

## 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，本公司对位于山东省莱芜市莱城区鲁中大街 60 号 3 幢、5 幢、6 幢房产及鲁中大街以南、万福南路以东土地价值进行了评估。

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 1：位于莱城区鲁中东大街 60 号 3 幢，不动产权证书号莱房权证莱城区字第 0094646 号，房屋所有权人为山东豪晟投资置业有限公司，规划用途商业服务，建筑面积为 1065.06 平方米，共有情况：单独所有。

估价对象 2：位于莱城区鲁中东大街 60 号 5 幢，不动产权证书号为莱房权证莱城区字第 0177361 号，房屋所有权人为山东豪晟投资置业有限公司，规划用途商业服务，建筑面积为 15.18 平方米，共有情况：单独所有。

估价对象 3：位于莱城区鲁中东大街 60 号 6 幢，不动产权证书号为莱房权证莱城区字第 0177362 号，房屋所有权人为山东豪晟投资置业有限公司，规划用途商业服务，建筑面积为 11001.94 平方米，共有情况：单独所有。

待估宗地：国有土地使用证编号为莱芜市国用（2010）第 1135 号，土地使用权人为山东豪晟投资置业有限公司，坐落为鲁中东大街以南，万福南路以东，土地用途为其他商服用地，使用权类型为出让，终止日期为 2046 年 1 月 25 日，土地面积 6179.7 m<sup>2</sup>。宗地四至为东至莱芜市东方明珠房地产开发公司、西至万福路、南至本单位用地，北至鲁中大街。

价值时点：2018 年 8 月 22 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 7306.79 万元（其中包含土地价值 2197.65 万元），大写人民币柒仟叁佰零陆万柒仟玖佰元整。（详见估价结果一览表）

估价结果一览表

序号	名称	不动产权证书号	土地证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产评估价值 (万元)	备注
1	莱城区鲁中大街 60 号 3 幢	莱房权证莱城区字第 0094646 号	莱芜市国用 (2010) 第 1135 号	1065.06	794.96	其中包含土地面积 6179.7 平方米，土地评估价值 2197.65 万元
2	莱城区鲁中大街 60 号 5 幢	莱房权证莱城区字第 0177361 号		15.18	12.55	
3	莱城区鲁中大街 60 号 6 幢	莱房权证莱城区字第 0177362 号		11001.94	6499.28	
合计				12082.18	7306.79	

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：

二〇一八年八月二十八日

# 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.....	8
(一)估价委托人.....	8
(二)房地产估价机构.....	8
(三)评估目的.....	8
(四)估价对象.....	8
(五)价值时点.....	15
(六)价值类型.....	15
(七)估价依据.....	15
(八)估价原则.....	16
(九)估价方法.....	16
(十)估价结果.....	18
(十一)注册房地产估价师.....	19
(十二)实地查勘期.....	19
(十三)估价作业期.....	19
五、附件.....	20

## 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8月22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、抵押、查封、租赁等状况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、本评估报告评估结果仅作为评估委托人在执行案件过程中确定评估对象

在满足“评估的假设和限制条件”下的市场价值提供参考依据，不适用于其他目的，不得作为房地产确权的依据，且对评估目的的实现不具有强制力。

2、本房地产评估报告经评估机构加盖公章并由注册房地产估价师签章、签字后方可使用。

3、未经房地产评估机构和评估委托人书面同意，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。

4、本报告各项附件与报告书为一整体，不可分割，必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本评估机构和房地产估价师不承担任何法律责任。

5、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28日起至2019年8月27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。

6、本评估报告解释权归山东方正土地房地产评估有限公司。

#### 四、其他说明的事项

1、通过现场查勘，估价对象3莱城区鲁中东大街60号6幢有地下一层，《房屋所有权证》及《不动产产权情况表》未登记其面积，考虑到地下部分为整栋楼配套使用，评估结果已包含其价值。

2、因被申请人的原因，注册房地产估价师未能进入估价对象 1 莱城区鲁中东大街 60 号 3 幢室内查勘，本次评估从室外窗户可见一层室内部分装修情况，二三层按照一般装修进行设定，该设定如与事实不一致，因非房地产估价师的主观过错造成，当事人不得对鉴定评估工作的固有瑕疵提出质疑，也不得因此对评估机构及其房地产估价师提出评估不当的指控。

3、本次待估宗地内有莱城区鲁中大街 60 号 3 幢、5 幢、6 幢房产，房产证载建筑面积共计 12082.18 平方米，土地登记面积共计 6179.7 平方米，据此确定建筑容积率为 1.96。

