

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司
单独所有的坐落于东营区池州路 303 号土
地及地上附着物市场价值司法鉴定评估

委 托 方：东营市东营区人民法院司法技术室

估 价 方：东营智恒土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：罗希德（注册号：3720200110）

李少聪（注册号：3720170204）

估价报告出具日期：2024 年 4 月 1 日

估价报告编号：东智房估(2024)第 24023 号

一、致委托方函

东营市东营区人民法院司法技术室：

受贵单位的委托，我公司本着独立、客观、公正、合法的原则，对东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司单独所有的坐落于东营区池州路303号土地及地上附着物在价值时点的市场价值进行了评估。

估价目的：确定估价对象在价值时点的市场价值，为司法机关确定涉案土地及地上附着物的市场价值提供参考依据。

估价对象：东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司单独所有的坐落于东营区池州路303号土地及地上附着物。

价值时点：2024年3月14日，为估价人员现场勘查之日。

价值类型：市场价值

估价方法：本次土地采用市场法和基准地价系数修正法进行评估，地上附着物采用成本法进行评估。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料且对估价对象进行现场勘查的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响价格的各项因素，确定委估对象在价值时点的市场价值为138,657,229.00元。

人民币大写金额：壹亿叁仟捌佰陆拾伍万柒仟贰佰贰拾玖元整。

具体评估详细结果、过程和有关说明，详见《估价结果报告》。

东营智恒土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李少聪

2024年4月1日

目 录

一、致委托方函	1
目 录	2
二、估价师声明	3
三、估价的假设和限制条件	4
四、估价结果报告	7
(一) 估价项目名称	7
(二) 委托估价方	7
(三) 受托估价方	7
(四) 估价对象概况	7
(五) 估价目的	12
(六) 价值时点	13
(七) 价值类型	13
(八) 估价依据	13
(九) 估价原则	14
(十) 估价方法	16
(十一) 评估结果	17
(十二) 估价作业日期	18
(十三) 估价报告有效期	18
(十四) 估价人员	18
(十五) 注册房地产估价师	18
五、附 件	19

二、估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

（三）我们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、估价委托人及利害关系人没有偏见。

（四）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）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）估价人员于2024年3月14日对委托方指定的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其现状外观和使用状况等的勘查。我们不承担对被掩盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任，也不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（六）在本次评估中没有人对本报告提供重要专业帮助。

（七）本报告各项附件与报告书为一整体，不可分割，具有同等效力。本估价报告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、报告审查部门以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

证号

罗希德

注册号：3720200110

李少聪

注册号：3720170204



签章



三、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 估价对象产权清晰。

2. 产权持有人合法取得估价对象相关权益，估价对象无产权纠纷，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律法规，规划条件、使用条件符合有关规定，质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件。

3. 在本估价报告书有效期内估价对象状况及相关影响因素、估价所遵循的合法、最高最佳使用原则等不发生变化，价值时点为公开公平的均衡市场。

4. 我们对委托方提供的资料进行了审慎性检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人和估价对象权利人提供的资料合法、真实、准确、完整。

5. 基于本次价值时点条件下的估价目的，本次按现状用途进行估价。

6. 房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格。时点的不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性。故本次估价遵循价值时点原则，即要求估价结果是估价对象当前状态于价值时点当时市场的建筑材料、人工、机械费用下的客观合理价格。估价报告有效期内，估价对象评估价值产生明显影响时，应对本估价结论进行必要的调整。

7. 注册房地产估价师已对影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在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。本估价结果是在假定估价对象无工程质量问题的情况下得出的，若实际情况与本假设不一致，可能导致本估

价结果应做出相应调整或者进行重新测算。

8. 本次评估不考虑不动产被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

9. 本估价报告中一切关于估价对象本身的权属、界址以及可能存在的权益纠纷等可以预见或未曾预见的因素，均以委托人提供、确认的资料为准，由相关当事人承担全部责任。

（二）未定事项假设

本次估价用途明确。估价对象权属清晰，无其他未定事项。

（三）背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价中估价对象的实际用途、规划用途一致，估价对象房屋登记的权利人、坐落与实际权利人、坐落一致。

（五）依据不足假设

本次估价中无依据不足假设。

（六）本报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅用于为委托方在上述已有假设条件下用于确定估价对象市场价值提供参考依据，不得作其他用途。

2. 本估价报告的估价结果所体现的是估价对象在价值时点现状利用条件下的价值，仅适用于本次估价特定的估价目的。

3. 估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价

结果无效。

4. 本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

5. 在市场无明显价格波动条件下，估价结果自估价报告完成之日起壹年内有效。估价结果是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，在报告期内如房地产状况或估价报告中对估价对象的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

6. 本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点正常状态下的市场价值，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当条件发生变化时，评估结果一般亦应做相应调整或重新估价。

7. 本估价报告及相关部分的解释权归东营智恒土地房地产资产评估测绘有限公司，未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

8. 评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9. 本估价报告书一式陆份，其中本公司存档壹份，伍份交于委托方办理相关手续使用，他用无效；本估价报告书涂改、换页、复印均无效。

上述的假设和限制条件如发生变化，估价对象的价值应作相应的调整。

四、估价结果报告

（一）估价项目名称

东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司单独所有的坐落于东营区池州路 303 号土地及地上附着物市场价值司法鉴定评估

（二）委托估价方

委托方名称：东营市东营区人民法院司法技术室

地 址：东营区新区钟山路 909 号

联系电话：0546-7035177

（三）受托估价方

单位名称：东营智恒土地房地产资产评估测绘有限公司

单位地址：东营市广州路 19 号悦来港新天地

房地产资质证书号：鲁评 082015 号

资格等级：贰级

法定代表人：李少聪

联系电话：0546-8061078

（四）估价对象概况

1. 实物概况

（1）土地实物状况

估价对象所在土地坐落于东营区池州路 303 号，土地面积为 203323.88 m²，四至为：北至南一路、南至汶河路、东至池州路、西至东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司。形状规则、地势平坦。宗地内外土地开发程度达到五通（通路、通电、通讯、供水、排水）及宗地内场地平整。

