**房地产估价报告**

鲁三鑫房估字T（2024）第0919号

关于对肥城市碧霞工贸有限公司位于肥城市 石横镇驻地的房地产及附属物价格的估价报告

**估价委托人**：泰安市中级人民法院

**估价机构：**山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

**注册房地产估价师：**彭 伟 注册号：3719960029

王立红 注册号：3720110127

**估价报告出具日期：** 2024年10月15日

**目 录**

一、致估价委托人函………………………………………（1）

二、估价师声明……………………………………………（2）

三、估价的假设和限制条件………………………………（3）

四、房地产估价结果报告…………………………………（7）

五、房地产估价技术报告…………………………………（11）六、附件……………………………………………………（21）

七、估价人员和估价机构…………………………………（21）

**第一部分 致委托估价人函 泰安市中级人民法院：**

为办理案件执行的需要，受贵院委托,我公司对肥城市碧霞工 贸有限公司位于肥城市石横镇驻地的房地产及附属物价格进行了 评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序， 结合估价经验，在实地查勘，综合分析影响该宗房地产、附属物 价格因素的基础上，以国家有关房地产估价的法规、政策和贵院 提供的有关资料为依据，运用基准地价修正法及成本法，对估价 对象在价值时点2024年9月19日的客观合理价格进行了认真地 估算和判定，确认房产建筑面积11400.74平方米、土地使用权面 积45814.09平方米的估价对象及院墙、大门附属物价格共计为人 民币1826.87万元(其中土地使用权及房产价格合计为1812.69万 元，大门及院墙附属物价格合计为14.18万元），大写：壹仟捌佰 贰拾陆万捌仟柒佰元整。

现提交本估价报告。 山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

二○二四年十月十五日

**第二部分 估价师声明**

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害人没有偏见；

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

五、我们在本次估价活动中是遵守职业道德，专业能力能够胜任并勤勉尽责的；

六、我们已于二○二四年九月十九日对估价对象进行了实地查看；

七、本估价报告依据了估价委托估价人提供的相关资料；

八、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有；

九、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：彭伟 王立红

**第三部分 估价的假设和限制条件**

一、估价假设

（一）一般假设

1. 我们对估价委托人提供的涉及权属、面积、用途等相关资料进行了审慎的检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，没有保留及隐瞒，并在报告中采用相应数据。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的专业关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 假定该报告有效期内的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4. 假定估价对象在价值时点所处房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5. 假定有关估价对象的运作方式及程序符合国家及地方的有关法律、法规。

6. 假定估价对象享有公共的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

假定估价对象正常使用水、电等基础配套设施。

（三）背离事实假设

1. 假定不考虑查封、抵押因素对估价对象价格的影响。 2. 假定拍卖或变卖之日房地产状况与价值时点时的状况一致。

（四）不相一致假设

根据现场查看，附属物电动大门、院墙未列入抵押范围。其电动大门数据由估价人员测量、院墙依土地平面图数据计算，经估价委托方工作人员同意，列入本次评估范围。

（五）依据不足假设

1. 不考虑估价对象存在的租赁因素对价格的影响；。

2. 假定估价对象不存在欠缴税费、拖欠水电费等情况及金额。

3. 假定估价对象权属证明材料复印件与原件相同。

二、限制条件

1. 本估价报告使用有效期自正式估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用有效期内，不动产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 该估价结果包含房产证记载房产价格，房屋室内装饰装修价格，土地使用权价格，附属物电动大门、院墙以及应享有的公共通行权、水电等基础配套，与土地及房产相关设施设备权益价格；不包含房屋内动产器具、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益价值；不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

3. 估价结果未考虑估价对象快速变现等因素对估价对象价格的影响。

4. 估价结果考虑了价值时点之前国家政策、市场供应关系等对估价对象的影响，但未考虑价值时点之后国家政策、市场变化及可能发生的不可抗力影响。

5. 该估价结果限于本报告估价目的及已说明的假设和限制条件下提供给估价委托人使用，若改变估价目的、假设限制及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

6. 估价委托人应对其提供资料的真实性负责，估价机构及估价人员不承担该资料真实性证明责任及因估价委托人提供的资料失实所导致的相应责任。

7. 本报告不得用于估价目的之外的其他用途，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8. 估价结果报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，估价机构不承担责任。

9. 未经估价机构书面同意，报告书不得向估价委托人以外的单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

