

房地产估价报告

估价报告编号：赣森博房估字（2020）第F292号

估价项目名称：天津市宁河县潘庄镇工业园区一宗工业用地、
地上12处建筑物及附属物市场价值评估

估价委托人：江西省高级人民法院

房地产估价机构：江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司

注册房地产估价师：黄森林（注册号：3620050059）

游齐连（注册号：3620130029）

估价报告出具日期：二〇二〇年八月八日

致估价委托人函

江西省高级人民法院：

承蒙委托，我们对位于天津市宁河县潘庄镇工业园区一宗工业用地、地上12处建筑物及附属物的市场价值进行了评估，估价目的为确定房地产司法拍卖底价提供参考依据而评估房地产市场价值。

经过市场调查和实地查勘，结合平时估价实践中积累的经验，我公司评估专业人员遵照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，遵循估价原则，按照估价程序，根据估价目的，对土地选用市场比较法，对建筑物、附属物采用成本法，测算出估价对象在价值时点**2018年12月11日**的市场价值为**¥ 8384.02万元**，大写人民币：**捌仟叁佰捌拾肆万零贰佰元整**。其中土地价值为5436.43万元，地上建筑物价值为2898.44万元，附属物价值为49.15万元。**(详见估价结果汇总表)**

备注：

- 1、本估价报告自 2020 年 08 月 08 日起壹年内有效。
- 2、本估价报告仅用于江西省高级人民法院确定房地产司法拍卖底价提供参考依据，作其它用途不具法律效力。
- 3、估价的有关情况和相关专业意见，请详见附本函后的估价报告。

法定代表人：

江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司

二 0 二 0 年八月八日

估价结果汇总表

| 土地 | | | | | | | | | |
|---------------------|------------|---------------|----------|-------|-------------|-----------|------------|------------|----------|
| 《房地产权证》证号 | 权利人 | 土地座落 | 土地用途 | 使用权类型 | 土地使用权终止日期 | 使用权面积(m²) | 评估单价(元/m²) | 评估总价(万元) | |
| 房地证津字第121011401598号 | 天津中技桩业有限公司 | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 工业用地 | 出让 | 2059年10月21日 | 144585.9 | 376 | 5436.43 | |
| 地上建筑物 | | | | | | | | | |
| 《房地产权证》证号 | 权利人 | 房屋坐落 | 评估楼层/总层数 | 设计用途 | 建筑结构 | 建成时间 | 建筑面积(m²) | 评估单价(元/m²) | 评估总价(万元) |
| 房地证津字第121011401598号 | 天津中技桩业有限公司 | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 门卫室 | 钢混 | 2011 | 23.41 | 741 | 1.73 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1-3F/3F | 办公楼 | 钢混 | 2011 | 2667.21 | 1153 | 307.53 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1-4F/4F | 宿舍楼 | 钢混 | 2011 | 3125.76 | 1153 | 360.40 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 食堂 | 钢混 | 2011 | 551.26 | 814 | 44.87 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 机修车间 | 钢、钢混 | 2011 | 2335 | 764 | 178.39 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 门卫室 | 钢混 | 2011 | 23.41 | 741 | 1.73 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 配电房 | 混合 | 2011 | 282.90 | 679 | 19.21 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 门卫室 | 钢混 | 2011 | 23.41 | 741 | 1.73 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 一期车间 | 钢 | 2011 | 18369.48 | 764 | 1403.43 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 厕所 | 混合 | 2011 | 47.88 | 679 | 3.25 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 料仓 | 钢 | 2011 | 5460.79 | 764 | 417.20 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 锅炉房 | 钢混 | 2011 | 1703.86 | 933 | 158.97 |

| | | | | | |
|------------------------------|--------|---------|----------|----------|---------|
| 建筑物小计 | | | 34614.37 | —— | 2898.44 |
| 附属物 | | | | | |
| 项目 | 面积或数量 | 评估单价（元） | | 评估总价（万元） | |
| 钢架棚（m²） | 270.00 | 577 | | 15.58 | |
| 停车棚（m²） | 168.00 | 120 | | 2.02 | |
| 铁皮棚（m²） | 40.28 | 346 | | 1.39 | |
| 砖围墙（m） | 957 | 220 | | 21.05 | |
| 铁栅围墙（m） | 607 | 150 | | 9.11 | |
| 附属物小计 | | | | 49.15 | |
| 房地产总价=土地评估总价+建筑物评估总价+附属物评估总价 | | | | 8384.02 | |

