

房地产估价报告

估价报告编号：鲁金诚估字[2021]第 001 号

估价项目名称：平阴县东阿镇房地产估价报告

估价委托人：济南市市中区人民法院

房地产估价机构：山东金诚土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨冬君 3720070068

傅士国 3720090092

估价报告出具日期：2021 年 03 月 26 日

致估价委托人函

济南市市中区人民法院：

承蒙贵单位的委托，我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托评估的位于平阴县东阿镇东门村及平阴县东阿镇乔庄村的房地产进行了实地查勘、广泛收集有关资料，根据实地查勘情况和所收集的有关资料对估价对象进行了专业分析、测算和判断，评估工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为委托方办理案件提供价格参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象：本次评估估价对象为济南乐喜施肥料有限公司所有位于平阴县东阿镇东门村及乔庄村的土地、地上建（构）筑物及附属物。

1、北厂区

（1）土地

根据委托方提供的相关资料，估价对象位于平阴县东阿镇东门村，土地证号：平国用（2007）第 054 号，土地使用权人：济南乐喜施肥料有限公司，用途：工业用地，使用权类型：出让，终止日期 2057 年 6 月 30 日，使用权面积：55698 m²。

（2）建（构）筑物：经现场勘查，证载房屋部分已拆除，现状未拆除有证房屋为 6 栋，总建筑面积 18622.33 平方米，无证房屋共 5 栋，总建筑面积 676.86 平方米，附属物 60 处，具体情况见下表：

①有证建（构）筑物一览表

序号	房产证号	房屋所有权人	坐落	产别	登记时间	规划用途	结构	总层数	建筑面积（㎡）
1	平房权证东字第0058号	济南乐喜施肥料有限公司	平阴县东阿镇东门村	股份制房产	2007/08/23	传达室	混合	1	29.71
2						厂房	钢混	1	9246.92
3						办公	混合	3	1540.25
4	平房权证东字第0058-1号	济南乐喜施肥料有限公司	平阴县东阿镇东门村	股份合作制	2007/08/23	办公	混合	2	692.76
5						传达室	混合	1	29.71
6	平房权证东字第000033号	济南乐喜施肥料有限公司	东阿镇政府驻地	单独所有	2013/04/07	厂房	钢结构	1	7082.98
合计									18622.33

②无证建（构）筑物一览表

序号	房产证号	坐落	现状用途	结构	总层数	建筑面积（㎡）
1	无证（北区）	平阴县东阿镇东门村	餐厅	砖混	1	330.86
2	无证（北区）	平阴县东阿镇东门村	仓库	砖混	1	86.4
3	无证（北区）	平阴县东阿镇东门村	配电室	砖混	1	43.2
4	无证（北区）	平阴县东阿镇东门村	车棚	钢架	1	177.76
5	无证（北区）	平阴县东阿镇东门村	简易棚	简易	1	38.64
合计						676.86

③附属物一览表

序号	结构	单位	数量	备注
1	观赏石	个	1	0.6米*9米高2.6米
2	观赏石	个	1	1.6米*1米高2.1米
3	观赏石	个	1	1米*0.6米高1.5米
4	水泥地面	㎡	10590.98	/
5	花砖地面	㎡	712.46	/
6	围墙	㎡	1282.4	砖混围墙

7	围墙	m ²	427.14	半砖墙半不锈钢
8	侧柏	棵	12	高 2m，冠幅 1.5m
9	紫薇	棵	4	胸径 5cm
10	花椒	棵	173	胸径 3-5
11	云杉	棵	13	胸径 8cm
12	云杉	棵	99	胸径 5cm
13	桑树	棵	1	胸径 10cm
14	大叶女贞	棵	5	胸径 5cm
15	大叶女贞	棵	22	胸径 10cm
16	大叶女贞	棵	9	胸径 5-10cm
17	冬青	棵	54	冠幅 100-120cm
18	法桐	棵	1	胸径 15cm
19	法桐	棵	3	胸径 50cm
20	法桐	棵	17	胸径 35-40cm
21	法桐	棵	1	胸径 43cm
22	楝子树	棵	8	胸径 10cm
23	香椿	棵	5	胸径 10cm
24	黄杨	棵	18	高 1.5m 冠幅 1.5m
25	金钟花	棵	31	冠幅 1.5m
26	木槿	棵	7	胸径 3-5cm
27	连翘	棵	1	冠幅 1.5m
28	梧桐	棵	1	胸径 10-20cm
29	栎树	棵	13	胸径 10-15cm
30	石榴	棵	6	地径 6cm 以上
31	石楠	棵	4	大
32	石楠	棵	7	小

