

房地产估价报告

估价报告编号：鲁上和评估（青）字 2022 第 01010 号

估价项目名称：寿光港有限公司所属土地的地上建筑物、机器设备及
管道价值评估项目

估价委托人：青岛海事法院

房地产估价机构：山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：陈笑颜 3720200282

张诗华 3720210104

估价报告出具日期：二〇二二年一月十七日

致委托人函

青岛海事法院:

受贵方委托,我公司依据国家有关法律法规和《房地产估价规范》,本着独立、客观、公正的原则,对寿光港有限公司所属土地的地上建筑物、机器设备及管道价值评估项目进行了实地查勘和评估测算,有关估价事项和估价结果如下:

估价目的: 为委托方执行司法案件的需要提供房地产市场价格参考依据。

估价对象: 估价对象位于寿光市羊口镇圣海东路以北,土地使用权面积合计为 890966 平方米,为出让港口码头用地,土地使用期限分别至 2064 年 5 月 26 日、2064 年 5 月 26 日、2064 年 9 月 2 日和 2063 年 3 月 10 日,土地证号为鲁(2018)寿光市不动产权第 0004196 号、寿国用(2015)第 00388 号、鲁(2018)寿光市不动产权第 0004195 号、寿国用(2014)第 00173 号,土地形状规则,利用率较高,地面已硬化。地上建筑物包括寿光港消防站、寿光港通关卡口、码头综合值班室等(明细见表一),还包括消防水泵、消防水罐、燃油管道等机器设备及管道(明细见表二),权利人为寿光港有限公司。

表一 地上建筑物明细表

序号	土地证号	名称	建成年代	规格型号	计量单位	数量
1	寿国用 (2015)第 00388 号	消防综合楼	2014.03	钢混/2 层	m ²	1749.00
2		值班室和食堂	2014.03	钢混/1 层	m ²	279.00
3		训练塔	2014.03	钢混/4 层	m ²	108.16
4		简易彩钢玻璃房	2017.09	彩钢/1 层	m ²	36.08
5		围墙	2014.03	0.55m 混凝土基础,1.35m 铁栏杆	m	281.50
6		地面硬化	2014.03	/	m ²	3542.38
7	寿国用 (2014)第 00173 号	寿光港通关卡口	2017.12	等宽度宽 50 米 m,长 98m,渐变段长 50m,天棚投影面积 2196.60 m ²	座	1
8		汽车装车设施	2015.07	钢混/2 层,高 10.10m	m ²	446.25
9		码头综合值班室	2015.07	钢混/1 层,层高 4.8m	m ²	453.27
10		地磅房	2014.07	混合/1 层,共 2 个,每个面积 6.25 m ² ,高 2.2m	m ²	12.50
11		变配电室	2015.07	框架/1 层,高 7.1m	m ²	467.40
12		消防泵房	2015.07	钢混/1 层,高 6m	m ²	603.75
13		化工大道传达室	2014.07	混合/1 层	m ²	27.72
14		更衣室和手机存放室	2017.09	钢结构/1 层,高为 2.5m	m ²	8.74
15		化工大道大门基础	2014.07	钢混,宽 7.5m,高 2.5m	m	15.00

序号	土地证号	名称	建成年代	规格型号	计量单位	数量
16	鲁(2018)寿光市不动产权第0004196号	污水处理及化验设备间	2015.07	钢混/1层,高5.8m	m ²	109.81
17		污水处理及化验设施化验室	2015.07	钢混/1层,高5.8m	m ²	251.00
18		地磅房	2014.07	混合/1层,共2个,每个面积6.25m ² ,高2.2m	m ²	12.50
19		事故水池	2015.07	共2个,高5.1m,每个体积13000m ³	m ³	26000.00
20		燃料油装车设施	2015.07	钢混/2层,层高10.10m	m ²	400.90
21		码头综合值班室	2015.07	钢混/1层,高4.8m	m ²	474.87

表二 机器设备及管道明细表

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	出厂日期	备注
1	化工大道大门			座	1	2015/7/28	2015/7/28	
2	消防站电动门	白金刚		座	1	2014/1/23	2014/1/23	
3	消防水泵	SLOW200-660T	中国上海连城(集团)有限公司	组	1	2015/7/27	2015/7/27	
4	消防水罐	5000m ³	中国化学	个	2	2014/6/24	2014/6/24	
5	消防泵房防爆空调	BXF<R>-	美的	个	1	2015/4/23	2015/4/23	
6	消防泵房防爆空调	BXF<R>-	美的	个	1	2015/4/23	2015/4/23	
7	变电所设备	FY-801	青岛菲亚博瑞	组	1	2013/9/26	2013/9/26	
8	污水处理设备	BWB-30	青岛海晏	组	1	2015/10/28	2015/10/28	
9	寿光港燃油管道		中国化学	/	/	2014/12/31	2014/12/31	范围:1#码头引桥至西发车栈台、3#码头引桥至4#码头、7#码头引桥至东发车栈台、3#码头引桥至龙海库区北院墙
10	1-3#码头电子汽车衡		1-3#码头电子汽车衡	个	2	2015/7/27	2015/7/27	
11	4-7#码头电子汽车衡	scs-150-3521	4-7#码头电子汽车衡	个	2	2015/10/16	2015/10/16	
12	地磅基础		地磅基础	/	/	2015/7/27	2015/7/27	
13	化工大道通关卡口地磅	zcs-150-3421	化工大道通关卡口地磅	个	6	2018/1/3	2018/1/3	

价值时点: 2021 年 12 月 29 日 (实地查勘完成之日)。

价值类型: 本次估价的价值类型为市场价值, 即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。

估价方法: 根据估价对象特点和估价目的, 本次估价采用成本法进行评估。

估价结果: 估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用成本法, 在对评估对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础上, 经过周密准确地测算, 并结合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市场价值为 **¥36022333.40 元** (人民币大写: 叁仟陆佰零贰万贰仟叁佰叁拾叁元肆角整)。

