

致估价委托人函

山东省莱芜市中级人民法院技术室：

受贵单位的委托，我公司根据中华人民共和国《房地产估价规范》的规定对贵单位委托的位于莱芜市雪野旅游区莱明路冬暖村防汛路 178 号山东莱芜中信恒泰经贸有限公司拥有的房地产及地上附着物的市场价值进行了评估。

估价对象：为位于莱芜市雪野旅游区莱明路冬暖村防汛路 178 号山东莱芜中信恒泰经贸有限公司拥有的房地产及地上附着物。待估房产共 6 幢，总建筑面积为 5,154.94 平方米。其中：已办理产权证书的房产为 1 幢，《房屋所有权证》号为莱房权证雪野旅游区字第 0093077 号，建筑面积为 4,592.34 平方米，未办理产权证书的房产为 5 幢，总建筑面积为 562.6 平方米；待估地上附着物共 70 项，主要为院墙、大门、水泥地面等；待估宗地为莱芜市国用（2008）第 0053 号《国有土地使用证》所载宗地，土地使用权面积为 23,228.9 平方米，其中独用面积为 23,228.9 平方米，住宿餐饮用地，使用权类型为出让，使用权终止日期为 2033 年 7 月 26 日，至价值时点剩余使用年限为 16.1 年。

估价目的：评估待估房地产及地上附着物的市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

价值时点：二〇一七年六月十二日。

价值类型：市场价值

估价方法：房产及地上附着物测算采用成本法；土地使用权测算采用基准地价系数修正法。

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，运用科学的估价方法，在现有资料的基础上，经现场勘察、调查、预算等技术分析，结合待估对象价值时点的实物状况，确定待估对象在满足本报告设定的估价假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币 2,929.24 万元（其中：房产价值为 1,450.20 万元，地上附着物价值为 154.99 万元，土地使用权价格为 1,324.05 万元），大写：贰仟玖佰贰拾玖万贰仟肆佰元整。

具体情况见评估结果明细表 1、表 2、表 3。

表 1 待估房产评估结果明细表

序号	名称	房产证号	结构	面积 (m ²)	评估单价m ² (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	宾馆楼	莱房权证雪野旅游区字第 0093077 号	混合结构	4,592.34	3,067.00	14,084,707.00	
2	平房	无	混合结构	413.00	765.00	315,945.00	
3	变电室	无	混合结构	28.00	808.00	22,624.00	
4	地磅房屋	无	钢结构	15.00	323.00	4,845.00	
5	传达室	无	混合结构	70.50	707.00	49,844.00	
6	厕所	无	混合结构	36.10	666.00	24,043.00	
合计				5,154.94		14,502,000.00	结果保留到百位

表 2 待估地上附着物评估结果细表

序号	项目	单位	数量	评估单价 (元)	评估价值 (元)	备注
1	南大门水泥地面	m ²	232.32	48.00	11,151.00	
2	铁大门	m ²	25.48	150.00	3,822.00	
3	大门内水泥地面	m ²	3,645.20	48.00	174,970.00	
4	电缆沟	m	94.20	256.00	24,115.00	
5	院墙 1	m ²	26.00	195.00	5,070.00	
6	院墙 2	m ²	331.36	270.00	89,467.00	
7	绿化	m ²	130.80	24.00	3,139.00	
8	柳树	棵	1.00	30.00	30.00	
9	榆树	棵	1.00	20.00	20.00	
10	绿化树	棵	3.00	60.00	180.00	
11	绿化树	棵	3.00	40.00	120.00	
12	方形景观灯	盏	18.00	408.00	7,344.00	
13	室外水泥楼梯	m ²	5.72	306.00	1,750.00	
14	平房顶护栏	m ²	80.96	45.00	3,643.00	
15	化粪池	m	3.00	257.00	771.00	
16	北院门口水泥地面	m ²	1,298.60	48.00	62,333.00	
17	大门垛	m	6.66	187.00	1,245.00	
18	电动大门	m	14.40	850.00	12,240.00	
19	铁栅栏院墙	m ²	147.60	187.00	27,601.00	
20	跑马场承台基础	m	461.20	408.00	188,171.00	

估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：山东省莱芜市中级人民法院

办公地址：山东省莱芜市莱城区文化北路6号

(二) 房地产估价机构

单位名称：山东兴安房地产评估有限公司

法定代表人：王忠

估价资格等级：贰级

估价资质证书编号：鲁评122002

公司地址：莱芜市莱城区文化南路116号（丽景花园9号楼302室）

联系电话：0634—6388001（转633）

(三) 估价目的

评估待估房地产及地上附着物的市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价范围及名称

列入本次估价范围的房地产为位于莱芜市雪野旅游区莱明路冬暖村防汛路178号山东莱芜中信恒泰经贸有限公司拥有的房地产及地上附着物。待估房产共6幢，总建筑面积为5,154.94平方米。待估地上附着物共70项，主要为院墙、大门、水泥地面等；土地使用权面积为23,228.9平方米，其中独用面积为23,228.9平方米。

