

三、价格鉴证评估结果报告书

(一) 价格鉴证评估委托人及报告使用人

依据《价格鉴证评估委托书》，本报告委托方为山东产权交易中心有限公司，委托方即报告使用人。

(二) 价格鉴证评估目的

为委托方了解评估标的市场价格提供价格参考依据。

(三) 价格鉴证评估标的

依据《价格鉴证评估委托书》委托事项，位于平度市灰埠镇谭家村工业房地产进行了价格鉴证评估，本次评估标的证载地上建筑物 3510.06 平方米及所属土地使用权共计 30571.55 平方米。

依据委托方提供的平房自字第 05348 号《房屋所有权证》，房屋所有权人为灰埠镇谭家村村民委员会（造纸厂），房屋座落为灰埠镇谭家村，详细见下表。

幢号	建筑结构	层数	建筑面积（平方米）
1	砖木	平	638.10
2	砖木	平	268.75
3	砖木	平	261.90
4	混合	平	1663.29
5	混合	平	465.13
6	砖木	平	105.30
7	砖木	平	66.25
8	混合	平	41.34
合计			3510.06

依据委托方提供的平集建（1990）字第 04047 号《集体土地建设用地使用证》，

登记使用者为平度市三堤乡谭家村委，地址为平度市三堤乡谭家村，地号为 L30-24-008，土地类别为 21，用途为工业，用地面积为 9542.50 平方米。

依据委托方提供的平集建（1997）字第 00259 号《集体建设用地使用证》，登记使用者为谭家村仓库，地址为平度市灰埠镇谭家村，地号为 L30-24-14，土地类别为 22，用途为仓储，用地面积为 21029.05 平方米。

经过价格鉴证评估专业人员对评估标的现场查勘，评估标的为工业房地产，座落于平度市灰埠镇谭家村，具有独立院落，目前院落内进行产权登记的房屋维护保养状况一般。

（四）价格类型

本次鉴证评估采用的价格类型为市场价格，也称公开市场价格，是指委托标的在价格鉴证评估基准日公开市场条件下的自愿买方和自愿卖方以正常的公平交易方式最有可能实现的交易额估计值。交易过程中，双方应信息对称，行事谨慎，不受任何强迫压制。

（五）价格鉴证评估基准日

2022 年 07 月 08 日。此价格评估基准日为价格鉴证评估专业人员完成现场查勘日。

（六）价格鉴证评估依据

1. 国家、省、市有关财物价格评估的法律、法规及政府和部门规章

《中华人民共和国价格法》；

《中华人民共和国资产评估法》。

2. 技术标准

- (1) 《价格鉴证评估执业规范》；
- (2) 《价格鉴证评估文书指引》；
- (3) 《山东省价格鉴证评估操作规范》；
- (4) 《价格评估专业人员自律守则》；
- (5) 《价格评估行业职业操守》；
- (6) 《价格鉴证评估操作规范》。

3. 委托方移送的有关资料

4. 价格评估鉴证人员收集的当地建筑工程市场交易参数及资料

5. 其他有关材料

(七) 价格鉴证评估方法

经过价格鉴证评估人员对价格评估标的现场查勘，价格鉴证评估标的为工业房地产，且其所在区域不存在市场交易案例且无法单独产生收益，不宜采用市场法与收益法，故本次评估采用了成本法。成本法是通过计算价格评估对象重置价格并充分考虑价格评估对象的实体性贬值、功能性贬值及经济性贬值，计算得出价格评估对象在评估时点的客观合理价格或价值的方法。

(八) 价格鉴证评估过程

1. 接受委托，成立价格鉴证评估小组，制定评估工作作业方案；
2. 鉴证评估专业人员和委托方及案件双方当事人至现场了解、查勘、记录的评估标的的相关情况及拍照、摄像等情况的叙述；现场查勘记录各方参加查勘的人员签字；
3. 鉴证评估专业人员进行市场调查和咨询，收集到的与鉴证评估相关的资料；
4. 进行评定估算，测算鉴证评估结果。

（九）价格评估假设

1. 本次价格鉴证评估在无理由怀疑价格鉴证评估标的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，假定价格鉴证评估标的能正常安全使用。
2. 由于价格鉴证委托方没有告知租赁权、抵押权、典权等他项权利的限制，且价格鉴证评估专业人员无法知晓其真实性，故本次评估以价格鉴证评估标的没有他项权利限制为假设前提。
3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大或实质性改变。
4. 评估结论为满足以上全部假设前提条件下的价格。