表一 地上建筑物评估明细表

序号	土地证号	房屋名称	计量单位	数量	评估单价 (元)	评估总价 (元)
1	寿国用 (2015) 第 00388 号	消防综合楼	m ²	1749.00	2600	4547400
2		值班室和食堂	m ²	279.00	2148	599292
3		训练塔	m ²	108.16	1696	183439
4		简易彩钢玻璃房	m ²	36.08	882	31823
5		围墙	m	281.50	162	45603
6		地面硬化	m ²	3542.38	123	435713
7	寿国用 (2014) 第 00173 号	寿光港通关卡口	座	1	/	4005000
8		汽车装车设施	m ²	446.25	3889	1735466
9		码头综合值班室	m ²	453.27	2287	1036628
10		地磅房	m ²	12.50	1716	21450
11		变配电室	m ²	467.40	2173	1015660
12		消防泵房	m ²	603.75	2173	1311949
13		化工大道传达室	m ²	27.72	1487	41220
14		更衣室和手机存放室	m ²	8.74	915	7997
15	鲁(2018) 寿光市不 动产权第 0004196 号	化工大道大门基础	m	15.00	/	25800
16		污水处理及化验设备间	m ²	109.81	2173	238617
17		污水处理及化验设施化验室	m ²	251.00	2173	545423
18		地磅房	m ²	12.50	1716	21450
19		事故水池	m ³	26000.00	344	8944000
20		燃料油装车设施	m ²	400.90	3889	1559100
21		码头综合值班室	m ²	474.87	2287	1086028
合计						27439058

表二 机器设备及管道评估明细表

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	出厂日期	评估价值(元)
1	化工大道大门		座	1	2015/7/28	2015/7/28	312335.92
2	消防站电动门	白金刚	座	1	2014/1/23	2014/1/23	16505.73
3	消防水泵	SLOW200-660T	组	1	2015/7/27	2015/7/27	766,680.00
4	消防水罐	5000m³	个	2	2014/6/24	2014/6/24	1343838.70
5	消防泵房防爆空调	BXF<R>-	个	1	2015/4/23	2015/4/23	4492.19
6	消防泵房防爆空调	BXF<R>-	个	1	2015/4/23	2015/4/23	11526.00
7	变电所设备	FY-801	组	1	2013/9/26	2013/9/26	2058351.50
8	一体化污水处理设备	BWB-30	组	1	2015/10/28	2015/10/28	98893.08
9	寿光港燃油管道		/	/	2014/12/31	2014/12/31	1696525.42
10	1-3#码头电子汽车衡		个	2	2015/7/27	2015/7/27	408290.63
11	4-7#码头电子汽车衡	scs-150-3521	个	2	2015/10/16	2015/10/16	344243.20
12	地磅基础		/	/	2015/7/27	2015/7/27	639706.49
13	化工大道通关卡口地磅	zcs-150-3421	个	6	2018/1/3	2018/1/3	881886.53
合 计							8583275.40

评估对象价值=27439058+8583275.40=36022333.40 元

特别提示: (1) 以上内容摘自估价报告正文, 应用时应详细阅读本报告全文; (2) 本估价报告使用期限自出具之日起不超过一年; (2) 如对报告有异议, 请自签收报告之日起 10 日内, 通过青岛海事法院向我公司书面提出。

山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司
法定代表人:
2022 年 1 月 17 日

目 录

一、估价师声明.....	6
二、估价假设和限制条件.....	7
三、房地产估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	12
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	14
(十) 评估结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 实地查勘日期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
四、附 件.....	17

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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

2、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。

3、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关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看并作了查看记录。我们对标的物现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价师对估价标的物的勘察仅限于标的物的外观和使用情况状况，不承担对估价标的物建筑结构质量进行调查的责任，及其它被掩盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈笑颜	3720200282		2022 年 1 月 17 日
张诗华	3720210104		2022 年 1 月 17 日

二、估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的部分《国有土地使用证》等资料,我们未向政府有关部门进行核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

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. 产权人提供了估价对象部分的建筑施工图,经现场测量查勘,估价对象房屋建筑面积与图纸大体相当,经产权人确认,采用图纸记录的房屋建筑面积、建筑结构、层高等为计算依据。其余地上附属物包括硬化路面、围墙等,以产权人和估价人员现场测量并记录签字为准。

4. 本次估价未实施建筑物地基基础、主体(承重)结构上的损伤鉴定和试验,不能确定估价对象有无内部缺损。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。

(二) 未定事项假设

委托方未提供抵押、查封登记及抵押、查封登记注销资料。根据房地产估价规范的相关要求,本次评估不考虑查封对房地产市场价格的影响,假设估价对象未设定抵押和查封等他项权利,且未发生任何产权转移行为。

(三) 背离事实假设

无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、寿光港通关卡口的主体位于《国有土地使用权证》证号为寿国用（2014）第 00173 号的地块上，天棚两侧位于两块海域权证范围内，证号分别为《鲁（2020）寿光市不动产权第 0026337 号》和《鲁（2020）寿光市不动产权第 0026439 号》，此报告评估建设物价格并未扣减海域使用权价值，提醒报告使用者注意。

2、本估价报告为确定寿光港有限公司所属土地的地上建筑物、机器设备及管道价值评估项目提供参考依据，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、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在委托方查阅时提供给委托方。

5、估价结果已考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、估价报告及相关部分的解释权属山东上和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，我们将遵守保密原则，除法律、法规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