目 录

| | |
|---------------------|----|
| 一、估价师声明 | 1 |
| 二、估价假设和限制条件 | 2 |
| 三、估价结果报告 | 5 |
| (一) 估价委托人 | 5 |
| (二) 房地产估价机构 | 5 |
| (三) 估价目的 | 5 |
| (四) 估价对象 | 5 |
| (五) 价值时点 | 8 |
| (六) 价值类型 | 8 |
| (七) 估价原则 | 8 |
| (八) 估价依据 | 9 |
| (九) 估价方法 | 10 |
| (十) 估价结果 | 12 |
| (十一) 注册房地产估价师 | 14 |
| (十二) 实地查勘期 | 14 |
| (十三) 估价作业期 | 14 |
| 四、附 件 | 15 |

一、估价师声明

我们承诺，在我们知识和能力的最佳范围内：

1、我们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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我公司评估专业人员已于 2019 年 03 月 01 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。我们不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

6、本报告中所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

8、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师签名：

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|------|
| 黄森林 | 3620050059 | | |
| 游齐连 | 3620130029 | | |

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象产权清晰，手续齐全，估价对象可持续使用，可在公开市场自由转让。

2、领勘人指认的物业位置与产权证所载物业位置一致，界址清晰。

3、本估价报告的价值时点为《江西省高级人民法院价格评估委托书》【(2018)赣执 38 号】中的委托日期，即 2018 年 12 月 11 日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

4、本估价报告提供的市场价值，是估价对象于价值时点的公开市场价格。所谓公开市场价格是指估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的；②交易双方是出于利己动机进行交易的；③交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、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、估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》、《宁河县潘庄镇工业园区（天津中技桩业有限公司）测绘报告》，我们对权属证书上登记的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。

6、评估专业人员已对房屋安全、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。

7、评估专业人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

（二）未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、估价结果是为确定房地产司法拍卖底价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对拟评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2、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。

3、估价结果未考虑估价对象被查封及其原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

(五) 依据不足假设

由于估价委托人提供的材料中未涉及建筑物的建成年份，通过估价师的实地查勘调查及询问相关人员设定建筑物建成年份为 2011 年。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅为估价委托人确定估价对象司法拍卖底价提供参考依据，作其他用途不具任何法律效力。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。如本估价报告使用期间，估价对象价格影响因素发生变化或设定因素发生改变，则估价对象价格应作调整，调整后方可使用；超过一年，需重新进行评估。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人、估价利害关系人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。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。

4、本估价报告经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后才能有效，本公司仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件及未加盖公章、注册房地产估价师未签字的报告不承担责任。

5、本估价报告由江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

江西省高级人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司

估价机构住所：南昌市西湖区云锦路 508 号信华商务中心 1#楼 1722 室

法定代表人：黄森林

资质等级：壹级

资质证书编号：赣建房评字 154 号

(三) 估价目的

为确定房地产司法拍卖底价提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的产权资料，纳入评估范围的房地产为天津中技桩业有限公司拥有的位于天津市宁河县潘庄镇工业园区一宗工业用地、地上 12 处建筑物及附属物，建筑面积为 34614.37 m²，土地面积为 144585.9 m²。