33	松树	棵	3	胸径 5cm
34	松树	棵	1	胸径 50cm
35	塔松	棵	1	地径 25cm
36	桃树	棵	1	盛果期地径 6cm 以上
37	垂叶榕	棵	1	胸径 5cm
38	梧桐	棵	4	胸径 50cm
39	梧桐	棵	2	胸径 40cm
40	七叶树	棵	13	胸径 10-20cm
41	卫矛	棵	23	高 1.5m 冠幅 2m
42	杨树	棵	129	胸径 10-15cm
43	杨树	棵	34	胸径 21-30cm
44	杨树	棵	38	胸径 5-10cm
45	杨树	棵	20	胸径 40cm
46	杨树	棵	5	胸径 47cm
47	银杏	棵	15	胸径 10-20cm
48	银杏	棵	3	胸径 5cm
49	樱花	棵	2	胸径 5-10cm
50	玉兰	棵	10	胸径 5-10cm
51	月季	棵	29	高 1.2m
52	紫荆	棵	15	高 2m, 冠幅 1.5m
53	紫叶李	棵	27	胸径 6cm
54	紫叶李	棵	2	胸径 15cm
55	绿化带	m ²	217.32	/
56	地磅	个	1	150 吨
57	污水处理站	m ³	44.72	-
58	水池	m ³	393.43	-
59	硅酸池	m ³	22.1	-
60	水池	m ³	864	-

2、南厂区：

（1）土地

根据委托方提供的相关资料，估价对象位于平阴县东阿镇乔庄村，土地证号：平国用（2006）第 0806125 号，土地使用权人：济南乐喜施肥料有限公司，用途：工业用地，使用权类型：出让，终止日期 2048 年 12 月 31 日，使用权面积：8646.95 m²。

（2）建（构）筑物：经现场勘查，证载房屋部分已拆除，现状未拆除有证房屋为 10 栋，总建筑面积 2101.01 平方米，无证房屋共 2 栋，总建筑面积 687.91 平方米，附属物 7 处，具体情况见下表：

①有证建（构）筑物一览表

序号	房产证号	房屋所有人	坐落	规划用途	结构	总层数	建筑面积（m²）
1	平房权证东字第 QZH0002 号（南厂区）	济南乐喜施肥料有限公司	平阴县东阿镇乔庄村	工业厂房	混合	1	170.52
2				工业厂房	混合	1	86.6
3				工业厂房	混合	1	29.93
4				工业厂房	混合	1	74.43
5				工业厂房	混合	1	22.95
6				厂房	砖混	1	23.62
7				厂房	砖混	1	1401.77
8				厂房	砖混	1	170.89
9				厂房	砖混	1	88.08
10				厂房	砖混	1	32.22
合计							2101.01

②无证建（构）筑物一览表

序号	房产证号	坐落	用途	结构	总层数	建筑面积（㎡）
1	无证（南区）	平阴县东阿镇乔庄村	厂房	钢	1	575.91
2	无证（南区）	平阴县东阿镇乔庄村	厂房	混合（借两面墙）	1	112
合计						687.91

③附属物一览表

序号	结构	单位	数量	备注
1	桃树	棵	1	盛果期地径 6cm 以上
2	冬青	棵	4	冠幅 100-120cm
3	月季	棵	1	/
4	水泥地面	㎡	2532.86	/
5	围墙（围墙）	㎡	139.11	/
6	围墙（花墙）	㎡	99.59	/
7	电线杆	根	4	/

价值时点：2021 年 02 月 04 日（济南市市中区人民法院委托之日）。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，是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：基准地价法 市场比较法 成本法。

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，采用合理的估价方法，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 4108.6463 万元，大写人民币肆仟壹佰零捌万陆仟肆佰陆拾叁元整，具体情况如下：