名称：青岛海事法院

（二）估价机构

名称：山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司

地址：青岛市市北区瑞昌路168号汇通大厦17楼1705室

法定代表人：高世林

资质等级：壹级

资质证书编号：鲁评091002

（三）估价目的

为委托方执行司法案件的需要提供房地产市场价格参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象的概况

①位置与环境状况

委估房地产位于寿光市羊口镇圣海东路以北。四至：南至圣海东路，北至小清河；产业集中状况：该地块为港口码头用地，产业较集中；交通状况：附近有港通大道、荣乌高速等，交通比较便捷。

②权益状况：

土地权益状况：根据《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》等相关法律法规，土地所有权确定国家所有。估价对象为所在四地块上的地上建筑物、机器设备及管道，土地使用权具体内容如下：

序号	国有土地使用权人	土地证号	用途	土地开发程度	终止日期
1	寿光港有限公司	鲁(2018)寿光市不动产权第0004196号	港口码头用地	五通一平	2064年5月26日
2	寿光港有限公司	寿国用(2015)第00388号	港口码头用地	五通一平	2064年5月26日
3	寿光港有限公司	鲁(2018)寿光市不动产权第0004195号	港口码头用地	五通一平	2064年9月2日
4	寿光港有限公司	寿国用(2014)第00173号	港口码头用地	五通一平	2063年3月10日

建筑物权益状况：根据现场调查情况，房屋未办理《不动产权证》。又依据委托人提供项目的《国有土地使用权证》等复印件，产权人为寿光港有限公司，房产权属清晰。

2、估价对象基本状况

估价对象为位于寿光市羊口镇圣海东路以北的寿光港有限公司的地上建筑物、机器设备及管道，地上建筑物包括寿光港消防站、寿光港通关卡口、码头综合值班室等（明细见表一），还包括消防水泵、消防水罐、燃油管道等机器设备及管道（明细见表二），权利人为寿光港有限公司。

其中寿光港通关卡口的主体位于《国有土地使用权证》证号为寿国用(2014)第00173号的地块，天棚两侧位于两块海域权证范围内，证号分别为《鲁(2020)寿光市不动产权第0026337号》和《鲁(2020)寿光市不动产权第0026439号》。

表一 地上建筑物明细表

序号	土地证号	名称	建成年代	规格型号	计量单位	数量
1	寿国用(2015)第00388号	消防综合楼	2014.03	钢混/2层	m ²	1749.00
2		值班室和食堂	2014.03	钢混/1层	m ²	279.00
3		训练塔	2014.03	钢混/4层	m ²	108.16
4		简易彩钢玻璃房	2017.09	彩钢/1层	m ²	36.08
5		围墙	2014.03	0.55m混凝土基础,1.35m铁栏杆	m	281.50
6		地面硬化	2014.03	/	m ²	3542.38
7	寿国用(2014)第00173号	寿光港通关卡口	2017.12	等宽度宽50米m,长98m,渐变段长50m,天棚投影面积2196.60m ²	座	1

序号	土地证号	名称	建成年代	规格型号	计量单位	数量
8		汽车装车设施	2015.07	钢混/2层, 高 10.10m	m ²	446.25
9		码头综合值班室	2015.07	钢混/1层, 层高 4.8m	m ²	453.27
10		地磅房	2014.07	混合/1层, 共 2 个, 每个面积 6.25 m ² , 高 2.2m	m ²	12.50
11		变配电室	2015.07	框架/1层, 高 7.1m	m ²	467.40
12		消防泵房	2015.07	钢混/1层, 高 6m	m ²	603.75
13		化工大道传达室	2014.07	混合/1层	m ²	27.72
14		更衣室和手机存放室	2017.09	钢结构/1层, 高为 2.5m	m ²	8.74
15		化工大道大门基础	2014.07	钢混, 宽 7.5m, 高 2.5m	m	15.00
16	鲁(2018)寿光市不动产权第0004196号	污水处理及化验设备间	2015.07	钢混/1层, 高 5.8m	m ²	109.81
17		污水处理及化验设施化验室	2015.07	钢混/1层, 高 5.8m	m ²	251.00
18		地磅房	2014.07	混合/1层, 共 2 个, 每个面积 6.25 m ² , 高 2.2m	m ²	12.50
19		事故水池	2015.07	共 2 个, 高 5.1m, 每个体积 13000m ³	m ³	26000.00
20		燃料油装车设施	2015.07	钢混/2层, 高 10.10m	m ²	400.90
21		码头综合值班室	2015.07	钢混/1层, 层高 4.8m	m ²	474.87

表二 机器设备及管道明细表

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	出厂日期	备注
1	化工大道大门			座	1	2015/7/28	2015/7/28	
2	消防站电动门	白金刚		座	1	2014/1/23	2014/1/23	
3	消防水泵	SLOW200-660T	中国上海连城(集团)有限公司	组	1	2015/7/27	2015/7/27	
4	消防水罐	5000m ³	中国化学	个	2	2014/6/24	2014/6/24	
5	消防泵房防爆空调	BXF<R>-	美的	个	1	2015/4/23	2015/4/23	
6	消防泵房防爆空调	BXF<R>-	美的	个	1	2015/4/23	2015/4/23	
7	变电所设备	FY-801	青岛菲亚博瑞	组	1	2013/9/26	2013/9/26	
8	污水处理设备	BWB-30	青岛海晏	组	1	2015/10/28	2015/10/28	
9	寿光港燃油管道		中国化学	/	/	2014/12/31	2014/12/31	范围: 1#码头引桥至西发车栈台、3#码头引桥至 4#码头、7#码头引桥至东发车栈台、3#码头引桥至龙海库区北院墙

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	出厂日期	备注
10	1-3#码头电子汽车衡		1-3#码头电子汽车衡	个	2	2015/7/27	2015/7/27	
11	4-7#码头电子汽车衡	scs-150-3521	4-7#码头电子汽车衡	个	2	2015/10/16	2015/10/16	
12	地磅基础		地磅基础	/	/	2015/7/27	2015/7/27	
13	化工大道通关卡口地磅	zcs-150-3421	化工大道通关卡口地磅	个	6	2018/1/3	2018/1/3	

