

估价项目名称： 泰安市亚特尔化工建材有限公司位于泰安市
市高新技术开发区土地一宗及地上附属
物价值评估报告

委托估价方： 泰安市泰山区人民法院

受理估价方： 山东金桥房地产土地评估有限公司

估价人员： 陈清 袁源

估价作业日期： 2017 年 12 月 29 日-2018 年 5 月 8 日

估价报告编号： 山东金桥房估字 T2018-TQF011 号

目 录

一、致委托方函	3
二、估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	6
四、估价结果报告	7
五、附件	9
1、 司法鉴定委托书；	
2、 委托方提供的资料；	
3、 现场勘查照片；	
4、 估价机构营业执照复印件；	
5、 估价机构资质证书复印件；	
6、 房地产估价师资格证书复印件。	

致委托方函

泰安市泰山区人民法院：

受贵院委托，我公司于2018年1月25日派出由专业估价人员组成的房地产评估小组，对泰安市亚特尔化工建材有限公司位于泰安市高新技术开发区土地一宗及地上附属建筑物进行勘察，在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为贵院审理执行案件提供土地及地上附属建筑物价格参考依据。

估价对象土地使用权面积6110平方米，合9.615亩。地上附属建筑物为综合办公楼，总层数为5层，框架结构，建筑面积为6501.8平方米。西侧建筑物基础已做完，面积为1350平方米。

我公司评估人员根据估价目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，采用科学的评估方法，在认真分析现在资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合评估经验和对影响项目价值因素的分析，评估估价对象土地一宗及地上附属建筑物在估价时点（2018年1月25日）的公开市场价值。

土地一宗及地上附属建筑物总价值为：1185.96万元（人民币）。

大写金额：壹仟壹佰捌拾伍万玖仟陆佰元整。

山东金桥房地产土地评估有限公司

二〇一八年五月八日

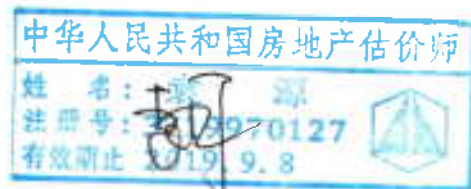
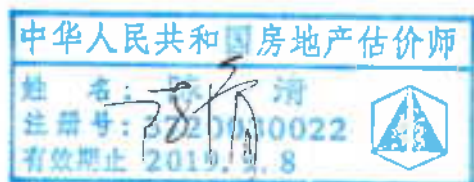
估价师声明

我们郑重声明：

1. 本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 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. 我们与本次评估报告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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291--2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们已经会同法院办案人员、原告当事人，对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（详见照片），并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性和合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，我们和我们所在的评估机构不承担相应的责任。
8. 本评估报告由山东金桥房地产土地评估有限公司负责解释。
9. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向

委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表

注册房地产估价师：



估价的假设和限制条件

（一）、估价的假设和限制条件

1. 本次评估结果是估价对象在估价时点的公开市场价格。因此须假设估价对象处在公开市场上，具备公开市场条件，即交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，在较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

2. 本报告仅对估价对象的现值进行评估。未考虑估价时点以后其他因素对估价对象价值增减所产生的影响。

3. 本报告结果仅限于为法院审理执行案件提供土地及地上附属建筑物价值参考。不作其它用途使用。

4. 本次估价以估价对象保持现状、持续使用为假设前提。

5. 本次评估未考虑租约对房地产价值的影响。

6. 本次评估未考虑他项权利对房地产价值的影响。

7. 本次估价房产面积依据委托方提供材料和申请方提供施工图纸说明面积为准。

8. 土地面积以宗地图记载的面积为准。

9. 本评估报告自评估基准日起有效期为一年。

估价结果报告

一、 委托估价方：泰安市泰山区人民法院

二、 受理估价方：山东金桥房地产土地评估有限公司

三、 估价对象：泰安市亚特尔化工建材有限公司位于泰安市高新技术开发区土地一宗及地上附属建筑物。具体状况见下表：

1、 估价对象权益状况：

土地及地上附属建筑物情况：

权利人	泰安市亚特尔化工建材有限公司		
估价对象	土地一宗及地上附属建筑物		
坐落	泰安市高新技术开发区		
房产面积约（m ² ）	6504.8	结构	框架
总层数	5	所在层数	1-5
土地面积（m ² ）	6410 平方米，合 9.615 亩		
备注	西侧基础面积 1350 平方米		