济南乐喜施肥料有限公司总价值表

币种：人民币

地块	序号	类别	坐落/名称	面积（m²）	总价（万元）	
					小写	大写
一、北厂区	1	土地	平阴县东阿镇东门村	55698	1526.1252	壹仟伍佰贰拾陆万壹仟贰佰伍拾贰元整
	2	有证房产	平阴县东阿镇东门村	18622.33	2002.9638	贰仟零贰万玖仟陆佰叁拾捌元整
	3	无证房产	平阴县东阿镇东门村	676.86	31.3706	叁拾壹万叁仟柒佰零陆元整
	4	附属物	平阴县东阿镇东门村	/	124.962	壹佰贰拾肆万玖仟陆佰贰拾元整
	小计				3685.4216	叁仟陆佰捌拾伍万肆仟贰佰壹拾陆元整
二、南厂区	1	土地	平阴县东阿镇乔庄村	8646.95	209.2562	贰佰零玖万贰仟伍佰陆拾贰元整
	2	有证房产	平阴县东阿镇乔庄村	2101.01	163.1869	壹佰陆拾叁万壹仟捌佰陆拾玖元整
	3	无证房产	平阴县东阿镇乔庄村	687.91	33.1809	叁拾叁万壹仟捌佰零玖元整
	4	附属物	平阴县东阿镇乔庄村	/	17.6007	壹拾柒万陆仟零柒元整
	小计				423.2247	肆佰贰拾叁万贰仟贰佰肆拾柒元整
合计					4108.6463	肆仟壹佰零捌万陆仟肆佰陆拾叁元整

特别提示：

1、估价报告应用的有效期：自报告出具日期 2021 年 03 月 26 日起有效期为一年。

2、如对报告有异议，请自签收报告之日起 10 日内，通过济南市市中区人民法院向我公司书面提出。

致函日期：2021 年 03 月 26 日

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》及《房地产估价技术报告》。

此函

山东金诚土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

2021年03月26日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价假设前提.....	2
二、估价限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、评估结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘日期.....	19
十三、估价作业期.....	19
附 件.....	20

估价师声明

我们郑重声明：

1、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；

2、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；

3、注册房地产估价师杨冬君、傅士国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、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。

(1)《房地产估价规范》GB/T 50291-2015

(2)《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

5、注册房地产估价师杨冬君（注册证号 3720070068）、傅士国（注册证号 3720090092）、土地估价师梁敏（证号：2004370220）已于 2021 年 03 月 03 日对本估价报告中的估价对象室内外状况及周围区域环境进行了实地查勘并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设前提

(一) 一般假设

1、【对权属证书审慎检查但未核实】估价委托人向估价师提供了估价对象的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》复印件，估价师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、【对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测】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、【对有证建（构）筑物面积未进行专业测量但予以关注、对无证建（构）筑物进行了现场测量】有证的建（构）筑物按证载面积为准，部分无证的建（构）筑物注册房地产估价师对其进行了现场测量，并经委托方及产权人确认。

4、【对房地产市场的假设】估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、【其他假设】本次估价假设估价对象于价值时点的用途在未来得以持续。未考虑如城市规划、房地产政策的重大调整等不可预见的特殊因素发生时对估价对象价值的影响，并以这些因素在未来的可预见期间内不

会发生为假设前提。

（二）特殊类假设

1、【未定事项假设】

（1）本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的价值，未考虑未来国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力的影响。

（2）假设估价对象于价值时点无他项权利或原有的他项权利已注销，本次评估结果未考虑查封、抵押权等他项权利对估价对象价值的影响。特提请报告使用人注意！

（3）假设估价对象于价值时点无影响其结果的租赁行为及评估委托人未签署影响其评估结果的租约。

2、【背离事实假设】：无

3、【不相一致假设】：

（1）本次价值时点确定为委托方委托日期，即 2021 年 02 月 04 日，估价人员现场勘察之日为 2021 年 03 月 03 日，二者不相一致，但日期较近，本次建（构）筑物的建筑形态一致。

