

## 致估价委托人函

莱芜市莱城区人民法院：

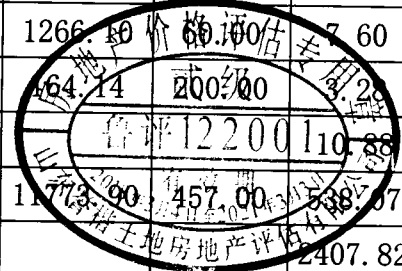
受贵方委托，我对位于莱芜市高新区鹏泉东大街 131 号涉案土地、地上房产及附着物进行了价格评估。依据委托人提供的《不动产产权情况表》，约建成于 1995 年，总建筑面积为 13183.56 平方米（详见明细表），其中不动产权证书号莱房权证高新区字第 0178798、0178810、0178811、0178812 号上所载的房屋，总建筑面积 12520.04 平方米；无证部分总建筑面积 663.52 平方米（由委托人指界测量所得，如有异议，应按有资质的房产测绘部门测绘面积为准）；依据委托人提供的《不动产产权情况表》，土地权利类型为国有建设用地使用权，用途为工业用地，权利性质为出让，使用期限于 2055 年 3 月 3 日止，至价值时点土地剩余年限为 36.33 年，使用权面积为 11773.90 平方米。地上附着物具体情况详见明细表。此次估价目的是评估待估对象的公开市场价值，为委托人办理案件提供价值参考依据。本报告的价值时点为 2018 年 11 月 2 日。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析现场资料的基础上，经过现场查勘、测算、并结合该估价对象的实际情况，确定委托估价对象在价值时点的总价值为人民币 2407.82 万元（详见明细表）。

总价人民币大写：贰仟肆佰零柒万捌仟贰佰元整

法定代表人（盖章）：李文涛  
山东誉楷土地房地产评估有限公司  
二〇一八年十一月十五日

莱芜市中大纺织服饰有限公司房地产及附属物评估结果明细表								
项目	名称	不动产权证书号	幢号	总层数	单位	数量	单价	评估值(万元)
有证部分	集体宿舍	莱房权证高新区字第 0178798 号	3	3	m <sup>2</sup>	1356.30	1365.00	185.13
	集体宿舍	莱房权证高新区字第 0178810 号	4	4	m <sup>2</sup>	1808.40	1365.00	246.85
	工业	莱房权证高新区字第 0178811 号	6	1	m <sup>2</sup>	277.50	996.00	27.64
	工业	莱房权证高新区字第 0178812 号	7	3	m <sup>2</sup>	9077.84	1508.00	1368.94
小计						12520.04		1828.56
无证部分	平房 1			1	m <sup>2</sup>	13.94	565.00	0.79
	平房 2 (车间东)			1	m <sup>2</sup>	22.62	655.00	1.48
	平房 3			1	m <sup>2</sup>	20.00	573.00	1.15
	平房 4 (车间内西平房)			1	m <sup>2</sup>	40.13	655.00	2.63
	车间			1	m <sup>2</sup>	566.83	428.00	24.26
小计						663.52		30.31
房产合计						13183.56		1858.87
附属物	水泥地面				m <sup>2</sup>	1266.40	60.00	76.60
	院墙				m	64.14	200.00	12.83
小计								89.43
土地					m <sup>2</sup>	11773.00	457.00	5382.07
总计								2407.82



## 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价对象.....	4
四、估价目的.....	6
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价依据.....	6
八、估价原则.....	6
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	7
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地查勘期.....	8
十三、估价作业期.....	8
附件.....	9
一、《技术鉴定委托书》复印件.....	10
二、估价对象位置图.....	11
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	12
四、《不动产产权情况表》复印件.....	14
五、估价机构企业法人营业执照复印件.....	24
六、估价机构资格证书复印件.....	25
七、估价机构房地产估价师资格证书复印件.....	26

## 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

四、我们按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）进行估价工作，撰写本估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并拍照，查勘人员：李玉凤、薛继辉、郭江霞；参与估价人员：李玉凤、刘元广。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本报告所得出的估价结果，仅供参考。

八、本估价报告所依据的有关估价对象资料及《不动产产权情况表》为委托人提供，由委托人对其真实性负责。

九、参加本次估价的注册房地产估价师：

估价师姓名	估价师注册号	估价师签名	估价师盖章
李玉凤	3720170058	李玉凤	中华人民共和国房地产估价师 姓名：李玉凤 注册号：3720170058 有效期至：2020.6.18
刘元广	3720040078	刘元广	中华人民共和国房地产估价师 姓名：刘元广 注册号：3720040078 有效期至：2021.10.15