2、估价对象实物状况

(1) 土地状况

估价对象所属宗地为天津中技桩业有限公司所拥有的位于天津市宁河县潘庄镇工业园区，宗地东至六经路、南至空地、西至空地、北至三纬路；土地用途为工业用地，土地出让最高使用年限为 50 年，土地使用权终止日期为 2059 年 10 月 21 日，土地剩余使用年限为 40.85 年；宗地面积为 144585.9 平方米，其平面形状较规则，地势较平坦，宗地内外

开发程度达到“五通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯），宗地内建有多栋建筑物，已投入使用，使用状况良好。

（2）建筑物状况

估价对象为天津中技桩业有限公司所拥有的位于天津市宁河县潘庄镇工业园区地上建筑物，详见建筑物实物状况表。

建筑物实物状况表

| 房屋坐落 | 评估楼层/总层数 | 设计用途 | 建筑结构 | 建成时间 | 建筑面积 (m ²) | 成新率 |
|---------------|----------|------|------|------|------------------------|------|
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 门卫室 | 钢混 | 2011 | 23.41 | 八成新 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1-3F/3F | 办公楼 | 钢混 | 2011 | 2667.21 | 八五成新 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1-4F/4F | 宿舍楼 | 钢混 | 2011 | 3125.76 | 八五成新 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 食堂 | 钢混 | 2011 | 551.26 | 八成新 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 机修车间 | 钢、钢混 | 2011 | 2335 | 七五成新 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 门卫室 | 钢混 | 2011 | 23.41 | 八成新 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 配电房 | 混合 | 2011 | 282.90 | 七五成新 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 门卫室 | 钢混 | 2011 | 23.41 | 八成新 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 一期车间 | 钢 | 2011 | 18369.48 | 七五成新 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 厕所 | 混合 | 2011 | 47.88 | 七五成新 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 料仓 | 钢 | 2011 | 5460.79 | 七五成新 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 锅炉房 | 钢混 | 2011 | 1703.86 | 七五成新 |

（3）附属物状况

估价对象另有部分附属物，根据评估专业人员实地查勘及估价委托人提供的资料，附属物为天津中技桩业有限公司所拥有，包括钢架棚 270.00 平方米，停车棚 168.00 平方米，铁皮棚 40.28 平方米，砖围墙 957 米，铁栅围墙 607 米。

3、估价对象权益状况

(1) 房屋权益状况信息

房屋权益状况表

| 《房地产权证》证号 | 权利人 | 房屋坐落 | 评估楼层/总层数 | 设计用途 | 建筑结构 | 建成时间 | 建筑面积 (m ²) |
|-----------------------|------------|---------------|----------|------|------|------|------------------------|
| 房地证津字第 121011401598 号 | 天津中技桩业有限公司 | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 门卫室 | 钢混 | 2011 | 23.41 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1-3F/3F | 办公楼 | 钢混 | 2011 | 2667.21 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1-4F/4F | 宿舍楼 | 钢混 | 2011 | 3125.76 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 食堂 | 钢混 | 2011 | 551.26 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 机修车间 | 钢、钢混 | 2011 | 2335 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 门卫室 | 钢混 | 2011 | 23.41 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 配电房 | 混合 | 2011 | 282.90 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 门卫室 | 钢混 | 2011 | 23.41 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 一期车间 | 钢 | 2011 | 18369.48 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 厕所 | 混合 | 2011 | 47.88 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 料仓 | 钢 | 2011 | 5460.79 |
| | | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 锅炉房 | 钢混 | 2011 | 1703.86 |

(2) 土地权益状况信息

土地权益状况表

| 《房地产权证》证号 | 权利人 | 土地座落 | 地号 | 图号 | 土地用途 | 使用权利类型 | 土地使用权终止日期 | 使用权面积 (m ²) |
|-----------------------|------------|---------------|---------------------------------|--------------------------|------|--------|------------------|-------------------------|
| 房地证津字第 121011401598 号 | 天津中技桩业有限公司 | 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 120221009 015034000 0 宁河字 | 4350-532- 4,7,8,11,12 | 工业用地 | 出让 | 2059 年 10 月 21 日 | 144585.9 |