2、估价对象基本状况

(1) 土地基本状况

根据委托方提供的莱芜市国用(2008)第0053号《国有土地使用证》，待估宗地位于莱城区雪野镇冬暖村，土地使用权人为山东莱芜中信恒泰经贸有限公司，使用权面积为23,228.9平方米，其中独用面积为23,228.9平方米，使用权类型为出让。

估价对象所在宗地形状较规则，地基承载力较好，地势平坦。宗地现状地貌对土地建筑物的布局、规划利用无不利影响，为较理想商服用地。其四至为：北面及东面临莱芜市雪野镇水库管理库，南面临渔业队，西临莱明路。至价值时点，估价对象基础设施已达到宗地红线外“六通”（供水、排水、通电、通讯、通路、供气），红线内场地平整。

(2) 建筑物基本状况

表 4 待估房屋现场勘察明细表

序号	名称	竣工日期	总层数	用途	面积 (m ²)	描述	备注
1	2 幢	1994	4	住宿 餐饮	4,592.34	混合结构，四层楼房，起脊屋面。外墙水泥压光刷真石漆。进户双开玻璃门；一至四层地面铺地面砖，内墙贴壁纸，走廊为石膏板异形吊顶；一层门厅顶棚为木龙骨异形吊顶，二至四层顶棚为刮仿瓷，部分为木龙骨石膏板异形吊顶；复合板木门，塑钢玻璃窗。室内水、电、卫设施齐全，带中央空调。檐高为 3.5 米。	已办证
2	变电室	约 2007	1	住宿 餐饮	28.0	混合结构，240mm 砖墙承重，现浇板屋面；外墙为水泥压光刷真石漆；铁门，内墙及顶棚水泥压光，水泥地面。檐高 4.2 米。	未办证
3	地磅房屋	约 2007	1	住宿 餐饮	15.0	钢结构，复合夹芯板墙体，复合夹芯板屋面铝合金门窗，水泥地面。檐高 2.8 米。	未办证
4	传达室	约 2007	1	住宿 餐饮	70.50	混合结构，240mm 砖墙承重，现浇板屋面；外墙为真石漆；铝合金门窗，内墙及顶棚刮仿瓷，地面铺地面砖。檐高 2.8 米。	未办证
5	厕所	约 2007	1	住宿 餐饮	36.10	混合结构，240mm 砖墙承重，现浇板屋面；外墙为水泥压光；塑钢门窗，内墙及顶棚水泥压光，水泥地面。檐高 3.2 米。	未办证

表 5 待估地上附着物现场勘察明细表

序号	名称	规格	单位	数量
1	南大门水泥地面		m ²	232.32
2	铁大门		m ²	25.48
3	大门内水泥地面		m ²	3,645.20
4	电缆沟	砖砌，水泥抹面	m	94.20
5	院墙 1	砖墙，高 2.0 米	m ²	26.00
6	院墙 2	砖墙，高 3.8 米	m ²	331.36
7	绿化	南墙，竹林	m ²	130.80
8	柳树	Φ5	棵	1.00
9	榆树	Φ3	棵	1.00
10	绿化树	Φ5	棵	3.00
11	绿化树	Φ3	棵	3.00
12	方形景观灯	高 3.5 米，直径 0.3 米	盏	18.00
13	室外水泥楼梯		m ²	5.72
14	平房顶护栏	方型铁管	m ²	80.96
15	化粪池		m ³	3.00

16	北院门口水泥地面		m ²	1,298.60
17	大门垛		m ³	6.66
18	电动大门		m	14.40
19	铁栅栏院墙		m ²	147.60
20	跑马场承台基础		m ³	461.20
21	跑马场大圆柱		m ³	350.55
22	跑马场小圆柱		m ³	15.53
23	跑马场梁		m ³	61.56
24	跑马场砖墙	清水墙	m ³	59.90
25	榆树	>φ30	棵	3.00
26	榆树	>φ5-10	棵	10.00
27	松树	面积: 13*(50+11+50+67.6)	棵	13,931.00
28	松树	φ5	棵	112.00
29	梨树	φ12	棵	1.00
30	槐树	φ5-10	棵	3.00
31	榆树	φ15-20	棵	2.00
32	水泥地面		m ²	378.00
33	北大门外水泥地面		m ²	1,053.36
34	绿化带	红叶女贞	m ²	28.50
35	北大门外路灯		盏	2.00
36	电动大门		米	24.00
37	大门洞	8.1*1.4*1.0-1.6*1.0*8.1	m ³	6.48
38	铁栅栏院墙		m ²	40.82
39	榆树	φ5-10	棵	8.00
40	松树	φ15	棵	1.00
41	松树	φ10	棵	2.00
42	油松	高8米	棵	1.00
43	国槐	φ15	棵	1.00
44	杨树	φ10	棵	1.00
45	宾馆前观赏树	φ5	棵	3.00
46	松树	φ20	棵	2.00
47	槐树	φ15-20	棵	2.00
48	国槐	φ25	棵	1.00
49	柿子树	φ5	棵	5.00
50	樱花树	φ3	棵	2.00
51	水泥地面		m ²	13.34
52	水池		m ³	28.50
53	污水池		m ³	17.81
54	竹林		m ²	166.50
55	小柏树绿化池		m ²	30.00
56	污水池		m ³	120.90
57	黄金柳树	φ10	棵	27.00
58	柳树	φ10	棵	28.00
59	黑松	φ10	棵	5.00
60	槐树	φ15-20	棵	10.00
61	槐树	φ5-10	棵	15.00
62	铁栅栏院墙	铁栅栏 1.7, 砖墙 0.9	m ²	288.60
63	水泥地面		m ²	1,118.80
64	花砖地面		m ²	1,681.53
65	蔷薇绿化		m ²	200.00

