

房地产估价报告

估价报告编号：华融房估价 2019 第 0 1 号

估价项目名称：山东瑞祺投资有限公司名下位于济南市市中区
马鞍山路 54 号房产及对应的土地一宗

估价委托人：青岛海事法院司法鉴定中心

受 托 人：青岛华融价格评估有限公司

价格鉴证师： 覃新武 证号 3720180348
廖正杉 证号 3720180347

估价报告出具日期：二〇一九年三月二十日

致估价委托人函

青岛海事法院司法鉴定中心：

受贵单位的委托，我们依据法律法规及《房地产估价规范》的有关规定，对委托评估的房地产（本报告简称“估价对象”）进行了实地查勘和评估测算，在参考我司委托的房地产估价师靳广俊、宋保平评估该房地产出具的估价咨询报告的基础上完成了评估工作，现将报告主要内容说明如下：

一、估价目的：为委托人拍卖山东瑞祺投资有限公司名下位于济南市市中区马鞍山路 54 号房产及对应的土地进行价值评估。

二、估价对象：估价对象位于济南市市中区马鞍山路 54 号，依据《房屋所有权证》和《国有土地使用证》：权利人均均为山东瑞祺投资有限公司，依据《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《他项权利证》及现场勘查，房地产状况如下表：

房产证号	房产所有人	房屋用途	建筑结构	建筑年份	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	抵押情况	租赁情况	查封情况
济房权证中字第 017851 号	山东瑞祺投资有限公司	办公	混合	1999 年（按办证日期）	6 层（地下 1 层，地上 5 层）	地下 1 层，地上 5 层	4776.28	债权人：中国建设银行股份有限公司青岛中山路支行，抵押金额：40800000 元，债务期限：没有标明，登记日期为 2015 年 6 月 25 日	承租人：济南市市中区大学科技园服务中心 租赁期限：2015/9/1-2021/8/31	已被查封

依据《国有土地使用证》，土地信息如下表

国有土地使用证号	土地使用者	使用权类型	土地类别	使用年限	土地面积(m ²)	备注

市中国有(1999) 字第 020022 号	山东瑞祺投资 有限公司	出让	公建	终止日期 2066 年 6 月 30 日	1856.4	
---------------------------	----------------	----	----	-------------------------	--------	--

地上附着物状况表

序号	项目名称	数量	单位	规格型号
1	自动伸缩门	13.2	m	电动自动伸缩门 2 个
2	院墙	118.8	m	基础和柱蘑菇石贴面, 铁艺护栏
3	电瓶车篷	30	m ²	钢架结构, 阳光板顶

三、价值时点：根据估价目的，将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点即 2019 年 3 月 15 日。

四、价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，是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。

五、估价方法：根据估价对象特点和估价目的，本次评估采用比较法、收益法和基准地价系数修正法。

六、估价结果：价格鉴证师根据估价目的，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，同时参考我司外聘注册房地产评估师靳广俊、宋保平对上述房产作出的估价咨询报告，最终确定市中区马鞍山路 54 号房地产及附着物的评估价值为：

估价对象评估总价：85114831 元

（大写人民币：捌仟伍佰壹拾壹万肆仟捌佰叁拾壹元整）

其中：估价对象房地产的评估价值：85070323 元

（大写人民币：捌仟伍佰零柒万零叁佰贰拾叁元整）

评估单价：17811 元/平方米

（大写人民币：每平方米壹万柒仟捌佰壹拾壹元整）

估价对象附着物的评估价值：44508 元

（大写人民币：肆万肆仟伍佰零捌元整）

特别提示：

1、委托人提供了《国有土地使用证》《房屋所有权证》，本次估价设定用地手续齐全，出让用地的完全产权价值，未考虑过户时，完善用地手续可能发生的补缴出让金等相关税费，特提醒报告使用者注意。

2、本次评估按房地产整体价值进行评估，对承租人装修改造费用，没有单列，案件执行时，由出租人与承租人协商解决。

3、对承租人支付的房租，没有进行分列算出，仅评估出估价时点的价值，至于付款，案件执行时，由出租人与承租人协商解决。

4、估价报告应用的有效期：自报告出具日期 2019 年 3 月 21 日起有效期为一年。

5、如对报告有异议，请自签收报告之日起 10 日内，向我受托人书面提出或放弃使用。

以上内容摘自估价报告，详细内容见《房地产估价结果报告》及《房地产估价技术报告》。

此函

受托人：青岛华融价格评估有限公司

二〇一九年三月二十七日

目 录

价格鉴证师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	8
一、 估价委托人	8
二、 受托人	8
三、 估价目的	8
四、 估价对象	8
五、 价值时点	10
六、 价值类型	11
七、 估价原则	11
八、 估价依据	11
九、 估价方法	13
十、 估价结果	14
十一、 价格鉴证师	15
十二、 实地查勘日期	15
十三、 估价作业期	15
附件	16

价格鉴证师声明

我们郑重声明：

1、价格鉴证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、估价报告中的分析、意见和结论是价格鉴证师独立、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估价假设和限制条件的限制；

3、价格鉴证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、价格鉴证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。

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《他项权利证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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。

2. 价格鉴证师已对房屋安全、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安全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。

3. 价格鉴证师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积以《房屋所有权证》复印件记载建筑面积为准，土地面积以《国有土地使用证》复印件记载的面积为准，自动伸缩门、院墙及车棚以实际测绘面积双方当事人签字的面积为准。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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. 估价对象房地产存在其他的抵押权、租赁权等他项权利，本次评估不考虑抵押权、担保权、租赁权对评估价值影响，不存在任何产权纠纷。

（二）特殊类假设

- 1、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
- 2、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，现在租赁使用中，本次估价不考虑估价对象已被查封、租赁等他项权利因素的影响。
- 3、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了查勘记录。
- 4、委托人未提供委估对象建成年代的相关信息，委估对象的建成年代由估价人员依据房产登记日期设定。
- 5、委托人提供了《国有土地使用证》《房屋所有权证》，本次估价设定用地手续齐全，出让用地下的完全产权价值，未考虑过户时，完善用地手续可能发生的补缴土地出让金等相关税费。

二、限制条件

(1)【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价咨询报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(2)【价值类型限制】估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3)【估价报告用途限制】本估价报告估价结果，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，则评估结果无效。

(4)【报告内容采用限制】未经受托人书面同意，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，亦不得以其他任何方式公开发表。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：青岛海事法院司法鉴定中心：

二、受托人：青岛华融价格评估有限公司

三、估价目的

为委托人拍卖山东瑞祺投资有限公司名下位于济南市市中区马鞍山路54号房产及对应的土地一宗进行价值评估。

四、估价对象

（一）估价对象概况：

估价对象位于济南市市中区马鞍山路54号，按《国有土地使用证》记载：北邻马鞍山路，南邻市委办公厅，西邻济南隆泉公司，东邻济南花卉苗圃，实际四至：北邻马鞍山路，南邻宿舍住宅楼，西邻马鞍山路54号与56号之间道路，东邻怡文轩大楼，有K34路、K42路、K54路、K165路等多路公交线路，与新世界商城一街之隔，周围有经十一路小学，多家商铺，紧邻中国银行网点，配套设施完善，交通通达性好，交通便捷。

（二）估价对象基本状况

1、建筑基本状况：该估价对象位于济南市市中区马鞍山路54号，房屋所有权证号为：济房权证中字第017851号，建筑面积4776.28平方米，混合结构，证载用途办公，实际用途办公，地下一层用于停车及储物室，建成年代按《房屋所有权证》登记日期设定为1999年9月16日，水电暖齐全，有中央空调，一部电梯。

外部装修：大理石包柱，正门前大理石踏步蘑菇石墙面，条形瓷砖，局部玻璃幕墙，部分房顶为琉璃瓦，大理石罗马柱，大理石护栏，铝合金窗，部分窗为钢制防盗网。

内部装修：

一层：地面部分大理石，部分贴瓷砖，大厅墙面瓷砖，石膏板吊顶，铝塑板包柱，不锈钢玻璃门，房间地面瓷砖，方格形石膏板吊顶，墙面部分木做装修，白乳胶漆，走廊铝塑板贴面，装饰门及套，楼梯为大理石踏步，铁艺扶手。