(3) 其他权利状况

至价值时点估价对象权属清晰合法，估价对象除存在查封、抵押权

租赁权外，未发现存在典权、地役权等其他权利。

(五) 价值时点

2018 年 12 月 11 日

(六) 价值类型

本次评估价值类型为在满足估价假设和限制条件下的房地产市场价格。

房地产市场价格是指理性而谨慎的交易双方，处于利己动机，目的是最大限度地追求经济效益，有较充裕的时间，在了解交易对象、掌握必要的专业知识、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

(七) 估价原则

本次评估主要遵循的估价原则是独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等。

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

遵循合法原则，要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点

遵循价值时点原则，要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

遵循替代原则，要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(八) 估价依据

1、法律、法规和政策性文件

(1)《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，2016 年 12 月 1 日起施行)；

(2)《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 72 号，2009 年 8 月 27 日)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日)；

(4)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日)；

(5)《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第 50 号公布)；

(6)《中华人民共和国房产税暂行条例》(国务院文件国发[1986]90 号，1986 年 9 月 15 日)；

(7)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布)(2011 年 1 月 8 日修订)；

(8)《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 138 号发布)；

(9)《中华人民共和国契税法暂行条例》(1997 年 7 月 7 日中华人民共和国国务院令第 224 号发布)；

(10)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕

36 号);

(11)《中华人民共和国民事诉讼法》(2012 年 8 月 31 日, 全国人大常委会十一届第二十八次会议表决通过了全国人大常委会关于修改民事诉讼法的决定, 自 2013 年 1 月 1 日起施行);

(12)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16 号) [2005 年 1 月 1 日起实施];

(13)《最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释(一)》(中华人民共和国最高人民法院法释[2016]5 号)。

2、技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

(3)《房地产估价报告评审标准》(试行)。

3、估价委托人提供的相关资料

(1)《江西省高级人民法院价格评估委托书》【(2018) 赣执 38 号】;

(2)《房地产权证》复印件;

(3)《宁河县潘庄镇工业园区(天津中技桩业有限公司)测绘报告》复印件;

4、评估专业人员调查收集的相关资料

(1) 评估专业人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料;

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易及工程造价信息等数据资料。

(九) 估价方法

1、估价技术路线

本次估价根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 采用市场比较法求取估价对象的土地市场价值, 采用成本法求取估价对象的建筑物、附属物市场价值。

2、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

评估专业人员细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供及估价方所掌握的资料后，按照估价技术路线的思路，采用市场比较法测算土地价值，采用成本法测算建筑物、附属物的价值。理由如下：

(1) 选用方法的理由

①市场比较法：由于估价对象所在同一供需圈近三年内类似土地交易案例较多，且可比性强，因此适宜选用市场比较法进行评估。

②成本法：由于估价对象为工业建筑物，其所在区域建有大量工业建筑物，工业建筑成本及相关资料较易搜集确定，因此适宜选用成本法对工业建筑物价格进行评估。

(2) 未选用方法的理由

①假设开发法：由于估价对象为已开发完成生产性房地产，再投资开发潜力不高，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

②收益法：由于估价对象为自用生产性工业房地产，周边同类型物业均为企业自用，租赁案例少，难以从市场上获取其客观租金，且本次评估建筑物价格不包含土地价值，其租金收益无法将属于建筑物的租金收益进行剥离。虽然估价对象经营收益较容易计算，但是土地建筑物对收益的贡献无法准确进行剥离，因此不适宜选用收益法进行评估。

③比较法：由于估价对象所在区域同类房地产市场交易不活跃，无法获取足够数量的交易案例，因此不适宜选用比较法进行评估。

3、估价方法的定义

(1) 市场比较法

市场比较法是指根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在

估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

基本公式为： $P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

P-待估宗地价格

P_B -比较实例价格

A-待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B-待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C-待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D-待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E-待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数