66	污水池		m ³	109.50
67	路沿石		m	568.00
68	下水道		米	691.03
69	马棚	清水墙，空心砖	m ²	19.14
70	彩钢瓦车棚	一面借墙，单层彩钢瓦	m ²	45.50

3、权益状况

(1) 房产权益状况

根据委托方提供的莱房权证雪野旅游区字第 0093077 号《房屋所有权证》及山东省莱芜市中级人民法院（2017）鲁 12 技 2 号鉴定委托函得知，待估房产及地上附着物所有权人为山东莱芜中信恒泰经贸有限公司，为单独所有。

(2) 土地权益状况

根据委托方提供的莱芜市国用（2008）第 0053 号《国有土地使用证》，待估宗地位于莱城区雪野镇冬暖村，土地使用权人为山东莱芜中信恒泰经贸有限公司，所有权人为山东莱芜中信恒泰经贸有限公司，为单独所有。

(3) 其他权益状况

本次根据估价目的，设定待估对象于价值时点不存在他项权利限制，不考虑查封等因素的影响，产权清晰，无纠纷。

4、区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、周围环境（景观）、配套设施等。

(1) 位置：估价对象坐落于莱芜市莱城区雪野镇冬暖村，所在地段地理位置较好，北面及东面临莱芜市雪野镇水库管理库，南面临渔业队，西临莱明路。

(2) 交通：道路通畅、公共交通较为便捷，紧邻莱明路，交通较便利。

(3) 环境：估价对象所在地段环境较好，基本无污染。

(4) 配套设施：目前项目周边市政基础设施较完善，商服、配套设施较好，待估对象位于雪野湖旅游区内，周边有雪野美食中心、福满楼大酒店等沿街餐饮住宿宾馆。

(五) 价值时点

根据山东省莱芜市中级人民法院鉴定委托书，确定本次评估按照完成实地

查勘之日作为价值时点，即二〇一六年六月十二日。

（六）价值类型

本次估价的价值类型是市场价值。

根据《房地产估价基本术语标准》第 3.0.10 房地产市场价值定义为：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）估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

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或价格的原则。

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已特定时间的价值或价格的原则。

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或价格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或价格的原则。

（八）估价依据

1、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日由第十届全国人民代表大会第五次会议通过，于 2007 年 10 月 1 日起实施）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995 年 1 月 1 日施行，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会

第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正);

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院令
第256号,1999年1月1日施行);

5、《莱芜市人民政府关于公布城镇土地级别与基准地价的通知》莱政字
[2017]45号;

6、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

7、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

8、《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);

9、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料;

10、估价人员的现场勘察、论证、分析和测算资料;

11、委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、鉴定委托函及
技术鉴定委托书等复印件。

(九) 估价方法

1、房产及地上附着物估价方法

根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件及估价目的等情况,
为使估价结果具有科学性、准确性和客观性,项目估价人员通过深入细致地分
析估价对象的特点和实际状况并结合本次估价目的,经反复研究选取成本法作
为本次估价的基本方法。

成本法是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。

2、土地估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》,现行估价方法有市场比较法、收益还原法、
假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法应按照土地估价
技术规程,根据当地地产市场发育状况,结合该项目的具体特点及估价目的选
择。

由于待估宗地为住宿餐饮用地,莱芜市近年来经济发展较快,且已建立了

土地级别与基准地价图》一级商业用地覆盖范围内，因此适宜选用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所在区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选区相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。