（2）根据现场勘查及产权人指证，证载中的 8 幢房产现状已灭失，因此本次评估价格中未包含该 8 幢房产的价格，8 幢建筑物的具体明细如下：

房产证号	幢号	房屋所有权人	坐落	规划用途	结构	总层数	建筑面积 (m ²)
平房权证东字第 0058 号	3	济南乐喜施肥料有限公司	平阴县东阿镇东门村	厂房	混合	1	19.60
平房权证东字第 0058 号	4	济南乐喜施肥料有限公司	平阴县东阿镇东门村	其他	混合	1	146.54
平房权证东字第 000026 号	/	济南乐喜施肥料有限公司	平阴县东阿镇东门村	除尘室	/	1	37.05
平房权证东字第 000027 号	/	济南乐喜施肥料有限公司	平阴县东阿镇东门村	除尘室	/	1	121.59
平房权证东字第 000028 号	/	济南乐喜施肥料有限公司	平阴县东阿镇东门村	除尘室	/	1	210.94
平房权证东字第 000029 号	/	济南乐喜施肥料有限公司	平阴县东阿镇东门村	传达室	/	1	30.44
平房权证东字第 000031 号	/	济南乐喜施肥料有限公司	平阴县东阿镇东门村	锅炉房	/	1	249.39
平房权证东字第 000033 号	/	济南乐喜施肥料有限公司	平阴县东阿镇东门村	厂房	/	1	7082.98

4、【依据不足假设】：无。

二、估价限制条件

(1) 【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自 2021 年 03 月 26 日至 2022 年 03 月 25 日止）。若报告使用期限内，房地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) 【价值类型限制】估价结果为房地产市场价值。

(3) 【估价报告用途限制】本估价报告估价结果，按照既定目的提供给估价委托人使用，不对其它用途负责，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(4) 【报告分类使用限制】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需要时提供。

(5) 【报告内容采用限制】未经估价机构书面同意，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，亦不得以其他方式公开发表。

(6) 【其他特殊使用提示】

①本估价报告须经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字盖章后方可有效；本估价报告各项附件与报告书为一整体，不可分割，必须完整、合理使用方为有效。

②若报告使用人不当使用或者仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估机构不承担任何责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：济南市市中区人民法院

住所：济南市市中区万寿路 6 号市中法院执行局

承办人：刘法官

联系电话：82567182

二、房地产估价机构

名称：山东金诚土地房地产评估咨询有限公司

住所：济南市历下区解放东路 34-1 号现代逸城综合楼商业管理办公室 01

法定代表人：杨冬君

资质等级：贰级

资质证书编号：鲁评 012035

统一社会信用代码证：91370102792624224T

三、估价目的

为委托方办理案件提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象概况

北厂区：

估价对象坐落于平阴县东阿镇东门村，四至为东至耕地，南至路，西至路，北至耕地，两面临路，对外交通便捷，区域基础设施配套程度一般，区域产业聚集规模工业用地连片，区域环境质量基本无污染，距重要交通节点稍远、但较方便通达，宗地供排水状况、宗地供电状况良好。

南厂区：

估价对象坐落于平阴县东阿镇乔庄村，四至为东至乔庄村耕地，南至路，西至东门村耕地，北至乔庄村耕地，一面临路，对外交通较便捷，区域基础设施配套程度一般，区域产业聚集规模工业用地连片，区域环境质量基本无污染，距重要交通节点稍远、但较方便通达，宗地供排水状况、宗地供电状况良好。

（二）估价对象基本状况

1、土地状况

北厂区：根据《国有土地使用证》（平国用（2007）第 054 号）；登记土地使用权人：济南乐喜施肥料有限公司；

- （1）座落：平阴县东阿镇东门村；
- （2）用途：工业用地；
- （3）使用权类型：出让；
- （4）土地使用权终止日期：2057 年 6 月 30 日；
- （5）使用权面积：55698 平方米；
- （6）登记四至：东至耕地，南至路，西至路，北至耕地。

南厂区：根据《国有土地使用证》（平国用（2006）第 0806125 号）；登记土地使用权人：济南乐喜施肥料有限公司；

- （1）座落：平阴县东阿镇乔庄村；
- （2）用途：工业用地；
- （3）使用权类型：出让；
- （4）土地使用权终止日期：2048 年 12 月 31 日；
- （5）使用权面积：8646.95 平方米；
- （6）登记四至：东至乔庄村耕地，南至路，西至东门村耕地，北至乔庄村耕地。

2、建（构）筑物实物状况

北厂区：经现场勘查，证载房屋部分已拆除，现状未拆除有证房屋为6栋，总建筑面积18622.33平方米，无证房屋共5栋，总建筑面积676.86平方米，附属物61处。具体状况见下表：

