

房地产估价报告

估价项目名称：湖北省黄石市中级人民法院办理案件涉及的江苏省淮安市洪泽区高新科技园厂房 A12、A13 幢房地产市场价值评估

估价委托人：湖北省黄石市中级人民法院

房地产估价机构：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：唐飞燕（注册号：4220040046）

刘志伟（注册号：4220130013）

参与估价人员：田 亮

估价报告编号：永信行估房字（2019）第 00097 号

估价报告出具日期：二〇一九年六月十八日



致估价委托人函

湖北省黄石市中级人民法院：

我公司于 2019 年 3 月 29 日接受贵方评估委托，对贵方办理案件涉及的房地产价值进行评估，至 2019 年 6 月 18 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、估价对象：本次估价对象为江苏京航电器科技有限公司位于江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园厂房 A12、A13 房地产，房屋总建筑面积为 22944.19 平方米，土地总面积为 13845.22 平方米，房屋规划用途为生产加工、生产管理用房，土地用途均为工业用地，土地使用权类型均为出让后转让，土地终止日期均为 2060 年 11 月 23 日。

2、估价目的：为湖北省黄石市中级人民法院办理案件提供参考依据而评估房地产市场价格。

3、价值时点：2019 年 3 月 29 日

该价值时点由委托人委托确定。

4、价值类型：本报告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。

5、估价方法：成本法

6、估价结果：估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点 2019 年 3 月 29 日满足本报告假设和限制条件下的市场价值为 **3887.22 万元**，大写金额：人民币叁仟捌佰捌拾柒万贰仟贰佰元整。

估价结果明细表

序号	楼栋	规划用途	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
1	A12	生产管理 101	155.64	27.31	1755
2		生产管理 201	155.64	27.31	1755
3		生产管理用房 301	155.64	27.31	1755

序号	楼栋	规划用途	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
4	A12	生产管理用房 401	155.64	27.31	1755
5		生产管理用房 501	159.73	28.03	1755
6		生产加工 102	2548.6	397.84	1561
7		生产加工 202	2548.6	410.32	1610
8		生产加工 302	2548.6	397.84	1561
9		生产加工 402	2548.6	410.32	1610
10	A13	生产管理用房 101	204.69	35.92	1755
11		生产管理用房 201	204.69	35.92	1755
12		生产管理用房 301	204.69	35.92	1755
13		生产管理用房 401	204.69	35.92	1755
14		生产管理用房 501	210.06	36.87	1755
15		生产加工用房 102	2734.67	426.88	1561
16		生产加工用房 202	2734.67	426.88	1561
17		生产加工用房 302	2734.67	453.41	1658
18	生产加工用房 402	2734.67	426.88	1561	
房屋小计	/	/	22944.19	3668.19	/
土地	A12	工业用地	5717.5	90.45	158.20
	A13	工业用地	8127.72	128.58	158.20
土地小计	/	/	13845.22	219.03	/
房地产合计	/	/	/	3887.22	/

7、特别提示:

(1) 以上内容摘自估价报告书, 欲了解估价项目的全面情况, 应认真阅读估价报告全文。

(2) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

(3) 本报告仅供估价委托人按估价目的使用, 但不能作为实现估价目的的唯一参考依据, 因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外, 报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上, 也不得用于其他目的。

(4) 委托人未提供估价对象宗地的出让合同等原始资料, 本次评估未考虑可能存在的当地政府对土地的投资强度因素对估价结果的影响。

(5) 根据估价人员现场查看, 估价对象部分用于洪泽区政府部门办公使用, 部分对外出租, 委托人未提供租赁及占用的相关资料, 估价人员通过多方搜集, 也未搜集到相关资料, 故本次评估未考虑政府部分占用及租赁因素对估价对象价值的影响。

(6) 估价对象存在查封情况，由于本次估价是为法院办理案件提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，本次估价未考虑已存在的查封因素对估价对象价值的影响。