二〇一八年十一月十五日

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一)、一般假设

1、本次估价是以估价对象为合法房地产，即已依法取得房屋所有权和国有土地使用权，且未设定他项权利为假设前提。

2、本次估价是以房地产的现状、现用途并能继续使用为估价的假设前提。

3、本次估价是以委托人提供的情况和资料是真实有效的为假设前提。委托人应对其真实性、合法性和完整性负责。

4、注册房地产估价师只对估价对象房屋进行一般性查看，未进行结构、设施品质的检测。本次估价是以估价对象无结构安全、无环境污染为假设前提。

5、假设估价对象是公开市场上可以自由交易为前提，即：

5.1、任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律法规。

5.2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5.3、在价值时点不受任何权力限制，在公开市场可以合法地进行转让。

5.4、存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价。

5.5、有一段合理洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价。

#### (二)、未定事项假设：无未定事项假设

(三)、背离事实假设：其中不动产权证书号为莱房权证高新区字第0178812号所记载的房屋部分一层截止价值时点处于租赁状态，当事人未提供房屋租赁合同，对租赁期限及租金的支付方式不详。本次评估假设其不受租约限制条件下的价值。

#### (四)、不相一致假设：无不相一致假设

(五)、依据不足假设：无证部分的房屋委托人未提供待估对象的产权资料，建筑面积由委托人指界测量所得，如有异议，应按有资质的房产

测绘部门测绘面积为准。评估机构亦未能调查到待估对象的产权资料，对产权归属不发表任何意见。

## 二、估价报告使用限制条件

1、委托人只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其它用途。

2、本报告仅为莱芜市莱城区人民法院委托的莱芜珠江村镇银行股份有限公司与莱芜市中大纺织服饰有限公司金融借款合同纠纷一案[(2018)鲁1202 鉴 531 号]所涉及的房地产及附属物提供价格参考，如果改变估价目的或用于其他用途对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

4、本报告估价结果为 2018 年 11 月 2 日的市场价格，随着时间及市场情况的变化，该价格需作相应的调整。如使用本报告估价结果的时间与报告估价日期相差 12 个月或以上，我公司对应用此结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。

5、估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效。

6、本报告和估价结果的使用权归委托人所有，本公司对估价结果有最终解释权。当事人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过莱芜市莱城区人民法院向我公司书面提出。

7、未经我公司允许，本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

8、本报告加盖红章有效。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：山东省莱芜市莱城区人民法院

地 址：莱芜市莱城区汶源东大街 66 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：山东誉楷土地房地产评估有限公司

机构地址：莱城区汶阳大街 10 号

资格等级：贰级

证书编号：鲁评 122001

法定代表人：李文沧

联系人：卢萌

### 三、估价对象

#### 1、地理位置

该估价对象位于高新区鹏泉东大街 131 号，估价对象东临大东建筑公司，南临鹏泉东大街，西临山东广寒宫集团有限公司，北临山东王子纺织股份有限公司。配套设施齐全，地理位置比较优越。

#### 2、交通状况

莱芜市的公路交通比较发达，列全省第四位。境内有 205 国道、省道莱明路、莱麻路、莱肥路、09 公路、仲临路及姚口路，莱新高速公路、莱博高速公路和泰莱一级汽车专用线，济青高速公路南线贯通，更加缩短莱芜至济南、青岛的距离，交通更加便利。估价对象位于高新区鹏泉东大街 131 号，市区 K10 路、20 路等公交线路从附近经过，交通比较便捷。

#### 3、估价对象概况

估价对象是指位于莱芜市高新区鹏泉东大街 131 号的涉案土地、地上房产及附着物。位于莱芜市高新区，产业聚集度一般。

#### 4、土地状况

该估价对象宗地形状规则，宗地内基础设施达到五通（通路、供电、通讯、供水、排水）。土地登记状况如下：

土地使用权人	土地证号	用途	权利类型	使用期限	面积 (m <sup>2</sup> )
莱芜市中大纺织服饰有限公司	莱芜市国用(2016)第 0092 号	工业用地	出让	2055 年 3 月 3 日止	11773.90

### 5、建筑物现状

根据委托人提供的《不动产权情况表》，确定该房屋规划用途为集体宿舍、工业，约建成于 1995 年，总建筑面积为 13183.56 平方米，其中部分为无证房产（详见明细表）。