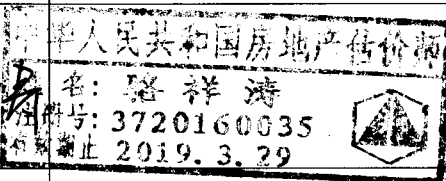
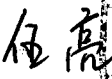
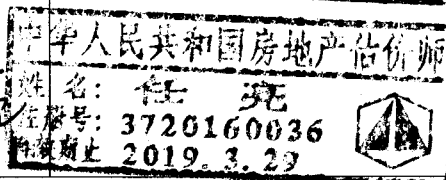
(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在现有资料的基础上，经过现场勘察、调查、预算等技术分析，结合待估对象价值时点的实物状况，确定待估对象在满足本报告设定的估价假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币1,450.20万元（其中：房产价值为1,450.20万元，地上附着物价值为154.90万元），使用权价格为1,324.05万元），大写：贰仟玖佰贰拾玖万贰仟肆佰元整。

具体情况见评估结果明细表1、表2及表3。

(十一) 注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	估价师盖章	签字日期
骆祥涛	3720160035			2017年6月29日
任亮	3720160036			2017年6月29日

(十二) 实地查勘期

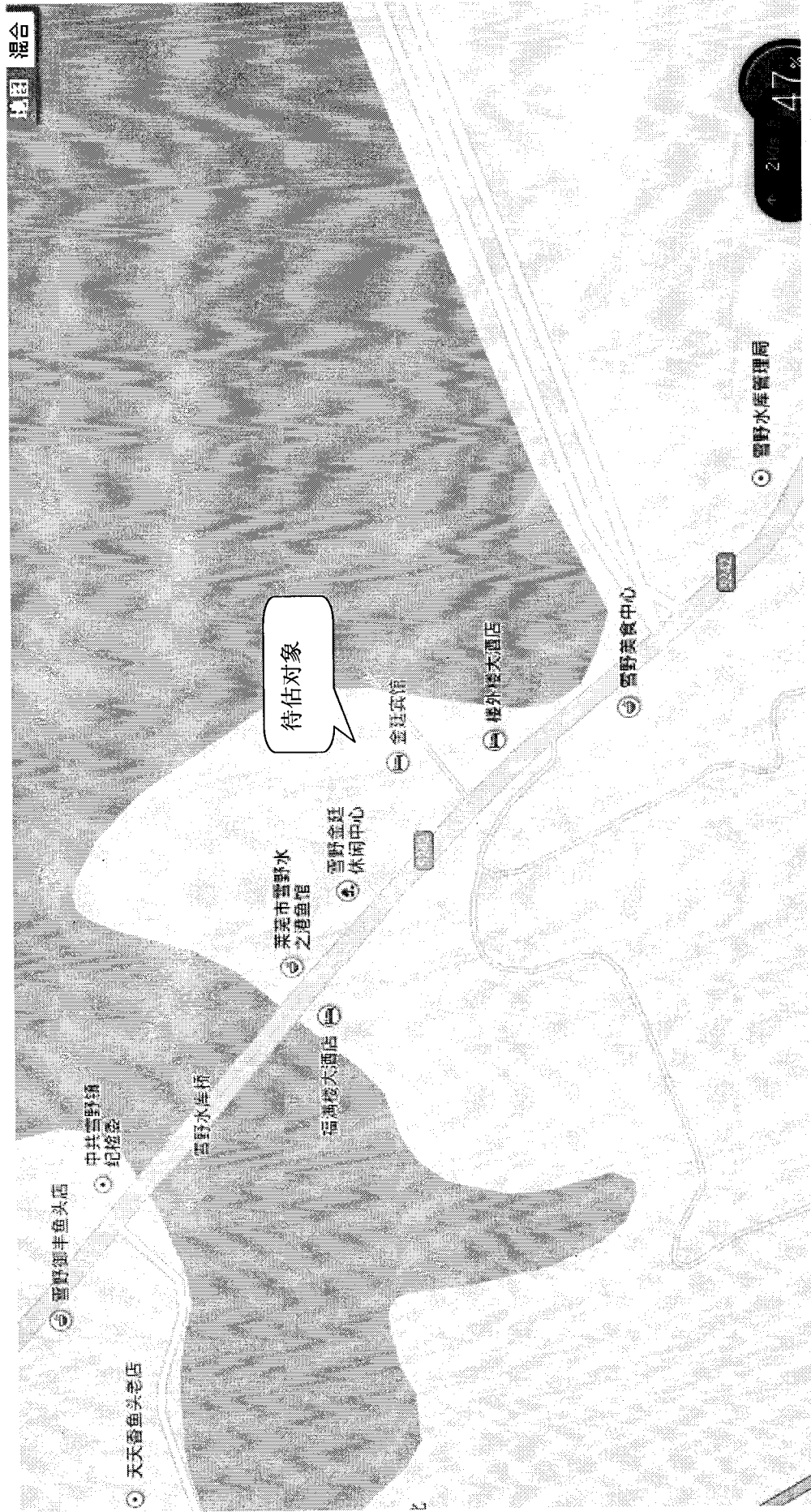
二〇一七年六月十二日

(十三) 估价作业期

二〇一七年六月十二日至二〇一七年六月二十九。

估价技术报告（仅供估价机构存档及有关部门查阅）

待估对象位置图



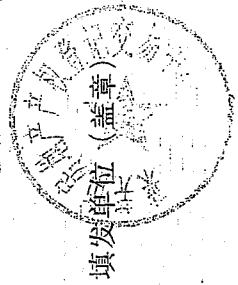
