

## 致委托人函

山东省济南市市中区人民法院技术室：

受贵方委托，本公司对位于济南市历城区二环东路 3966 号东环国际广场 4-804、805 室房地产价值进行了评估。

估价目的：为法院执行案件确定房地产价值提供参考依据。

估价对象：根据估价对象的实际情况，本报告将估价对象分为两部分。

估价对象 1：位于济南市历城区二环东路 3966 号东环国际广场 4-804 室，房屋所有权人为梁红，共有情况：无。房产证号：历城 121721；建筑面积为 245.5 平方米，房屋用途为住宅，建成于 2005 年。

估价对象 2：位于济南市历城区二环东路 3966 号东环国际广场 4-805 室，房屋所有权人为梁红，共有情况：无。房产证号：历城 121720；建筑面积为 195.32 平方米，房屋用途为住宅，建成于 2005 年。

价值时点：2018 年 7 月 24 日，即注册房地产估价师实地查勘之日。

估价人员根据评估目的，遵循估价原则，以国家有关房地产评估的法律、法规和政策规定为依据，按照房地产评估的工作程序，结合评估经验，在满足本报告“估价假设和限制条件”的前提下，经过实地勘察和细心研究资料、综合分析影响房地产价格因素，选用适宜的估价方法，确定估价对象于价值时点的房地产总价值为 4381751 元，大写人民币肆佰叁拾捌万壹仟柒佰伍拾壹元整。

（详见估价结果一览表）

估价结果一览表

| 名称     | 坐落                              | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价 (元) |
|--------|---------------------------------|------------------------|--------------------------|----------|
| 估价对象 1 | 济南市历城区二环东路 3966 号东环国际广场 4-804 室 | 245.5                  | 9940                     | 2440270  |
| 估价对象 2 | 济南市历城区二环东路 3966 号东环国际广场 4-805 室 | 195.32                 | 9940                     | 1941481  |
| 合计     |                                 | 440.82                 |                          | 4381751  |

特别提示：如当事人或其他利害关系人对评估结果有异议，可以在收到估价报告之日起十日内通过山东省济南市市中区人民法院向我公司书面提出。

此函

山东方正土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年八月一日

# 目 录

|                   |    |
|-------------------|----|
| 一、估价师声明.....      | 4  |
| 二、估价的假设和限制条件..... | 5  |
| 三、房地产估价结果报告.....  | 7  |
| (一)估价委托人.....     | 7  |
| (二)房地产估价机构.....   | 7  |
| (三)评估目的.....      | 7  |
| (四)估价对象.....      | 7  |
| (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.....      | 12 |
| (十一)注册房地产估价师..... | 13 |
| (十二)实地查勘期.....    | 13 |
| (十三)估价作业期.....    | 13 |
| 五、附件.....         | 14 |

## 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、我公司注册房地产估价师杨延清、孙其财在法院工作人员组织下，于2018年7月24日对估价对象进行了现场查勘，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告的全部及其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。
- 8、本估价报告需经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方可使用，本报告各项附件与报告书为一整体，不可分割。

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

- 1、本次估价以估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让为假设前提。
- 2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 3、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大问题。
- 4、交易双方是自愿地进行交易的；交易双方是出于利己动机进行交易的；交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给与附加出价。
- 5、估价对象的权属、面积、用途等依据委托人提供资料予以确定，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

### 二、未定事项假设

- 1、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力的影响。
- 2、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、担保、查封等其他项权利为前提。

### 三、本报告的使用限制条件

- 1、本报告仅就所述评估目的对估价对象的市场价值做出评估，不对其它用途负责，若改变评估目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新

估价。

2、估价报告应用有效期为估价报告出具之日起一年，即 2018 年 8 月 1 日起至 2019 年 7 月 31 日止；随着时间的推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生了变化，导致估价对象的市场价值有明显的变动，应当缩短估价报告应用有效期，估价结果也应做相应的调整或重新估价，超过有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

3、未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。本报告的全部及其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。

4、本估价报告需经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方可使用，本报告各项附件与报告书为一整体，不可分割。

5、如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

## 房地产估价结果报告

一、估价委托人：山东省济南市市中区人民法院技术室

二、房地产估价机构

单位名称：山东方正土地房地产评估有限公司

法定代表人：徐营

住 所：济南市高新区正丰路环保科技园国际商务中心 E 座北楼 601  
室

资质等级：贰级

证书编号：鲁评 002033

电 话：0531-86989468

三、估价目的：为法院执行案件确定房地产价值提供参考依据。

四、估价对象：

估价对象 1：济南市历城区二环东路 3966 号东环国际广场 4-804 室。

1、权益状况

估价对象位于济南市历城区二环东路 3966 号东环国际广场 4-804 室，房屋所有权人为梁红，共有情况：无。房产证号：历城 121721；建筑面积为 245.5 平方米，房屋用途为住宅。

抵押情况：债权人：济南市市中区鲁银小额贷款有限责任公司 抵押金额：  
3500000.00 债务履行期限：2014-01-06 00:00:00-2014-04-06 00:00:00

查封情况：查封单位济南市市中区人民法院 查封期限：2015-03-16  
00:00:00 -2018-03-15 00:00:00 查封单位济南市长清区人民法院 查封期限：

2016-06-28 00:00:00-2019-06-28 00:00:00

## 2、实物状况

估价对象为钢混结构，建成于 2005 年，总层数 32 层，所在层数 8 层。估价对象室内玻璃门、木门、铝合金窗，地面铺木地板，乳胶漆墙面，石膏板吊顶；室内卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶。室内设有中央空调，电话线、网线、水、电齐全。804 室和 805 室已打通，现空置，据现场查勘及调查了解该房产空置前实际用作办公。