(2) 地上附着物实物状况

纳入本次评估范围内的地上附着物包括房屋及附属物。

其中房屋 8 幢，建筑总面积为 89095.89 m²，详细概况如下：

1#仓库：建筑面积为 10025.44 m²，结构为钢，总层数为 1 层，所在层为 1 层，用途为仓储。

2#仓库：建筑面积为 6941.01 m²，结构为钢，总层数为 1 层，所在层为 1 层，用途为仓储。

3#仓库：建筑面积为 10829.67 m²，结构为钢，总层数为 1 层，所在层为 1 层，用途为仓储。

4#仓库：建筑面积为 10639.66 m²，结构为钢，总层数为 1 层，所在层为 1 层，用途为仓储。

5#仓库：建筑面积为 10526.13 m²，结构为钢，总层数为 1 层，所在层为 1 层，用途为仓储。

6#仓库：建筑面积为 10021.44 m²，结构为钢，总层数为 1 层，所在层为 1 层，用途为仓储。

7#仓库：建筑面积为 13581.98 m²，结构为钢，总层数为 1 层，所在层为 1 层，用途为仓储。

配送中心：建筑面积为 16530.56 m²，结构为钢混，总层数为 4 层，所在层为 1-4 层，用途为仓储。外墙真石漆、地面为瓷砖地面、走廊为石膏板吊顶、墙面刷乳胶漆。

附属物主要为路面、围墙等，具体数量、结构详见评估明细表。

2. 权益状况

截至价值时点，委托方提供了估价对象的《中华人民共和国不动产权证书》。

证号：鲁（2021）东营市不动产权第 0122193 号，权利人：东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司，共有情况：单独所有，坐落：东营区池州路 303 号 1 幢，不动产单元号：370502 003008 GB00197 F00010001，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/自建房，用途：工矿仓储用地/仓储，面积：房屋建筑面积 6941.01 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2062 年 08 月 22 日止，共用宗地面积：203323.88 m²，专有建筑面积：6885.61 m²，分摊建筑面积：55.40 m²，房屋结构：钢，房屋总层数：1 层，所在层数：1 层。

证号：鲁（2021）东营市不动产权第 0122194 号，权利人：东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司，共有情况：单独所有，坐落：东营区池州路 303 号 2 幢，不动产单元号：370502 003008 GB00197 F00020001，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/自建房，用途：工矿仓储用地/仓储，面积：房屋建筑面积 10025.44 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2062 年 08 月 22 日止，共用宗地面积：203323.88 m²，专有建筑面积：9960.75 m²，分摊建筑面积：64.69 m²，房屋结构：钢，房屋总层数：1 层，所在层数：1 层。

证号：鲁（2021）东营市不动产权第 0122195 号，权利人：东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司，共有情况：单独所有，坐落：东营区池州路 303 号 3 幢，不动产单元号：370502 003008 GB00197 F00030001，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/自建房，用途：工矿仓储用地/仓储，面积：房屋建筑面积 10829.67 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2062 年 08 月 22 日止，共用宗地面积：203323.88 m²，专有建筑面积：10753.87 m²，分摊建筑面积：75.80 m²，房屋结构：钢，房屋总层数：1 层，所在层数：1 层。

证号：鲁（2021）东营市不动产权第 0122196 号，权利人：东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司，共有情况：单独所有，坐落：东营区池州路 303 号 4 幢，不动产单元号：370502 003008 GB00197 F00040001，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/自建房，用途：工矿仓储用地/仓储，面积：房屋建筑面积 10639.66 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2062 年 08 月 22 日止，共用宗地面积：203323.88 m²，专有建筑面积：10568.84 m²，分摊建筑面积：70.82 m²，房屋结构：钢，房屋总层数：1 层，所在层数：1 层。

证号：鲁（2021）东营市不动产权第 0122197 号，权利人：东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司，共有情况：单独所有，坐落：东营区池州路 303 号 5 幢，不动产单元号：370502 003008 GB00197 F00050001，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/自建房，用途：工矿仓储用地/仓储，面积：房屋建筑面积 13581.98 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2062 年 08 月 22 日止，共用宗地面积：203323.88 m²，专有建筑面积：13483.44 m²，分摊建筑面积：98.54 m²，房屋结构：钢，房屋总层数：1 层，所在层数：1 层。

证号：鲁（2021）东营市不动产权第 0122198 号，权利人：东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司，共有情况：单独所有，坐落：东营区池州路 303 号 6 幢，不动产单元号：370502 003008 GB00197 F00060001，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/自建房，用途：工矿仓储用地/仓储，面积：房屋建筑面积 10526.13 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2062 年 08 月 22 日止，共用宗地面积：203323.88 m²，专有建筑面积：10456.08 m²，分摊建筑面积：70.05 m²，房屋结构：钢，房屋总层数：1 层，所在层数：1 层。

证号：鲁（2021）东营市不动产权第 0122199 号，权利人：东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司，共有情况：单独所有，坐落：东营区池州路 303 号 7 幢，不动产单元号：370502 003008 GB00197 F00070001，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/自建房，用途：工矿仓储用地/仓储，面积：房屋建筑面积 10021.44 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2062 年 08 月 22 日止，共用宗地面积：203323.88 m²，专有建筑面积：9945.60 m²，分摊建筑面积：75.84 m²，房屋结构：钢，房屋总层数：1 层，所在层数：1 层。

证号：鲁（2021）东营市不动产权第 0118994 号，权利人：东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司，共有情况：单独所有，坐落：东营区池州路 303 号 8 幢，不动产单元号：370502 003008 GB00197 F00080001，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/自建房，用途：工矿仓储用地/仓储，面积：房屋建筑面积 16530.56 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2062 年 08 月 22 日止，共用宗地面积：203323.88 m²，专有建筑面积：16295.78 m²，分摊建筑面积：234.78 m²，房屋结构：钢混，房屋总层数：4 层，所在层数：1-4 层。

3. 区位状况

东营市位于山东省北部黄河三角洲地区，黄河在东营市境流入渤海。东营市地理位置为北纬 36° 55' ~38° 10'，东经 118° 07' ~119° 10'。东、北临渤海，西与滨州市毗邻，南与淄博市、潍坊市接壤。南北最大纵距 123 公里，东西最大横距 74 公里，土地总面积 8243 平方公里。

估价对象位于南一路以南、池州路以西、汶河路以北，附近有山东金力金属制品有限公司、山东国康医药有限公司、山东宏丰智能装备有限公司等，该区域位于工业园区内，公共配套设施较好，交通便利，产业聚集

度高。

4. 一般因素及市场背景分析

(1) 城市区域状况

东营市位于鲁北平原黄河三角洲地区，是中国第二大石油基地胜利油田的指挥中心所在地。截至 2019 年，全市下辖 3 个区、2 个县。总面积 8243 平方千米。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，东营市常住人口为 2193518 人。

(2) 房地产制度与房地产市场状况

我国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。实行土地认证制度。住房有分配方式、商品房买卖方式并实行房产认证制度。本区房地产市场受国家政策影响，在东营市大招商、大开放、大发展的背景下，欣欣向荣。随着相关法规制度不断完善、招商引资力度的大力发展，秩序井然、繁荣昌盛的房地产市场已在本地区逐步形成。