(2) 成本法

成本法是指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。其中，建筑物的成本计算公式如下：

建筑物重置成本或重建成本=建筑物建设成本+管理费用+销售费用
+投资利息+销售税费+开发利润

建筑物成本价值=建筑物重置成本或重建成本-折旧

(十) 估价结果

评估专业人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在**2018年12月11日**的市场价值为**¥8384.02万元**，大写人民币：**捌仟叁佰捌拾肆万零贰佰元整**。其中土地价值为 5436.43 万元，地上建筑物价值为 2898.44 万元，附属物价值为 49.15 万元。详见《估价结果汇总表》

估价结果汇总表

| 地上建筑物 | | | | | | | |
|---------------|----------|-------|----------|-----------|----------|-----------|----------|
| 房屋坐落 | 评估楼层/总层数 | 设计用途 | 建筑结构 | 建成时间 | 建筑面积(㎡) | 评估单价(元/㎡) | 评估总价(万元) |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 门卫室 | 钢混 | 2011 | 23.41 | 741 | 1.73 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1-3F/3F | 办公楼 | 钢混 | 2011 | 2667.21 | 1153 | 307.53 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1-4F/4F | 宿舍楼 | 钢混 | 2011 | 3125.76 | 1153 | 360.40 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 食堂 | 钢混 | 2011 | 551.26 | 814 | 44.87 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 机修车间 | 钢、钢混 | 2011 | 2335 | 764 | 178.39 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 门卫室 | 钢混 | 2011 | 23.41 | 741 | 1.73 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 配电房 | 混合 | 2011 | 282.90 | 679 | 19.21 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 门卫室 | 钢混 | 2011 | 23.41 | 741 | 1.73 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 一期车间 | 钢 | 2011 | 18369.48 | 764 | 1403.43 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 厕所 | 混合 | 2011 | 47.88 | 679 | 3.25 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 料仓 | 钢 | 2011 | 5460.79 | 764 | 417.20 |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 1F/1F | 锅炉房 | 钢混 | 2011 | 1703.86 | 933 | 158.97 |
| 建筑物小计 | | | | | 34614.37 | —— | 2898.44 |
| 土地 | | | | | | | |
| 土地座落 | 土地用途 | 使用权类型 | 使用权面积(㎡) | 评估单价(元/㎡) | 评估总价(万元) | | |
| 天津市宁河县潘庄镇工业园区 | 工业用地 | 出让 | 144585.9 | 376 | 5436.43 | | |
| 附属物 | | | | | | | |
| 项目 | 面积或数量 | | | 评估单价(元) | | 评估总价(万元) | |
| 钢架棚(㎡) | 270.00 | | | 577 | | 15.58 | |
| 停车棚(㎡) | 168.00 | | | 120 | | 2.02 | |
| 铁皮棚(㎡) | 40.28 | | | 346 | | 1.39 | |
| 砖围墙(m) | 957 | | | 220 | | 21.05 | |

| | | | |
|------------------------------|-----|-----|---------|
| 铁栅围墙 (m) | 607 | 150 | 9.11 |
| 附属物小计 | | | 49.15 |
| 房地产总价=土地评估总价+建筑物评估总价+附属物评估总价 | | | 8384.02 |

(十一) 注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|------|
| 黄森林 | 3620050059 | | |
| 游齐连 | 3620130029 | | |

(十二) 实地查勘期

2019 年 03 月 01 日至 2019 年 03 月 01 日

(十三) 估价作业期

2018 年 12 月 11 日至 2020 年 08 月 08 日

四、附 件

- 1、《江西省高级人民法院价格评估委托书》【(2018) 赣执38号】复印件
- 2、《江西省高级人民法院评估报告修正函》【(2020) 赣执恢5号】复印件
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象现状照片
- 5、《房地产权证》复印件
- 6、房地产估价机构营业执照（副本）复印件
- 7、房地产估价机构备案证书复印件
- 8、注册房地产估价师资格证书复印件