2、 估价对象状况：

估价对象位于泰安市高新技术开发区土地一宗及地上附属建筑物，框架结构 5 层，所在层数为 1-5 层，建筑面积 6504.8 平方米，厂区地面平整部分硬化，西部分基础已完工，回填未完成，面积 1350 平方米。宗地面积载明 6410 平方米，合 9.615 亩。

3、估价对象区域状况：估价对象位于泰安市高新技术开发区，东临凤祥路，北临南天门大街，西邻山东丰泽包装材料有限公司。厂区地面平整部分硬化，周边交较便利。

四、估价目的：为法院审理执行案件提供土地及地上附属物价值参考。

五、估价时点：二〇一八年一月二十五日

六、价值定义：公开市场价值，即估价对象于估价时点在公开市场上最可能形成的价格。

七、估价依据：

（一）相关的政策法规和规范

- 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》；
- 4、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 5、《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》；

（二）委托方提供的资料

- 1、泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书（2018）泰山法技会字第18号；

2、宗地图、施工图复印件一份；

3、申请书复印件一份；

（三）估价方现场勘查情况及了解搜集的材料。

八、估价原则：

1. 独立、客观、公正的工作原则；
2. 合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，估价时点的原则等操作

性原则。

九、估价方法：

本公司估价人员经过认真分析所掌握的资料，并进行了实地勘察和对邻近房产调查，估价对象为地上建筑物，根据估价对象的实际情况及本次估价的目的，成本法为本次评估的仅适用的方法。

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。

十、估价结果：

估价对象土地及地上附属建筑物总价值为 1185.96 万元（人民币）。

大写金额：壹仟壹佰捌拾伍万玖仟陆佰元整。

十一、估价作业日期：2017 年 12 月 29 日—2018 年 5 月 8 日

十二、估价报告应用有效期：2018 年 5 月 8 日-2019 年 5 月 7 日。

十三、估价人员：



山东金桥房地产土地评估有限公司



泰安市泰山区人民法院
司法鉴定委托书

(2018)泰山法技会字第18号

受委托单位	山东金桥房地产土地评估有限公司
案 由	民间借贷纠纷
案情摘要	略。
提供材料	申请书壹份、调解书壹份、宗地图壹份 (以上材料均为复印件)
鉴定要求	对泰安市亚特尔化工建材有限公司位于泰安市高新技术开发区土地一宗(面积约9.615亩)及地上附属建筑物(约6500平方米)进行价值评估。现场勘验时请通知执行员到场。提供电子版现场勘验照片及评估报告(PDF)(执行案件 执一庭 朱大勇 8625152) 请于30个工作日内完成鉴定,并将鉴定报告5份送达本院技术室。 法医临床学鉴定,对被鉴定人检验时请通知双方当事人。
委托单位	泰安市泰山区人民法院技术室 联系人:王光岩 电话:0538-8512256 申请人:原告:孙华东(13605386788) 被告:泰安市亚特尔化工建材有限公司(刘建伟 13181797617) 2017年12月29日 (公章)

中 清

会18

中清人与被执行人青州市亚特尔化工有限公司
因合同纠纷一案，已由青州市人民法院以(2016)鲁0902民初219
号《民事调解书》结案进入执行，在执行中拍卖查封的部分工
地24.7亩，用以偿还抵押贷款。剩余9.615亩，中清人申请
对该地块建筑物约6500平方米进行评估拍卖，以偿还中清人
的欠款及利息576.7万元(计算至2017.12.31)，以及本案的诉讼费用。
此致