(3) 产业政策

实施土地“五统一”管理，通过公开拍卖、招标挂牌、土地置换等方式，获取土地收益，用于城市滚动开发。实施谁投资、谁经营、谁受益的原则。

(4) 城市规划与发展目标

按照“政府主导，市场运作，以地生财，油地共建”的思路，通过加快房地产开发和园区等基础设施建设拉动城市经济的发展。城市建设，突出现代气息和文化气息，逐步建成布局合理、功能齐全、环境优美的新型现代化城市。

(5) 城市社会经济发展状况

2023 年全市生产总值为 3899.06 亿元，按不变价格计算，比上年增长

7%。分产业看，第一产业增加值为 195.24 亿元，比上年增长 4.2%；第二产业增加值为 2222.88 亿。

（五）估价目的

确定估价对象在价值时点的市场价值，为司法机关确定涉案土地及地上附着物的市场价值提供参考依据。

（六）价值时点

本次价值时点委托方未作特别要求，根据《房地产估价规范》，以估价人员现场勘查之日 2024 年 3 月 14 日作为本次估价的时点。

（七）价值类型

根据国家有关规定，本次估价采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（八）估价依据

1. 国家有关的法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

（2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议表决修正）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

（5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订，2021 年 9 月 1 日起施行）；

(6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

(7) 《关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》(法办〔2018〕273号);

(8) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号);

(9) 《中评协关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》(中评协〔2019〕14号)。

2. 取价依据

东营市有关土地市场价格信息及房地产建设成本资料、山东省及东营市有关确定工程造价的文件及规定等。

3. 委托方提供的有关资料

(1) 《委托评估函》(2024)鲁0502执85号;

(2) 《中华人民共和国不动产权证》;

(3) 营业执照;

(4) 其他相关资料。

4. 估价人员现场实地勘查所获取的资料,估价人员根据估价对象特点调查和掌握的市场资料。

(九) 估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定,遵循估价行业公认的估价工作原则,对估价对象进行独立、客观、科学的评价,并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则:

1. 独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员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。

2. 合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权；二是要求在估价时所涉及估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的；四是本次评估以委托方提供的相关权属资料及所载明事项体现合法性。

3. 价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值；估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

4. 替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相通或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相通或相近的商品在价格上趋同，这就是市场替代原则的具体体现。

5. 最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同

收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

（十）估价方法

1、土地估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

待估宗地为工业用地，级别为东营市中心城区二级工业用地，近三年内有相应的基准地价、计算宗地地价的修正体系，该区域基准地价与市场价格有一定可比性，故可选用基准地价系数修正法进行评估。

待估宗地所在土地级别范围内市场交易活跃，可通过市场调查获得近三年与估价对象用途相同或相近区域的土地成交案例，故本次评估可选市场比较法进行评估。

待估宗地所在区域的土地取得费和土地开发费通过调查可以获得，其所在区域征地费用和相关征地税费有相关收费依据，但土地利润率和增值收益率无法准确计算，故本次评估不选用成本逼近法进行评估。

剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价，但估价对象属于已开发完成项目用地，不符合剩余法测算的要求，故无法采用剩余法进行评估。

综上所述，本次土地采用基准地价系数修正法和市场法两种方法进行评估。

2、地上附着物估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

评估方法的选择应按照房地产估价规范，根据当地地产市场发育状况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

市场比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是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方法。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

结合本次估价的目及估价对象的特点，本次地上附着物采用成本法进行评估。

（十一）评估结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料且对估价对象进行现场勘查的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响价格的各项因素，确定委估对象在价值时点的市场价值为 138,657,229.00 元。

人民币大写金额：壹亿叁仟捌佰陆拾伍万柒仟贰佰贰拾玖元整。

(具体评估结果详见评估结果明细表)

(十二) 估价作业日期

自 2024 年 3 月 14 日起至 2024 年 4 月 1 日。

(十三) 估价报告有效期

本估价报告应用的有效期为一年，自报告出具之日算起。

(十四) 估价人员

罗希德 李少聪 孙晓翠 张先新 周聪聪

(十五) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

证号



罗希德

注册号: 3720200110

李少聪

注册号: 3720170204



东营智恒土地房地产资产评估测绘有限公司

2024年4月1日



五、附 件

- (一) 估价结果汇总表及明细表；
- (二) 估价对象现场勘查照片；
- (三) 不动产权证书及相关资料；
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件；
- (五) 房地产估价机构资格证书复印件；
- (六) 注册房地产估价师资格证书复印件。

东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司土地及地上附着物价值评估汇总表

价值时点：2024年3月14日

金额单位：人民币元

序号	名称	坐落	面积 (m ²)	评估总价值	备注
1	房屋	东营区池州路303号	89095.89	81,128,985.00	
2	地上附着物	东营区池州路303号		8,018,879.00	
3	土地	东营区池州路303号	203323.88	49,509,365.00	
合计				138,657,229.00	

估价机构：东营智恒土地房地产资产评估测绘有限公司



东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司房屋评估明细表

价值时点：2024年3月14日

金额单位：人民币元

序号	名称	不动产权证号	坐落	结构	所在层/ 总层数	建筑面积 (m^2)	评估单价	评估总价值	备注
1	2#仓库	鲁(2021)东营市不动产权第0122193号	东营区池州路303号1幢	钢	1/1	6941.01	741	5,143,288.00	
2	1#仓库	鲁(2021)东营市不动产权第0122194号	东营区池州路303号2幢	钢	1/1	10025.44	741	7,428,851.00	
3	3#仓库	鲁(2021)东营市不动产权第0122195号	东营区池州路303号3幢	钢	1/1	10829.67	741	8,024,785.00	
4	4#仓库	鲁(2021)东营市不动产权第0122196号	东营区池州路303号4幢	钢	1/1	10639.66	741	7,883,988.00	
5	7#仓库	鲁(2021)东营市不动产权第0122197号	东营区池州路303号5幢	钢	1/1	13581.98	741	10,064,247.00	
6	5#仓库	鲁(2021)东营市不动产权第0122198号	东营区池州路303号6幢	钢	1/1	10526.13	741	7,799,862.00	
7	6#仓库	鲁(2021)东营市不动产权第0122199号	东营区池州路303号7幢	钢	1/1	10021.44	741	7,425,887.00	
8	配送中心	鲁(2021)东营市不动产权第0118994号	东营区池州路303号8幢	钢混	1-4/4	16530.56	1655	27,358,077.00	
		合计				89095.89		81,128,985.00	