4、评估过程中遇到不确定因素、或有事项非房地产估价师执业水平和能力所能评定，房地产估价师和评估机构对此类事项不承担任何责任。

5、如发现本评估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：

1、权益状况

估价对象 1：位于莱城区鲁中东大街 60 号 3 幢，不动产权证书号莱房权证莱城区字第 0094646 号，房屋所有权人为山东豪晟投资置业有限公司，规划用途商业服务，建筑面积为 1065.06 平方米，共有情况：单独所有。

抵押情况：抵押权人：齐鲁银行股份有限公司济南建设路支行，不动产证明号莱房他证莱城区字第 030670 号，抵押方式：最高额抵押 抵押金额：82583271 元，抵押期限：2013-01-30 起 2017-01-02 止，登记日期：2016-01-05 17:34:57。抵押权人：齐鲁银行股份有限公司济南建设路支行，不动产证明号莱房他证莱城区字第 020316 号，抵押方式：一般抵押 抵押金额：82583271

元，抵押期限：2013-01-30 起 2017-01-02 止，登记日期：2015-12-31 14:58:47。

查封冻结情况：来文单位莱芜莱城区人民法院，查封冻结文号：（2016）鲁1202执687、688号，查封冻结文件：（2016）鲁1202执687、688号，期限：2016-04-07起2019-04-07止，登记日期2016-04-07。来文单位山东省高级人民法院，查封冻结文号：（2016）鲁民初字第5号，查封冻结文件：（2016）鲁民初字第5号，期限：2016-02-04起2019-02-03止，登记日期：2016-02-04。来文单位栖霞市人民法院，查封冻结文号：（2017）鲁0686执字第664号，查封冻结类型：轮候查封，查封冻结范围：轮候查封：莱城区鲁中东大街60号3幢，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2017-10-12起2020-10-11止，登记日期：2017-10-16 14:46:28。来文单位：莱芜市莱城区人民法院，查封冻结文号：（2017）鲁1202民初3522号之一，查封冻结类型：轮候查封查封冻结范围：轮候查封：莱城区鲁中东大街60号3幢，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2017-08-22起2020-08-22止，登记日期：2017-09-04 17:39:45。

估价对象2：位于莱城区鲁中东大街60号5幢，房屋所有权人为山东豪晟投资置业有限公司，规划用途商业服务，建筑面积为15.18平方米，建成于1995年。共有情况：单独所有。

抵押情况：抵押权人：齐鲁银行股份有限公司济南建设路支行，不动产证明号莱房他证莱城区字第030670号，抵押方式：最高额抵押 抵押金额：82583271元，抵押期限：2013-01-30起2017-01-02，登记日期：2016-01-05

17: 34: 57。

查封冻结情况：来文单位莱芜莱城区人民法院，查封冻结文号：（2016）鲁 1202 执 687、688 号，查封冻结文件：（2016）鲁 1202 执 687、688 号，期限：2016-04-07 起 2019-04-07 止，登记日期 2016-04-07。来文单位山东省高级人民法院，查封冻结文号：（2016）鲁民初字第 5 号，查封冻结文件：（2016）鲁民初字第 5 号，期限：2016-02-04 起 2019-02-03 止，登记日期：2016-02-04。来文单位栖霞市人民法院，查封冻结文号：（2017）鲁 0686 执字第 664 号，查封冻结类型：轮候查封，查封冻结范围：轮候查封：莱城区鲁中东大街 60 号 5 幢，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2017-10-12 起 2020-10-11 止，登记日期：2017-10-16 14: 46: 28。来文单位：莱芜市莱城区人民法院，查封冻结文号：（2017）鲁 1202 民初 3522 号之一，查封冻结类型：轮候查封查封冻结范围：轮候查封：莱城区鲁中东大街 60 号 5 幢，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2017-08-22 起 2020-08-22 止，登记日期：2017-09-04 17: 39: 45。

估价对象 3：位于莱城区鲁中东大街 60 号 6 幢，房屋所有权人为山东豪晟投资置业有限公司，规划用途商业服务，建筑面积为 11001.94 平方米，建成于 1995 年。共有情况：单独所有。

抵押情况：抵押权人：齐鲁银行股份有限公司济南建设路支行，不动产证明号莱房他证莱城区字第 030670 号，抵押方式：最高额抵押 抵押金额：82583271 元，抵押期限：2013-01-30 起 2017-01-02，登记日期：2016-01-05 17: 34: 57。