（1）有证建筑物基本情况如下：

序号	房产证号	产别	登记时间	规划用途	结构	总层数	建筑面积(m ²)	建成年限	基本情况
1	平房权证东字第0058号(北厂区)	股份制房产	2007/08/23	传达室	混合	1	29.71	2007	该房为混合结构，总层数1层，层高3.5米，外墙刷涂料，水泥地面，门窗均为塑钢材料，水电齐全，装有空调一台。
2				厂房	钢混	1	9246.92	2007	该厂房檐高6.8米，1.2米以下为混合结构，1.2米以上为钢结构，混凝土地面，门为单层彩钢板，铝合金窗，水电齐全。
3				办公	混合	3	1540.25	2007	该办公楼为混合结构，东西均为三层，各层高均为3.4米，瓷砖地面，外墙刷涂料，内墙乳胶漆，门为钛镁合金，窗为塑钢窗，一楼窗户安有不锈钢防盗网，1-3楼室内楼梯均为大理石踏步、不锈钢护栏，1-3楼均有室外楼梯，1-3层各层均有男女厕所，天花板集成吊顶，厕所地面为瓷砖地面，墙面瓷砖到顶。水电、空调、消防、监控等基础设施齐全。
4	平房权证东字第0058-1号(北厂区)	股份合作制	2007/08/23	办公	混合	2	692.76	2007	该办公楼共两层，混合机构，瓷砖地面，外墙刷涂料，内墙乳胶漆，有室外楼梯，无室内楼梯，水电齐全。
5				传达室	混合	1	29.71	2007	该房为混合结构，总层数1层，层高3.5米，外墙刷涂料，混合结构，水泥地面，门窗均为塑钢材料，水电齐全，装有空调一台。
6	平房权证东字第000033号(北厂区)	单独所有	2013/04/07	厂房	钢结构	1	7082.98	2013	钢结构，层高为8.8米，水泥地面，四周彩钢板维护。
合计	/						18622.33	/	

(2) 无证建筑物基本情况如下：

序号	规划用途	结构	总层数	建筑面积 (m²)	基本情况
1	餐厅	砖混	1	330.86	该房为砖混结构，共1层，层高为4.3米，条形基础，外墙刷涂料，内墙乳胶漆，瓷砖地面，门为钛镁合金，窗均为塑钢窗，水电齐全，装有空调。
2	仓库	砖混	1	86.4	该房为砖混结构，共1层，层高为4.0米，水泥地面，外墙刷涂料，门窗均为塑钢材料。
3	配电室	砖混	1	43.2	该房为砖混结构，共1层，层高为4.0米，水泥地面，外墙刷涂料，门窗均为塑钢材料，现状为变电室。
4	车棚	钢架	1	177.76	该房共1层，层高3.1米，水泥地面，钢架结构，彩钢板顶。
5	简易棚	简易	1	38.64	该房共1层，层高2.2米，水泥地面，钢架结构，彩钢板顶。
合计				676.86	-

(3) 附属物情况如下：

序号	结构	单位	数量	备注
1	观赏石	个	1	0.6米*9米高2.6米
2	观赏石	个	1	1.6米*1米高2.1米
3	观赏石	个	1	1米*0.6米高1.5米
4	水泥地面	m²	10590.98	
5	花砖地面	m²	712.46	
6	围墙	m²	1282.4	砖混围墙
7	围墙	m²	427.14	半砖墙半不锈钢
8	侧柏	棵	12	高2m，冠幅1.5m
9	紫薇	棵	4	胸径5cm
10	花椒	棵	173	胸径3-5
11	云杉	棵	13	胸径8cm
12	云杉	棵	99	胸径5cm
13	桑树	棵	1	胸径10cm
14	大叶女贞	棵	5	胸径5cm