估价机构：东营智恒土地房地产资产评估测绘有限公司



东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司地上附着物评估明细表

价值时点：2024年3月14日

金额单位：人民币元

序号	名称	分项	结构	单位	数量	评估单价	评估总价值	备注
1	附属	路面	花砖	m ²	7035.8	55	386,969.00	
2	附属	路面	水泥	m ²	78205.67	90	7,038,510.00	
3	附属	路灯		根	5	1500	7,500.00	
4	附属	围墙	铁艺基础	m ²	3255	180	585,900.00	
	合计						8,018,879.00	

估价机构：东营智恒土地房地产资产评估测绘有限公司



东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司土地评估明细表

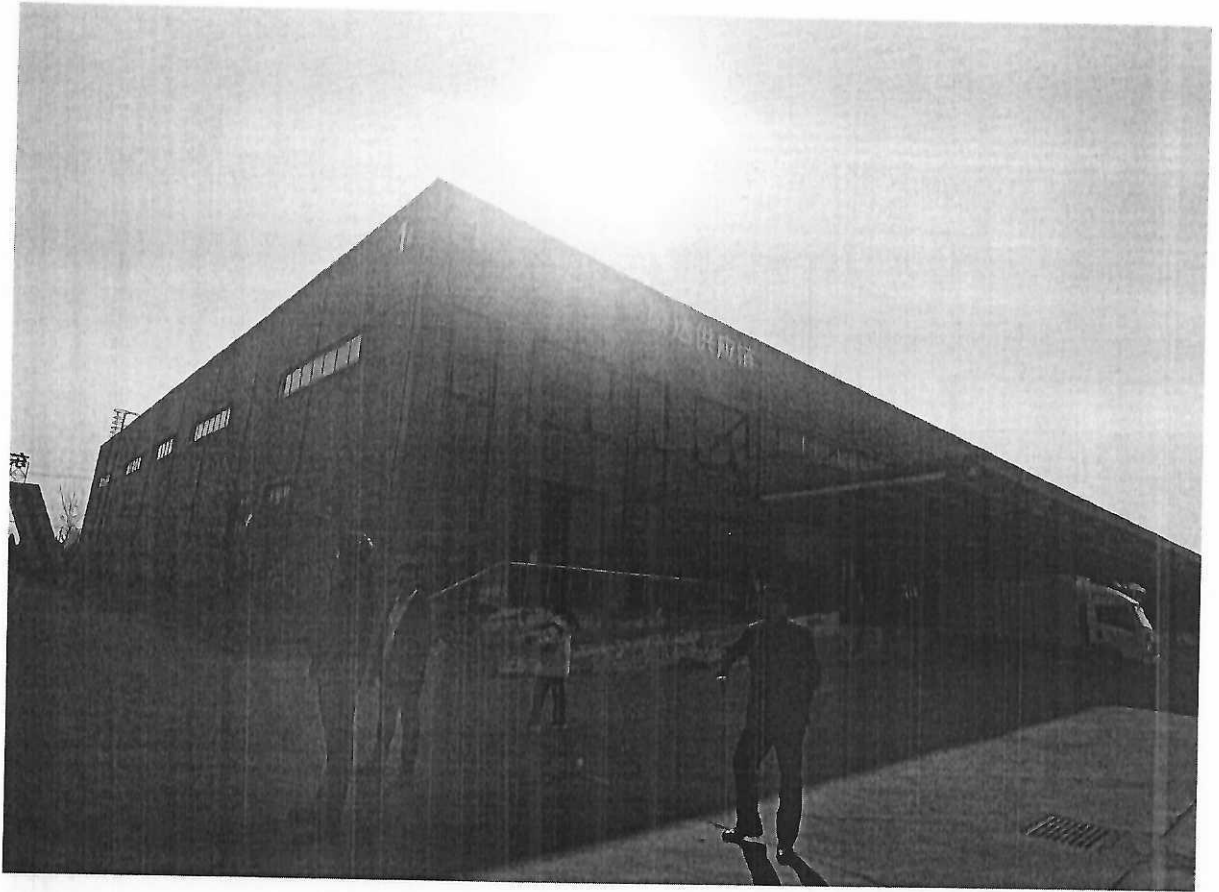
价值时点：2024年3月14日

金额单位：人民币元

序号	不动产权证号	坐落	用途	权利性质	终止日期	使用权面积 (m ²)	评估单价	评估总价值	备注
1	鲁(2021)东营市不动产权第0118994号	东营区池州路 303号	工矿仓储 用地/仓储	出让	2062年8月 22日	203323.88	243.50	49,509,365.00	
	鲁(2021)东营市不动产权第0122193号								
	鲁(2021)东营市不动产权第0122194号								
	鲁(2021)东营市不动产权第0122195号								
	鲁(2021)东营市不动产权第0122196号								
	鲁(2021)东营市不动产权第0122197号								
	鲁(2021)东营市不动产权第0122198号								
	鲁(2021)东营市不动产权第0122199号								
	合计					203323.88		49,509,365.00	