（五）价值时点

2021年12月29日（实地查勘完成之日）。

（六）价值类型

根据估价目的，本次估价的价值类型为市场价值，即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。

（七）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：要求站在中立的立场上，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。

2、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。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、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。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的

价值或价格的原则。

（八）估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》；
- 7、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；
- 8、《中华人民共和国拍卖法》及其实施细则；
- 9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

（三）委托人提供的有关资料

- 1、《国有土地使用权证》复印件；
- 2、建筑施工图纸等复印件；

（四）估价机构及估价师掌握和搜集的有关材料依据

- 1、估价人员实地勘察记录及搜集掌握的有关资料；
- 2、寿光市近期房地产交易行情；
- 3、其他与本次评估有关的资料、信息。

（九）估价方法

（一）估价技术思路与方法

根据《房地产估价规范》，结合估价目的，考虑估价对象房地产自身的特点、实际状况以及估价人员掌握的资料情况，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

本公司估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查看，估价对象为港口码头用地用地上的建筑物及附着物，所在区域租赁案例较少，且与估价对象缺乏可比性，所以本次估价房屋建筑物采用成本法作为其估价方法。

（二）估价方法定义

成本法：成本法是根据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。

房地产价值=土地重新购建价格+建筑物重新购建价格-建筑物折旧

（十）评估结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用成本法，在对评估对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合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市场价值为：**¥36022333.40 元**（人民币大写：叁仟陆佰零贰万贰仟叁佰叁拾叁元肆角整）。

表一 地上建筑物评估明细表

序号	土地证号	房屋名称	计量单位	数量	评估单价（元）	评估总价（元）
1	寿国用 (2015) 第 00388 号	消防综合楼	m ²	1749.00	2600	4547400
2		值班室和食堂	m ²	279.00	2148	599292
3		训练塔	m ²	108.16	1696	183439
4		简易彩钢玻璃房	m ²	36.08	882	31823
5		围墙	m	281.50	162	45603
6		地面硬化	m ²	3542.38	123	435713
7	寿国用 (2014)	寿光港通关卡口	座	1	/	4005000
8		汽车装车设施	m ²	446.25	3889	1735466



序号	土地证号	房屋名称	计量单位	数量	评估单价（元）	评估总价（元）
9	第 00173 号	码头综合值班室	m²	453.27	2287	1036628
10		地磅房	m²	12.50	1716	21450
11		变配电室	m²	467.40	2173	1015660
12		消防泵房	m²	603.75	2173	1311949
13		化工大道传达室	m²	27.72	1487	41220
14		更衣室和手机存放室	m²	8.74	915	7997
15		化工大道大门基础	m	15.00	/	25800
16	鲁（2018） 寿光市不动产权第 0004196 号	污水处理及化验设备间	m²	109.81	2173	238617
17		污水处理及化验设施化验室	m²	251.00	2173	545423
18		地磅房	m²	12.50	1716	21450
19		事故水池	m³	26000.00	344	8944000
20		燃料油装车设施	m²	400.90	3889	1559100
21		码头综合值班室	m²	474.87	2287	1086028
合计						27439058

表二 机器设备及管道评估明细表

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	出厂日期	评估价值 (元)
1	化工大道大门		座	1	2015/7/28	2015/7/28	312335.92
2	消防站电动门	白金刚	座	1	2014/1/23	2014/1/23	16505.73
3	消防水泵	SLOW200-660T	组	1	2015/7/27	2015/7/27	766,680.00
4	消防水罐	5000m ³	个	2	2014/6/24	2014/6/24	1343838.70
5	消防泵房防爆空调	BXF<R>-	个	1	2015/4/23	2015/4/23	4492.19
6	消防泵房防爆空调	BXF<R>-	个	1	2015/4/23	2015/4/23	11526.00
7	变电所设备	FY-801	组	1	2013/9/26	2013/9/26	2058351.50
8	一体化污水处理设备	BWB-30	组	1	2015/10/28	2015/10/28	98893.08
9	寿光港燃油管道		/	/	2014/12/31	2014/12/31	1696525.42
10	1-3#码头电子汽车衡		个	2	2015/7/27	2015/7/27	408290.63
11	4-7#码头电子汽车衡	scs-150-3521	个	2	2015/10/16	2015/10/16	344243.20
12	地磅基础		/	/	2015/7/27	2015/7/27	639706.49
13	化工大道通关卡口地磅	zcs-150-3421	个	6	2018/1/3	2018/1/3	881886.53
合计							8583275.40

评估对象价值=27439058+8583275.40=36022333.40 元

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈笑颜	3720200282		2022年1月17日
张诗华	3720210104		2022年1月17日

(十二) 实地查勘日期: 2021年12月29日至2021年12月29日。

(十三) 估价作业期: 2021年12月29日至2022年1月17日。



四、附 件

- 1、估价委托书（复印件）
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象照片
- 4、寿光港通关卡口占用的两侧海域权证复印用件
- 5、固定资产—机器设备清查评估明细表
- 6、估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件

青岛海事法院

鉴 定 委 托 函

(民事、行政案件用)

(2021)鲁72执前调235号

山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司:

我院受理的(2021)鲁72执前调235号申请人中交烟台环保疏浚有限公司与被申请人寿光港有限公司、寿光龙港液体化工码头有限公司执行一案,申请人中交烟台环保疏浚有限公司申请1、对被申请人寿光港有限公司名下【产权证号:鲁(2020)寿光市不动产权第0026439号、鲁(2020)寿光市不动产权第0026337号、2013B37078301209号、2013B37078305615号】四块海域使用权,2、对被申请人寿光港有限公司名下【鲁(2018)寿光市不动产权第004196号、寿国用(2015)第00388号、鲁(2018)寿光市不动产权第004195号、寿国用(2014)第00173号】四处房产、土地,3对被申请人寿光龙港液体化工码头有限公司名下(产权证号:2015B37078308968号)海域使用权进行评估、拍卖。请于20个工作日内完成鉴定工作,鉴定人进行鉴定后,应当写出鉴定结论,并在鉴定书上签名并加盖公章。