查封冻结情况：来文单位莱芜莱城区人民法院，查封冻结文号：（2016）鲁1202执687、688号，查封冻结文件：（2016）鲁1202执687、688号，期限：2016-04-07起2019-04-07止，登记日期2016-04-07。来文单位山东省高级人民法院，查封冻结文号：（2016）鲁民初字第5号，查封冻结文件：（2016）鲁民初字第5号，期限：2016-02-04起2019-02-03止，登记日期：2016-02-04。来文单位栖霞市人民法院，查封冻结文号：（2017）鲁0686执字第664号，查封冻结类型：轮候查封，查封冻结范围：轮候查封：莱城区鲁中东大街60号6幢，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2017-10-12起2020-10-11止，登记日期：2017-10-16 14:46:28。来文单位：莱芜市莱城区人民法院，查封冻结文号：（2017）鲁1202民初3522号之一，查封冻结类型：轮候查封，查封冻结范围：轮候查封：莱城区鲁中东大街60号6幢，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2017-08-22起2020-08-22止，登记日期：2017-09-04 17:39:45。

根据估价师现场查勘及调查了解，莱城区鲁中东大街60号6幢1-3层出租给威海市商业银行股份有限公司使用，根据《房屋租赁合同》确定出租方为山东豪晟投资置业有限公司，承租方为威海市商业银行股份有限公司，租赁房屋坐落地址及面积：莱城区鲁中东大街60号2幢（证载为6幢）1-3层，建筑面积2186.5平方米；租赁用途：用于乙方在莱芜市开设的分支机构的营业、办公用房使用；房屋租赁期限为十年，自2016年1月20日至2026年1月19日。该房屋租赁价格1.5元/日/平方米（含税及物业费、取暖费及楼顶广告使用费），年租金合计每年人民币壹佰壹拾玖万柒仟壹佰零玖元整（小写：1197109.00元），

并提供相同金额的发票。地下一层约 30 平方米为威海市商业银行使用。其他内容详见《房屋租赁合同》。

地下一层部分用作超市、部分用作设备房，少部分为威海市商业银行使用；5 层现为捷凯家居使用；6-7 层现为华夏在线保险代理有限公司使用，委托人未提供相关租赁信息。4 层、8-14 层现空置。

待估宗地：国有土地使用证编号为莱芜市国用（2010）第 1135 号，土地使用权人为山东豪晟投资置业有限公司，坐落为鲁中东大街以南，万福南路以东，土地用途为其他商服用地，使用权类型为出让，终止日期为 2046 年 1 月 25 日，土地面积 6179.7 m<sup>2</sup>，共有情况：单独所有。宗地四至为东至莱芜市东方明珠房地产开发公司、西至万福路、南至本单位用地，北至鲁中大街。

抵押情况：抵押权人：齐鲁银行股份有限公司济南建设路支行，不动产证明号莱芜市他项（2016）第 0001 号，抵押方式：一般抵押，抵押顺位：1，抵押金额：13539723 元，抵押期限：2013-01-30 起 2017-01-02，登记日期：2016-01-05 08:54:52。抵押权人：齐鲁银行股份有限公司济南建设路支行，不动产证明号莱芜市他项（2013）第 0045 号，抵押方式：最高额抵押，抵押顺位：1，抵押金额：13539723 元，抵押期限：2013-01-30 起 2016-01-30，登记日期：2013-01-29 16:37:03。

查封冻结情况：来文单位山东省高级人民法院，查封冻结文号：（2016）鲁民初字第 5 号（2016 鲁民初 5 号），查封冻结类型：查封，查封冻结范围：鲁中大街以南，万福南路以东，查封冻结文件：（2016）鲁民初字第 5 号（2016 鲁民初 5 号），期限：2016-02-04 起 2019-02-03 止，登记日期：2016-02-04。

来文单位栖霞市人民法院，查封冻结文号：（2017）鲁 0686 执字第 664 号，查封冻结类型：轮候查封，查封冻结范围：轮候查封：鲁中大街以南，万福南路以东，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2017-10-12 起 2020-10-11 止，登记日期：2017-10-16 14:46:28。来文单位：莱芜市莱城区人民法院，查封冻结文号：（2017）鲁 1202 民初 3522 号之一，查封冻结类型：轮候查封，查封冻结范围：轮候查封：鲁中大街以南，万福南路以东，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2017-08-22 起 2020-08-22 止，登记日期：2017-09-04 17:39:45。

## 2、实物状况

估价对象 1：莱城区鲁中东大街 60 号 3 幢，混合结构，建成于 1999 年，总层数 3 层，所在层数 1-3 层。估价师未进入室内查勘，通过室外玻璃可见一层设有玻璃门、卷帘防盗门、铝合金窗，地面铺瓷砖，石膏板吊顶。

估价对象 2：莱城区鲁中东大街 60 号 5 幢，混合结构，建成于 1995 年，总层数 1 层，所在层数 1 层。设有铝合金门、铝合金窗，水泥地面、墙面抹灰。现作为传达室使用。

估价对象 3：莱城区鲁中东大街 60 号 6 幢，钢筋混凝土结构，建成于 1995 年，总层数 14 层，1-3 层现为威海商业银行莱芜分行使用，设有合金玻璃门、自动感应门，室内木门（门套）、铝合金窗，瓷砖地面、墙面乳胶漆、壁纸、瓷砖、软包等装饰。室内设有中央空调，烟感报警、自动喷淋系统，有集中供暖和管道燃气。