房屋权证雪野旅游度假区第0093077号

房屋所有权人	山东莱莱中信恒泰经贸有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	雪野旅游度假区莱明路冬暖村防汛路178号2幢		
登记时间	2009-01-19		
房屋性质			
规划用途	住宿餐饮		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	4	4592.34	0.00
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附记	业务编号: 5084 房屋编号: 12852
换证	该抵押权于2010年1月20日设定抵押
该宗房地	于2011年9月5日设定抵押
该宗房地	于2012年9月28日设定抵押
该宗房地	于2014年8月26日设定抵押
该宗房地	于2015年9月2日设定抵押

该抵押权于2011年9月8日注销

该抵押权于2012年9月2日注销

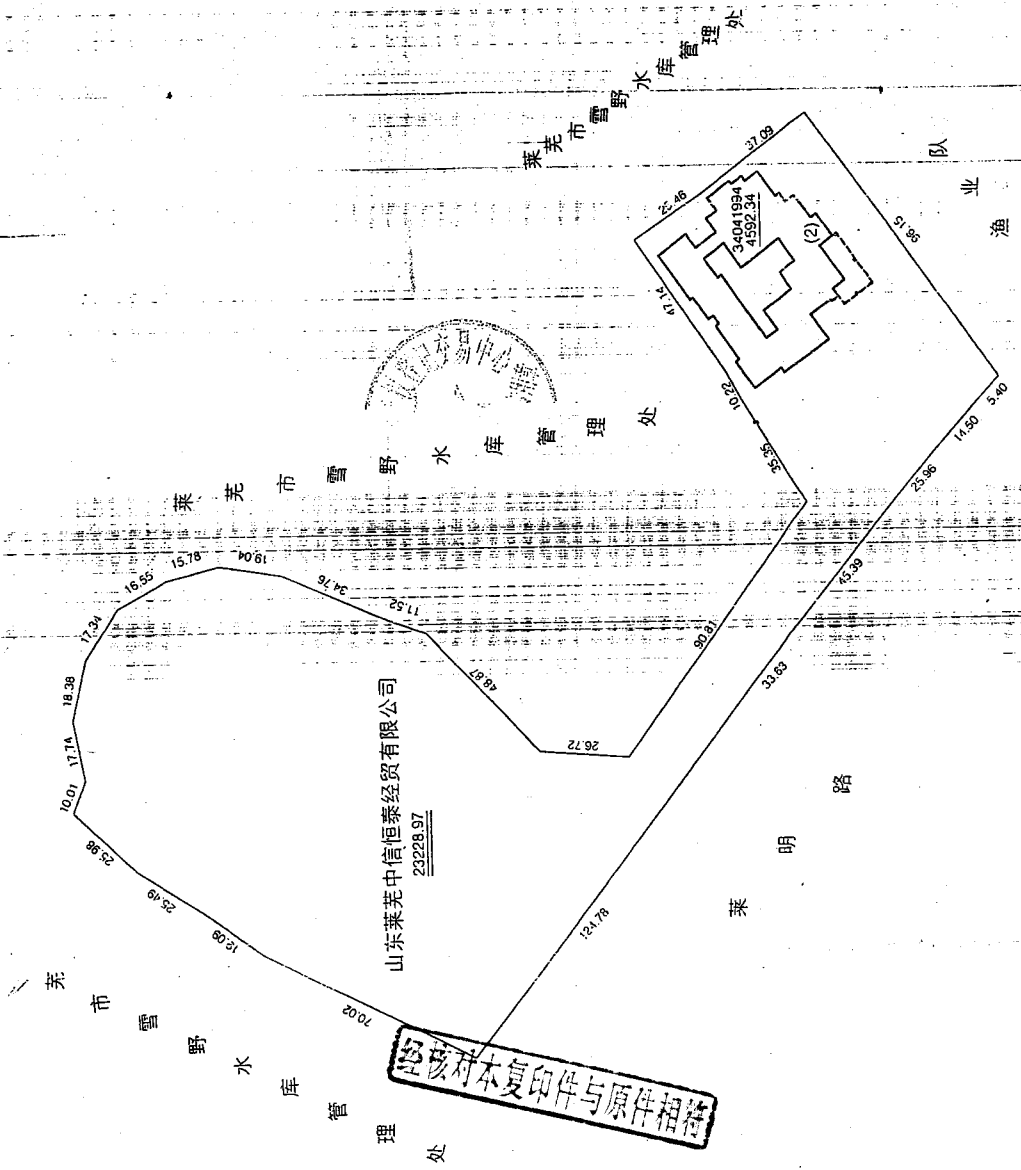


经核对本复印件

房屋平面位置示意图

编

莱明路冬暖村防汛路178号



土地使用权人	山东莱阳中信恒泰经贸有限公司		
座落	莱城区雪野镇冬暖村		
地号	图号	取得价格	终止日期
地类(用途)	住宿餐饮		2033年7月26日
使用权类型	出让		
使用权面积	23228.9 M ²	其中	23228.9 M ²
	348亩	独用面积	分摊面积