请将鉴定书寄送我院。

我院移交的有关材料,请一并退还我院。

附:(鉴定委托书)

二〇二一年九月三十日

联系电话:0532-58589982

联系人:闫熠

鉴定委托书

(2021)鲁72执前调235号

受委托机构	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司		
案由	执行		
案情摘要	申请人申请对案涉海域、房地产予以评估。		
鉴定目的要求	目的：对案涉海域、房地产进行评估、拍卖。 要求：客观公正。		
送检材料			
当事人	申请人：中交烟台环保疏浚有限公司 代理人：李圣周 13853234856		
	被申请人1：寿光港有限公司 联系人：辛翠平 18553612120 被申请人2：寿光龙港液体化工码头有限公司 联系人：辛翠平 18553612120		
委托人	青岛海事法院司法鉴定中心	电话	0532-58589982

注：此页交受委托机构，委托印章加盖在题目上。

化工大道

港通大

烟港路

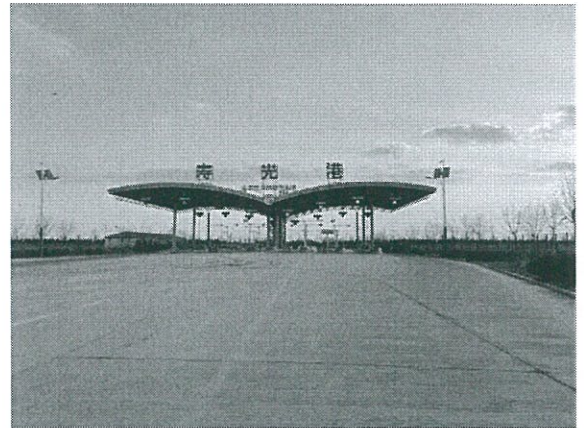
寿光港有限公司

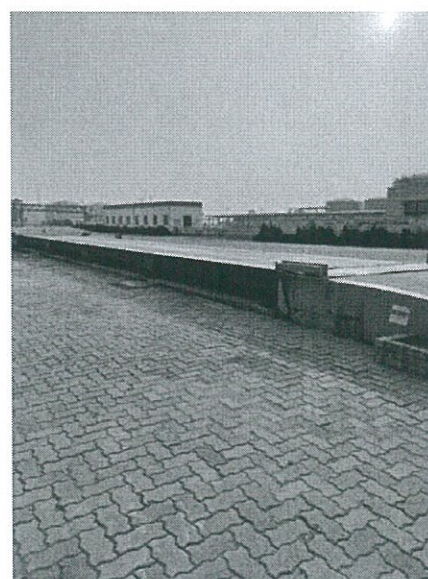
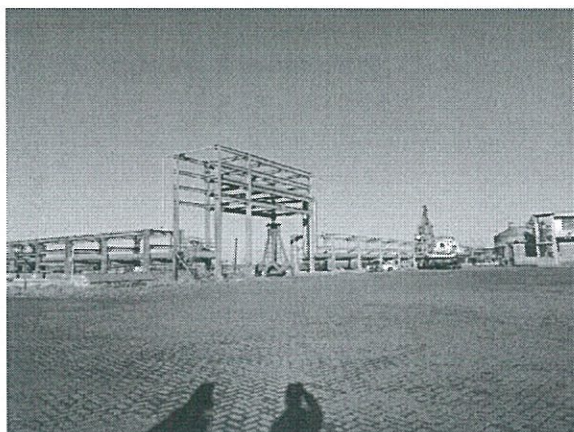
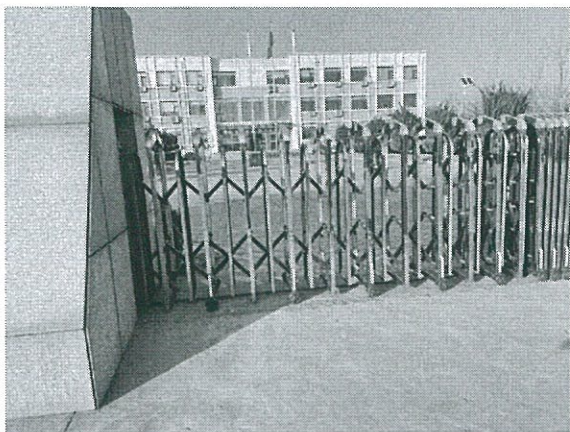