二层：地面部分大理石，部分贴瓷砖，石膏板吊顶，玻璃隔断，电梯旁墙面贴大理石，钢制玻璃护栏，室内瓷砖地面，方格形石膏板吊顶，墙面部分木做装修，白乳胶漆，装饰门及套，楼梯为大理石踏步，铁艺扶手。

三层：地面部分大理石，部分铺地毯和瓷砖，石膏板吊顶，方格形石膏板吊顶，墙面部分木做装修，白乳胶漆，装饰门及套，楼梯为大理石踏步，铁艺扶手。

四层：地面部分大理石，部分铺瓷砖，石膏板吊顶，墙面部分木做装修，白乳胶漆，装饰门及套，有钢制对开玻璃对开门，楼梯为大理石踏步，铁艺扶手。

五层：地面部分地毯，部分铺瓷砖，石膏板吊顶，墙面及顶部分木做装修，白乳胶漆，装饰门及套，一钢制玻璃门，楼梯为大理石踏步，铁艺扶手。

地下一层：地面刷油漆，墙、顶白色乳胶漆，木装饰门及套，玻璃对开门，地面铺瓷砖，石膏板吊顶。

卫生间：墙面、地面瓷砖，网眼钢板、PVC板吊顶，三聚氰胺板蹲位隔断，瓷蹲便器、小便器，大理石洗漱台，瓷洗手盆。

估价对象状况一览表

序号	房产证号	楼层	证载用途	实际用途	建筑结构	证载建筑面积 (m ²)
----	------	----	------	------	------	--------------------------

1	济房权证中字 第 017851 号	1	办公	办公	混合	964.74
2		2	办公	办公	混合	824.28
3		3	办公	办公	混合	824.88
4		4	办公	办公	混合	628.02
5		5	办公	办公	混合	467.52
6		6	办公	车库储物间	混合	1066.84
	合计					4776.28

2、土地基本状况：依据《国有土地使用证》[市中国用（1999）字第 020022 号]，该估价对象位于济南市市中区马鞍山路 54 号，宗地外达到“七通一平”，证载土地用途为公建，土地使用权性质为出让，土地使用权面积 1856.4 平方米，终止日期为 2066 年 6 月 30 日。

3、权益状况：依据《国有土地使用证》和《房屋所有权证》土地使用权人为山东瑞祺投资有限公司，据现场调查，依据济南隆泉实业有限公司出具的《关于申请减免马鞍山路 54 号西院土地转让金的报告》批示，土管部门同意缓交土地出让金，现已过户到被申请人山东瑞祺投资有限公司名下，具体需不需要补交，何日补交，补交数额无法确定。估价对象存在抵押权、租赁权等他项权利。

4、地上附着物状况见下表：

地上附着物状况表

序号	项目名称	数量	单位	规格型号
1	自动伸缩门	13.2	m	电动自动伸缩门 2 个
2	院墙	118.8	m	基础和柱蘑菇石贴面，铁艺护栏
3	电瓶车篷	30	m ²	钢架结构，阳光板顶

五、价值时点：根据估价目的，将完成估价对象实地查勘之日确

定为价值时点即 2019 年 3 月 15 日。

六、价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，是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

本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平公正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：要求估价结果是在依据估价目的确定的某一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：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。

八、估价依据

(一) 本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章政府文件：

1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)；

2、《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）；

3、《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七十二号）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号）；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》（国务院令 第55号）；

7、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；

8、《中华人民共和国拍卖法》及其实施细则（中华人民共和国主席令第二十三号）；

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

10、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）。

（二）本此估价采用的技术规程：

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。

（三）委托方提供或我方查档得到的有关估价对象的资料：

(1)《委托书》；

(2)《房屋所有权证》（济房权证中字第 017851 号）复印件；

(3)《国有土地使用证》（市中国用（1999）字第 020022 号）复印件；

(4)《房屋他项权证》（济南房他证中字第 093153 号）复印件；

(5)《济南马鞍山路 54 号办公楼租赁合同》及《济南马鞍山路 54 号办公楼租赁合同变更协议》复印件；

(6)土地取得、变更开发，《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，出让金缓交等相关资料；

(7)估价人员掌握的有关资料及现场查勘、核实所获得的资料。

九、估价方法

(一)理论上不适用而不选用的估价方法

1、成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。适用于估价对象为独立的开发建设项目进行重新开发建设或者同类房地产没有交易或交易很少且没有租赁情况下适用。估价对象同一区域内办公用途房产交易和出租案例较易取得，因此不适用成本法。

2、假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可测。委估对象现已竣工，在现有规划条件下不具有再开发潜力，因此不适用假设开发法。

(二)估价技术思路与方法

本次评估选用市场比较法和收益法测算房地产耐用年限期满时，房地产的评估价值，再加上土地使用年限与建筑物使用年限差，加上建筑物年限已满，单独剩余土地的评估价值，再加上独立院落的增值比率，求出估价对象的评估价值。

根据《房地产估价规范》，结合估价目的，考虑估价对象房地产自身的特点、实际状况以及估价人员掌握的资料情况，鉴于估价对象所处区域的类似房地产交易活动频繁，成交案例较丰富，且所获取相关

信息能够最为直接地反映市场价值，而且该价格最具有说服力，则确定选择比较法。

估价对象系具有潜在或客观收益的物业，且其所处区域房地产租赁市场较为活跃，租金水平、出租率、相关费用等资料较容易获取，宜采取收益法；故最终确定本次评估采用比较法、收益法对估价对象进行评估。

估价对象为办公用地，估价对象在基准地价应用范围内，可用基准地价系数修正法求取剩余土地的价值。

（三）估价方法定义

1、市场比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3、基准地价系数修正法：基准地价代表的是不同土地级别或均质区域内土地的平均地价水平。区域内的宗地由于各宗地区位条件的差异使得宗地的地价存在差异，因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。

十、估价对象的估价结果

价格鉴证师根据估价目的，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，同时参考我司委托注册房地产评估师靳广俊、宋保平对上述房地产作出的估价咨询报告，最终确定市中区马鞍山路 54 号房地产及附着物的评估价值为：

估价对象评估总价：85114831 元

（大写人民币：捌仟伍佰壹拾壹万肆仟捌佰叁拾壹元整）

其中：估价对象房产的评估价值： 85070323 元

（大写人民币：捌仟伍佰零柒万零叁佰贰拾叁元整）

评估单价：17811 元/平方米

（大写人民币：每平方米壹万柒仟捌佰壹拾壹元整）

估价对象附着物的评估价值：44508 元

（大写人民币：肆万肆仟伍佰零捌元整）

十一、价格鉴证师

姓名	证号	签名	签名日期
覃新武	3720180348		2019年3月20日
廖正杉	3720180347		2019年3月20日

十二、实地查勘日期：2019 年 3 月 15 日

十三、估价作业期：2019 年 3 月 12 日至 2019 年 3 月 20 日

二〇一九年三月二十日

附 件

- 一 估价委托书（复印件）
- 二、 评估机构营业执照（复印件）
- 三、 评估机构资质（复印件）
- 四、 估价对象位置图
- 五、 委估对象实地查勘情况和相关照片
- 六、 委估对象权属证明文件（复印件）
- 七、 租赁合同变更协议（复印件）
- 八、 房屋他项权证（复印件）
- 九、 价格鉴证师证书（复印件）
- 十、 房地产估价咨询报告

青岛海事法院

鉴 定 委 托 函

(民事、行政案件用)

(2019)青海法技鉴字第14号

青岛华融价格评估有限公司：


我院受理的(2018)鲁72执736、737号申请执行人嘉兴鲁信一期投资合伙企业(有限合伙)与被执行人山东瑞祺投资有限公司执行一案，申请执行人嘉兴鲁信一期投资合伙企业(有限合伙)申请对被申请人山东瑞祺投资有限公司名下位于济南市市中区马鞍山路54号(所有权证号济房权证中字第017851，他项权利证号“济房他证中字第093153”号)的房产及对应的土地一宗进行评估。请于20个工作日内完成鉴定工作，鉴定人进行鉴定后，应当写出鉴定结论，并在鉴定书上签名并加盖公章。

请将鉴定书寄送我院。

我院移交的有关材料，请一并退还我院。

附：(鉴定委托书)