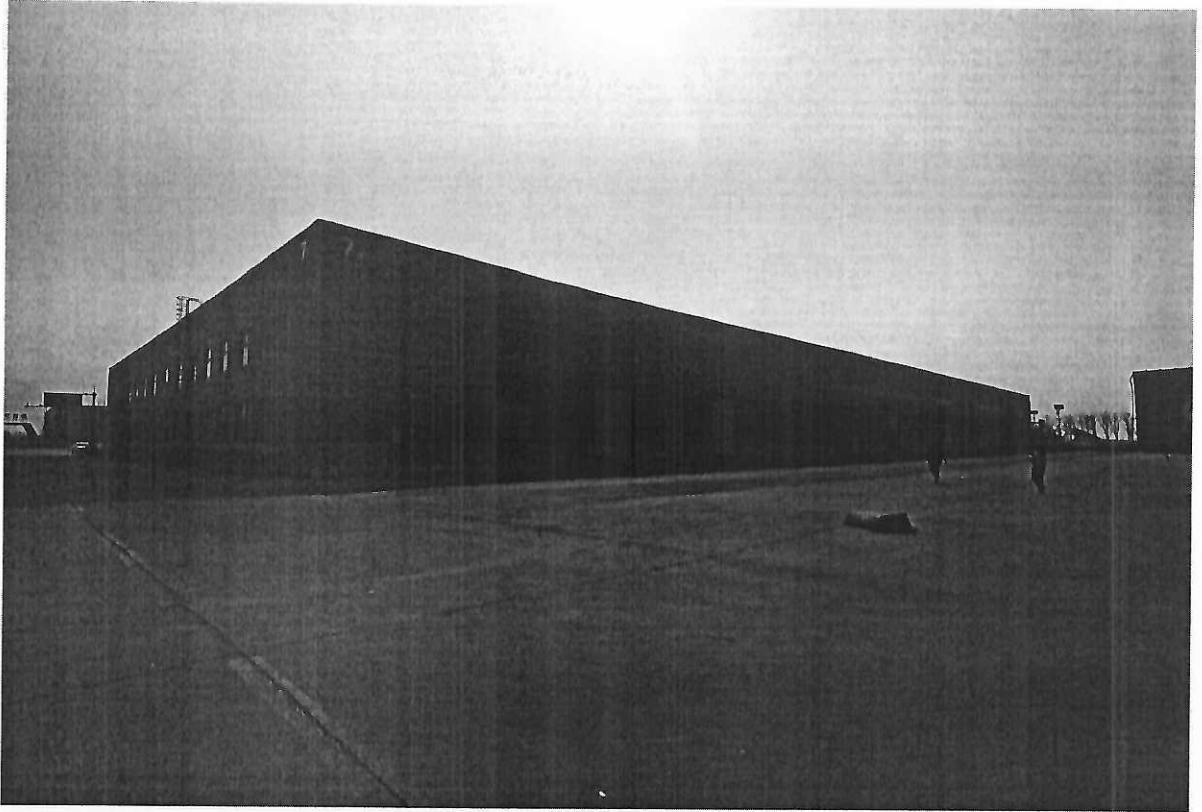
估价机构：东营智恒土地房地产资产评估测绘有限公司











根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的权证所列不动
产权，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记日期

2021年08月20日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37021500529



鲁 (2021) 东营市 不动产第 0122193 号

附 记

权利人	东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	东营区辽州路303号1幢		
不动产单元号	370502 003008 0800197	P00010001	
权利类型	国有建设用地使用权 /	房屋所有权	
取得性质	出让 /	自建房	
用途	工矿仓储用地 /	仓储	
面积	房屋建筑面积:6941.01m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2062年08月22日 止		
权利其他状况	共有宗地面积:203323.89m ² 专有建筑面积:6885.61m ² ,分摊建筑面积:55.40m ² 房屋结构:钢 房屋层数:1层,所在层数:1层		



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的合法权益所产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



自然资源部
登记机构
2021年08月26日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37021500530



鲁 (2021) 东营市 不动产权第 0122194 号

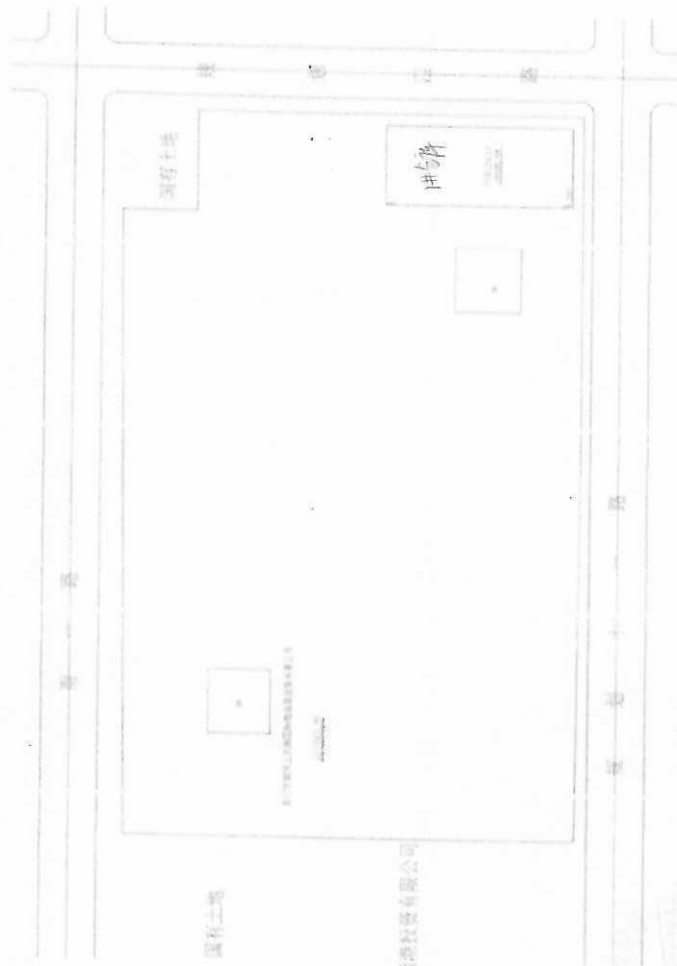
附 记

权利人	东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司		
共有情况	单独所有		
坐 落	东营区及油州路303号2幢		
不动产单元号	370502	003006	6800197 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权		
权利性质	出让 / 自建房		
附 注	工矿仓储用地 / 仓储		
备 注	房屋建筑面积: 10025.44㎡		
权利期限	国有建设用地使用权 2062年08月22日 止		
权利其他状况	共用宗地面积: 203323.88㎡ 专有建筑面积: 9960.75㎡, 分摊建筑面积: 64.69㎡ 房屋结构: 砖 房屋总层数: 1层, 所在层数: 1层		