项目	名称	不动产权证书号	幢号	总层数	单位	数量	现状
有证部分	集体宿舍	莱房权证高新区字第 0178798 号	3	3	m <sup>2</sup>	1356.30	外墙水泥拉毛，水泥地面，铁棱窗，水、电设施，使用状况一般。
	集体宿舍	莱房权证高新区字第 0178810 号	4	4	m <sup>2</sup>	1808.40	外墙水泥拉毛，水泥地面，铁棱窗，水、电设施，使用状况一般。
	工业	莱房权证高新区字第 0178811 号	6	1	m <sup>2</sup>	277.50	外墙贴马赛克，内墙乳胶漆（局部仿瓷），木地板（局部水泥地面），木门，铁窗，高约 4.4-6.8 米，使用状况良好。
	工业	莱房权证高新区字第 0178812 号	7	3	m <sup>2</sup>	9077.84	外墙贴马赛克，内墙仿瓷，车间水泥地面，沿街楼部分瓷砖地面，石膏板吊顶，水、电设施，沿街楼一层使用状况良好。
小计						12520.04	
无证部分	平房 1			1	m <sup>2</sup>	13.94	大瓦起脊屋面，外墙抹灰，水泥地面，木门窗，高约 2.5 米
	平房 2（车间东）			1	m <sup>2</sup>	22.62	平顶现浇屋面，外墙抹灰，木门窗，水泥地面，高约 4.46 米
	平房 3			1	m <sup>2</sup>	20.00	外墙拉毛，夹芯板顶，高约 5.2 米
	平房 4（车间内西平房）			1	m <sup>2</sup>	40.13	平顶现浇屋面，水泥地面，高约 4 米



	车间			1	m <sup>2</sup>	566.83	底部1米砖墙，夹芯板顶，水泥地面，钢梁，一面借墙，两面夹芯板墙，一面砖墙，高约4.7米，使用状况良好。
小计						663.52	
合计						13183.56	

#### 四、估价目的

评估位于莱芜市高新区鹏泉东大街131号（莱芜市中大纺织服饰有限公司）涉案土地、地上房产及附着物的公开市场价值，为委托人办理案件提供价值参考依据。

#### 五、价值时点

依据勘查现场日2018年11月2日为价值时点。

#### 六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4.2“房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格。”本次评估根据相关规定及委托人要求评估待估对象的市场价值。

#### 七、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899）；
- 6、委托人提供的《技术鉴定委托书》、《不动产产权情况表》；
- 7、本公司有关资料；现场查勘资料。

#### 八、估价原则

独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳使用原则；价值时点原则。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法，有收益的房地产应采用收益法，作为其中一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可采用成本法进行估价。估价对象为宿舍楼、平房等，类似房地产无成熟交易市场，不能采用比较法；估价对象没有改变用途的规划，故不能采用假设开发法，故本次评估采用成本法进行估价。

成本法：是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

根据委托人提供的《不动产权情况表》，使用权类型为国有出让，土地用途为工业用地，根据《城镇土地估价规程》采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行估价。

1、莱芜市近年来经济发展较快，且已建立了较为完善的基准地价体系，根据《山东省莱芜市驻地城区土地级别与基准地价更新技术报告》莱芜市城区基准地价期日2016年1月1日，而本次评估期日为2018年11月2日，目前基准地价正在使用中，故本次评估可采用基准地价系数修正法进行评估。

2、待估宗地位于莱芜市高新区鹏泉东大街131号，土地取得费、开发费、利息、利润、增值收益等资料收集比较容易，同区域近期内无类似交易案例，用途为工业用地，无法计算准确纯收益，故可采用成本逼近法进行计算。

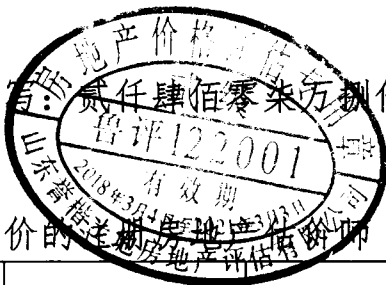
## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算、并结合该估价对象的实际情况，确定委托估价对象在价值时点的总价值为人民

币 2407.82 万元，总价人民币大写：贰仟肆佰零柒万捌仟贰佰元整。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师



姓名	注册号	签名	签名日期
李玉凤	3720170058	李玉凤	2018年11月15日
刘元广	3720040078	刘元广	2018年11月15日

十二、实地查勘期

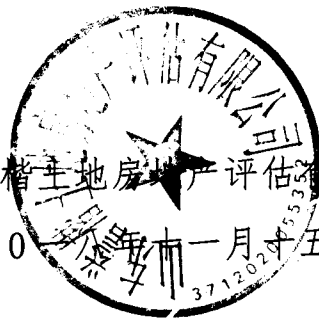
二〇一八年十一月二日

十三、估价作业期

二〇一八年十一月二日至二〇一八年十一月十五日。

山东誉楷土地房地产评估有限公司

二〇一八年十一月十五日



## 附件

- 一、技术鉴定委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、《不动产产权情况表》
- 五、估价机构企业法人营业执照复印件
- 六、估价机构资格证书复印件
- 七、估价机构房地产估价师资格证书复印件