二〇一九年三月十三日



联系电话：0532-58589930

联系人：闫熠

鉴定委托书

(2019) 青海法技鉴字第 14 号

受委托机构	青岛华融价格评估有限公司		
案由	执行		
案情摘要	申请人申请对被执行人山东瑞祺投资有限公司名下位于济南市市中区马鞍山路 54 号房产及对应的土地一宗予以予以评估、拍卖。		
鉴定目的要求	目的：对被执行人山东瑞祺投资有限公司名下位于济南市市中区马鞍山路 54 号房产及对应的土地一宗予以评估、拍卖。 要求：客观公正。		
送检材料			
当事人	申请人：嘉兴鲁信一期投资合伙企业(有限合伙) 联系人：徐 喙 13810586756		
	被申请人：山东瑞祺投资有限公司 联系人：夏天勇 13808921990		
委托人	青岛海事法院司法鉴定中心	电话	0532-58589930

注：此页交受委托机构，委托印章加盖在题目上。



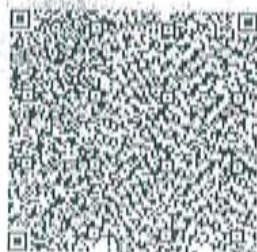
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137020274038955XM

名称 青岛华融价格评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 山东省青岛市崂山区石岭路39号名汇国际一期2号楼1116室
 法定代表人 柴家洁
 注册资本 贰佰陆拾万元整
 成立日期 2002年09月17日
 营业期限 2002年09月17日至 年 月 日
 经营范围 价格评估及鉴定(经价格管理部门备案后方可开展相关经营活动) 船舶检验技术服务, 海事海商检验, 海事追偿代理, 船舶经纪代理服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

年 月 日

2018 07 27



价格评估机构登记证书

Registration certificate of the price assessment agency

证书编号：鲁JX0070

机构名称：青岛华融价格评估有限公司

机构类别：综合涉诉讼类

法定代表人：柴家洁

机构地址：山东省青岛市崂山区石岭路39号名汇国际一期2号楼1116室

业务范围：生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定、公证中涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产、资产评估、成本监审及其他权益类标的的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估。



发证单位：山东省价格评估行业协会

2018年12月01日

证书有效期：至2020年11月30日

价格评估机构 登记证书

(副本)

证书编号：鲁JX0070

发证单位：山东省价格评估行业协会
发证日期：2018年12月01日

(有效期限：至2020年11月30日)

机构名称：青岛华融价格评估有限公司

机构类别：综合涉诉讼类

法定代表人：柴家浩

机构地址：山东省青岛市崂山区石岭路39号
名汇国际一期2号楼1116室

业务范围：生产经营、合同签订、抵押质押、
理赔偿、物品拍卖、资产评估、财产分割、
工程估价、工程造价、公证中涉及的土地、房
地产权、司法鉴定、应税物、走私物、车辆及
车损、资源性资产、有形资产、无形资产、资
产损失、股票、证券、及其他权益类的价格
评估及各类损失、有偿服务价格评估。

请于每年5月31

日前参加年检

价格评估机构备案证明

备案编号: 3702201807310016

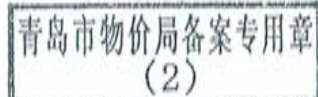
机构名称: 青岛华融价格评估有限公司

办公地址: 青岛市崂山区石岭路 39 号名汇国际 2 号楼 1116 室

法定代表人: 柴家洁

业务范围: 价格评估及鉴定(经价格管理部门备案后方可开展相关经营活动),船舶检验技术服务,海事海商检验,海事追偿代理,船舶经纪代理服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

备案机关:



备案日期: 2018 年 7 月 31 日

估价对象现场查勘表

山东瑞德投资

查勘时间：2019 年 3 月 15 日

产权人	有限公司	坐落	神户马鞍山路56号		
建筑面积	4776.28 m ²	用途	办公	性质	
所在层	6层	产权证号		土地证号	神国用(1999)第020022号
估价对象状况	6楼 墙面瓷砖，顶部白乳胶漆，内地吊顶石膏板吊顶，木质颜色隔断，局部木质装饰顶，木装饰门及套，一细制玻璃门。				
	5楼：大理石地面，石膏板吊顶，白墙面乳胶漆。 室内，地面瓷砖，石膏板吊顶，木装饰颜色墙面，木装饰门及套。				
	4楼：大理石地面，石膏板吊顶，走廊为柚木地板（门厅及走廊） 局部房间地毯，局部地面瓷砖，墙面木质护板，木质装饰门及套，细制玻璃对开门。				
备注	3楼：大理石地面，石膏板吊顶，玻璃隔断，电梯房大理石贴面，细制玻璃护栏，室内精致玻璃吊顶，木质墙面，瓷砖地面。				
	2楼：大理石地面，大厅墙面瓷砖，石膏板吊顶，铝塑板包柱，不锈钢玻璃对开门，大理石台阶及坡道地面，局部地面瓷砖，局部石膏板吊				

委托人：
申请拍卖人 李生华
代表

被申请人代表 刘吃燕

法院：

现场查勘人：李生华 李艳

估价对象现场查勘表

明珠科技

查勘时间：2019年3月15日

产权人	明珠科技 有限公司	坐落	市虹口路54号		
建筑面积	4776.28 m ²	用途	办公	性质	
所在层	6层	产权证号		土地证号	虹口房(1999)第020022号
估价对象状况	顶、墙面局部未做装饰，白色乳胶漆，走脚铝扣板墙面。 一楼(地下)：地下用了地砖，地面乳胶漆，顶、墙面白色乳胶漆，未装饰门，玻璃对开门，局部地面瓷砖，石膏板吊顶。 一部电梯，大理石墙面，铁艺扶手，带中央空调，水电暖齐全。 外部：蘑菇石墙面，上字型窗框，局部玻璃幕墙，顶局部琉璃瓦，铝合金窗，部分窗带钢制防盗网，大理石包柱，大理石罗马柱，大理石栏杆等				
	备注	自动伸缩门2个。(6.4m + 6.8m) 院墙(蘑菇石、铁艺)：(4.9 + 4.3 × 2 + 12) × 2(角) + (3.9 + 3.9) × 2 + (3.8 × 4.4 + 5.2 + 4.4 + 4.4 + 4.3) + (5.2 + 5.4 + 2.8) × 3			

申请人：

明珠科技
李瑞

被申请人代表 刘志强

调查：

现场调查人：李瑞 刘志强

估价对象现场查勘表

查勘时间：2019 年 2 月 15 日

产权人	山东瑞祺投资有限公司	坐落	神瓦与魏山路54号		
建筑面积	4776.28m ²	用途	办公	性质	
所在层	6层	产权证号		土地证号	神国用(1999)第020022号
估价对象状况	<p>电动车棚：3×10 (m)</p> <p>卫生间：墙、地均瓷砖，网眼钢板吊顶，PVC板吊顶，三联膜胶板隔断，瓷洗面盆，大理石台面，两个蹲便口，三个小便口。</p>				
备注					

当事人：申请执行人代表 李世革
 被申请人代表 刘胜燕

现场查勘人：李斌 (李世革)