青州市人民法院。

中清人：孙学东

2017.12.18

宗地 图

单位: m.m²

宗地编号:

地籍图号: 3998.00-507.50

权利人:

北



开发区储备土地



山东丰源测绘科技有限公司

界址点坐标表

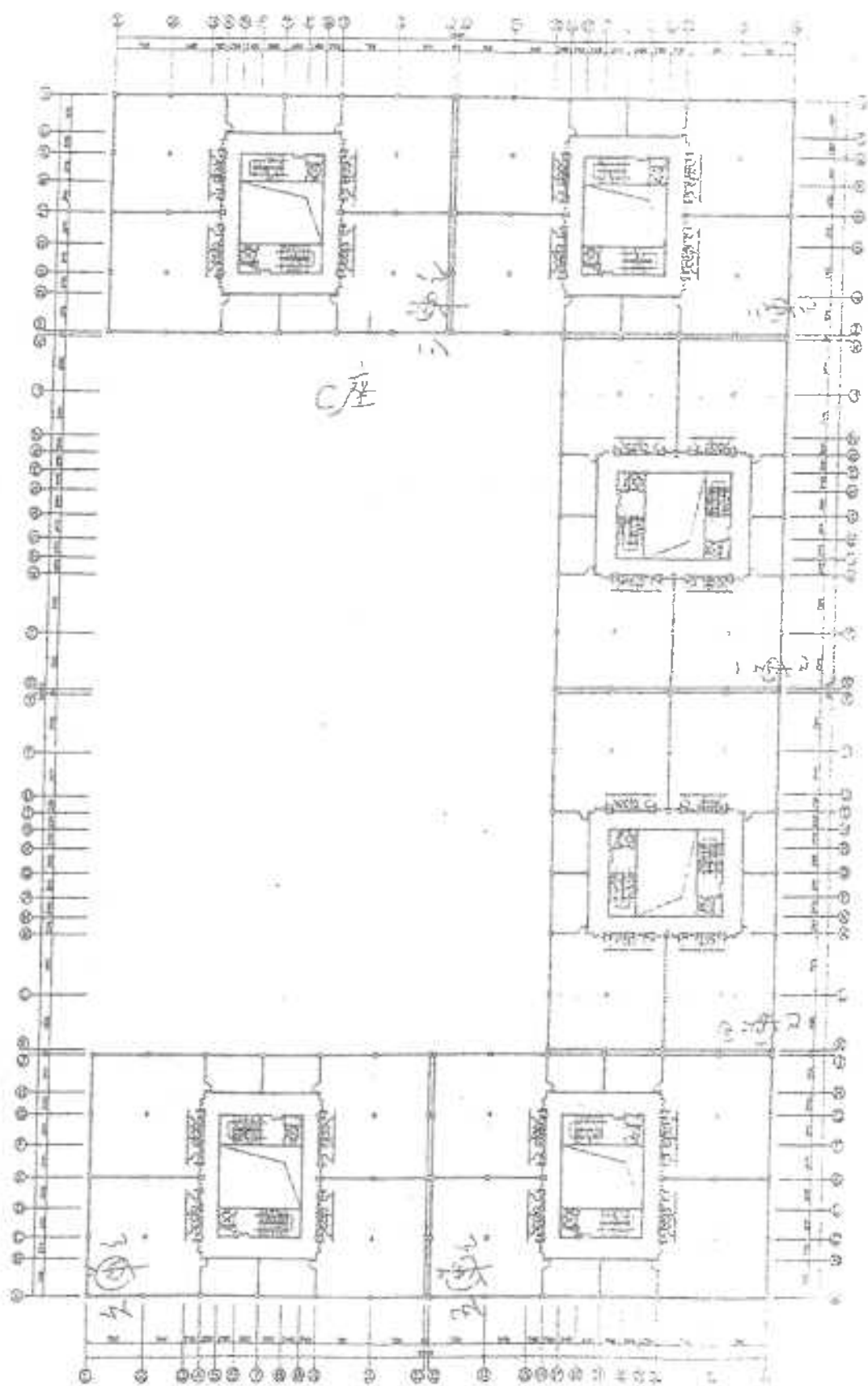
点号	X	Y	距离
J1	3998216.292	507566.699	130.00
J2	3998216.292	507696.699	49.39
J3	3998166.898	507696.699	130.00
J4	3998167.072	507566.699	49.22
J1	3998216.292	507566.699	
S=6410 平方米 合9.615亩			