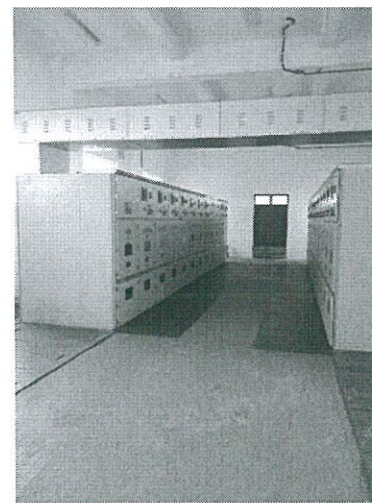
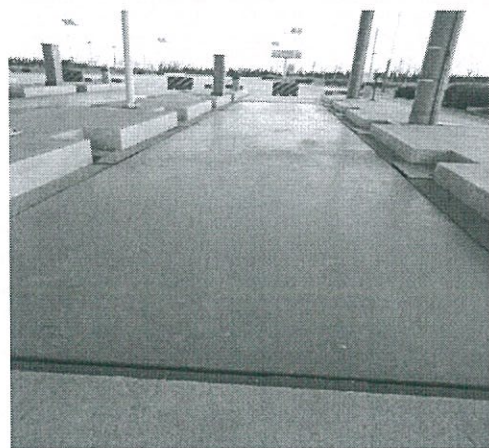
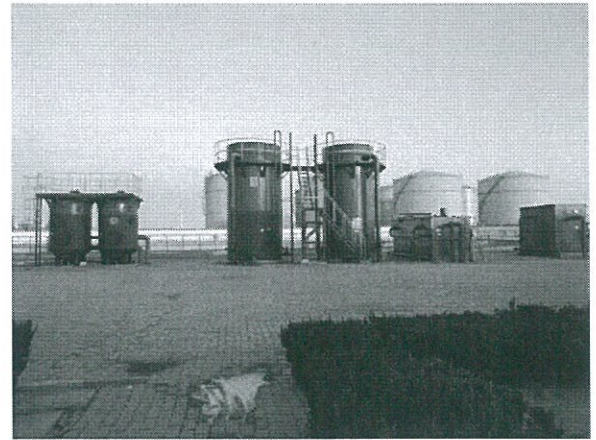
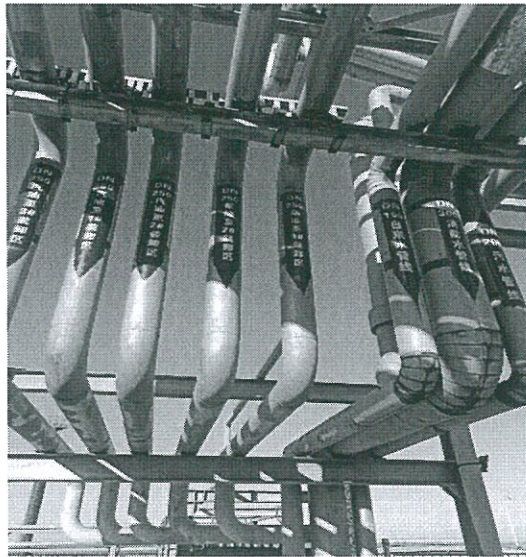
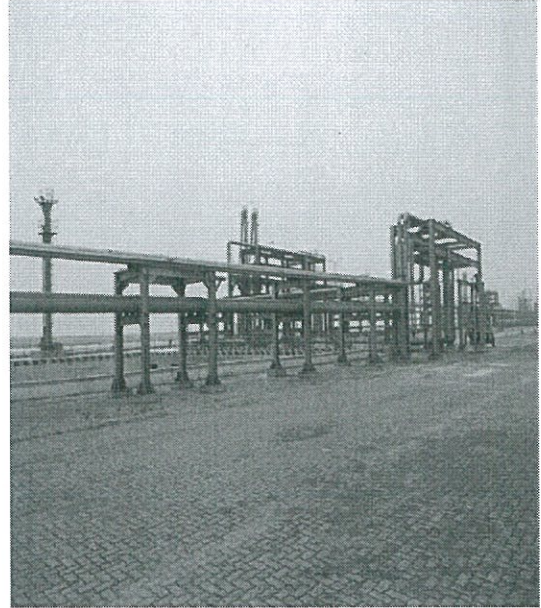
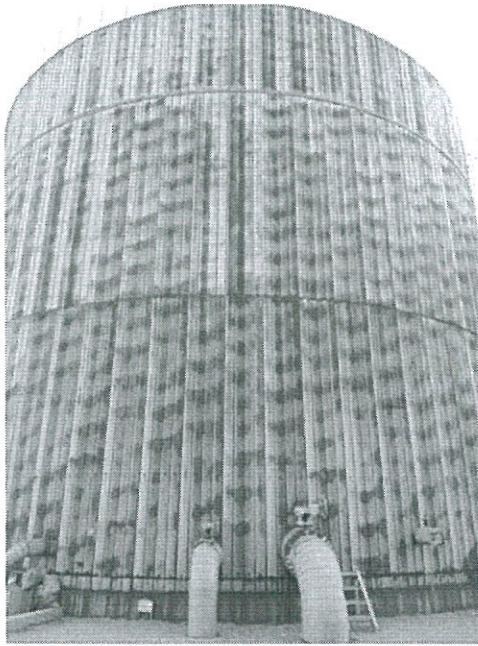
寿光港有限公司

圣海东路

圣海东路







根据《中华人民共和国物权法》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NQ 37008435463