济南市市中区马鞍山路 54 号办公楼现场拍摄照片：







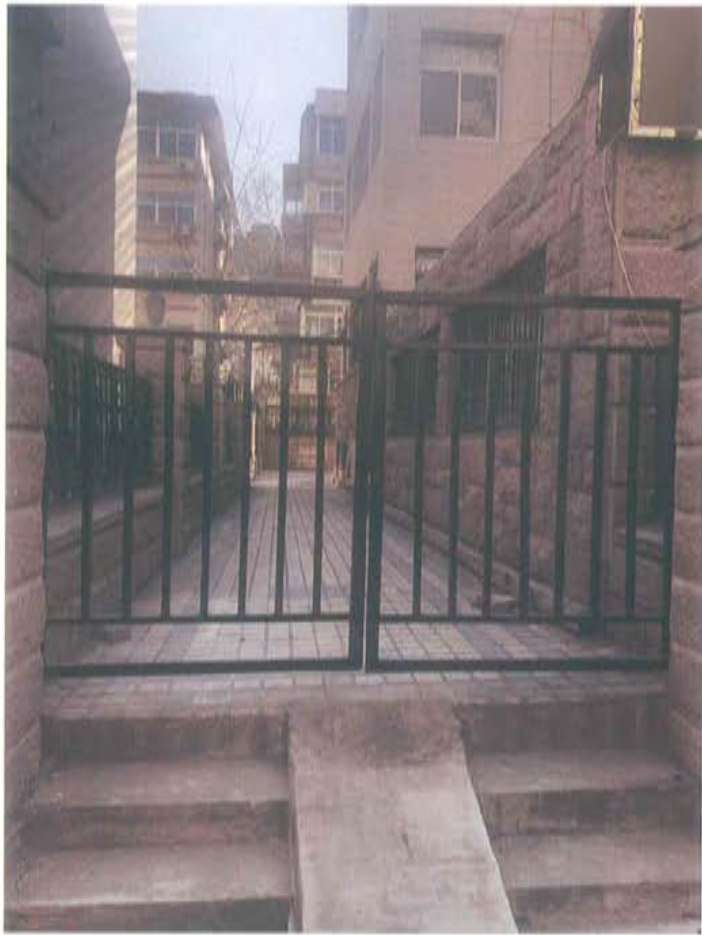















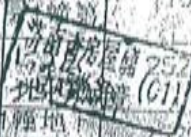


中华人民共和国
房屋所有权证

济 房权证 中 字第 017851 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人		山东瑞祺投资有限公司					
房屋坐落		市中区马鞍山路54号					
丘(地)号				产别			
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
	1		混合	6		4776.28	办公
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	
交通银行济南分行	抵押	幢第四	11500000	2000-12-28	2005-12-31		
中国工商银行济南分行	抵押		25210000	2000-06-01	2003-06-01		
中国建设银行济南分行	抵押续 期	幢地 基西部	25200000	2003-06-01	2008-06-01		

房屋所有权人		山东瑞祺投资有限公司					
房屋坐落		市中区马鞍山路54号					
丘(地)号					产别	自管产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1		混合	6		4776.28	办公



共有人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

土地证号	使用面积(平方米)
权属性质	使用年限 年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
交通银行济南分行	抵押	1幢四部	11500000	2000-02-28	2005-12-28	
抵押期满注销	抵押	1幢四部	11500000	2000-06-01	2003-06-01	
抵押期满注销	抵押	1幢四部	2000000	2003-06-01	2006-06-01	
抵押期满注销	抵押	1幢四部	2000000	2005-12-09	2009-12-09	
抵押期满注销	抵押	1幢三层 1幢四部	20000000	2006-05-09	2009-05-09	

位

注 意 事 项

一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。

三、房地产发生转移（买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等）、变更（房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更）、设定他项权利（房地产抵押权、典权等）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。