东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司房产分丘图



东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司

图例说明：本图由东营市国土资源局提供

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记日期
2021年08月25日

中华人民共和国自然资源部监制

编号N: 37021500531



费 (2021) 东营市 不动产权第 0122195 号

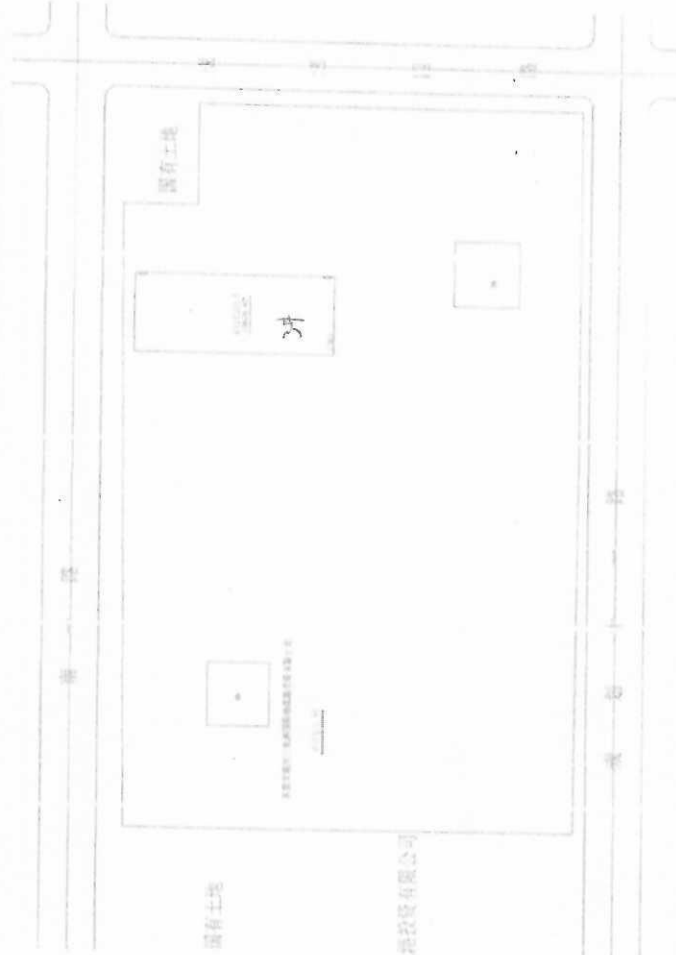
附 记

权利人	东营市博河三角洲国际物流港投资有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	东营区区池州路303号3幢	
不动产单元号	370502 043008 6800197 F00030001	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	出让 / 自建房	
用途	工矿仓储用地 / 仓储	
面积	房屋建筑面积:10829.67m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2062年08月22日 止	
权利其他状况	共用宗地面积:203323.88m ² 专有建筑面积:10753.87m ² ,分摊建筑面积:75.87m ² 房屋结构:钢 房屋总层数:1层,所在层数:1层	





东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司房产分丘图



东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司



测绘单位：东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司

依据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



不动产登记
2021年08月26日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37021500532



鲁 (2021) 东营市 不动产第 0122196 号

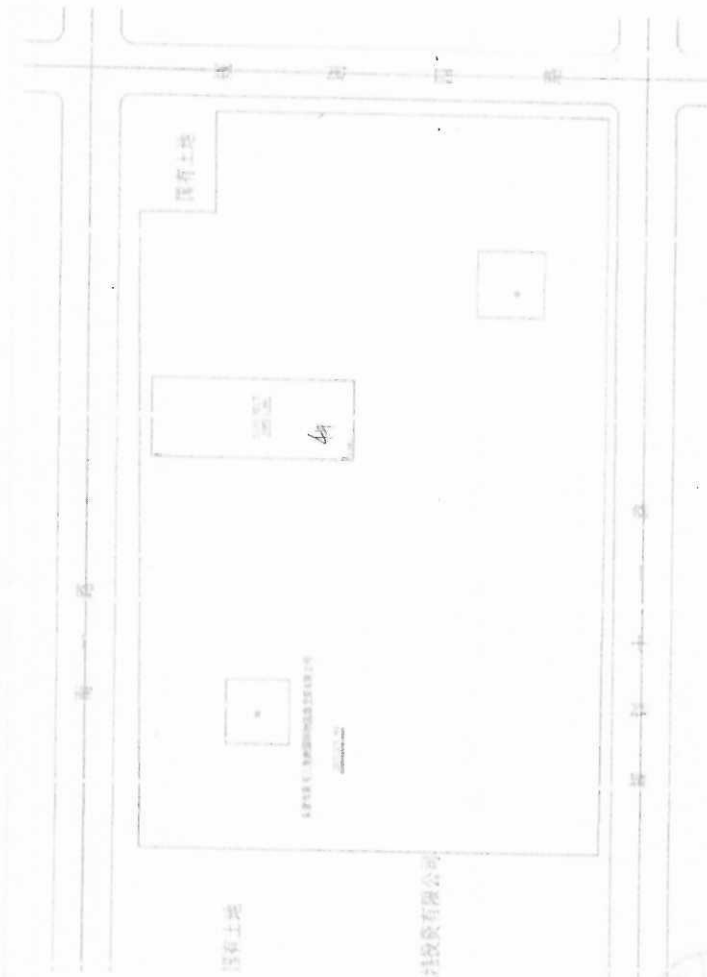
附 记

权利人	东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司		
共有情况	单独所有		
坐 落	东营区 区池州路303号4幢		
不动产单元号	370502	003008	0800197 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权		
权利性质	出让 / 自建房		
用 途	工矿仓储用地 / 仓储		
面 积	房屋建筑面积:10639.66m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2062年08月22日 止		
权利其他状况	共用宗地面积:203323.88m ² 专有建筑面积:10508.84m ² ,分摊建筑面积:70.82m ² 房屋结构:钢 房屋总层数:1层,所在层数:1层		