三、评估结果使用特别提示

1. 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；

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

**第四部分 房地产估价结果报告**

一、估价委托人：泰安市中级人民法院

二、估价机构：山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

法定代表人：张哲 资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2012]114号

三、估价对象：

估价对象系肥城市碧霞工贸有限公司位于肥城市石横镇驻地的房地产及附属物。东邻近丘明路、南邻人民路。房产建筑面积共计11400.74平方米。水电设施较齐全。十四幢房产情况见下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 幢号 | 用途 | 建筑面积  （㎡） | 结构 | 建成年限 | 装修装饰状况 |
| 1 | 工业车间 | 4097.56 | 钢结构 | 2005 | 10吨行车二架 |
| 2 | 三层办公楼 | 781.02 | 混合 | 2005 | 外墙部分玻璃幕墙,一层钢化玻璃门,铺地面砖，套装门，窗套，楼梯木扶手。 |
| 3 | 二层餐厅 | 584.96 | 混合 | 2005 | 一层钢化玻璃门，铺地面砖，吊顶，一层东墙橱柜，套装门，窗套。 |
| 4 | 工业车间 | 1331.22 | 钢结构 | 2005 |  |
| 5 | 工业车间 | 2244.9 | 钢结构 | 2005 |  |
| 6 | 工业车间 | 1366.38 | 钢结构 | 2005 |  |
| 7 | 其他平房 | 208.69 | 混合 | 2005 |  |
| 8 | 南门卫室 | 40.36 | 混合 | 2007 |  |
| 9 | 东平房 | 86.95 | 混合 | 2007 |  |
| 10 | 东北角平房 | 157.21 | 混合 | 2007 |  |
| 11 | 东北平房 | 171.52 | 混合 | 2007 |  |
| 12 | 变电室 | 53.25 | 混合 | 2007 |  |
| 13 | 平房 | 19.07 | 混合 | 2007 |  |
| 14 | 西北角平房 | 257.65 | 混合 | 2007 |  |
|  |  | 11400.74 |  |  |  |

以上房产2008年办理了《房屋所有权证》。其中1-5幢证号为D000495-01号，6-10幢证号为D000495-02号，11-14幢证号为D000495-03号，产权人为肥城市碧霞工贸有限公司。十四幢房产于2011年1月办理了抵押登记，抵押权人为中国工商银行股份有限公司肥城支行，不动产权证明号分别为17415、17416、17417。土地使用权面积共计45814.09平方米，系出让工业用地，土地使用终止日期为2055 年11月22日。土地不动产权利人亦为肥城市碧霞工贸有限公司，证号为肥城国用（2008）第060002号。2011年1月办理不动产抵押登记，抵押权人亦为中国工商银行股份有限公司肥城支行，不动产权证明号为肥城他项（2011）第025号。现被泰安市中级人民法院查封。未办理产权登记附属物院墙866.66米，电动大门16.4米。

四、估价目的：为估价委托人确定财产处置参考价提供价格依据。

五、价值时点：2024年9月19日。（现场查勘之日）

六、价值类型：公开市场价格。

七、估价依据：

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》；《中华人民共和国土地管理法》；《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（二）估价委托人提供的有关产权资料。

（三）注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需肥城地价及房屋重置价等资料。

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、替代原则；5、最高最佳使用原则。

九、估价方法：

（一）采用估价方法及理由：

因该宗房地产为工业用房、工业用地，类似房地产多为自用，即便有出租因其租售比率较低，收益法不能较好地客观反映其价格。且邻近地段近期亦无类似房地产成交实例，比较法亦不适用。经分析，估价人员决定采用基准地价修正法、成本法估价。

（二）估价方法定义

成本法定义为：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。

基准地价修正法定义为：是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。 十、估价结果：

估价人员在实地查勘，认真分析有关资料的基础上，根据估价目的、遵循估价原则，按照估价程序，运用基准地价修正法、成本法，结合估价经验，经认真测算，确定估价对象在2024年9月19的公开市场价格共计为人民币1826.87万元(其中土地使用权及房产价格合计为1812.69万 元，大门及院墙附属物价格合计为14.18万元），大写：壹仟捌佰贰拾陆万捌仟柒佰元整。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 彭 伟 | 3719960029 |  | 年 月 日 |
| 王立红 | 3720110127 |  | 年 月 日 |