特此函告。

湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：袁文清

二〇一九年六月十八日

目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
(一) 估价假设条件	2
(二) 估价报告使用限制	3
三、房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价对象	5
(四) 估价目的	9
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价依据	10
(八) 估价原则	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 参与估价人员	12
(十三) 实地查勘期	12
(十四) 估价作业期	12
四、房地产估价技术报告	错误!未定义书签。
(一) 估价对象描述与分析	错误!未定义书签。
(二) 市场背景描述与分析	错误!未定义书签。
(三) 最高最佳利用分析	错误!未定义书签。
(四) 估价方法适用性分析	错误!未定义书签。
(五) 估价测算过程	错误!未定义书签。
(六) 估价结果确定	错误!未定义书签。
五、附件	错误!未定义书签。
1、《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》	
2、《房屋所有权证》	
3、《国有土地使用证》	
4、《不动产登记簿信息查询结果》	
5、《湖北省黄石市中级人民法院执行裁定书》	
6、估价对象位置示意图	
7、估价对象概貌性照片	
8、房地产价格评估机构营业执照	
9、房地产价格评估机构资格证书	
10、估价人员资格证书	

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

（1）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。

（2）假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷。

（3）假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

（4）估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记簿信息查询结果》等资料，注册房地产估价师未向政府有关部门进行核实，但无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（5）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，但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，假定估价对象工程质量和环境状况符合国家和地区相关标准并能正常安全使用。

2、未定事项假设

（1）根据现场查勘，估价对象存在租赁占用情况，本次估价假定承租人能及时无条件无争议腾退房屋为前提进行评估，不考虑腾退过程中可能发生的费用对其价值的影响。

3、背离事实假设

（1）根据估价委托人提供的资料，估价对象存在查封情况，由于本次估价是为法院办理案件提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，本次估价未考虑已存在的查封因素对估价对象价值的影响。

（2）本次估价价值时点为 2019 年 3 月 29 日，实地查勘期为 2019 年 5 月 30 日，本次评估假设估价对象在价值时点的状况与估价人员实地查勘之日的状况一致为前提进行评估。

(3) 根据估价人员现场查看，估价对象部分用于洪泽区政府部门办公使用，部分对外出租，委托人未提供租赁及占用的相关资料，估价人员通过多方搜集，也未搜集到相关资料，故本次评估未考虑政府部分占用及租赁因素对估价对象价值的影响。

4、不相一致假设

(1) 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价对象房屋证载用途为生产加工、生产管理用房，土地用途均为工业用地。委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》显示，估价对象房屋用途为住宅，土地用途为文体娱乐用地、工业用地，存在《房屋所有权证》、《国有土地使用证》与《不动产登记簿信息查询结果》记载不一致的情况。根据估价人员现场查看，估价对象位于高新科技产业园，房屋平面布置和实际用途均为工业生产及配套用房，同时根据委托人要求，本次房屋及土地用途依据《房屋所有权证》、《国有土地使用证》确定。

5、依据不足假设

(1) 估价委托人未能提供估价对象物业费、水电费等缴纳情况的相关资料，本报告未考虑估价对象可能存在拖欠物业费、水电费等因素对其价值的影响。

(二) 估价报告使用限制

1、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

2、本报告所确定的房地产价值是在在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

3、本次估价没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、产权转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等

因素对房地产价值的影响。当上述情况发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，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，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本报告中估价对象房屋建筑物的建成年份根据估价对象实体状况及估价人员现场询问结果综合确定，仅供参考。估价对象实际建成年份以房产、土地等管理部门相关登记资料为准。

7、本报告估价结果已包含估价对象室内装饰装修和附着于房屋上不可移动的设施设备价值。

8、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

9、本报告由本估价机构负责解释。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：湖北省黄石市中级人民法院

联系人：程方

联系电话：0714-6366930

(二) 房地产估价机构

名称：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：武汉市江岸区香港路 145 号科技综合楼

法定代表人：袁文清

资质证书号：建房估证字[2013]077 号

资质等级：壹级

证书有效期：2016 年 8 月 10 日至 2019 年 8 月 25 日

营业执照注册号：91420102737926086N

联系人：田亮

联系电话：13581285197

(三) 估价对象

1、估价对象界定

本次估价对象为江苏京航电器科技有限公司位于江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园厂房 A12、A13 幢房地产，根据估价委托人的委托及提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，估价范围内房屋总建筑面积为 22944.19 平方米，土地使用权总面积为 13845.22 平方米，房屋规划用途为生产加工、生产管理用房，土地用途均为工业用地，地类用途均为工业用地，使用权类型均为出让，使用权终止日期均为 2060 年 11 月 23 日。