东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司房产分丘图



东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司



制绘单位：东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记
2021年08月25日

中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 37021500533



鲁 (2021) 东营市 不动产权第 0122197 号

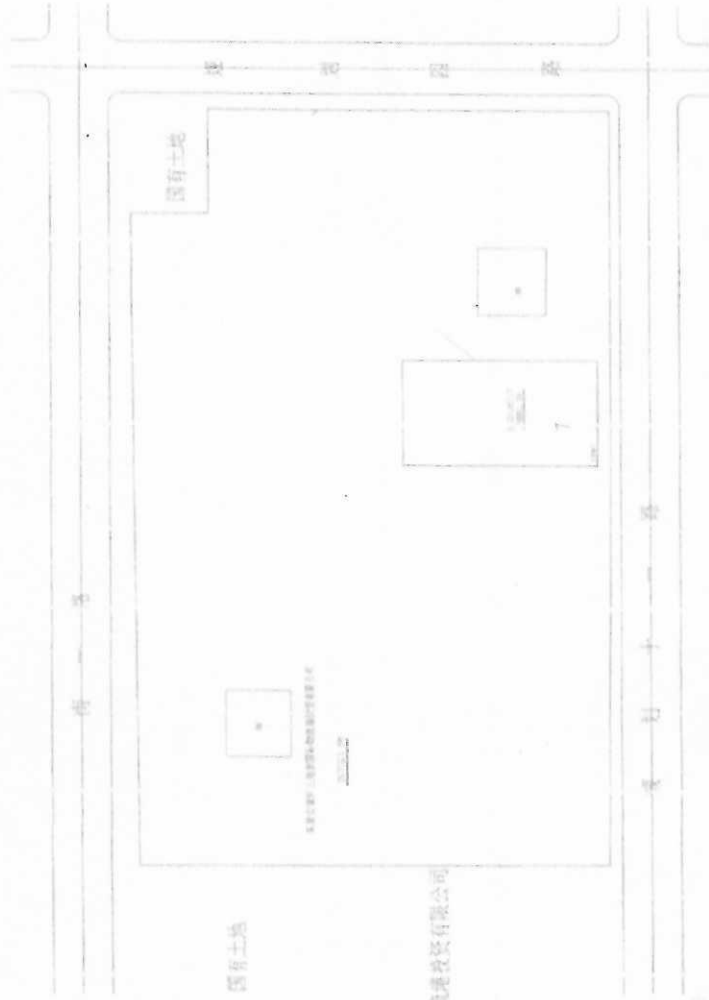
附 记

权利人	东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	东营区滨州路303号5幢		
不动产单元号	370502	403008	GB00197 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权		
权利性质	出让 / 自建房		
用途	工矿仓储用地 / 仓储		
面积	房屋建筑面积:13581.99m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2062年12月22日 止		
权利其他状况	共用宗地面积 203323.88m ² 专有建筑面积 13483.44m ² ,分摊建筑面积 98.54m ² 房屋结构 钢 房屋总层数 1层,所在层数 1层		





东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司房产分丘图



国有土地

国有土地

东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司



测绘单位：东营市大地测绘有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年08月26日

中华人民共和国自然资源部监制

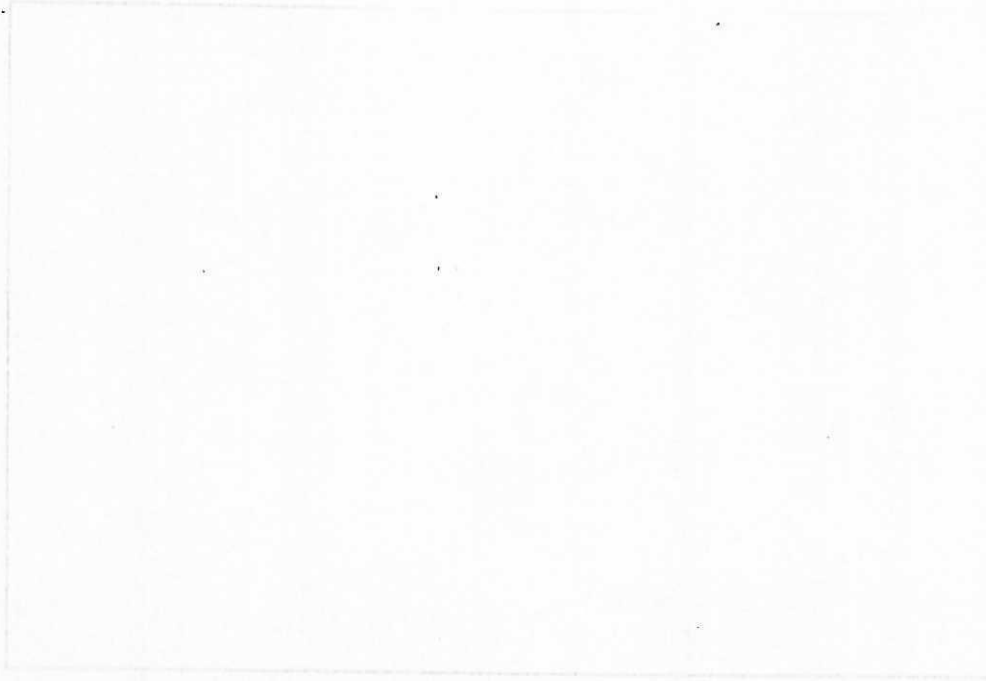
编号NO 37021500534



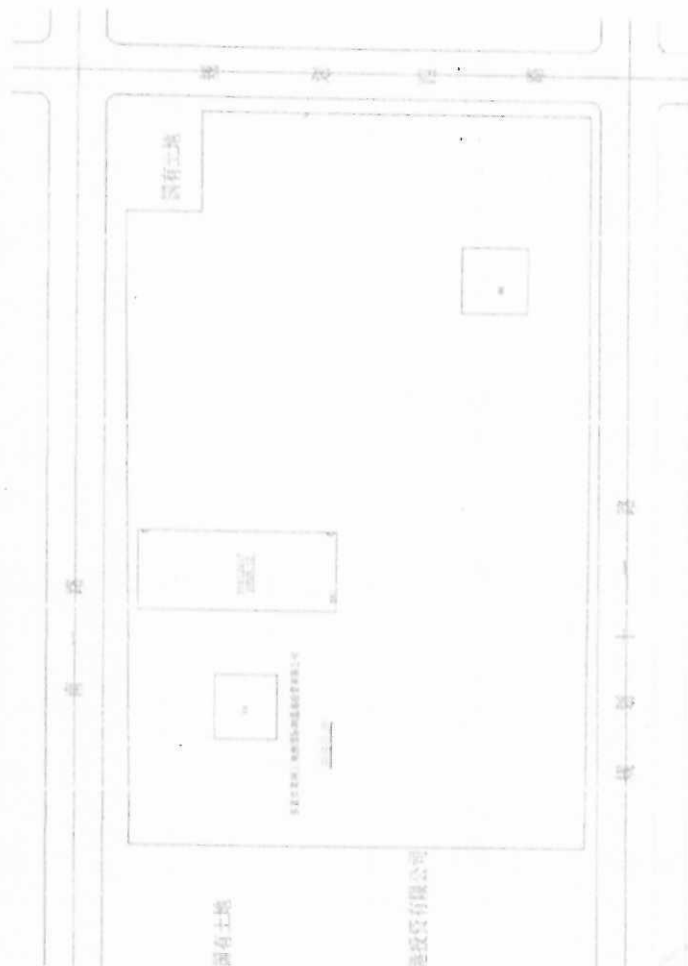
鲁(2021)东营市不动产权第0122·98号

附记

权利人	东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	东营区湖州路303号6幢		
不动产单元号	370502	003008	0800197 F00660001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权		
权利性质	出让 / 商品房		
用途	工矿仓储用地 / 仓储		
面积	房屋建筑面积:10526.13m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2062年08月22日 止		
备注	共用宗地面积:20322.89m ² 专有建筑面积:10456.08m ² ,分摊建筑面积:70.05m ² 房屋结构:钢 房屋总层数:1层,所在层数:1层 备注其他情况		



东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司房产分丘图



原有土地

新建

原有土地

东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司



制绘单位：东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的查证属实，不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记日期
2021年08月26日

