

房地产估价结果报告书

(山东) 昊佳 (2026) 估字 W0037 号



寿光市金旭产业发展集团有限公司位于寿光市羊口镇(国营清水泊农场驻地)不动产市场价值评估报告

委 托 方：寿光市金旭产业发展集团有限公司

估价机构：山东昊佳土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：石 军 注册号：3720100036

马鄂南 注册号：4220060121

估价报告出具日期：2026 年 5 月 22 日



扫描全

房地产估价结果报告书

(山东) 昊佳 (2026) 估字 W0037 号

寿光市金旭产业发展集团有限公司位于寿光市羊口镇(国营清水泊农场驻地)不动产市场价值评估报告

委 托 方：寿光市金旭产业发展集团有限公司

估价机构：山东昊佳土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师： 石 军 注册号：3720100036

马鄂南 注册号：4220060121

估价报告出具日期：2026 年 5 月 22 日



目 录

一、致估价委托人函.....	(4)
二、注册房地产估价师声明.....	(5)
三、估价的假设和限制条件.....	(7)
四、估价结果报告.....	(10)
(一) 估价委托人	
(二) 估价机构	
(三) 估价对象	
(四) 估价目的	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价依据	
(八) 估价原则	
(九) 估价方法及技术思路	
(十) 估价结果	
(十一) 估价作业日期	
(十二) 估价有效日期	
(十三) 估价人员	
六、附件.....	(16)
(一) 《不动产权证书》	
(二) 估价对象现场查勘影像资料	
(三) 委托方营业执照复印件	
(四) 估价机构营业执照复印件	
(五) 估价机构备案证书复印件	
(六) 房地产估价师注册证书复印件	



致估价委托人函

寿光市金旭产业发展集团有限公司：

受贵方委托，我们秉承客观、公正、科学、独立的原则，对位于寿光市羊口镇（国营清水泊农场驻地）不动产在价值时点的市场价值进行了评估。

估价对象：位于寿光市羊口镇（国营清水泊农场驻地）不动产，不动产权利人为寿光市金旭产业发展集团有限公司，共有情况为单独所有，用途为采矿用地，权利性质为出让，面积 13859.19 平方米，不动产权证书号：鲁（2026）寿光市不动产权第 0004051 号，使用期限：2012 年 09 月 26 日起至 2062 年 09 月 25 日止。

估价目的：为委托方了解估价对象市场价值提供参考依据。

估价方法：本次评估估价对象运用基准地价系数修正法和假设开发法。

价值时点：2026 年 5 月 20 日，价值时点是估价对象实地查勘之日。

价值类型：估价采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及对影响估价对象市场价格因素的分析，价值时点估价对象现时客观市场价值为人民币小写 599.41 万元，大写：伍佰玖拾玖万肆仟壹佰元整，详见评估价值明细表。

序号	权利人	不动产权证书号	坐落	用途	面积(平方米)	单价(元)	总价(万元)	备注
1	寿光市金旭产业发展集团有限公司	鲁（2026）寿光市不动产权第 0004051 号	寿光市羊口镇（国营清水泊农场驻地）	采矿用地	13859.19	432.5	599.41	
合计					13859.19		599.41	

特别提示:

以上内容摘自评估报告, 详细内容见《房地产估价结果报告》, 同时请关注其中的注册房地产估价师声明和估价的假设和限制条件说明。



注册房地产估价师声明

积、用
实估
步

对本报告我们特作如下郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、我们与本估价报告中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《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师及估价人员已于 2026 年 5 月 20 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录，但未对被遮盖未暴露及难于接触的部分进行勘察。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参加本次评估工作的注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责进行承诺和保证。

8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不得隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价人员对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面



积、用途等资料进行了检查，无理由怀疑估价委托人所提供的情况和资料的真实性、合法性、准确性及完整性。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