15	大叶女贞	棵	22	胸径 10cm
16	大叶女贞	棵	9	胸径 5-10cm
17	冬青	棵	54	冠幅 100-120cm
18	法桐	棵	1	胸径 15cm
19	法桐	棵	3	胸径 50cm
20	法桐	棵	17	胸径 35-40cm
21	法桐	棵	1	胸径 43cm
22	楝子树	棵	8	胸径 10cm
23	香椿	棵	5	胸径 10cm
24	黄杨	棵	18	高 1.5m 冠幅 1.5m
25	金钟花	棵	31	冠幅 1.5m
26	木槿	棵	7	胸径 3-5cm
27	连翘	棵	1	冠幅 1.5m
28	梧桐	棵	1	胸径 10-20cm
29	栾树	棵	13	胸径 10-15cm
30	石榴	棵	6	地径 6cm 以上
31	石楠	棵	4	大
32	石楠	棵	7	小
33	松树	棵	3	胸径 5cm
34	松树	棵	1	胸径 50cm
35	塔松	棵	1	地径 25cm
36	桃树	棵	1	盛果期地径 6cm 以上
37	垂叶榕	棵	1	胸径 5cm
38	梧桐	棵	4	胸径 50cm
39	梧桐	棵	2	胸径 40cm
40	七叶树	棵	13	胸径 10-20cm

41	卫矛	棵	23	高 1.5m 冠幅 2m
42	杨树	棵	129	胸径 10-15cm
43	杨树	棵	34	胸径 21-30cm
44	杨树	棵	38	胸径 5-10cm
45	杨树	棵	20	胸径 40cm
46	杨树	棵	5	胸径 47cm
47	银杏	棵	15	胸径 10-20cm
48	银杏	棵	3	胸径 5cm
49	樱花	棵	2	胸径 5-10cm
50	玉兰	棵	10	胸径 5-10cm
51	月季	棵	29	高 1.2m
52	紫荆	棵	15	高 2m, 冠幅 1.5m
53	紫叶李	棵	27	胸径 6cm
54	紫叶李	棵	2	胸径 15cm
55	绿化带	m ²	217.32	
56	地磅	个	1	150 吨
57	污水处理站	m ³	44.72	
58	水池	m ³	393.43	
59	硅酸池	m ³	22.1	
60	水池	m ³	864	

南厂区：经现场勘查，证载房屋部分已拆除，现状未拆除有证房屋为 10 栋，总建筑面积 2101.01 平方米，无证房屋共 2 栋，总建筑面积 687.91 平方米，附属物 7 处，具体情况见下表：

(1) 有证房屋基本情况如下:

序号	房产证号	规划用途	结构	总层数	建筑面积 (m ²)	基本情况
1	平房权证东字第 QZH0002 号	工业厂房	混合	1	170.52	该房为混合结构, 建成于 1999 年, 共 1 层, 层高为 4.2 米, 瓷砖地面, 外墙刷涂料, 内墙乳胶漆, 门窗均为塑钢材料, 其中两扇装有防盗不锈钢门, 屋顶有 1/3 圈的 0.5 米高的女儿墙, 水电齐全
2		工业厂房	混合	1	86.6	该房为混合结构, 建成于 1999 年, 共 1 层, 层高为 2.8 米, 实际为砖木结构, 一部分瓷砖地面, 一部分水泥地面, 外墙刷石灰, 内墙白衣, 门窗均为木质材料, 其中内墙皮有脱落, 门窗有破损, 水电齐全。
3		工业厂房	混合	1	29.93	该房为混合结构, 建成于 1999 年, 共 1 层, 层高为 2.9 米, 水泥地面, 外墙刷涂料, 内墙白衣, 木门无窗, 水电齐全。
4		工业厂房	混合	1	74.43	该房为混合结构, 建成于 1999 年, 共 1 层, 层高为 2.9 米, 砖墙, 水泥地面, 门窗均为木质材料, 水电齐全。
11		工业厂房	混合	1	22.95	该房为混合结构, 建成于 1999 年, 共 1 层, 层高为 5.8 米, 现状为变电室。
12		厂房	砖混	1	23.62	该房为砖混结构, 建成于 1999 年, 共 1 层, 层高为 3.2 米, 现状为厕所。
13		厂房	砖混	1	1401.77	该房为砖混结构, 建成于 1999 年, 共 1 层, 层高为 4.0 米, 现状为厂房, 水泥地面, 石棉瓦顶棚。
14		厂房	砖混	1	170.89	该房为砖混结构, 建成于 1999 年, 共 1 层, 层高为 3.0 米, 水泥地面。
15		厂房	砖混	1	88.08	该房为砖混结构, 建成于 1999 年, 共 1 层, 层高为 3.0 米, 水泥地面, 外墙刷涂料, 铁门, 铝合金窗, 水电齐全。
16		厂房	砖混	1	32.22	该房为砖混结构, 建成于 1999 年, 共 1 层, 层高为 3.2 米, 水泥地面, 外墙贴条形瓷砖, 门窗均为铝合金材料, 水电齐全。
合计					2101.01	