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

莱阳市人民政府
二〇一一年九月

经核对本证印章与原件相符

记 事

登记已毕，核发证书
该宗地于2011年9月19日设定抵押，权利人为莱阳市农村信用合作社高家庄分社，贷款533万元，期限2年，自2011年9月19日至2013年9月18日。
2011.9.19

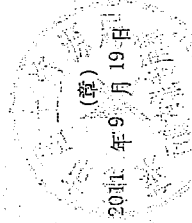
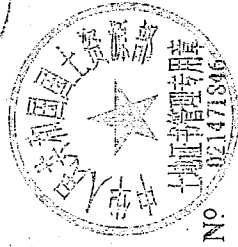
依据银行出具的还款证明，该单位贷款已还清，请求解除
村信用合作社在宗地上设定的抵押权。
2012.7.21

该宗地于2012年9月27日设定抵押权，权利人为莱阳市农村信用合作社，抵押金额1000万元，抵押面积23228.9平方米，抵押期限自2012年9月27日至2015年9月26日

2012年9月27日
该宗地于2014年8月26日第二次设定抵押权，权利人为莱阳市农村信用合作社，抵押金额185.61万元，抵押面积23228.9平方米，抵押期限5年，自2014年8月26日至2019年8月26日。
2014年8月26日
依据莱阳市农村信用合作社出具的证明，该宗地于2015年9月27日设定抵押权，权利人为莱阳市农村信用合作社，抵押金额1000万元，抵押面积23228.9平方米，抵押期限自2015年9月27日至2018年8月26日。
2015年9月27日

登记机关

证书监制机关



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
11	30577.462	50878.530	70.02
12	30589.257	50911.469	19.09
13	30604.535	50922.908	25.49
14	30625.754	50937.035	25.98
15	30644.169	50955.358	11.01
16	30640.435	50964.645	11.74
17	30643.661	50982.087	11.38
18	30639.514	50999.897	11.34
19	30629.953	51014.463	11.55
20	30615.384	51022.288	11.78
21	30600.002	51025.876	11.91
22	30581.293	51022.317	11.41
23	30549.637	51007.948	11.52
24	30538.914	51003.746	11.48
25	30506.582	50987.758	20.72
26	30479.979	50965.215	9.81
27	30425.276	51037.698	11.35
28	30443.357	51068.070	11.22
29	30448.338	51076.987	11.14
30	30474.690	51116.007	11.14

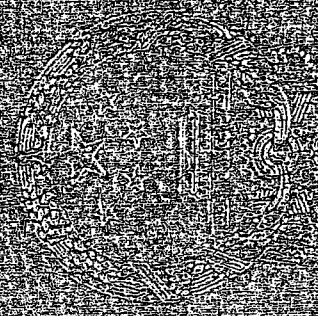
界址点坐标表

点号	X	Y	边长
720	30474.690	51116.087	25.46
721	30453.310	51129.903	37.09
722	30433.215	51151.584	96.47
723	30369.268	51071.613	5.40
724	30372.955	51067.668	14.50
725	30382.709	51056.936	25.96
726	30399.737	51037.337	45.39
727	30428.579	51002.286	33.63
728	30449.636	50976.069	124.78
729	30527.462	50878.530	

S=23228.97平方米,合34.8435亩

本宗地附件与原件相符

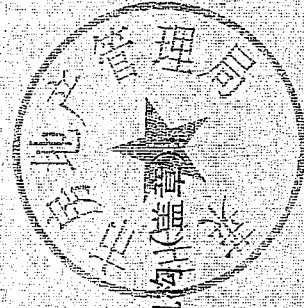
5



Vertical text or markings on the right side of the document, possibly a stamp or signature.

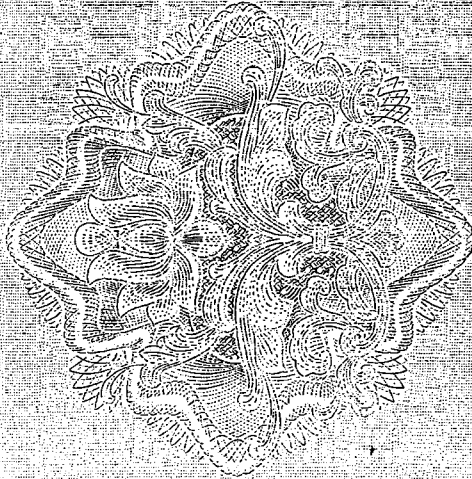
Rectangular stamp or marking at the bottom right of the document.