10、本估价报告的全部或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。

参与本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名
石 军	3720100036	中华人民共和国房地产估价师 姓 名：石 军 注 册 号：3720100036 有效 期 止 2028. 03. 12 
马鄂南	4220060121	中华人民共和国房地产估价师 姓 名：马 鄂 南 注 册 号：4220060121 有效 期 止 2027. 08. 14 

估价委托人应及时委托房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

4. 本报告由山东昊佳土地房地产资产评估有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

八、评估结果使用特别提示

1、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

2、委托人或者报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，我公司和注册房地产估价师依法不承担责任；



估价结果报告

一、委托方：寿光市金旭产业发展集团有限公司

二、估价方：山东昊佳土地房地产资产评估有限公司

法人代表：马鄂南

资格等级：壹级

证书编号：鲁评 021019 号

统一社会信用代码：9137020273061117XN

有效期限：2023 年 7 月 2 日至 2026 年 7 月 1 日

三、估价对象：

1、评估对象范围

根据委托方提供不动产权证书和实勘，本次评估对象为寿光市金旭产业发展集团有限公司所属寿光市羊口镇（国营清水泊农场驻地）采矿用地，面积 13859.19 平方米。

2、估价对象基本状况：

（1）土地状况：寿光市羊口镇（国营清水泊农场驻地）不动产，不动产权利人为寿光市金旭产业发展集团有限公司，共有情况为单独所有，用途为采矿用地，权利性质为出让，面积 13859.19 平方米，不动产权证书号：鲁（2026）寿光市不动产权第 0004051 号，使用期限：2012 年 09 月 26 日起至 2062 年 09 月 25 日止。

3、权益状况：

估价对象权益状况：根据估价委托人提供的信息，估价对象权利人为寿光市金旭产业发展集团有限公司。

4、区位状况

（1）位置状况

坐落：寿光市羊口镇（国营清水泊农场驻地）；



(2) 交通状况

①道路状况：估价对象西临 063 乡道、南临支路，道路状况较好。

②出入可利用交通工具：周边公共交通较多，交通便捷度较好。

③交通管制情况：无交通管制。

④停车方便程度：满足使用需要。

(3) 环境状况

①自然环境：自然环境较好。

②人文环境：人文环境较好。

③景观：周围景观较好。

(4) 外部配套设施状况

①基础设施：土地开发程度：宗地红线外“四通”（通路、供电、供水、通讯）和场地平整，基础设施较好。

②公共服务设施：附近各种配套设施较好。

四、估价目的：为委托方了解估价对象市场价值提供参考依据。

五、价值时点：2026 年 5 月 20 日，价值时点是估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

1、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。

2、价值类型定义

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。

3、价值内涵

估价采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

本报告中估价对象价格对应的是于价值时点 2026 年 5 月 20 日，位于寿光



市羊口镇（国营清水泊农场驻地）不动产（土地）的价值。

七、估价依据：

本次评估根据国务院、住建部、自然资源和规划局、山东省人民政府及地方有关部门颁布的法律规章和有关政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律法规、政策文件：

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国民法典》；
- （4）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （5）《城市房地产开发经营管理条例》；
- （6）《中华人民共和国资产评估法》；
- （7）其他法律规定、政策性文件等。

2、技术规程及有关技术文件

- （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）；
- （3）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

3、委托方提供的资料：

- （1）评估委托书
- （2）不动产权证书及国有建设用地使用权出让合同复印件

4、估价人员实地查勘、调查收集的资料

5、估价机构和估价人员市场调查、收集掌握的资料

八、估价原则：

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：



1、合法原则：

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则：

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。

3、替代性原则：

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，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产价格所牵制，即同一供需圈中某宗房地产的价格，必然会受到同类型具有替代关系的其他房地产价格的影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致；

4、价值时点原则：

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象土地的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5、独立、客观、公正原则：



要求房地产估价师必须站在中立的立场上，遵循房地产价格形成理论及运动规律，并运用科学方法，实事求是地评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