2、估价对象概况

(1) 权益状况描述

A12 幢《房屋所有权证》产权证号为洪房权证高良涧镇字第 H201307141 号，房屋所有权人为江苏京航电器科技有限公司，房屋坐落

为洪泽县高新科技产业园厂房 A12，总层数为 5 层，结构为钢混，规划用途为生产管理、生产加工用房，登记时间为 2013 年 5 月 10 日，估价对象共计 9 套，位于估价对象房屋的 1-5 层，房屋总建筑面积为 10976.69 平方米。

A12 幢《国有土地使用证》证号为洪国用（2013）第 1937 号，土地使用权人为江苏京航电器科技有限公司，座落为东九街西侧、高新科技产业园厂房 A12，用途为工业用地，使用权类型为出让后转让，土地终止日期为 2060 年 11 月 23 日，使用权面积为 5717.50 平方米。

A13 幢《房屋所有权证》证号为洪房权证高良涧镇字第 H201307140 号，房屋所有权人为江苏京航电器科技有限公司，房屋坐落为洪泽县高新科技产业园厂房 A13 幢，总层数为 5 层，结构为钢混，规划用途为生产管理、生产加工用房，登记时间为 2013 年 5 月 10 日，估价对象共计 9 套，位于估价对象房屋的 1-5 层，房屋总建筑面积为 11967.5 平方米。

A13 幢《国有土地使用证》证号为洪国用（2013）第 1938 号，土地使用权人为江苏京航电器科技有限公司，座落为东九街西侧、高新科技产业园厂房 A13，用途为工业用地，使用权类型为出让后转让，土地终止日期为 2060 年 11 月 23 日，使用权面积为 8127.72 平方米。

估价对象各部分具体情况如下表：

估价对象房屋登记情况一览表

序号	楼栋	权证编号	规划用途	建筑面积 (m ²)	所在楼层/总 层数	土地面积 (m ²)
1	A12	洪房权证高良涧 镇字第 H201307141 号	生产管理 101	155.64	1/5	5717.5
2			生产管理 201	155.64	2/5	
3			生产管理用房 301	155.64	3/5	
4			生产管理用房 401	155.64	4/5	
5			生产管理用房 501	159.73	5/5	
6			生产加工 102	2548.6	1/5	
7			生产加工 202	2548.6	2/5	
8			生产加工 302	2548.6	3/5	
9			生产加工 402	2548.6	4/5	
10	A13	洪房权证高良涧 镇字第 H201307140 号	生产管理用房 101	204.69	1/5	8127.72
11			生产管理用房 201	204.69	2/5	
12			生产管理用房 301	204.69	3/5	
13			生产管理用房 401	204.69	4/5	
14			生产管理用房 501	210.06	5/5	
15			生产加工用房 102	2734.67	1/5	

16			生产加工用房 202	2734.67	2	
17			生产加工用房 302	2734.67	3	
18			生产加工用房 402	2734.67	4	
合计	/	/	/	22944.19	/	13845.22

根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》，估价对象 A12、A13 房屋均已被湖北省黄石市中级人民法院与洪泽县人民法院查封；

湖北省黄石市中级人民法院：查封类型均为 2018 鄂 02 民初 64-1 号、64-2 号，查封时间为 2018 年 3 月 32 日至 2021 年 3 月 20 日；