（十）价格鉴证评估结果

本公司根据价格鉴证评估目的，遵循价格鉴证评估技术原则，按照价格鉴证评估程序，在公开市场价格类型下采用成本法，在认真分析估价委托方提供的资料及价格鉴证评估专业人员实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响价格鉴证评估标的市场价格因素进行了分析。经过综合测算，确定价格鉴证评估标的在本报告所述的价格类型并满足价格鉴证限定条件及说明下于价格鉴证评估基准日2022年07月08日的鉴证评估结果¥729.84万元，大写：柒佰贰拾玖万捌仟肆佰元整。明细如下表所示

灰埠镇谭家村工业房地产

序号	名称	单位	数量	单价	总价(万元)
1	土地使用权	平方米	30571.55	133.06	406.79
2	1号房屋	平方米	638.10	916.51	58.48
3	2号房屋	平方米	268.75	703.77	18.91
4	3号房屋	平方米	261.90	685.12	17.94
5	4号房屋	平方米	1663.29	1010.77	168.12
6	5号房屋	平方米	465.13	921.25	42.85
7	6号房屋	平方米	105.30	831.73	8.76
8	7号房屋	平方米	66.25	742.21	4.92
9	8号房屋	平方米	41.34	742.21	3.07
					729.84

(十一) 特别事项说明

(1) 由于委托方未提供价格评估标的的权属资料及其相关文件, 故本报告不能成为权属判定的依据。

(2) 本次评估以不存在未决事项、法律纠纷等不确定因素为前提。

(3) 本次评估不存在利用专家工作及报告的情况。

(十二) 鉴证评估结果限定条件及说明

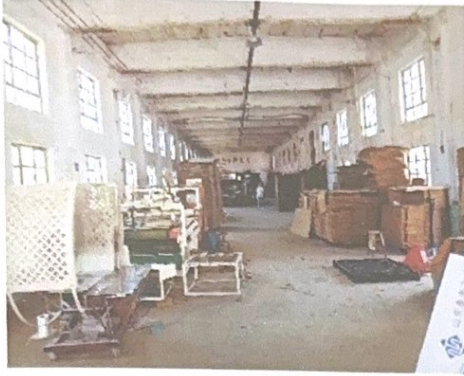
1. 价格评估标的在价格鉴证评估基准日的市场为公开、平等、自愿的交易市场, 即能满足以下条件:

- 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。



山东泰衡正秉价格评估咨询有限公司

评估对象证据照片



房屋所有权证

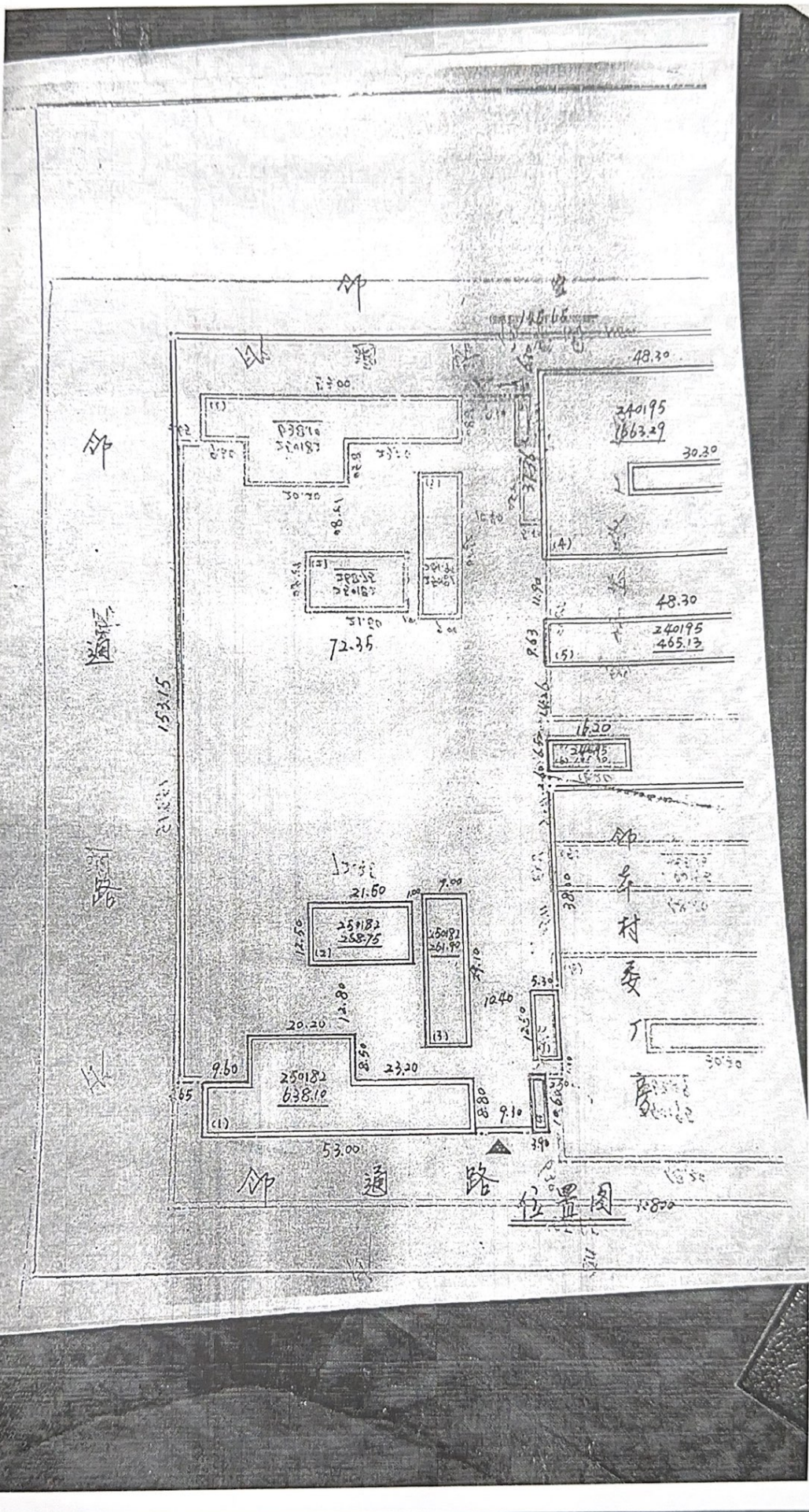
平房 自字第01348号

所有权人	所有权性质	地址	地号	备注
灰埠镇潭家村	集体	灰埠镇潭家村		
1	18	砖木	平	638.10
2	7	砖木	平	268.25
3	10	砖木	平	261.90
4	33	混合	平	1662.29
5	16	混合	平	465.13
6	6	砖木	平	105.30
7	4	砖木	平	66.45
8	3	混合	平	41.34

幢号	房号	间数	建筑结构	层数	建筑面积(平方米)	备注
见附图						

发证机关：
 发证日期：99年7月20日

灰埠镇人民政府



五 集建(1990)字第04047号

集体土地 建设土地使用证



面积单位：平方米

土地使用者	马渡河三堤台潭家村委
地址	平渡市三堤台潭家村
图号	
地号	50-24-008
土地类别	21
土地等级	
用地面积	9542.50
其中：建筑占地	1171.50
共有使用权面积	
其中：分摊面积	
用途	2-业
四	东至在界地 ^① 与 ^② 相邻有村修路、茶地
至	西至在界地 ^③ 与 ^④ 相邻有村、沟 南在在界地 ^⑤ 与 ^⑥ 相邻有村东有路 北在在界地 ^⑦ 与 ^⑧ 相邻有村、沟

批准使用期限

备
注
合
格
博
慶
(德)
土
印
1999年9月29日
李
花
开

填发机关

(印)

一九九九年十二月二十日

平渡市国土资源局

区集建(1997)字第00259号

集体土地 建设土地使用证



2022年06月09日

4800.00

面积单位：平方米

土地使用者	谭家村		
地址	平堡镇灰碾镇谭家村		
图号			
地号	50-24-14		
土地类别	22		
土地等级			
用地面积	21029.05		
其中：建筑占地	2040.00		
共有使用权面积			
其中：分摊面积			
用途	仓储		
四至	北至：平堡地围墙外根邻林耕路 东至：平堡地围墙外根邻大街 南至：平堡地围墙外根邻小巷 西至：平堡地围墙外根邻巷子		

平堡镇人民政府

批准使用期限

1997年12月16日
合格
1999.9.29
李金花

机关发取



1月