十二、实地查勘日期：2024年9月19日。

十三、估价作业日期：2024年9月19日至10月15日。

**第五部分 房地产估价技术报告** 一、估价对象描述与分析：

估价对象系肥城市碧霞工贸有限公司位于肥城市石横镇驻地的房地产及附属物。东邻近丘明路、南邻人民路。房产建筑面积共计11400.74平方米。水电设施较齐全。十四幢房产情况见下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 幢号 | 用途 | 建筑面积  （㎡） | 结构 | 建成年限 | 装修装饰状况 |
| 1 | 工业车间 | 4097.56 | 钢结构 | 2005 | 10吨行车二架 |
| 2 | 三层办公楼 | 781.02 | 混合 | 2005 | 外墙部分玻璃幕墙,一层钢化玻璃门,铺地面砖，套装门，窗套，楼梯木扶手。 |
| 3 | 二层餐厅 | 584.96 | 混合 | 2005 | 一层钢化玻璃门，铺地面砖，吊顶，一层东墙橱柜，套装门，窗套。 |
| 4 | 工业车间 | 1331.22 | 钢结构 | 2005 |  |
| 5 | 工业车间 | 2244.9 | 钢结构 | 2005 |  |
| 6 | 工业车间 | 1366.38 | 钢结构 | 2005 |  |
| 7 | 其他平房 | 208.69 | 混合 | 2005 |  |
| 8 | 南门卫室 | 40.36 | 混合 | 2007 |  |
| 9 | 东平房 | 86.95 | 混合 | 2007 |  |
| 10 | 东北角平房 | 157.21 | 混合 | 2007 |  |
| 11 | 东北平房 | 171.52 | 混合 | 2007 |  |
| 12 | 变电室 | 53.25 | 混合 | 2007 |  |
| 13 | 平房 | 19.07 | 混合 | 2007 |  |
| 14 | 西北角平房 | 257.65 | 混合 | 2007 |  |
|  |  | 11400.74 |  |  |  |

以上房产2008年办理了《房屋所有权证》。其中1-5幢证号为D000495-01号，6-10幢证号为D000495-02号，11-14幢证号为D000495-03号，产权人为肥城市碧霞工贸有限公司。十四幢房产于2011年1月办理了抵押登记，抵押权人为中国工商银行股份有限公司肥城支行，不动产权证明号分别为17415、17416、17417。土地使用权面积共计45814.09平方米，系出让工业用地，土地使用终止日期为2024年11月22日。土地不动产权利人亦为肥城市碧霞工贸有限公司，证号为肥城国用（2008）第060002号。2011年1月办理不动产抵押登记，抵押权人亦为中国工商银行股份有限公司肥城支行，不动产权证明号为肥城他项（2011）第025号。现被泰安市中级人民法院查封。未办理产权登记附属物院墙866.66米，电动大门16.4米。

二、市场背景描述与分析

肥城市地处山东省中部、泰山西麓，是“中国佛桃之乡”。总面积1277平方公里，辖11个镇、3个街道办事处和1个省级高新技术产业开发区，605个村（居），户籍人口98.58万人。近年来，肥城经济社会得到长足发展，全市综合实力显著增强，产业体系日趋完善，城乡面貌日新月异，人民生活更加幸福，社会事业协调发展。先后荣获国家园林城市、中国最佳投资环境城市、最佳生态宜居城市、全国平安建设先进市、科技进步先进市、中华环境奖和全省义务教育均衡发展县、首届文化强省建设先进县等多项国家级和省级荣誉称号。荣获国家卫生城市、全国平安建设先进市、森林城市、绿荫行动示范市、人居环境奖等多项国家和省级荣誉称号。近年来肥城市房地产业获得迅猛发展，已成为肥城市支柱产业之一。估价对象地处的石横镇位于肥城市西北部，总面积94.47平方公里，辖43个村(居)，境内有国电石横发电厂、石横特钢公司、鲁中能源公司等40多家大中型企业，户籍人口8.6万，常住人口10.1万人，是全国重点镇、全国文明村镇、中国最具发展优势城镇、中国投资环境百佳城镇，山东省中心镇建设示范镇、山东省“百镇建设示范行动”示范镇、山东省新型城镇化试点镇、山东省经济强镇、低碳经济示范镇、山东省综合实力“十大”领军强镇和山东省百亿产业集群镇，泰安市计划单列镇、循环经济示范镇。近期肥城市及石横镇房地产价格涨幅趋于平稳，估价对象价格在估价报告的使用期内预计不会有较大变化。估价对象东邻近丘明路、南邻人民路，交通较便利，水、电、通讯等基础设施较齐全，有利于其从事工业生产。