四、除发证机关及填发单位外，其它单位或个人不得在此证上注记事项或加盖印章。

五、房地产管理部门因工作需要核查产权时，房屋所有权证持证人应出示此证。

六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，须及时申请补发。

编号： 00489707

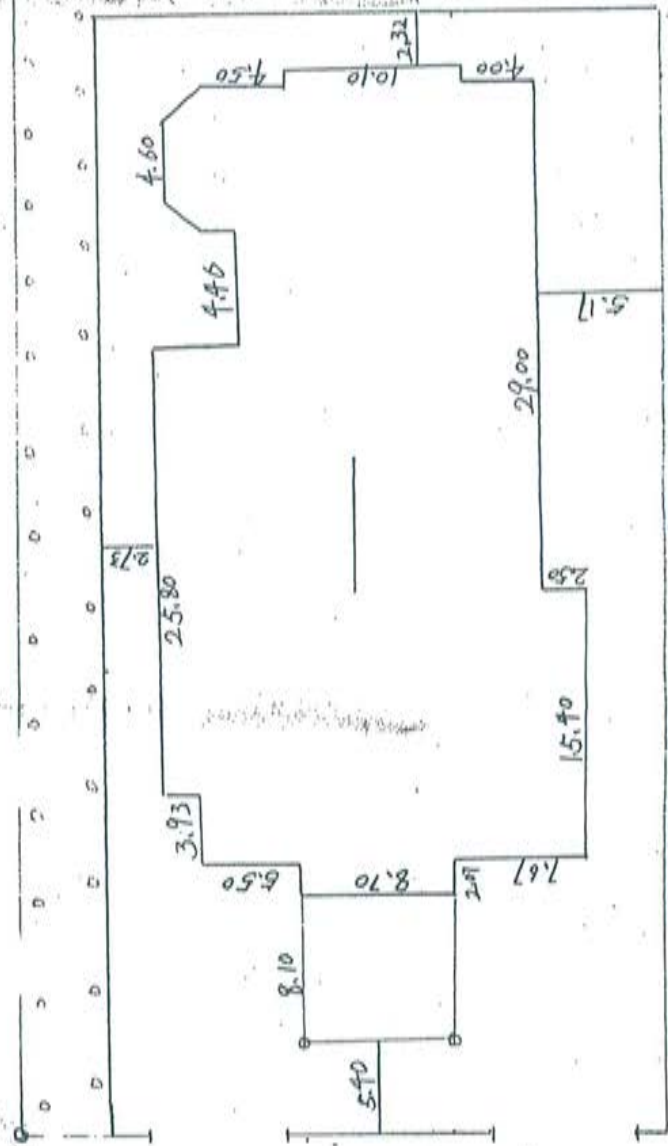
附 记



填发单位 (盖章):
填发日期: 1999年09月19日

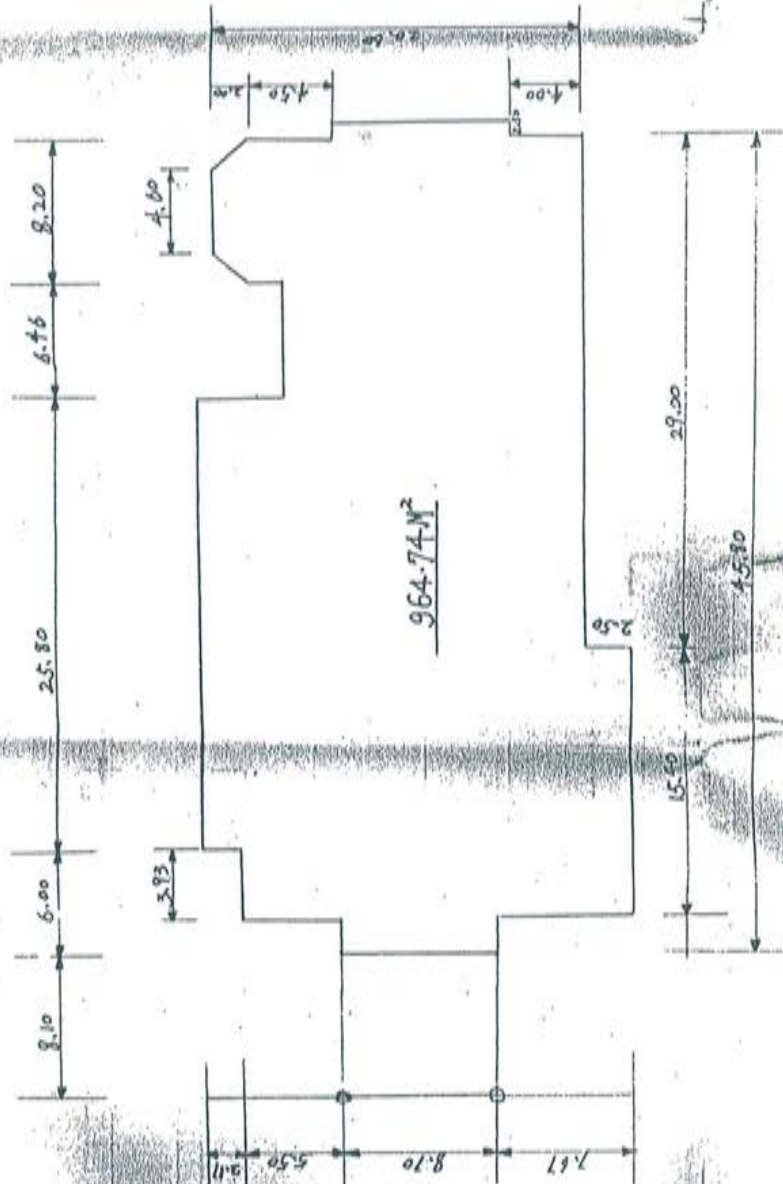
房屋座落平面图

马鞍山路54号



总建筑面积	4776.28
比例	1:300
绘图	陈以
时间	
单位	

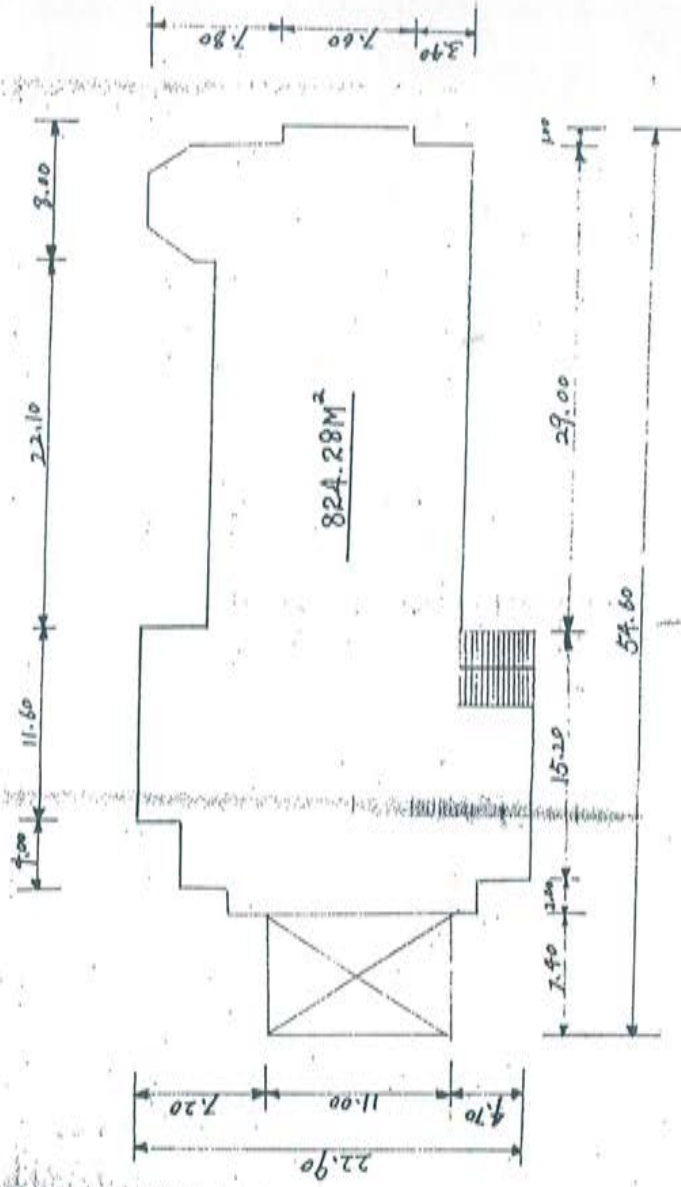
房屋座落平面图



一层平面图

总建筑面积	4776.28
比例	1:300
绘图	陈兴
时间	
单位	m ²

房屋座落平面图

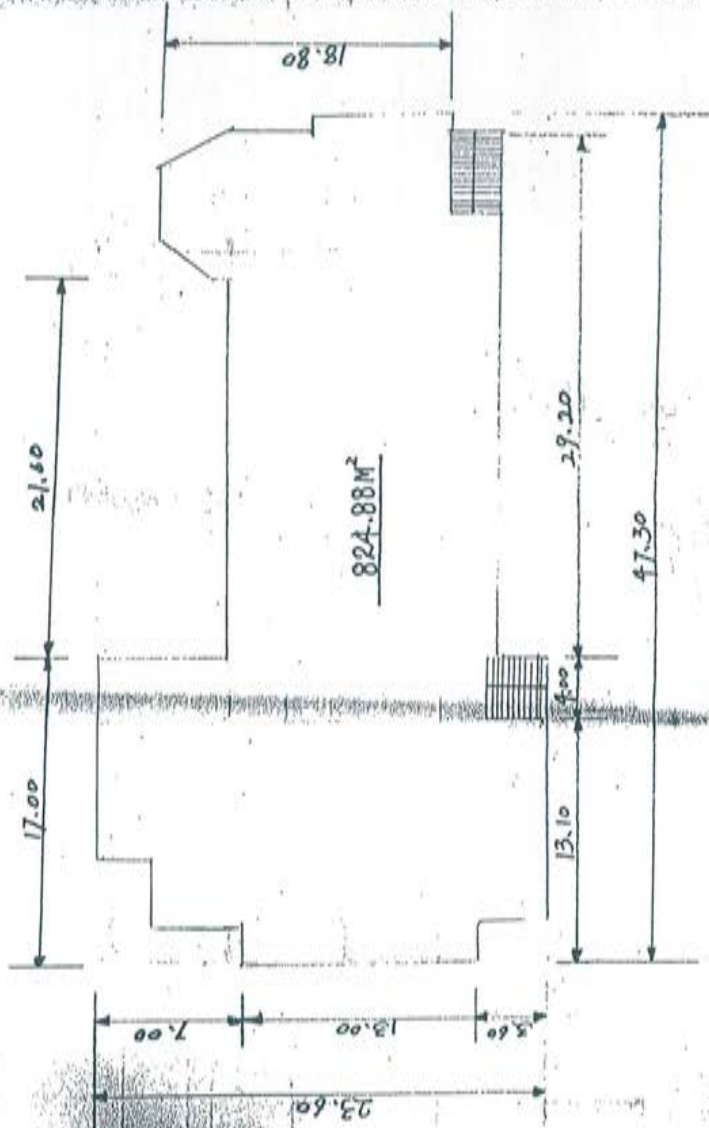


二层平面图



总建筑面积	4776.2
比例	1:300
绘图	陈少
时间	
单位	m ²

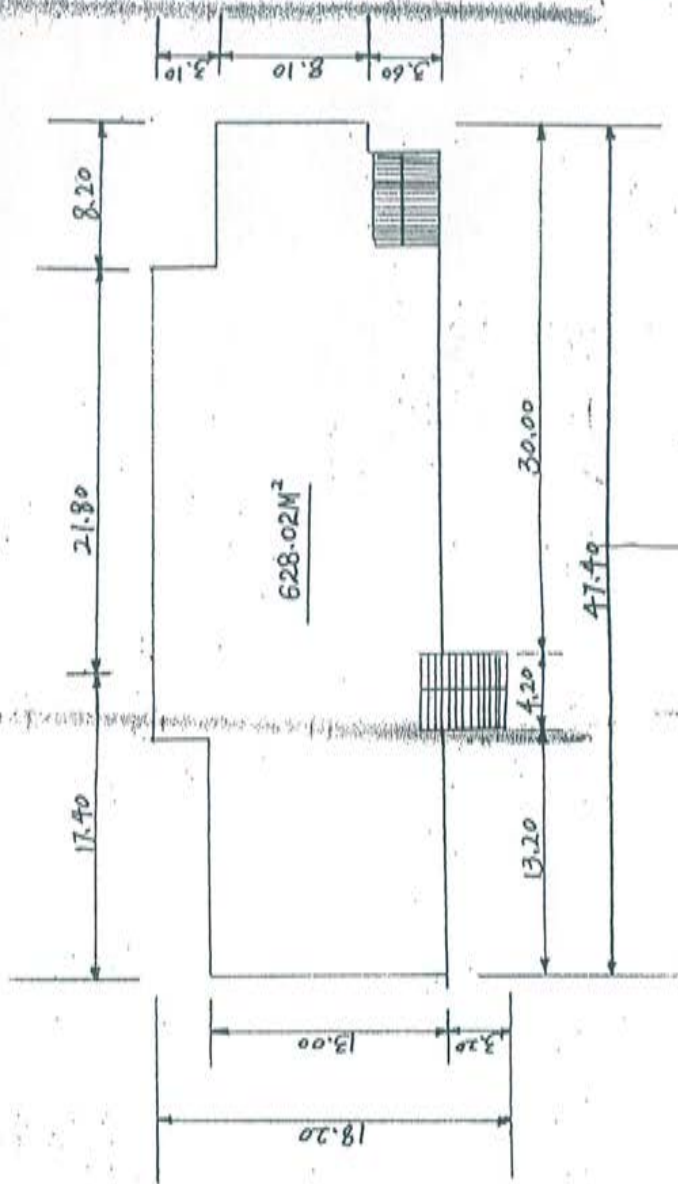
房屋座落平面图



三层平面图

总建筑面积	4770.28
比例	1:300
绘图	陈兴
时间	
单位	m ²

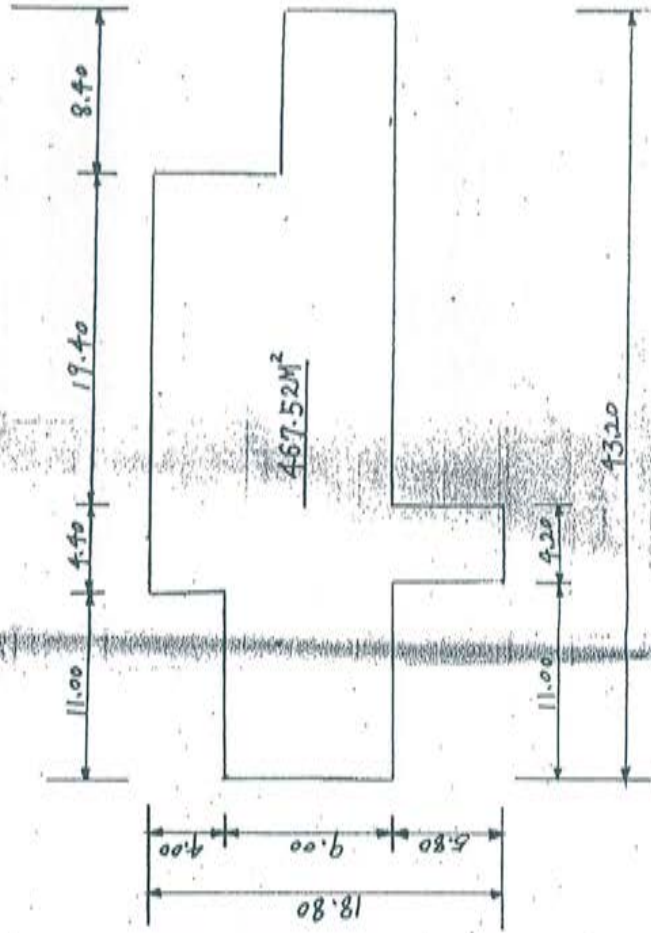
房屋座落平面图



四屋平面图

总建筑面积	4776.28
比例	1:300
绘图	陈.宇
时间	
单位	㎡

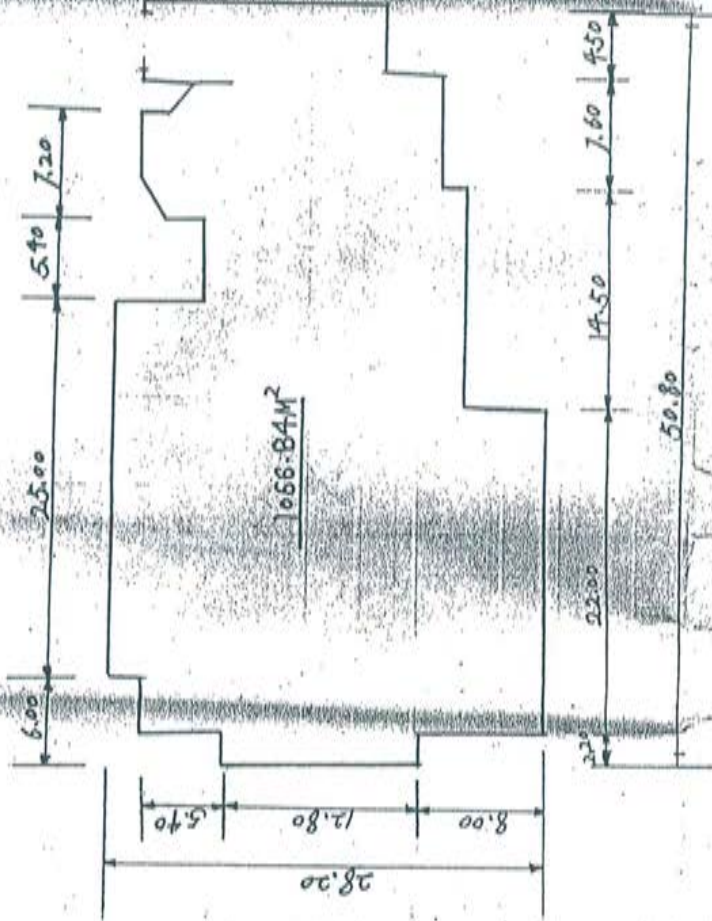
房屋座落平面图



五层平面图

总建筑面积	4776.28
比例	1:300
绘图	李光
时间	
单位	m ²

房屋座落平面图



地下室平面图

总建筑面积	
比例	1:300
绘图	陈.光
时间	
单位	m ²

740
中巴



中华人民共和国
国有土地使用证

市中 国用 (1999) 字第 020022 号

中华人民共和国 国有土地使用证



No. 000289119

全民所有制单位、集体所有制单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上地方人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第九条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。


_____ 人民政府 (印)



一九九九

年 月

0022

土地使用者	02 山东瑞祺投资有限公司		
