

房地产估价报告

估价报告编号：鲁中旭估（征）字 2022 第 009-1 号

估价项目名称：济南遥墙国际机场扩建工程南工作区房屋征收项目涉及济南维
维乳业有限公司位于临港开发区土地估价

估价委托人：济南市住房和城乡建设局

房地产估价机构：山东中旭土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：白吉叶 注册号：3720160013

纪国栋 注册号：3720060083

王春 注册号：3720100091

估价报告出具日期：二〇二三年四月三十日

致估价委托人函

济南市住房和城乡建设局：

受贵方的委托，山东中旭土地房地产评估咨询有限公司遵照《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》等法律法规和技术标准，本着独立、公正、客观的原则，按照科学、公允的方法，对济南维维乳业有限公司位于临港开发区房土地价值进行了评估。估价人员对委托评估的土地进行了实地勘察和估价资料的收集，同时进行了必要的市场调研、核对，在此基础上撰写了房地产估价报告。摘要如下：

估价对象：济南维维乳业有限公司位于临港开发区用途为工业，面积约为27080.14平方米土地使用权一宗。

具体如下：

土地使用权人	济南维维乳业有限公司	坐落	临港开发区
证号	历城国用(2013)0500031号	用途	工业用地
使用权类型	出让	使用权面积	90384平方米
终止日期		2063年4月24日	
本次评估面积(约)		27080.14平方米	

估价目的：为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

价值类型：公开市场价值

价值时点：2022年8月11日

估价方法：土地采用基准地价系数修正法、成本逼近法评估

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，在现场查勘、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》(建房[2011]77号)、《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》(市政府令第248号)、《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法实施细则》(济政办发【2021】2号)、《济南市国有土地上房屋征收评估技术规范》(济建发[2019]26号)等有关规定和估价委托人提供的资料为依据，选用适宜的估价方法，对估价对象进行了评估，确定估价对象于价值时点2022年8月11日评估价值如下：

项目	数量	单位
土地使用权面积约	27080.14	平方米
单价	976	元/平方米
总价值	2643.0217	万元

特别提示：以上内容摘自本房地产估价报告，详细内容应认真阅读估价报告全文；如对本评估报告有异议，请自收到报告之日起十日内向我公司提出书面复核评估申请，并指出该报告存在的问题。

法定代表人：



山东中旭土地房地产评估咨询有限公司



二〇二三年四月三十日

目 录

致估价委托人函	2
估 价 师 声 明	5
估价的假设和限制条件	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	8
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	12
附 件	13
1、征收决定公告；	
2、估价对象位置图；	
3、估价对象实地勘查相关照片；	
4、《国用土地使用证》复印件；	
5、《宗地图》复印件；	
6、房地产估价机构营业执照复印件；	
7、房地产估价机构资质证书复印件；	
8、估价师资格证书复印件。	

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的和准确的,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利害关系,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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行估价工作,撰写估价报告。

5. 估价人员已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、状况进行了实地查看并进行记录,但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况,尤其因提供资料有限,我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任,也不承担对其他被遮盖,未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6. 本评估报告由山东中旭土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

估价的假设和限制条件

一、假设条件

(一)、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》、《宗地图》复印件，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

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、注册房地产估价师未对面积进行专业测量，土地面积依据《宗地图》。

4、本次评估在《房地产估价规范》的基础上，主要依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》、《济南市国有土地上房屋征收评估技术规范》进行估价。

(二)、未定事项假设

1、假设估价对象无工程质量问题，亦未考虑可能发生的不可抗力影响。

2、本报告中不考虑同一门牌或同一房产证中产权人、共有人的征收补偿价值的分享问题。

(三)、背离事实假设

1、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

2、根据估价目的，假设估价对象不存在产权纠纷，亦不存在抵押权、担保权等其他项权利。

(四)、不相一致假设

1、本次评估价值时点为2022年8月11日，现场勘查时间为2020年12月8日，2021年3月27日-29日，现场勘查时间与评估价值时点不一致，故本次估价结果是假设价值时点估价对象状况与查勘日期状况相一致的情况下的价值。

2、估价对象证载土地使用权面积为90384平方米，因济南遥墙国际机场扩建工程南工作区房屋征收占用部分土地使用权面积，剩余土地使用权面积根据委托人提供的测绘资料约为27080.14平方米；如若将来土地使用权面积变动评估价格则相应变动。

(五)、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价限制条件

(一)、估价目的、价值时点不变。

(二)、未经房地产估价机构书面同意,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。

(三)、本次评估的目的是为房屋征收部门与被征收人确定被征收土地价值的补偿提供依据,评估被征收土地的价值,不得用作其他目的。凡因估价委托人使用估价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。

(四)、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。

(五)、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所导致的可能的损失,评估公司不承担责任。

(六)、根据济建发[2019]26号文规定,报告使用有效期自出具正式评估报告之日起一年内有效。

(七)、本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

估价结果报告

一、估价委托人

济南市住房和城乡建设局

二、房地产估价机构

机构名称：山东中旭土地房地产评估咨询有限公司

单位地址：济南市历城区闵子骞路 22 号孝和泉韵花园 3 号楼 501

法定代表人：纪国栋

资质等级：贰级

证书编号：鲁评 002032

三、估价目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收土地价值的补偿提供依据，评估被征收土地的价值。