三、估价对象最高最佳利用分析： 该房产法定用途工业用房，实际用途为工业用房，保持现有用途为最高、最佳使用。本次评估以工业利用为估价前提。

四、估价方法适用性分析：

（一）采用估价方法及理由：

因该宗房地产为工业用房、工业用地，类似房地产多为自用，即便有出租其租售比率较低，收益法不能较好地客观反映其价值。且邻近地段近期亦无类似房地产成交实例，比较法亦不适用。经分析，估价人员决定采用基准地价修正法、成本法估价。

（二）估价方法定义

成本法定义为：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。

基准地价修正法定义为：是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

五、估价测算过程

第一、土地使用权价格估算：估价方法采用基准地价修正法。

1.根据待估宗地所处的位置和用途，依据肥城市人民政府公布《关于调整后基准地价的通知》，待估宗地为石横镇一级工业用地，基准地价为254元/ m2。 （1）肥城市建制镇工矿仓储一级地宗地地价影响因素说明表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 修正因素因子 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距干道距离(M) | < 100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | > 400 |
| 供水(保证率%) | > 90 | 90-80 | 80-60 | 60-50 | < 50 |
| 排水条件 | 有排水渠道 | 有排水渠道 | 少量存水 | 有积水 | 无法排水 |
| 距车站距离(M) | <80 | 80-160 | 160-240 | 240-400 | >400 |
| 工业集聚度 | 连片工业区 | 独立大型企业 | 独立中小企业 | 松散联系小企业 | 独立小企业 |
| 面积与形状 | 面积适中，  形状规则 | 面积适中，  形状较规则 | 面积较适中，  形状较规则 | 面积较适中，  形状较不规则 | 面积不适中，  形状不规则 |

# （2）肥城市建制镇工矿仓储用地基准地价修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 4 | 2 | 0 | -1.6 | -3.2 |
| 5 | 2.5 | 0 | -2 | -4 |
| 4.4 | 2.2 | 0 | -1.76 | -3.52 |
| 3 | 1.5 | 0 | -1.2 | -2.4 |
| 1.6 | 0.8 | 0 | -0.64 | -1.28 |
| 2 | 1 | 0 | -0.8 | -1.6 |

（3）根据待估宗地所处位置和评估人员现场勘查情况，结合地价影响因素情况分析，对照上述二表，具体确定待估宗地各因素条件指标及优劣程度，从而计算出综合修正系数K=10.2%，见下表。

宗地因素条件描述及修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | 条件描述 | 优劣 | 修正系数（%） |
| 距干道距离(M) | 100-200 | 较优 | 2 |
| 供水(保证率%) | 90-80 | 较优 | 2.5 |
| 排水条件 | 少量存水 | 一般 | 0 |
| 距车站距离(M) | >400 | 劣 | -2.4 |
| 工业集聚度 | 独立小企业 | 劣 | -1.28 |
| 面积与形状 | 面积适中，形状规则 | 优 | 2 |
| 合计 | 2.82 | | |

2.确定年期修正系数（k1）

待估宗地为出让工业土地，土地出让年期为50年，根据估价委托人提供数据，出让终止日期为2055年11月22日，在本次价值时点2024年9月19日，土地剩余使用期为31.17年，故需进行年期修正，土地还原利率取6% ，修正系数为：

K1=[1-1/（1+6%）31.17]/[1-1/（1+6%/）50]=0.8374/0.9457=0.8855

3.确定期日修正系数（k2）

肥城市土地级别及基准地价基准日期为2019年1月1日，对应的地价指数为100，本次评估基准日为2024年9月19日。根据评估宗地所在地理位置及近期肥城市的土地交易变化情况和估价实践经验，取：k2=1.00。

4.确定开发程度修正幅度（k3）

肥城市乡镇一级工业用地对应的开发程度为“五通一平” ，即通路、供水、排水、供电、通讯、土地平整，待估宗地实际开发程度亦为“五通一平”，故确定K3=0元/㎡。

5.评估对象土地使用权单价

P=基准地价×（1+Σk）×k1×k2+k3

=254×（1+2.82%）×0.8855×1.00+0

≈231.26元/平方米

6、土地总价＝45814.09平方米×231.26元／平方米

＝10594966元，取整为1059.5万元。 第二、证载房产价格计算：估价方法采用成本法。 成本法是指求取估价对象在估价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方法。重置价格或重建价格应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应缴纳税金、正常开发利润之和，其构成包括下列内容：