6、供求原则：

供求竞争原则是指进行房地产估价，必须充分考虑当地同类房地产的市场供求实际情况和可能导致供求关系变化的诸因素而推断其价格。

九、估价方法及技术思路：

根据《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》，房地产通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

根据估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价人员收集的有关资料，考虑到待估不动产所在区域寿光市具有现行有效的国有土地级别与基准地价资料，且同类似房地产市场、开发、租售等资料比较齐全，故本报告选用基准地价系数修正法和假设开发法对待估不动产进行评估。

十、估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及对影响房地产市场价格因素的分析，价值时点估价对象市场价值为人民币：599.41万元，大写：伍佰玖拾玖万肆仟壹佰元整，详见评估价值明细表。

序号	权利人	不动产权证书号	坐落	面积(㎡)	单价(元)	总价(万元)	备注
1	寿光市金旭产业发展有限公司	鲁(2026)寿光市不动产权第0004051号	寿光市羊口镇(国营清水泊农场驻地)	13859.19	432.5	599.41	
合计				13869.19		599.41	



十一、估价人员：

注册房地产估价师

姓名	注册号	中华人民共和国房地产估价师
石 军	3720100036	姓名：石 军 注册号：3720100036 有效期至 2028. 03. 12
马鄂南	4220060121	中华人民共和国房地产估价师 姓名：马 鄂 南 注册号：4220060121 有效期至 2027. 08. 14

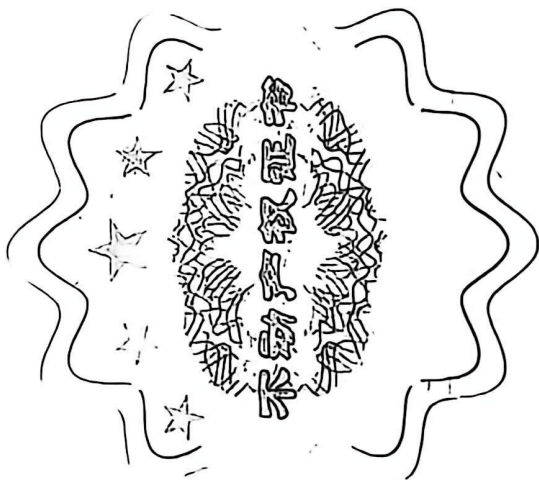
十二、估价作业日期：2026 年 5 月 20 日至 2026 年 5 月 22 日

十三、估价报告有效日期：2026 年 5 月 20 日至 2027 年 5 月 19 日

山东昊佳土地房地产资产评估有限公司
2026年5月22日

附 件

- （一）《不动产权证书》
- （二）估价对象位置图
- （三）委托方营业执照复印件
- （四）估价机构营业执照复印件
- （五）估价机构备案证书复印件
- （六）房地产估价师注册证书复印件