中华人民共和国自然资源部监制

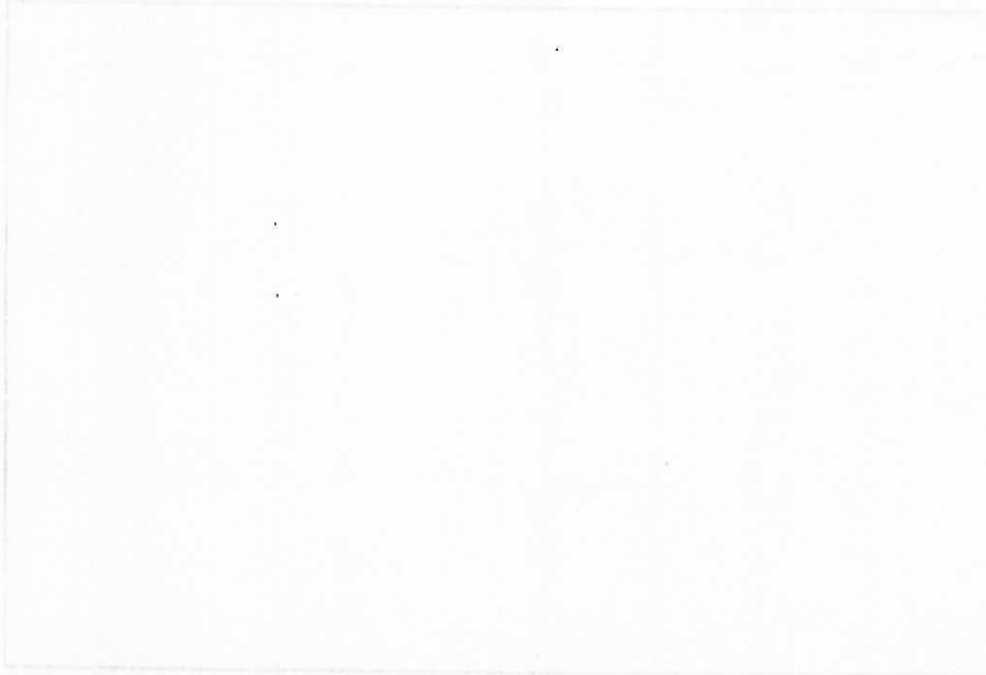
编号NO 37021500535



鲁 (2021) 东营市 不动产权第 0122159 号

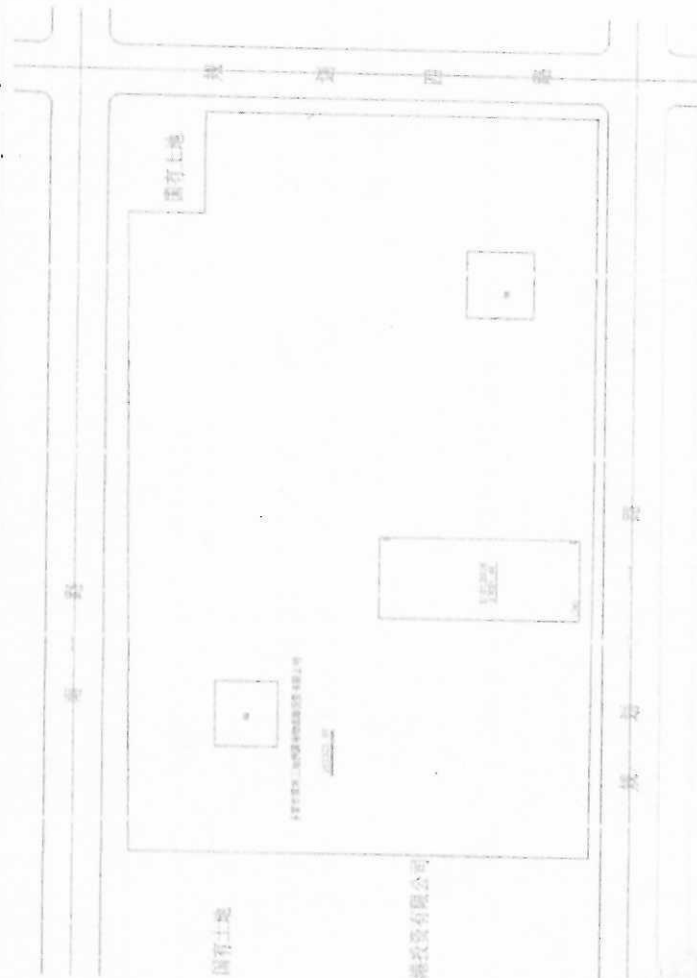
附 记

权利人	东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司		
共有情况	单独所有		
坐 落	东营区池州路303号7幢		
不动产单元号	370502 003038 6800197	F00070001	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权		
权利性质	出让 / 自建房		
用 途	工矿仓储用地 / 仓储		
面 积	房屋建筑面积:10021.44㎡		
使用期限	国有建设用地使用权 2042年08月22日 止		
权利其他状况	共用宗地面积:203323.86㎡ 专有建筑面积:9945.60㎡,分摊建筑面积:75.84㎡ 房屋结构:钢 房屋总层数:1层,所在层数:1层		





东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司房产分丘图



国有土地

集体土地

东营市黄河三角洲国际物流港投资有限公司



测绘单位：东营城地物测绘房产测绘有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37021497701





统一社会信用代码
91370500685930584H

营业执照

(副本) 1-1



扫描市场主体身份
信息了解更多经营
许可、备案、处罚、
经营异常等信用信息。

名称 东营智恒土地房地产资产评估测绘有限公司

注册资本 叁佰贰拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2009年02月27日

法定代表人 李少聪

住所 山东省东营市开发区广州路19号悦来港新天地2幢9层910室

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；土地调查评估服务；资产评估；土地整治服务；不动产登记代理服务；社会稳定风险评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：测绘服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

登记机关



2023年08月21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



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：东营智恒土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李少聪
(执行事务合伙人)

住所：东营区庐山路1188号华泰国际金融中心2幢815室

统一社会信用代码：91370500685930584H

备案等级：贰级

证书编号：鲁评082015

有效期限：2023年1月24日至2026年1月23日

住所变更为：山东省东营市开发区广州路19号悦来港新天地2幢9层910室

2023年1月1日
行政审批专用章
(2)

发证机关(公章)
二〇二三年一月二十日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00287726

姓名 / Full name

罗希德

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371421198912210872

注册号 / Registration No.

3720200110

执业机构 / Employer

东营智恒土地房地产资产评估测绘

有效期至 / Date of expiry

2026-03-14

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00295856

姓名 / Full name

李少聪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370283198811208924

注册号 / Registration No.

3720170204

执业机构 / Employer

东营智恒土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-08-07

持证人签名 / Bearer's signature