① 开发成本

② 管理费用

③ 投资利息

④ 销售税费

⑤ 开发利润

具体如下计算： A、计算1幢车间价格 1、开发成本：

一般包括房屋建筑安装工程费，勘察设计和前期工程费、基础设施设施费及开发过程中的税费，根据该房产现状，具体如下计算：

（1）房屋建筑工程费：根据该车间现状，结合近期肥城市同类工程造价情况，综合分析确定其建安工程费为950元/m2。

（2）勘察设计和前期工程费：取建安工程费2%，计19元/m2。

（3）建设过程中的各项费用基金等：共计60元/ m2

（4）开发成本为950+19+60=1029元/m2。

2、管理费用：取建安费的2%计19元/m2。

3、投资利息：本工程建设周期假定为一年，且房屋开发成本均匀投入，投资利息利率取4.35%，则投资利息=1029×4.35%/2=22.38元/m2。

4、销售税费：根据估价对象实际情况取上述1-3项之和的4.5%，则销售税费=（1029+19+22.38）×4.5%=1070.38×4.5%≈48.17元/ m2

5、开发利润：以开发成本为基数，根据开发建造类似厂房相应的平均利润率来求取，取利润率为7.5%，则开发利润1029×7.5%≈77.18元/ m2

6、上述1-5项之和为1195.73元/ m2

7、该宗房产综合成新率确定为62%，则该房产评估单价=1195.73×62%=741.35元/ m2。

8、该1幢房产总价为741.35×4097.56=3037726元。 B、利用上述思路计算其余十三宗房产价格如下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 建筑面积  （㎡） | 结构 | 评估单价(元/㎡) | 总价(万元) |
| 1 | 三层办公楼 | 781.02 | 混合 | 768.92 | 600541 |
| 2 | 二层餐厅 | 584.96 | 混合 | 731.60 | 427956 |
| 3 | 工业车间 | 1331.22 | 钢结构 | 636.12 | 846816 |
| 4 | 工业车间 | 2244.9 | 钢结构 | 578.09 | 1297754 |
| 5 | 工业车间 | 1366.38 | 钢结构 | 607.10 | 829529 |
| 6 | 其他平房 | 208.69 | 混合 | 479.70 | 100108 |
| 7 | 南门卫室 | 40.36 | 混合 | 501.84 | 20254 |
| 8 | 东平房 | 86.95 | 混合 | 501.84 | 43634 |
| 9 | 东北角平房 | 157.21 | 混合 | 486.54 | 76488 |
| 10 | 东北平房 | 171.52 | 混合 | 486.54 | 83451 |
| 11 | 变电室 | 53.25 | 混合 | 603.74 | 32149 |
| 12 | 平房 | 19.07 | 混合 | 322.22 | 6144 |
| 13 | 西北角平房 | 257.65 | 混合 | 501.84 | 129299 |
|  |  | 7303.18 |  |  | 4494123 |

C、十四宗房产价格共计为3037726元+4494123元=7531849元，取整为753.19万元。 第三、附属物评估计算如下： 1、院墙计866.66米，评估单价为140元/m，其总价为121332 元 ； 2、电动大门计16.4米，评估单价为1250元/m，其总价为20500 元 ；

3、以上附属物价格合计为141832元，取整为14.18万元。 第四、估价对象整体价格为土地使用权价格+证载房产价格+附属物价格=1059.5万元+753.19万元+14.18万元=1826.87万元。 六、估价结果确定： 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，根据国家省市有关房地产估价的法律法规、政策规定，结合估价人员的估价经验。在认真分析影响估价对象价值因素的基础上，通过认真测算，最终确定估价对象在价值时点2024年9月19日的公开市场价格共计为人民币1826.87万元(其中土地使用权及房产价格合计为1812.69万 元，大门及院墙附属物价格合计为14.18万元），大写：壹仟捌佰贰拾陆万捌仟柒佰元整。

**第六部分 附 件**

1. 评估委托书；
2. 《肥城市不动产登记资料查询证明》及有关产权证明、房产、宗地平面图；
3. 照片及位置图；
4. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件；
5. 注册房地产估价师估价资质证书复印件。

**第七部分 注册房地产估价师和估价机构**

注册房地产估价师：彭 伟

王立红

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

二○二四年十月十五日