座落	市中区马鞍山路54号		
地号	021016001	幢号	
用途	公建	土地等级	一等三级
使用权类型	出让	终止日期	2066年6月30日
使用权面积	02 1856.4平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关			

记 事

日期

内

容

济南市土地管理局
一九九九年年检合格



宗 地 图



马 鞍 小 路

济南隆泉公司



济南花卉苗圃

市委办公厅



绘图员：于成

审核员：孙莉

比例尺：1:1000

1998 年 12 月 23 日

注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地管理部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地管理部门交验本证。

济南马鞍山路 54 号办公楼租赁合同 变更协议

出租方： 中国电子进出口山东有限公司（曾用名：中国电子进出口山东公司）（以下简称“甲方”）

出租方： 山东瑞祺投资有限公司 （以下简称“甲方”）

承租方：济南市市中区大学科技园服务中心（以下简称“乙方”）

甲乙双方于 2015 年 8 月 4 日签订了济南马鞍山路 54 号办公楼租赁合同（合同编号：2015-SDZD-CZ-1，下称“原合同”）。甲乙双方经过友好协商，在平等自愿的基础上，对原合同内容作出如下变更，以兹共同遵守：

一、原合同 3.1：本合同租赁期为 48 个月，2015 年 8 月 4 日签订合同，甲方给予乙方 25 天的装修整理。自 2015 年 9 月 1 日起至 2019 年 8 月 31 日止。

本合同期满，如甲方继续出租该房屋，在同等条件下，乙方享有优先续租权。若乙方要求续租的，应于租赁期限届满前 2 个月以书面形式通知甲方，双方应另行协商并签署新的租赁合同。

现变更为：本合同租赁期为 72 个月，2015 年 8 月 4 日签订合同，甲方给予乙方 25 天的装修整理。自 2015 年 9 月 1 日起至 2021 年 8 月 31 日止。

本合同期满，如甲方继续出租该房屋，在同等条件下，乙方享有优先续租权。若乙方要求续租的，应于租赁期限届满前2个月以书面形式通知甲方，双方应另行协商并签署新的租赁合同。

二、原合同5.1租金：租赁办公楼2015年9月1日至2019年8月31日租金标准为月租金人民币贰拾伍万元整(¥250,000.00)，半年租金为每半年人民币壹佰伍拾万元整(¥1,500,000.00)。(不包含任何服务费)

现变更为：租赁办公楼2015年9月1日至2021年8月31日租金标准为月租金人民币贰拾伍万元整(¥250,000.00)，半年租金为每半年人民币壹佰伍拾万元整(¥1,500,000.00)。(不包含任何服务费)