(2) 无证房屋基本情况如下:

序号	规划用途	结构	总层数	建筑面积 (m ²)	基本情况
1	厂房	钢	1	575.91	该房共 1 层, 层高为 4.4 米, 建成于 1999 年, 水泥地面, 石棉瓦顶棚, 现状为仓库。
2	厂房	混合 (借两面墙)	1	112	该房共 1 层, 层高为 4.4 米, 建成于 1999 年, 水泥地面, 石棉瓦顶棚, 现状为仓库。
合计				687.91	

(3) 附属物基本情况

序号	结构	单位	数量	备注
1	桃树	棵	1	盛果期地径 6cm 以上
2	冬青	棵	4	冠幅 100-120cm
3	月季	棵	1	
4	水泥地面	m ²	2532.86	
5	围墙（围墙）	m ²	139.11	
6	围墙（花墙）	m ²	99.59	
7	电线杆	根	4	

3、房地产权益状况

土地为国有建设用地，本次评估设定产权清晰，无他项权利存在。

五、价值时点

2021 年 02 月 04 日（济南市市中区人民法院委托之日）。

六、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，是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

我们遵循独立、客观、公正的基本原则基础上，又遵循了合法原则、最高最佳使用原则、替代原则和价值时点原则等专业原则，组织此项估价工作。

1、合法原则

估价对象的权属合法、现状用途及规模符合城市规划的要求。

2、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的收益,且房地产权利人都期望从其所占用的房地产上获取更多的收益,并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以,房地产价格是最高最佳使用下公正、公平、科学的价格。

3、替代原则

根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似时,价格低者吸引需求,即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时,商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。房地产价格也同样遵循替代规律,即同类型具有替代可能的房地产价格相互牵制。换言之,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。

4、价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,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性,同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调:估价结果是估价对象在价值时点的价格,不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

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、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号);

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号）；

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）；

7、《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、国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015（自 2015 年 12 月 1 日起实施）；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》（国家质量监督检验检疫总局发布于 2014 年 7 月 14 日发布，自 2014 年 12 月 1 日起实施）；

3、中华人民共和国国家标准 GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》（国家质量监督检验检疫总局于 2001 年 12 月 13 日作为中华人民共和国国家标准发布，于 2002 年 7 月 1 日起正式实施）；

4、《土地利用现状分类》GB/T21010-2007（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会 2007 年 8 月 10 联合发布并实施）；

5、《城市地价动态监测技术规范》TD/T1009-2007；

6、中国土地估价师协会《关于印发〈重大项目土地评估指引〉的通知》（中估协发[2005]34号，2005年12月15日）。

（三）委托方提供的有关资料

1、《济南市市中区人民法院委托书》（（2021）鲁0103执恢55号）；

2、《房屋所有权证书》（平房权证东字第0058号、0058-1号、000026号、000027号、000028号、000029号、000031号、000033号、QZH002号）复印件；

3、《国有土地使用权证书》（平国用（2007）第054号、平国用（2006）第0806125号）复印件；

4、委托方营业执照副本复印件。

九、估价方法

（一）估价技术思路与方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），结合估价目的，估价人员在认真分析所掌握的资料、进行实地查勘和对邻近地区进行市场调查之后，结合估价对象土地用途为工业，使用权类型为出让，地上建（构）筑物规划用途为工业厂房、传达室、办公楼，现状用途为厂房及传达室、办公楼。经过综合分析，本次评估采用房地产分估技术路线，土地采用基准地价法、市场比较法，地上建（构）筑物采用成本法。

（二）估价方法

在遵循上述原则的基础上，根据委托方提供资料及评估人员勘查、调查收集的有关资料，经综合分析比较后，合理选择评估方法。

1、土地评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》规定，工业用地评估可选用市场比较法、

收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价修正法等，并结合平阴县土地市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1) 估价对象位于平阴县东阿镇，属于平阴县建制镇国有土地基准地价评价区范围内，可选用基准地价系数修正法进行评估。