洪泽县人民法院：查封类型为 2016 苏 0829 执 565 号，查封时间为 2019 年 12 月 20 日至 2019 年 12 月 19 日。

根据估价人员现场查看，估价对象部分用于洪泽区政府部门办公使用，部分对外出租。

(2) 实物状况描述

估价对象位于洪泽区高新科技产业园内，估价对象 A12、A13 幢东临东九街，西临渤海路，南临洞庭湖路，北临东三道。

估价对象 A12 幢建成于 2012 年，钢混结构，涂料外墙，房屋分为两个功能区，房屋西侧总层数 5 层为生产管理用房，东侧总层数 4 层为生产加工用房。其中生产管理用房 1 层层高为 3.6 米，2-4 层层高为 3.4 米，5 层层高为 3.2 米；生产加工用房 1 层层高为 4.5 米，2-3 层层高为 4.2 米，4 层层高为 4.1 米。至价值时点，估价对象已出租，估价对象室内装修情况及空调等设备安装情况均为租户根据自身经营需要所装设。估价对象 1 层生产管理用房为百世快递办公使用，入户门为防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；1 层生产加工用房为韵达快递、百世快递、中国邮政等多家公司使用，入户门为卷闸门，塑钢窗，室内为水泥地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚；2 层生产管理用房为洪泽县璐嘉电子线材厂办公使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，部分石膏吊顶，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；2 层生产加工用房为嘉璐电子线材厂使用，入户门为玻璃门，塑钢窗，室内为地坪漆地面，部分水泥地面、地砖地面、木地板地面，乳胶漆墙面，部分玻璃隔断，乳胶漆天棚，部分铝扣板天棚；3 层生产管理用房为淮安锦鑫环保科技有限公司办公使用，入户

门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；3 层生产加工用房为淮安先硕商贸有限公司及上海绪烨商贸有限公司使用，入户门为玻璃门，塑钢窗，室内为水泥地面，乳胶漆墙面，部分玻璃隔断，乳胶漆天棚；4 层生产管理用房为淮安金嘉德贸易有限公司办公使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；4 层生产加工用房为淮安泽美服饰有限公司及洪路皮革箱包有限公司使用，入户门为玻璃门，塑钢窗，室内为水泥地面，部分地坪漆地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚；5 层生产管理用房为淮安永强化工材料有限公司办公使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶。估价对象所在 A12 幢共有三处步梯、两处客梯及一处货梯联通各层，其中生产管理用房有一处步梯及一处客梯，生产加工用房有两处步梯、一处客梯及一处货梯。

估价对象 A13 幢建成于 2012 年，钢混结构，涂料外墙，房屋分为两个功能区，房屋西侧总层数 5 层为生产管理用房，东侧总层数 4 层为生产加工用房。其中生产管理用房 1 层层高为 3.6 米，2-4 层层高为 3.4 米，5 层层高为 3.2 米；生产加工用房 1 层层高为 4.5 米，2-3 层层高为 4.2 米，4 层层高为 4.1 米。至价值时点，估价对象已出租，估价对象室内装修情况及空调等设备安装情况均为租户根据自身经营需要所装设。估价对象 1 层生产管理用房为园区环保局办公使用，入户门为防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；1 层生产加工用房用于江苏宏泽经济开发区展示馆，入户门为卷帘门，塑钢窗，室内为水泥地面，乳胶漆墙面，部分贴砖墙面，乳胶漆天棚；2 层生产管理用房为园区知识产权局及管理办公室使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；2 层生产加工用房为智丰电子科技（淮安）有限公司使用，入户门为玻璃门，塑钢窗，室内为地坪漆地面，部分地砖地面，乳胶漆墙面，部分贴砖墙面，乳胶漆天棚，部分铝扣板天棚；3 层生产管理用房为园区科技局办公使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地

面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；3 层生产加工用房为开发区办公区，用于市场监督管理局、城管局等部门使用，入户门为玻璃门，塑钢窗，室内为水泥地面，部分地砖地面、木地板地面，乳胶漆墙面，部分贴砖墙面，乳胶漆天棚，部分铝扣板天棚、木吊顶；4 层生产管理用房为园区科技局办公使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；4 层生产加工用房为江苏泓韵文化产业有限公司使用，入户门为玻璃门，塑钢窗，室内为地坪漆地面，部分地砖地面，乳胶漆墙面，部分贴砖墙面，乳胶漆天棚；5 层生产管理用房为江苏智铭网络技术有限公司办公使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶。估价对象所在 A13 幢共有三处步梯、两处客梯及一处货梯联通各层，其中生产管理用房有一处步梯及一处客梯，生产加工用房有两处步梯、一处客梯及一处货梯。