四、估价对象

(一)、估价对象范围

济南维维乳业有限公司位于临港开发区用途为工业，面积约为 27080.14 平方米土地使用权一宗。

(二)、国有土地使用权登记状况

土地使用者	济南维维乳业有限公司	坐落	临港开发区
证号	历城国用(2013)0500031号	用途	工业用地
使用权类型	出让	使用权面积	90384平方米
本次评估面积约		27080.14平方米	

(三)、估价对象权利状况

根据估价目的，本次估价，假设估价对象为完全产权，不考虑抵押权、担保权、典权等他项权利、产权纠纷等因素的影响。

(四)、土地利用状况

估价对象宗地红线内地上建筑物如上所述；实测建筑面积总计为 49229.74 平方米，其中认定为第一类建筑物的面积为 43484.68 平方米，容积率 0.48。宗地内场地平整，地面硬化。宗地红线外基础设施达到“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、供气）。

(五)、估价对象区位状况

估价对象位于机场路以西，附近有济南绕城高速和青银高速荷花立交，出行方便。

距济南机场约五分钟路程，附近银行、宾馆、酒店配套齐全。

五、价值时点

2022年8月11日

六、价值类型

是指土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况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，是公开市场价值。

七、估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列六项：

(一)、独立、客观、公正原则

要求房地产估价人员站在中立的立场上。

(二)、合法原则

具体来说有下列几个方面：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。

(三)、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。

(四)、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

(五)、最高最佳使用原则

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

八、估价依据

(一)、本次所依据国家法律法规及部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；

(二)、技术标准

-
- 1、《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准（GB/T50291—2015）；
 - 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
 - 3、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77号）；
 - 4、《济南市国有土地上房屋征收评估技术规范》（济建发[2019]26号）；
 - 5、《济南市中心城区国有土地基准地价应用技术手册》（2020年10月）。

（三）、估价委托人提供的相关资料

- 1、《国有土地使用证》复印件；
- 2、《宗地图》复印件；

（四）、估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

九、估价方法

（一）土地部分估价方法选用

根据《城镇土地估价规程》，现行评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价修正法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次评估的目的，决定采用基准地价系数修正法和成本逼近法评估宗地的价格。选择评估方法的依据：

1、济南市建立了完善的基准地价修正体系，并且在2020年10月公布评估期日为2019年1月1日的基准地价技术资料，基准地价刚刚公布在其有效期内，而且用基准地价系数修正法评估所需的资料可以查询到，因此采用基准地价系数修正法。

2、该宗地位于临港开发区，根据《山东省自然资源厅关于印发《山东省征地区片综合地价》的通知》（鲁自然资发〔2020〕4号）其土地取得成本及各项税费容易获得，故可采用成本逼近法进行评估。

3、待估宗地周边无出租实例，现实收益较难把握，且未来收益也不易于准确量化，考虑到评估的可操作性，故本次评估不采用收益还原法。

4、待估宗地的实际用途为工业，且存在建成的房地产，故不易采用假设开发法进行评估。

综上所述，结合评估背景资料及《城镇土地估价规范》有关要求，经过综合分析，我们决定在本报告中采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估土地价格。

（二）土地估价方法定义

（1）、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利

润、利息来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{合理利润}$$

(2)、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，就是指在求取估价对象价格时，根据当地基准地价水平，依据估价对象相同土地级别或均质区域内该类用地基准地价标准和各种修正因素说明表及修正系数表，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为：

此次评估价格定义条件下的宗地地价

$$\text{土地单价} = \text{区片土地基准地价} \times (1 \pm \Sigma K) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

式中： ΣK ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_1 ——期日修正系数

K_2 ——容积率修正系数

K_3 ——年期修正系数



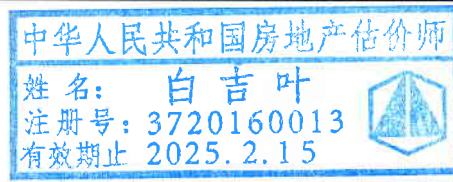
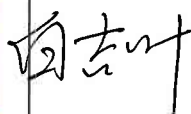


K_4 ——土地开发程度修正系数

十、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，在现场查勘、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77号）、《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令第248号）、《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法实施细则》（济政办发【2021】2号）、《济南市国有土地上房屋征收评估技术规范》（济建发[2019]26号）、等有关规定和估价委托人提供的资料为依据，选用适宜的估价方法，对估价对象进行了评估，确定估价对象于价值时点2022年8月11日评估价值如下：

项目	数量	单位
土地使用权面积约	27080.14	平方米
单价	976	元/平方米
总价值	2643.0217	万元

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 章	签 名	签名日期
王春	3720100091	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：王春 注册号：3720100091 有效期至 2025.3.15</p>		2023.4.30
白吉叶	3720160013	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：白吉叶 注册号：3720160013 有效期至 2025.2.15</p>		2023.4.30
纪国栋	3720060083	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：纪国栋 注册号：3720060083 有效期至 2024.3.28</p>		2023.4.30

十二、实地查勘期： 2020年9月20日-21日、2021年3月28日-2021年3月31日

十三、估价作业日期： 2023年2月20日--2023年4月30日

山东中旭土地房地产评估咨询有限公司

二〇二三年四月三十日



附 件

- 1、征收决定公告；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地勘查相关照片；
- 4、《国用土地使用证》复印件；
- 5、《宗地图》复印件；
- 6、房地产估价机构营业执照复印件；
- 7、房地产估价机构资质证书复印件；
- 8、估价师资格证书复印件。