绘图日期: 2017年8月18日

设计人: 赵国兵

1:850

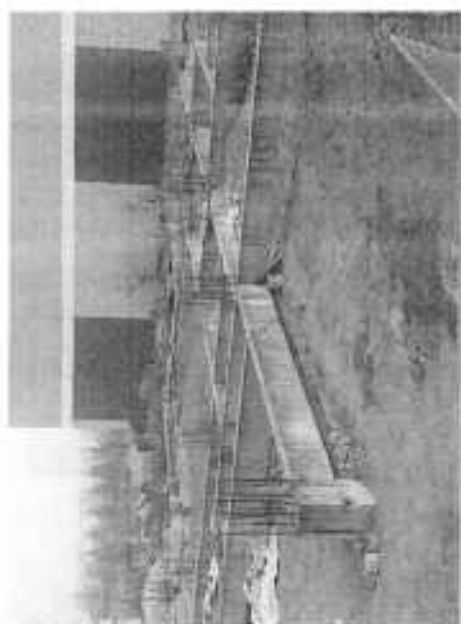
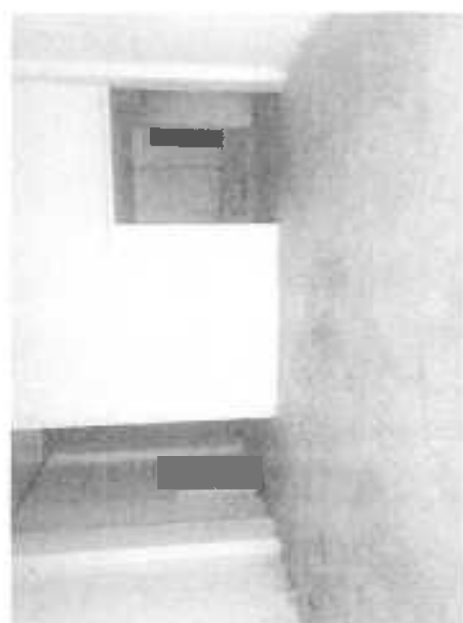


C座

B座

A座

C'座





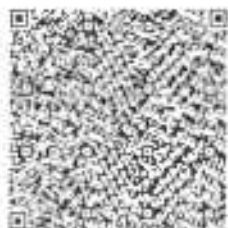
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370902743381836A

名称 山东金桥房地产土地评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 东岳大街(泰安市建设大厦二楼西大厅)
法定代表人 袁源
注册资本 壹仟万元整
成立日期 2002年08月12日
营业期限 2002年08月12日至 年 月 日
经营范围 房地产价格评估服务, 房地产价格咨询, 房地产中介服务, 土地评估。(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)



登记机关



企业信用信息公示系统网址

<http://218.56.144.173/jsp/jc-dh>



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东金桥房地产土地评估有限公司

法定代表人：
(执行合伙人) 袁源

住所：泰安市东岳大街建设大厦

营业执照注册号：91370902743381836A

资质等级：贰级

行政许可决定书号：泰房地产评估许准[2016]12号

证书编号：鲁评 102001

有效期限：2015年5月14日至2018年5月13日

行政许可机关(公章)

二〇一六年十一月三十日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00120585

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00120588

姓名 / Full name

曹清

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

370920196507020066

注册号 / Registration No.

3720030022

执业机构 / Employer

山东金桥房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-8

持证人签名 / Bearer's signature

姓名 / Full name

曹源

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

372929196910270013

注册号 / Registration No.

3719970127

执业机构 / Employer

山东金桥房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-8

持证人签名 / Bearer's signature