(2) 平阴县近年来，土地市场发育较好，可以收集到近期与待估宗地比较具有相似性和替代性的用地类型的交易案例，故本次评估采用市场比较法进行评估。

(3) 成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。近期内估价对象区域内征地开发案例不足，土地取得费、土地增值收益等各项数据不易从市场提取，本次评估不宜采用成本逼近法。

(4) 估价对象登记用途为工业用地，区域内建成厂房出售案例较少，难以确定开发完成后房地产总收益，因此未采用剩余法进行评估。

(5) 估价对象区域内工业用地出让后多为受让人开发自用，从企业经营收益中剥离土地收益难度较大；当地厂房出租案例较少，且收益不稳定，亦难确定宗地的收益状况；因此未采用收益还原法。

综上，本次委估宗地采用基准地价法和市场比较法进行评估。

2、地上建（构）筑物评估方法选择

地上建（构）筑物为已建成状态，全部自用，为非经营性用途，评估其重置成新价值，因此可采用成本法进行评估。

（三）估价方法定义

1、基准地价系数修正法：基准地价系数修正法，是利用城区基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原理，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基准日价格的一种估价方法。

2、市场比较法：指根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似实例，参照交易情况、期日、使用年期、区域及个别因素等进行比较，并对类似地产的成交价格适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

3、成本法：依据估价时点建筑安装工程综合定额和建筑造价的有关资料，通过估价对象在合理的开发周期内的各种投入，包括开发成本、管理费、利息等费用的累加，结合建（构）筑物的成新率，从而测算出估价对象价值的一种方法。

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，采用合理的估价方法，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 4108.6463 万元,大写人民币肆仟壹佰零捌万陆仟肆佰陆拾叁元整，具体情况如下：

济南乐喜施肥料有限公司总价值表

币种：人民币

地块	序号	类别	坐落/名称	面积 (m²)	总价 (万元)	
					小写	大写
一、北厂区	1	土地	平阴县东阿镇东门村	55698	1526.1252	壹仟伍佰贰拾陆万壹仟贰佰伍拾贰元整
	2	有证房产	平阴县东阿镇东门村	18622.33	2002.9638	贰仟零贰万玖仟陆佰叁拾捌元整
	3	无证房产	平阴县东阿镇东门村	676.86	31.3706	叁拾壹万叁仟柒佰零陆元整

	4	附属物	平阴县东阿镇东门村	/	124.962	壹佰贰拾肆万玖仟陆佰贰拾元整
	小计				3685.4216	叁仟陆佰捌拾伍万肆仟贰佰壹拾陆元整
二、南厂区	1	土地	平阴县东阿镇乔庄村	8646.95	209.2562	贰佰零玖万贰仟伍佰陆拾贰元整
	2	有证房产	平阴县东阿镇乔庄村	2101.01	163.1869	壹佰陆拾叁万壹仟捌佰陆拾玖元整
	3	无证房产	平阴县东阿镇乔庄村	687.91	33.1809	叁拾叁万壹仟捌佰零玖元整
	4	附属物	平阴县东阿镇乔庄村	/	17.6007	壹拾柒万陆仟零柒元整
	小计				423.2247	肆佰贰拾叁万贰仟贰佰肆拾柒元整
合计					4108.6463	肆仟壹佰零捌万陆仟肆佰陆拾叁元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨冬君	3720070068		2021年03月26日
傅士国	3720090092		2021年03月26日

十二、实地查勘日期：2021年03月03日至2021年03月03日

十三、估价作业期：2021年02月04日至2021年03月26日

山东金诚土地房地产评估咨询有限公司

2021年03月26日

附 件

- 1、《济南市市中区人民法院委托书》（（2021）鲁 0103 执恢 55 号）；
- 2、《国有土地使用权证书》（平国用（2007）第 054 号、平国用（2006）第 0806125 号）复印件；
- 3、《房屋所有权证书》（平房权证东字第 0058 号、0058-1 号、QZH002 号、000026 号、000027 号、000028 号、000029 号、000031 号、000033 号）复印件；
- 4、估价对象现场查勘照片；
- 5、估价对象位置图；
- 6、估价机构营业执照与资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件。