根据《中华人民共和国物权法》，房屋
他项权证书是权利人享有房屋他项权利的
证明。



登记机构(盖章)

FANGWU TAXIANGQUANZHENG



经核对本复印件与原件相符

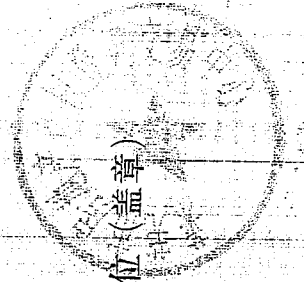
中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012)

建房注册号: 37057

莱 房他证 雪野旅游区第 029493 号

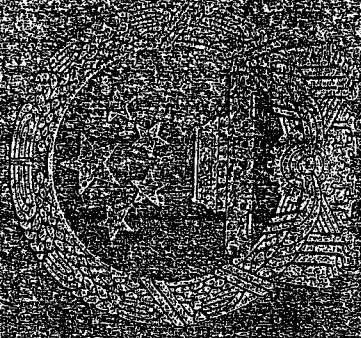
房屋他项权利人	莱芜市农村信用合作联社
房屋所有权人	山东莱芜中信恒泰经贸有限公司
房屋所有权证号	莱房权证雪野旅游区字第009307号
房屋坐落	雪野旅游区莱明路冬暖村防汛路 14号2幢
他项权利种类	最高额抵押
债权数额	人民币10000000元
登记时间	2015-09-02

附 记	业分编号: 04724 房屋编号: 02932
-----	----------------------------



填发单位(盖章)

本证对本复印件与原件不符



土地登记的法律凭证。若土地权利人持有、登
 记内容发生变动，登记机关经审核机构和土地登记
 机关同意，应当及时变更。
 土地权利人依法定、约定的权利及义务人
 应当依法办理土地登记。
 土地权利人应当妥善保管，如有遗失、损毁等情况，应当及时
 申请补办。
 土地权利人不得擅自涂改、伪造、变造、损毁土地登记簿。
 土地登记机关应当依法对土地登记簿进行监督检查，对违反规定出示本

中华人民共和国国土资源部监制

肇庆市 他项 (2014) 第 0352 号

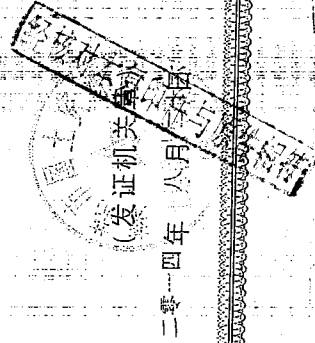
土地他项权利人	肇庆市农村信用合作联社		
义务人	山东莱莱中恒泰投资有限公司		
座落	莱城区雪野镇冬暖村		
地号	/	图号	/
权属性质	国有建设用地使用权	使用权面积	23228.9 M ²
地类(用途)	住宿餐饮用地	使用权类型	出让

为保护土地他项权利人的合法权益，对土地权利人申请登记的本证所列土地他项权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