估价对象房屋承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；水、电到户；其他设备使用正常，维护、保养较好。

估价对象所在宗地形状规则，地势平坦，基本无地质和自然灾害。宗地实际开发程度为红线内外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整且有建筑物。

（四）估价目的

本次估价目的是为湖北省黄石市中级人民法院办理案件提供参考依据而评估房地产市场价格。

（五）价值时点

二〇一九年三月二十九日

本价值时点为由估价委托人委托确定，为 2019 年 3 月 29 日。

（六）价值类型

本次估价选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。

(七) 估价依据

1、国家法律法规、行政规章和省市法律法规及政策文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 46 号)；

(2) 《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 28 号)；

(4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 72 号)；

(5) 《中华人民共和国民事诉讼法》(2006 年 8 月 31 日修正)；

(6) 《司法鉴定程序通则》修订版(司法部令第 132 号)；

(7) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(法释【2001】33 号)；

(8) 《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(最高人民法院 2007 年法发办第 5 号)；

(9) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15 号)；

(10) 国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件等。

2、估价技术标准和取费文件

(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、估价委托人提供的资料

(1) 《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》；

(2) 《房屋所有权证》；

(3) 《国有土地使用证》；

(4) 《不动产登记簿信息查询结果》；

(5) 《湖北省黄石市中级人民法院执行裁定书》等。

4、估价人员现场查看和市场调查获取的房地产市场信息等。

(八) 估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。

（九）估价方法

根据本次估价目的，注册房地产估价师在现场查看并仔细分析房地产市场状况和调查的相关资料，采用成本法（其中土地采用市场比较法和成本法进行评估）作为本次估价的基本方法，并对以上各种方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的价格。

成本法：测算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。

（十）估价结果

估价人员根据本次估价目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点 2019 年 3 月 29 日满足本报告假设和限制条件下的市场价值为 **3887.22** 万元，大写金额：人民币叁仟捌佰捌拾柒万贰仟贰佰元整，详见估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	楼栋	规划用途	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
----	----	------	---------------------------	------------	---------------------------

1	A12	生产管理 101	155.64	27.31	1755
2		生产管理 201	155.64	27.31	1755
3		生产管理用房 301	155.64	27.31	1755
4		生产管理用房 401	155.64	27.31	1755
5		生产管理用房 501	159.73	28.03	1755
6		生产加工 102	2548.6	397.84	1561
7		生产加工 202	2548.6	410.32	1610
8		生产加工 302	2548.6	397.84	1561
9		生产加工 402	2548.6	410.32	1610
10	A13	生产管理用房 101	204.69	35.92	1755
11		生产管理用房 201	204.69	35.92	1755
12		生产管理用房 301	204.69	35.92	1755
13		生产管理用房 401	204.69	35.92	1755
14		生产管理用房 501	210.06	36.87	1755
15		生产加工用房 102	2734.67	426.88	1561
16		生产加工用房 202	2734.67	426.88	1561
17		生产加工用房 302	2734.67	453.41	1658
18		生产加工用房 402	2734.67	426.88	1561
房屋小计	/	/	22944.19	3668.19	/
土地	A12	工业用地	5717.5	90.45	158.20
	A13	工业用地	8127.72	128.58	158.20
土地小计	/	/	13845.22	219.03	/
房地产合计	/	/	/	3887.22	/

(十一) 注册房地产估价师

角 色	姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
项目负责人	唐飞燕	4220040046		年 月 日
审 核 人	刘志伟	4220130013		年 月 日

(十二) 参与估价人员

角 色	姓 名	签 名	签名日期
参与估价人员	田 亮		年 月 日

(十三) 实地查勘期

二〇一九年五月三十日

(十四) 估价作业期

二〇一九年三月二十九日至二〇一九年六月十八日