不动产权证书



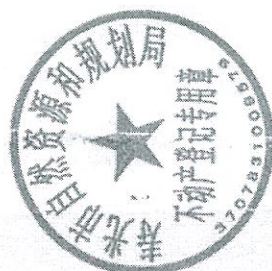
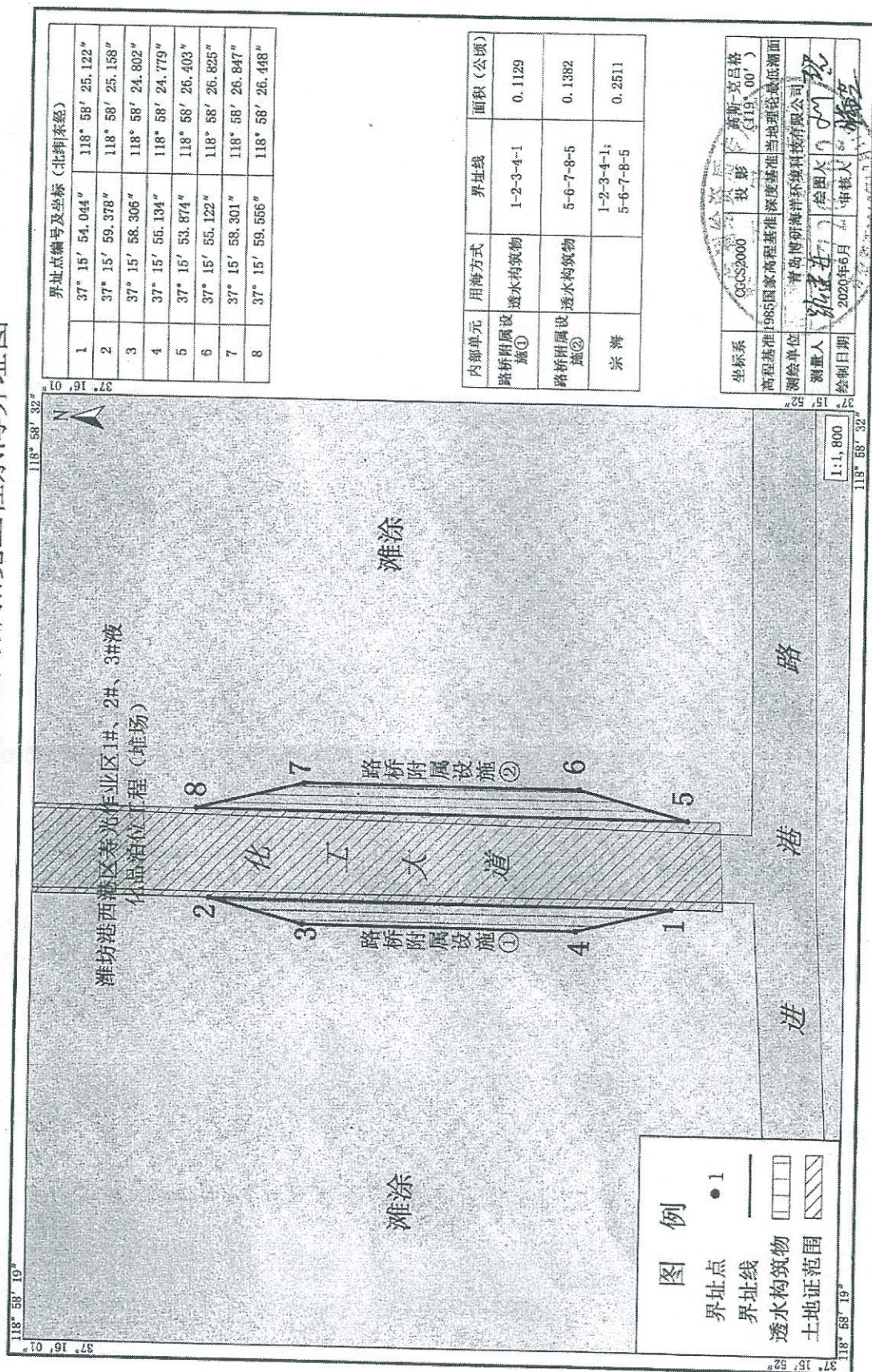
权 利 人	寿光港有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	寿光市小清河以南，圣海东路以东，疏河分流以东，永河以西	
不动产单元号	3707330106000GH00536WJ00000000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	出让	
用 途	交通运输用地/路桥用地	
面 积	0.1382公顷	
使用期限	2070-06-22	
权利其他状况	1、项目名称：寿光港有限公司北丁大道局部拓宽工程 项目性质：公益性 2、用海方式：交通运输用海 面积：0.1382公顷	

海域宗地号：202003V078310122

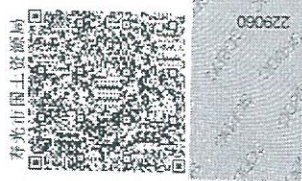


产权图件查询

寿光港有限公司化工大道局部拓宽工程宗海界址图



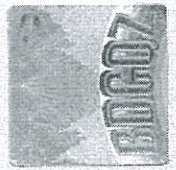
根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020

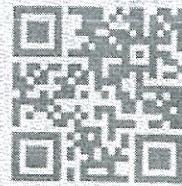
中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 37008441826