## 3、区位状况

(1) 坐落：位于济南市历城区二环东路 3966 号东环国际广场 4-804 室。

(2) 交通：交通：临二环东路，有 K46 路、K70 路、K93 路、BRT4 路、BRT5 路等多路公交车在附近停靠，交通便捷。

### (3) 配套设施

配套设施状况：所在区域有山东省图书馆、百花公园、山东大学、洪楼广场、七里河小学等，周边配套齐全，基础设施完善。

### (4) 环境条件

估价对象所在区域环境条件较好。

估价对象 2：济南市历城区二环东路 3966 号东环国际广场 4-805 室。

## 1、权益状况

估价对象位于济南市历城区二环东路 3966 号东环国际广场 4-805 室，房屋所有权人为梁红，共有情况：无。房产证号：历城 121720；建筑面积为 195.32

平方米，房屋用途为住宅。

抵押情况：债权人：济南市市中区鲁银小额贷款有限责任公司 抵押金额：  
3500000.00 债务履行期限：2014-01-06 00:00:00-2014-04-06 00:00:00

查封情况：查封单位济南市市中区人民法院 查封期限：2015-03-16  
00:00:00 -2018-03-15 00:00:00 查封单位济南市长清区人民法院 查封期限：  
2016-06-28 00:00:00-2019-06-28 00:00:00

## 2、实物状况

估价对象为钢混结构，建成于2005年，总层数32层，所在层数8层。估价对象室内玻璃门、木门、铝合金窗，地面铺木地板，乳胶漆墙面，石膏板吊顶；室内卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶。室内设有中央空调，电话线、网线、水、电齐全。804室和805室已打通，现空置，据现场查勘及调查了解该房产空置前实际用作办公。

## 3、区位状况

(1) 坐落：位于济南市历城区二环东路3966号东环国际广场4-805室。

(2) 交通：临二环东路，有K46路、K70路、K93路、BRT4路、BRT5路等多路公交车在附近停靠，交通便捷。

(3) 配套设施

配套设施状况：所在区域有山东省图书馆、百花公园、山东大学、洪楼广场、七里河小学等，周边配套设施齐全，基础设施完善。

(4) 环境条件

估价对象所在区域环境条件较好。

五、价值时点：2018年7月24日，即注册房地产估价师实地查勘之日。

六、价值类型：

本次估价采用的是公开的市场价值标准，为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理的价格。

房地产的公开市场价值，即在价值时点对房地产进行合理销售的最佳价格。

①任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴税费；②在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；③有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价；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与附加出价。

七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 6、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 7、《鉴定委托书》；
- 8、房屋权属状况信息；
- 9、房屋分户图；

- 10、山东省济南市市中区人民法院执行裁定书；
- 11、评估人员实地勘察资料和委托方提供的有关资料；
- 12、国家、地方政府及有关部门颁布的有关法律、法规、通知等。

#### 八、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则：指评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：指估价人员和估价机构在评估过程中，应遵循相关法律、法规和规定，应以委估对象合法使用，合法处分为前提估价。

3、最高最佳使用原则：是指应以委估对象的最高最佳使用为前提估价。

4、替代原则：是指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值。

5、价值时点原则：是指估价结果应是委估对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### 九、估价方法

##### (一) 估价方法：

根据《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应

选用收益法；估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法，当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

鉴于委估对象所在区域与之类似的房地产交易市场案例较多，可比性、相关性较好，宜采用比较法进行估价，又因为委估对象可用于出租，具有潜在收益，其同类房地产有租金收入，所以适宜选用收益法评估。

## （二）估价方法定义：

所谓比较法是指依据替代原理，将待估房地产与近期有过交易的房地产进行比较，并依据后者已知的价格，进行适当的修正，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

所谓收益法是求取委估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

## （三）估价思路：

1、搜集交易案例，选取可比案例，对可比案例做适当处理，建立价格可比基础，进行市场状况、房地产状况调整，求取比较价值。

2、搜集有关房地产收入和费用的资料，测算收益期，测算未来收益确定报酬率，计算收益价值。

3、分别采用比较法和收益法评估测算房地产价值，比较分析以上两种方法的评估结果，综合影响房地产价值的各种因素，最终确定委估房地产的市场价

值。

#### 十、评估结果:

估价人员根据评估目的,遵循估价原则,以国家有关房地产评估的法律、法规和政策规定为依据,按照房地产评估的工作程序,结合评估经验,在满足本报告“估价假设和限制条件”的前提下,经过实地勘察和细心研究资料、综合分析影响房地产价格因素,选用适宜的估价方法,确定估价对象于价值时点的房地产总价值为 4381751 元,大写人民币肆佰叁拾捌万壹仟柒佰伍拾壹元整。

#### 十一、注册房地产估价师:

十二、实地查勘期: 2018 年 7 月 24 日。

十三、估价作业期: 2018 年 7 月 2 日至 2018 年 8 月 1 日。

山东方正土地房地产评估有限公司

二〇一八年八月一日

## 附件

- 1、《鉴定委托书》复印件
- 2、《房屋权属状况信息》复印件
- 3、房屋分户图复印件
- 4、山东省济南市市中区人民法院执行裁定书复印件
- 5、现场查勘表复印件
- 6、估价机构资质证书、营业执照复印件
- 7、估价人员资格证书复印件
- 8、估价对象照片、位置示意图