4 层现空置，室内木门（门套），室内木地板，墙面乳胶漆，石膏板吊顶。

5层现为捷凯家居使用，玻璃门、室内木门（门套），铝合金窗、室内地面地板革、水磨石、水泥、地毯等，墙面乳胶漆，石膏板吊顶。

6-7层现为华夏在线保险代理服务有限公司使用，玻璃门、室内木门（门套），铝合金窗、室内地面铺木地板，墙面乳胶漆，石膏板吊顶。

8-10层现空置，室内水磨石地面，墙面抹灰，铝合金窗。公共走廊瓷砖地面，墙面部分贴瓷砖。卫生间为地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖，蹲便器，有吊顶。

11-14层现空置，室内水磨石地面，墙面抹灰，铝合金窗。公共走廊及卫生间为毛坯。

地下一层部分用作超市、部分用作设备房，少部分为威海市商业银行使用，水泥地面，墙面抹灰。

估价对象所占用的土地地势平坦、地基承载力较强，基础设施较完备，周边道路通达，宗地红线外达到“七通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气、供热）。

### 3、区位状况

（1）坐落：位于山东省莱芜市莱城区鲁中大街60号3幢、5幢、6幢房产及鲁中大街以南、万福南路以东土地。

（2）交通：临鲁中东大街，有6路、21路、K8路、K10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：所在区域有中国人民银行（莱芜市中心支行）、莱商银行、银座商城（莱芜店）、银座佳驿酒店、馨百酒店、青草河公园、汶源学校、莱

芜市政府等，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。

五、价值时点：2018年8月22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/T 50291-2015；
- 6、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
- 7、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 8、《鉴定委托书》；
- 9、房屋所有权证；

- 10、国有土地使用证；
- 11、不动产产权情况表；
- 12、房屋平面位置示意图、房屋分幢分层平面图；
- 13、山东省济南市市中区人民法院执行裁定书；
- 14、评估拍卖申请书；
- 15、评估人员实地勘察资料和委托方提供的有关资料；
- 16、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：

1、对房地产价值评估：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。

2、对于土地价值的评估：待估宗地位于鲁中东大街以南，万福南路以东，所在区域有较多的土地市场案例可供参考，因此可选用市场比较法进行评估，待估宗地属于已开发土地，根据其他商服用地特点，适合采用剩余法进行评估，结合待估宗地的实际情况和估价人员掌握的现有资料，经研究分析比较后，确定采用市场比较法和剩余法进行测算，最后综合确定土地价格。

## （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。

所谓剩余法是测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计

的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

### (三) 估价思路：

#### 1、房地产价值评估

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。

#### 2、土地价值评估：

①收集交易实例，确定比较交易实例，建立价格比较修正的基础，进行交易情况、交易期日、区域因素、个别因素、容积率、土地使用年期等修正从而求取待估土地价格。

②调查待估宗地的基本情况，测算不动产交易价格，测算房屋现值，测算交易税费，从而求取待估土地价格。

③分别采用市场比较法和剩余法评估测算土地价值，比较分析以上两种方法的评估结果，综合影响土地价值的各种因素，最终确定待估宗地的市场价值。

### 十、估价结果：

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 7306.79 万元（其中包含土地价值 2197.65 万元），大写人民币柒仟叁佰零陆万柒仟玖佰元整。（详见估价结果一览表）

估价结果一览表

序号	名称	不动产权证书号	土地证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产评估价 值(万元)	备注
1	莱城区鲁中大街60号3幢	莱房权证莱城区字第0094646号	莱芜市国用(2010)第1135号	1065.06	794.96	其中包含土地面积6179.7平方米，土地评估价值2197.65万元
2	莱城区鲁中大街60号5幢	莱房权证莱城区字第0177361号		15.18	12.55	
3	莱城区鲁中大街60号6幢	莱房权证莱城区字第0177362号		11001.94	6499.28	
合计				12082.18	7306.79	

十一、注册房地产估价师：

十二、实地查勘期：2018年8月22日。

十三、估价作业期：2018年7月30日至2018年8月28日。

山东方正土地房地产评估有限公司

二〇一八年八月二十八日

## 附件

- 1、《鉴定委托书》复印件
- 2、《房屋所有权证》复印件
- 3、《国有土地使用证》
- 4、不动产产权情况表复印件
- 5、《房屋租赁合同》复印件
- 6、山东省济南市市中区人民法院执行裁定书复印件
- 7、现场查勘表复印件
- 8、估价机构资质证书、营业执照复印件
- 9、估价人员资格证书复印件
- 10、估价对象照片、位置示意图