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

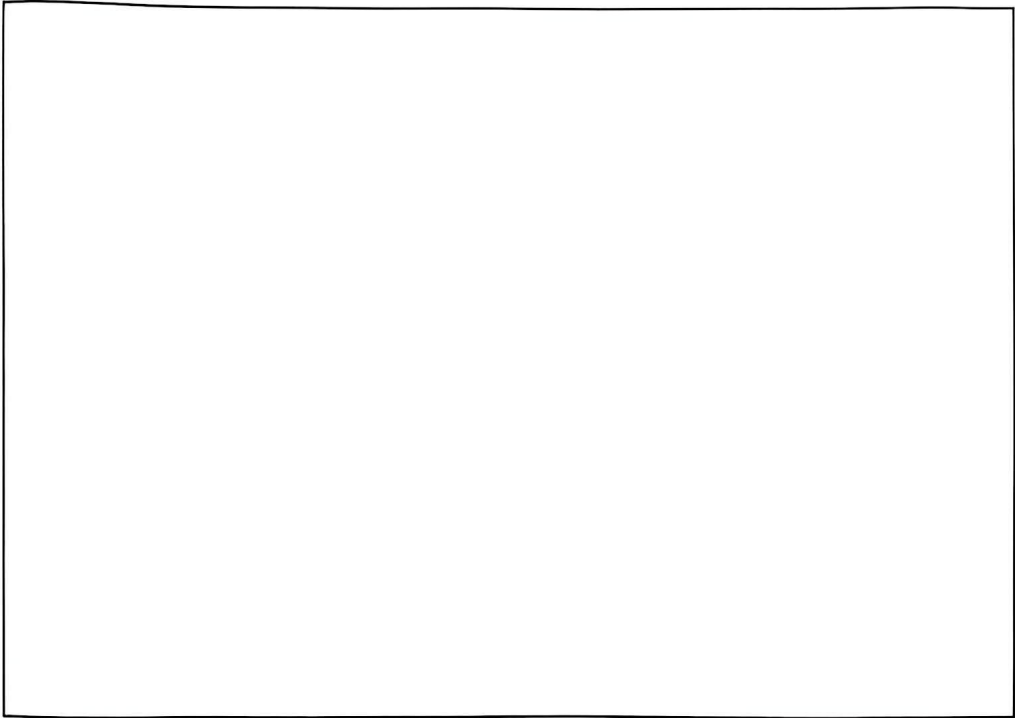
编号 NO 37033293447

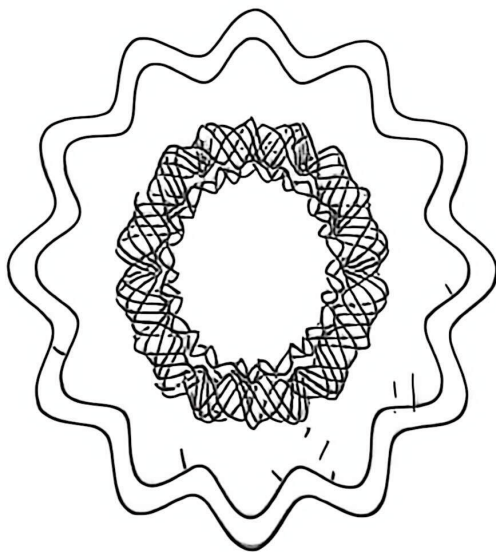


登 (2026) 晋光市 不动产权第 0004051 号

附 记

权利人	晋光市金旭产业发展集团有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	晋光市羊口镇（田官南水泊农场驻地）					
不动产单元号	37078311S235GB001481F000000000					
权利类型	国有建设用地使用权					
权利性质	出让					
用途	采矿用地					
面积	采矿用地：13859.19㎡					
使用期限	采矿用地：2012年09月26日起至2062年09月25日止					
权利其他状况	土地使用权面积，13859.19㎡； 土地独用面积，13859.19㎡。					





附 图 页

请使用微信扫描下方二维码, 查看宗地图、房屋平面图



扫描全能



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
9137020273061117XN

国家企业信用信息公示系统
网址：
http://sd.gsxt.gov.cn



名称 山东吴佳土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 马鄂南

经营范围 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；企业信用调查和评估；社会稳定风险评估；房地产咨询；工程造价咨询；工程管理服务；企业管理服务；招投标代理服务。（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）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2001年05月21日

住所 山东省青岛市李沧区正阳二路7号1单元602户

登记机关



2025年01月15日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://sd.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

山东昊佳土地房地产资产评估有限公司

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：山东昊佳土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

马鄂南

住所：山东省青岛市李沧区正定二路7号1单元602户

统一社会信用代码：9137020273061117XN

备案等级：壹级

证书编号：鲁评021019号

有效期限：2023年7月2日至2026年7月1日



中华人民共和国住房和城乡建设部



扫描全

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. 00337141

姓名 / Full name

石军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370922197311271012

注册号 / Registration No.

3720100036

执业机构 / Employer

山东昊佳土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-03-12

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. 00336600

姓名 / Full name

马鄂南

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422901197412310510

注册号 / Registration No.

4220060121

执业机构 / Employer

山东昊佳土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-08-14

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建