三、本协议是原合同不可分割的组成部分，与原合同具有同等法律效力。除本协议变更的内容外，原合同中的其他条款不变，对双方仍具有约束力。

本协议自双方签字盖章之日起生效，壹式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。



甲方：中国电子进出口山东有限公司



山东瑞祺投资有限公司

授权代表签字：



乙方：济南市市中区大学科技园服务中心

授权代表签字：

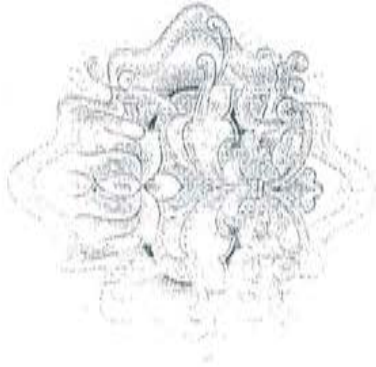


2018年7月30日



中华人民共和国
房屋他项权证

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。

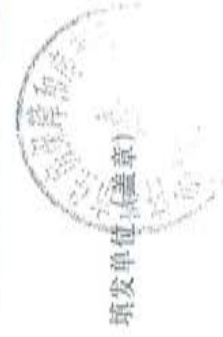


中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)
建房注册号: 37001

房地证 中 字第 093163 号

房地权利人	中国建设银行股份有限公司青岛分行
房地所有人	山东建筑集团有限公司
房地产权证号	0117851
房屋坐落	威海市威海路54号
房地产权证类	抵押权
房屋面积	40300.000.00
发证时间	2015年06月25日

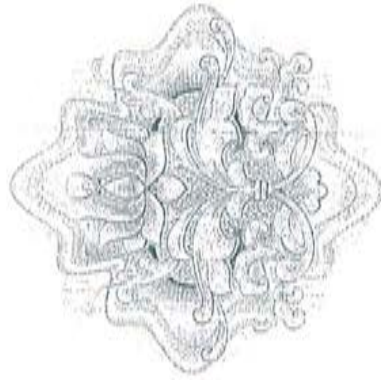
附 记



100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120

注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋他项权利的证明。
- 二、房屋他项权利人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除经与登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖公章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申請补发。



编号: 0042648

价格鉴证师执业资格登记证书



山东省价格协会



证书编号: 3720180348

姓名: 覃新武

性别: 男

身份证号: 450404196409260915

执业单位: 青岛华融价格评估有限公司

发证日期: 2019年01月03日

有效日期: 2021年01月03日

颁证机构:



价格鉴证师执业资格登记证书



山东省价格协会



证书编号: 3720180347

姓名: 颜正杉

性别: 男

身份证号: 450121196210070014

执业单位: 青岛华融价格评估有限公司

发证日期: 2019年01月03日

有效日期: 2021年01月03日

颁证机构:



房地产估价咨询报告

估价报告编号：002

估价项目名称：山东瑞祺投资有限公司名下位于济南市市中区马鞍山路 54 号房产及对应的土地一宗进行价值评估咨询报告

估价委托人：青岛华融价格评估有限公司

受托人：靳广俊、宋保平

注册房地产估价师：靳广俊 3720110086

宋保平 3720160116

估价报告出具日期：二〇一九年三月二十日

致估价委托人函

青岛华融价格评估有限公司：

受贵单位的委托，我们依据法律法规及《房地产估价规范》的有关规定，对委托评估的房地产（本报告简称“估价对象”）进行了实地查勘和评估测算，评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为委托人确定山东瑞祺投资有限公司名下位于济南市市中区马鞍山路 54 号房产及对应的土地一宗和地上附着物价值评估提供参考而评估房地产及地上附着物的价值。

估价对象：估价对象位于济南市市中区马鞍山路 54 号，依据《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》：权利人均为山东瑞祺投资有限公司，依据《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》、《他项权利证》及现场勘查，房产状况如下表：

房产证号	房产所有人	房屋用途	建筑结构	建筑年份	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	抵押情况	租赁情况	查封情况
济房权证中字第 017851 号	山东瑞祺投资有限公司	办公	混合	1999 年 (按办证日期)	6 层(地下 1 层,地上 5 层)	地下 1 层,地上 5 层	4776.28	债权人:中国建设银行股份有限公司青岛中山路支行,抵押金额:40800000 元,债务期限:没有标明,登记日期为 2015 年 6 月 25 日	承租人:济南市市中区大学科技园服务中心 租赁期限:2015/9/1-2021/8/31	已被查封

依据《国有土地使用权证》，土地信息如下表：

国有土地使用证号	土地使用者	使用权类型	土地类别	使用年限	土地面积 (m ²)	备注
市中国有(1999)字第020022号	山东瑞祺投资有限公司	出让	公建	终止日期2066年6月30日	1856.4	

地上附着物状况表

序号	项目名称	数量	单位	评估单价(元)
1	自动伸缩门	13.2	m	电动自动伸缩门2个
2	院墙	118.8	m	基础和柱蘑菇石贴面，铁艺护栏
3	电瓶车篷	30	m ²	钢架结构，阳光板顶

价值时点：根据估价目的，将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点即2019年3月15日。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，是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。

估价方法：根据估价对象特点和估价目的，本次评估采用比较法、收益法和基准地价系数修正法。

估价结果：注册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，最终确定市中区马鞍山路54号房地产及附着物的评估价值为：

估价对象评估总价：85114831元

(大写人民币：捌仟伍佰壹拾壹万肆仟捌佰叁拾壹元整)

其中：估价对象房产的评估价值：85070323元

(大写人民币：捌仟伍佰零柒万叁佰贰拾叁元整)

评估单价：17811元/平方米

评估单价：17811 元/平方米

(大写人民币：每平方米壹万柒仟捌佰壹拾壹元整)

估价对象附着物的评估价值：44508 元

(大写人民币：肆万肆仟伍佰零捌元整)

特别提示：

1、委托人提供了《国有土地使用证》《房屋所有权证》，本次估价设定用地手续齐全，出让用地条件下的完全产权价值，未扣除交易时，需补缴出让金等相关税费，特提请报告使用者注意。

2、本次评估按房地产整体价值进行评估，对承租人装修改造费用，没有单列，案件执行时，由出租人与承租人协商解决。

3、对承租人支付的房租，没有进行分列算出，只评估出价值时点的价值，至于付款，案件执行时，由出租人与承租人协商解决。

4、估价报告应用的有效期：自报告出具日期 2019 年 3 月 20 日起有效期为一年。

5、如对报告有异议，请自签收报告之日起 10 日内，向我受托人书面提出或放弃使用。

致函日期：二〇一九年三月二十日

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》及《房地产估价技术报告》。

此函

受托人：新成、李峰

二〇一九年三月二十日

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、受 托 人	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价对象的估价结果	14
十二、 实地查勘日期	15
十三、 估价作业期	15
附件：地产估价师注册证书复印件	

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 估价报告中的分析、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估价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。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《他项权利证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、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安全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。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积以《房屋所有权证》复印件记载建筑面积为准，土地面积以《国有土地使用权证》复印件记载的面积为准，自动伸缩门、院墙及车棚以实际测绘面积双方当事人签字的面积为准。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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. 估价对象房地产存在其他的抵押权、租赁权等他项权利，本次评估不考抵押权、担保权、租赁权对评估价值影响，不存在任何产

权纠纷。

（二）特殊类假设

1、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，现在租赁使用中，本次估价不考虑估价对象已被查封、租赁等他项权利因素的影响。

3、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了查勘记录。

4、委托人未提供委估对象建成年代的相关信息，委估对象的建成年代由估价人员依据房产登记日期设定。

5、委托人提供了《国有土地使用证》《房屋所有权证》，本次估价设定用地手续齐全，出让用地条件下的完全产权价值，未扣除交易时，需补缴出让金等相关税费，特提请报告使用者注意。

二、限制条件

（1）【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价咨询报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（2）【价值类型限制】估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（3）【估价报告用途限制】本咨询估价报告估价结果，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，则评估结果无效。

（4）【报告内容采用限制】未经受托人书面同意，本咨询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，亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人：青岛华融价格评估有限公司

二、受托人：靳广俊、宋保平

三、估价目的

为委托人确定山东瑞祺投资有限公司名下位于济南市市中区马鞍山路54号房产及对应的土地一宗和地上附着物价值评估提供参考而评估房地产及地上附着物的价值。

四、估价对象

(一) 估价对象概况：

估价对象位于济南市市中区马鞍山路54号，按《国有土地使用证》记载：北邻马鞍山路，南邻市委办公厅，西邻济南隆泉公司，东邻济南花卉苗圃，实际四至：北邻马鞍山路，南邻宿舍住宅楼，西邻马鞍山路54号与56号之间道路，东邻怡文轩大楼，有K34路、K42路、K54路、K165路等多路公交线路，与新世界商城一街之隔，周围有经十一路小学，多家商铺，紧邻中国银行网点，配套设施完善，交通通达性好，交通便捷。