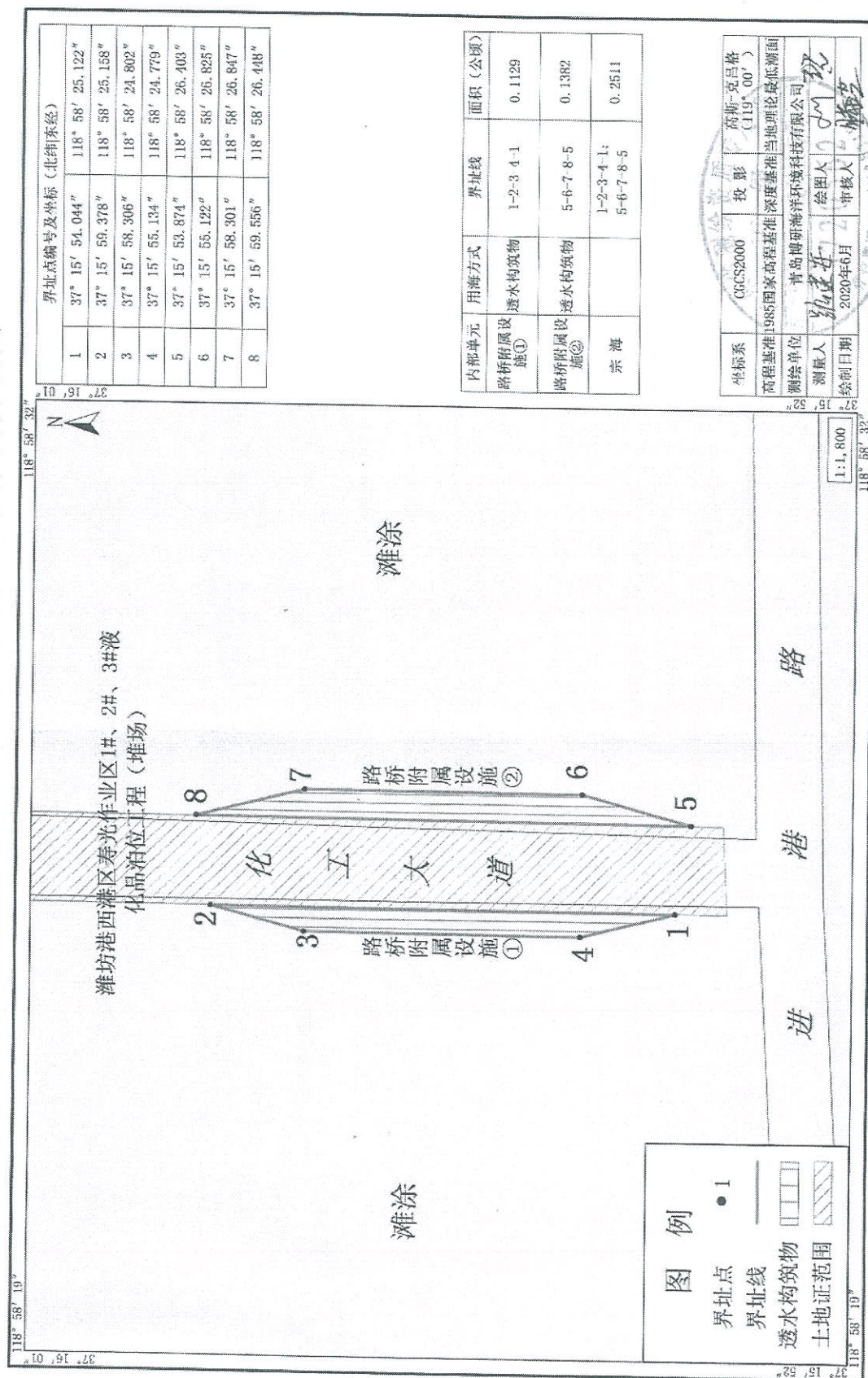
权利人	寿光港有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	寿光市小清河以南，圣海东路以北，弥河分疏以东，老河以西		
不动产单元号	370783000000GH00435W000000000		
权利类型	海域使用权		
权利性质	审批		
用途	交通运输用海/路桥用海		
面积	0.1129公顷		
使用期限	2070-06-22		
权利其他状况	1、项目名称：寿光港有限公司化工大道局部拓宽工程； 项目性质：经营性； 2、用海方式：交通运输用海。 面积：0.1129公顷。		

海域管理号：2020D37078310122



产权图像查询

寿光港有限公司化工大道局拓宽工程宗海界址图



固定资产——机器设备清查评估明细表

评估基准日：2021年12月29日

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	出厂日期	评估价值			增值率%	备注
							原值	成新率%	净值		
1	化工大道大门		座	1	2015/7/28	2015/7/28	520,559.86	60	312,335.92		
2	消防站电动门	白金刚	座	1	2014/1/23	2014/1/23	33,011.46	50	16,505.73		
3	消防水泵	SLOW200-680T	组	1	2015/7/27	2015/7/27	1,277,800.00	60	766,680.00		
4	消防水箱	5000m³	个	2	2014/6/24	2014/6/24	2,239,731.17	60	1,343,838.70		
5	消防泵房防爆空调	BXF<R>-	个	1	2015/4/23	2015/4/23	7,486.98	60	4,492.19		
6	消防泵房防爆空调	BXF<R>-	个	1	2015/4/23	2015/4/23	19,210.00	60	11,526.00		
7	变电所设备	FY-801	组	1	2013/9/26	2013/9/26	4,116,703.00	50	2,058,351.50		
8	一体化污水处理设备	BWB-30	组	1	2015/10/28	2015/10/28	164,821.80	60	98,893.08		
9	寿光港燃油管道				2014/12/31	2014/12/31	2,203,279.77	77	1,696,525.42		范围：1#码头引桥至西发车栈台、3#码头引桥至4#码头、7#码头引桥至东发车栈台、3#码头引桥至北海港区北院墙
10	1-3#码头电子汽车衡		个	2	2015/7/27	2015/7/27	583,272.33	70	408,290.63		
11	4-7#码头电子汽车衡	scs-150-3521	个	2	2015/10/16	2015/10/16	491,776.00	70	344,243.20		
12	地磅基础				2015/7/27	2015/7/27	913,866.41	70	639,706.49		
13	化工大道通关卡口地磅	zcs-150-3421	个	6	2018/1/3	2018/1/3	1,102,358.17	80	881,886.53		
									-		
	合 计						13,673,876.95		8,583,275.40		

金额单位：人民币元

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. 00241527

姓名 / Full name

张诗华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370811198109262016

注册号 / Registration No.

3720210104

执业机构 / Employer

山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

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. 00233883

姓名 / Full name

陈笑颜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

140333198411233121

注册号 / Registration No.

3720200282

执业机构 / Employer

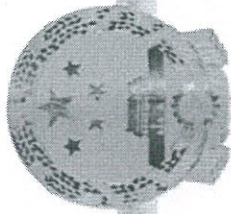
山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-25

持证人签名 / Bearer's signature





营业执照

统一社会信用代码
91370811792462042U



名称 山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 高世林

经营范围

房地产评估、土地评估(以上凭资质证经营);房地产中介服务;测绘服务;不动产经纪代理服务;资产评估(凭备案经营);政府采购代理;招投标代理服务;工程监理;工程勘察;土地规划服务;项目可行性研究;工程咨询;环境影响评价;城乡规划服务;市场调查服务;房地产经纪;房屋拆除服务(不含爆破);企业管理咨询(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 伍佰万元整
成立日期 2006 年 08 月 09 日
营业期限 2006 年 08 月 09 日至 年 月 日
住所 山东省青岛市市北区瑞昌路168号汇通大厦17楼1705室



登记机关

2020 年 03 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制