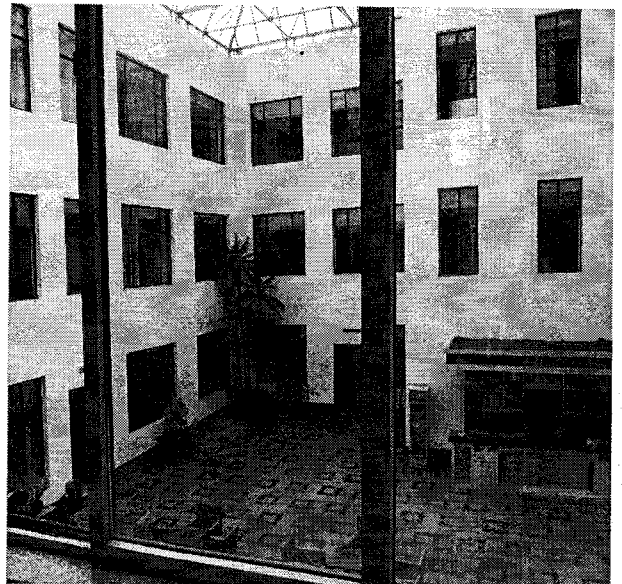
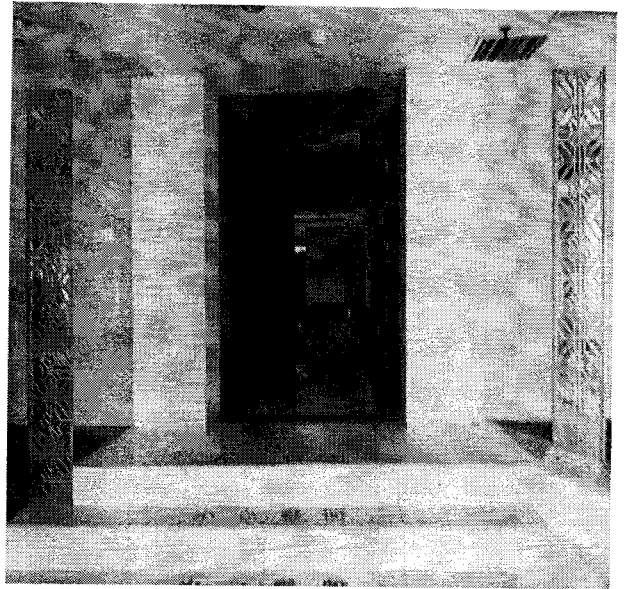
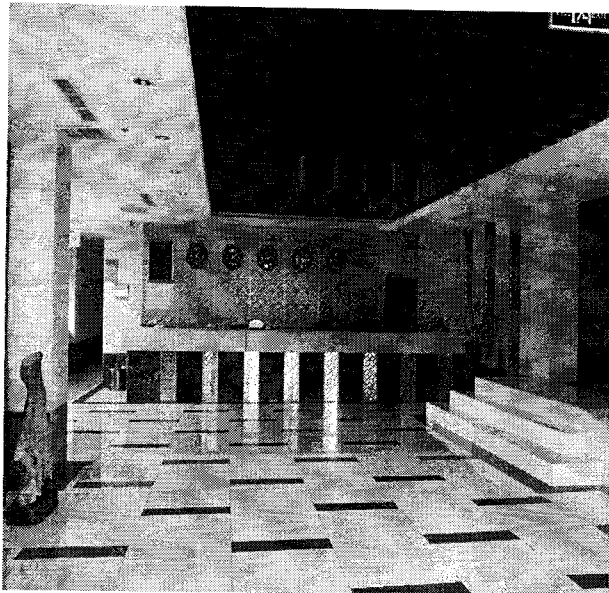
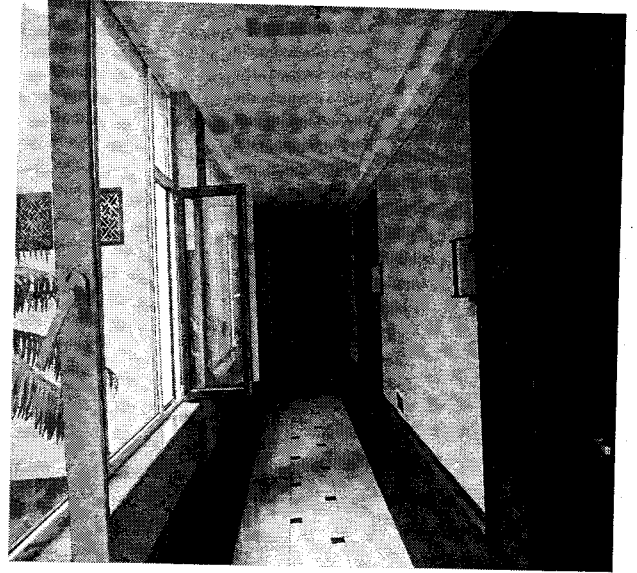
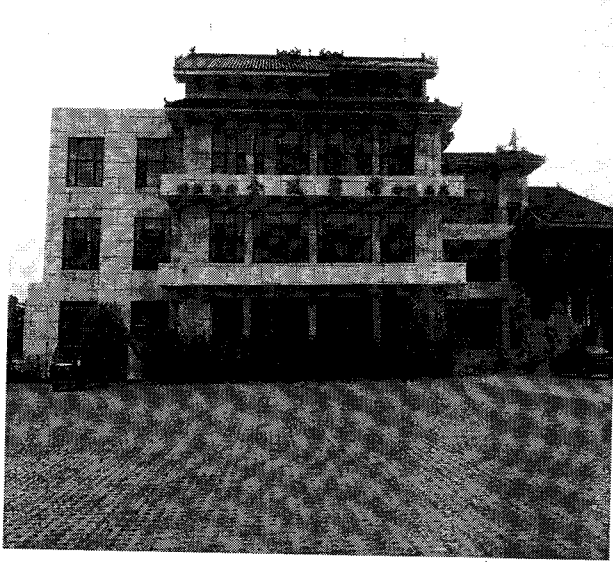
他项权利种类及范围	抵押理由：抵押借款 抵押贷款金额：1385.61万元 抵押贷款期限：5年 抵押面积：23228.9平方米		
设定日期	2014年8月26日		
权利顺序	一		
存续期限	2014年8月26日至2019年8月24日		
记事	莱莱市国用(2008)第0053号		

附图 附图 附图 附图

证书监制机关



待估对象现场勘查照片 (一)



待估对象现场勘查照片(二)