(二) 估价对象基本状况

1、建筑基本状况：该估价对象位于济南市市中区马鞍山路54号，房屋所有权证号为：济房权证中字第017851号，建筑面积4776.28平方米，混合结构，证载用途办公，实际用途办公，地下一层用于停车及储物室，建成年代按《房屋所有权证》登记日期设定为1999年9月16日，水电暖齐全，有中央空调，一部电梯。

外部装修：大理石包柱，正门前大理石踏步蘑菇石墙面，条形瓷砖，局部玻璃幕墙，部分房顶为琉璃瓦，大理石罗马柱，大理石护栏，铝合金窗，部分窗为钢制防盗网。

内部装修：

一层：地面部分大理石，部分贴瓷砖，大厅墙面瓷砖，石膏板

吊顶，铝塑板包柱，不锈钢玻璃门，房间地面瓷砖，方格形石膏板吊顶，墙面部分木做装修，白乳胶漆，走廊铝塑板贴面，装饰门及套，楼梯为大理石踏步，铁艺扶手。

二层：地面部分大理石，部分贴瓷砖，石膏板吊顶，玻璃隔断，电梯旁墙面贴大理石，钢制玻璃护栏，室内瓷砖地面，方格形石膏板吊顶，墙面部分木做装修，白乳胶漆，装饰门及套，楼梯为大理石踏步，铁艺扶手。

三层：地面部分大理石，部分铺地毯和瓷砖，石膏板吊顶，方格形石膏板吊顶，墙面部分木做装修，白乳胶漆，装饰门及套，楼梯为大理石踏步，铁艺扶手。

四层：地面部分大理石，部分铺瓷砖，石膏板吊顶，墙面部分木做装修，白乳胶漆，装饰门及套，有钢制对开玻璃对开门，楼梯为大理石踏步，铁艺扶手。

五层：地面部分地毯，部分铺瓷砖，石膏板吊顶，墙面及顶部分木做装修，白乳胶漆，装饰门及套，一钢制玻璃门，楼梯为大理石踏步，铁艺扶手。

地下一层：地面刷油漆，墙、顶白色乳胶漆，木装饰门及套，玻璃对开门，地面铺瓷砖，石膏板吊顶。

卫生间：墙面、地面瓷砖，网眼钢板、PVC板吊顶，三聚氰胺板蹲位隔断，瓷蹲便器、小便器，大理石洗漱台，瓷洗手盆。

估价对象状况一览表

序号	房产证号	楼层	证载用途	实际用途	建筑结构	证载建筑面积 (m ²)
1	济房权证中字第017851号	1	办公	办公	混合	964.74
2		2	办公	办公	混合	824.28
3		3	办公	办公	混合	824.88
4		4	办公	办公	混合	628.02
5		5	办公	办公	混合	467.52
6		-1	办公	车库储物间	混合	1066.84
	合计					4776.28

2、土地基本状况：依据《国有土地使用证》[市中国用（1999）字第 020022 号]，该估价对象位于济南市市中区马鞍山路 54 号，宗地外达到“七通一平”，证载土地用途为办公，实际用途为公建，土地使用权性质为出让，土地使用权面积 1856.4 平方米，终止日期为 2066 年 6 月 30 日。

3、权益状况

依据《国有土地使用证》和《房屋所有权证》土地使用权人为山东瑞祺投资有限公司，依据济南隆泉实业有限公司出具的《关于申请减免马鞍山路 54 号西院土地转让金的报告》批示，土管部门同意缓交土地出让金，现已过户到被申请人山东瑞祺投资有限公司名下，具体需不需要补交，何日补交，补交数额无法确定。估价对象存在抵押权、租赁权等他项权利。

4、地上附着物状况见下表：

地上附着物状况表

序号	项目名称	数量	单位	规格、型号及特征
1	自动伸缩门	13.2	m	电动自动伸缩门 2 个
2	院墙	118.8	m	基础和柱蘑菇石贴面，铁艺护栏
3	电瓶车篷	30	m ²	钢架结构，阳光板顶

五、价值时点：根据估价目的，将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点即 2019 年 3 月 15 日。

六、价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，是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

本次估价遵循以下原则：

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：要求估价结果是在依据估价目的确定的某一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：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。

八、估价依据

（一）本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章政府文件：

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；

2、《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）；

3、《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七十二号）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号）；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》（国务院令 第55号）；

7、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；

8、《中华人民共和国拍卖法》及其实施细则（中华人民共和国主席令 第二十三号）；

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

10、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）。

（二）本此估价采用的技术规程：

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。

（三）委托方提供或我方查档得到的有关估价对象的资料：

(1)《委托书》；

(2)《房屋所有权证》（济房权证中字第 017851 号）复印件；

(3)《国有土地使用证》（市中国用（1999）字第 020022 号）复印件；

(4)《房屋他项权证》（济南房他证中字第 093153 号）复印件；

(5)《济南马鞍山路 54 号办公楼租赁合同》及《济南马鞍山路 54 号办公楼租赁合同变更协议》复印件；

(6)土地取得、变更开发，《建设用地规划许可证》、《建设工程

规划许可证》，出让金缓交等相关资料；

(7)估价人员掌握的有关资料及现场查勘、核实所获得的资料。

九、估价方法

(一)理论上不适用而不选用的估价方法

1、成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。适用于估价对象为独立的开发建设项目进行重新开发建设或者同类房地产没有交易或交易很少且没有租赁情况下适用。估价对象同一区域内办公用途房产交易和出租案例较易取得，因此不适用成本法。

2、假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可测。委估对象现已竣工，在现有规划条件下不具有再开发潜力，因此不适用假设开发法。

(二)估价技术思路与方法

本次评估选用市场比较法和收益法测算出房地产在建筑物耐用年限期满时，房地产的评估价值，再加上土地使用年限与建筑物使用年限差，加上建筑物年限已满，单独剩余土地的评估价值，再加上独立院落的增值比率，求出估价对象的评估价值。

根据《房地产估价规范》，结合估价目的，考虑估价对象房地产自身的特点、实际状况以及估价人员掌握的资料情况，鉴于估价对象所处区域的类似房地产交易活动频繁，成交案例较丰富，且所获取相

关信息能够最为直接地反映市场价值，而且该价格最具有说服力，则确定选择比较法。

估价对象系具有潜在或客观收益的物业，且其所处区域房地产租赁市场较为活跃，租金水平、出租率、相关费用等资料较容易获取，宜采取收益法；故最终确定本次评估采用比较法、收益法对估价对象进行测算评估。

估价对象为办公用地，估价对象在基准地价应用范围内，可用基准地价系数修正法求取剩余土地的价值。

（三）估价方法定义

1、市场比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3、基准地价系数修正法：基准地价代表的是不同土地级别或均质区域内土地的平均地价水平。区域内的宗地由于各宗地区位条件的差异使得宗地的地价存在差异，因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。

十、估价对象的估价结果

注册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，最终确定市中区马鞍山路 54 号房地产及附着物的评估价值为：

估价对象评估总价：85114831 元

(大写人民币：捌仟伍佰壹拾壹万肆仟捌佰叁拾壹元整)

其中：估价对象房产的评估价值：85070323 元

(大写人民币：捌仟伍佰零柒万叁佰贰拾叁元整)

评估单价：17811 元/平方米

(大写人民币：每平方米壹万柒仟捌佰壹拾壹元整)

估价对象附着物的评估价值：44508 元

(大写人民币：肆万肆仟伍佰零捌元整)

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
靳广俊	3720110086	靳广俊	2019年3月20日
宋保平	3720160116	宋保平	2019年3月20日

十二、实地查勘日期：2019年3月15日

十三、估价作业期：2019年3月12日至2019年3月20日

二〇一九年三月二十日

委托书

因业务需要，我司现委托靳广俊、宋保平房产评估师对山东瑞琪投资有限公司名下位于济南市市中区马鞍山路 54 号房产及对应的土地一宗进行价值评估咨询并出具专业咨询报告。

青岛华融价格评估有限公司

2019年3月16日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00133472

姓名 / Full name

靳广俊

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

370103196511266712

注册号 / Registration No.

3720110086

执业机构 / Employer

山东弘裕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-18

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00110425

姓名 / Full name

宋保平

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

37292219760816405X

注册号 / Registration No.

3720160116

执业机构 / Employer

山东弘裕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-5-19

持证人签名 / Bearer's signature