正系数×土地使用权年期修正系数×容积率修正+土地开发程度修正。

3、估价技术路线具体如下：

- ①选用基准地价系数修正法和市场比较法综合求取土地重置成本；
 ②选用成本法求取建筑物重置成本，扣除折旧，确定建筑物评估价值；
 ③房地产价值=土地重置成本+地上建筑物评估价值；

十、估价结果：

注册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，经分析和测算，确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，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估价结果为：

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

土地 使用权 价格					
国有土地使用 权证号	土地使用权人	宗地坐落	使用权面 积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
阳国用(2011) 第 160 号	阳谷县驰达汽 车用品有限公 司	阳谷县侨润 办事处开发 区	12000	203	243.60
小计			12000		243.60
证 载 房 屋 价 格					
房屋所有权证 号	实际用途	结构	建筑面 积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
阳房权证阳谷 县字第 0029961 号	办公	混合结构	553.04	740	40.92
	车间	钢结构	891.26	381	33.96
	车间	钢结构	591.53	381	22.54
	车间	钢结构	1782.53	381	67.91
小计			3818.36		165.33
合计					408.93

人民币大写：肆佰零捌万玖仟叁佰元整

估价结果内涵是估价对象在价值时点满足本次估价假设和限制条件下包括国有出让工业用地使用权、01-04 幢工业用房及配套设施的价格；付款方式是一次性付清房地价款；房屋面积内涵为建筑面积，土地面积内涵为使用权面积，开发程度为已开发完成，土地开发程度具备宗地红线外“五通”（供水、排水、供电、通讯、通路），宗地红线内“场地平整”。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
张增坤	3720190070		2023年11月28日
马舒然	3720210044		2023年11月28日

十二、实地查勘期：2023年11月27日。

十三、估价作业期：2023年11月27日至2023年11月28日。

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司



二十八日