

## 致估价委托人函

山东省莱芜市中级人民法院：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的莱芜市莱城区寨里镇鲁中（温州）商品批发城内建材装饰家居区域东起第 17、22 号两间二至四楼住宅房地产于 2018 年 8 月 9 日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

**估价对象：**莱芜市莱城区寨里镇鲁中（温州）商品批发城内建材装饰家居区域东起第 17、22 号两间二至四楼住宅房地产价值，依据技术鉴定委托书、土地登记申请书记载如下：

### 1、房产信息：

估价对象房产未提供权属登记资料，根据委托方及当事人现场确认，房屋坐落：莱芜市莱城区寨里镇鲁中（温州）商品批发城内建材装饰家居区域东起第 17、22 号两间二至四楼住宅，结构混合，外墙涂料，现场实测 370.74 平方米，实际用途住宅。

### 2、土地信息：

根据鉴定委托函及土地登记申请书，宗地证号：莱城国用（2005）第 0034 号，土地使用权人莱芜市同春房地产开发有限公司，土地座落寨里镇寨西村，使用权类型国有（出让），批准用途商业用地，实际用途商住楼，终止日期 2043 年 10 月 31 日，使用权面积 16218 平方米，宗地图记载又割出 9196 平方米拍卖，实际剩余 7022 平方米。

**估价目的：**为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

**价值时点：**2018 年 8 月 9 日（现场查勘日期）。

**价值类型：**根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值

标准。

**估价方法：**根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用比较法和收益法进行评估。

**估价结果：**房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

**评估总价：**

房地产单价：1188 元/平方米

房地产总价：44.04 万元

人民币大写：肆拾肆万零肆佰元整。

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》，如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过山东省莱芜市中级人民法院向我公司书面提出。

山东正诚土地房地产评估有限公司  
法定代表人：赵军  
二〇一八年九月七日

A red circular company seal is stamped over the text. The seal contains the company name '山东正诚土地房地产评估有限公司' around the perimeter and the identification number '3701000058120' at the bottom. A red square personal seal is stamped to the right of the company seal, containing the name '赵军' (Zhao Jun) and the character '印' (Seal).

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人：

山东省莱芜市中级人民法院

### 二、房地产估价机构：

单位名称：山东正诚土地房地产评估有限公司

法定代表人：赵军

住 所：济南市小纬四路 46 号

电 话：0531-87931157

估价资格等级：一级

估价资格证书号：建房估证字[2012]119 号

### 三、估价目的：

为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

### 四、估价对象：

#### （一）、权益状况：

莱芜市莱城区寨里镇鲁中（温州）商品批发城内建材装饰家居区域东起第 17、22 号两间二至四楼住宅房地产价值，依据技术鉴定委托书、土地登记申请书记载如下：

#### 1、房产信息：

估价对象房产未提供权属登记资料，根据委托方及当事人现场确认，房屋坐落：莱芜市莱城区寨里镇鲁中（温州）商品批发城内建材装饰家居区域东起第 17、22 号两间二至四楼住宅，结构混合，外墙涂料，现场实测 370.74 平方米，实际用途住宅。

#### 2、土地信息：

根据鉴定委托函及土地登记申请书，宗地证号：莱城国用（2005）第

0034号，土地使用权人莱芜市同春房地产开发有限公司，土地座落寨里镇寨西村，使用权类型国有（出让），批准用途商业用地，实际用途商住楼，终止日期2043年10月31日，使用权面积16218平方米，宗地图记载又割出9196平方米拍卖，实际剩余7022平方米。

### （二）、实物状况：

估价对象实际用途为住宅楼，2-4层，混合结构，外墙涂料，毛坯房，抹灰地面，内墙涂料，塑钢窗，不锈钢楼梯扶手。室内通水、电。

### （三）、区位状况：

估价对象位于莱芜市莱城区寨里镇寨西村鲁中（温州）商品批发城，为寨里镇政府驻地，距莱芜市区约13公里，距高速路出入口10公里，交通便利。周围均为商住区，基础设施及公共服务设施一般。

### 五、价值时点：

2018年8月9日（现场查勘日期）。

### 六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。

公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

### 七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师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。

### （二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### （三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### （四）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### （五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

## 八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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》。

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

(三) 委托方及当事人提供的有关资料

- 1、山东省莱芜市中级人民法院鉴定委托函；
- 2、土地登记申请书复印件；
- 3、宗地图复印件。

(四) 估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施。
- 2、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。

## 九、估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。有条件选用比较法进行评估的应以比较法作为主要的估价方法。估价对象为居住房地产，周围居住的交易和租赁市场活跃，容易获取相关信息，因而本次评估采用比较法、收益法对估价对象房地产进行价值评估。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

### 十、估价结果：

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

房地产单价：1188 元/平方米

房地产总价：44.04 万元

人民币大写：肆拾肆万零肆佰元整。

### 十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
杨 英	3720100043	 姓名：杨 英 注册号：3720100043 有效期至：2019年12月31日	2018年9月7日
官岳胜	3720110134	 姓名：官岳胜 注册号：3720110134 有效期至：2019年12月31日	2018年9月7日

十二、实地查勘期：2018年8月9日至2018年8月9日

十三、估价作业期：2018年8月9日至2018年9月7日

