

## 致估价委托人函

山东省济南市市中区人民法院技术室：

受贵方委托，本公司对位于济南市槐荫区幸福街 25 号 27 号 29 号泉城花园 9 号楼 4-602 室房地产价值进行了评估。

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：济南市槐荫区幸福街 25 号 27 号 29 号泉城花园 9 号楼 4-602 室，房产证号：槐 119716，所有权人为张学仁，共有情况为无，权属状态：已登簿，面积为 119.49 m<sup>2</sup>，权属取得方式为商品房买卖，房屋用途为住宅。总楼层为 12 层，所在层数为第 6 层，建成年份为 2007 年。

价值时点：为注册房地产估价师实地查勘之日 2019 年 7 月 9 日。

估价方法：比较法、收益法。

价值类型：市场价值。

估价人员根据估价目的，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值因素，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 2008268 元，大写人民币贰佰万零捌仟贰佰陆拾捌元整，单价为 16807 元/平方米，大写人民币每平方米壹万陆仟捌佰零柒元整。

特别提示：如当事人或其他利害关系人对估价报告有异议，可以在收到估价报告之日起十日内通过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：

二〇一九年七月十二日

# 目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价的假设和限制条件.....	4
三、房地产估价结果报告.....	6
(一)估价委托人.....	6
(二)房地产估价机构.....	6
(三)估价目的.....	6
(四)估价对象.....	6
(五)价值时点.....	7
(六)价值类型.....	7
(七)估价依据.....	7
(八)估价原则.....	8
(九)估价方法.....	9
(十)估价结果.....	10
(十一)注册房地产估价师.....	10
(十二)实地查勘期.....	10
(十三)估价作业期.....	10
四、附件.....	11

# 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在法院工作人员组织下，于2019年7月9日对估价对象进行了现场查勘。因相关当事人的原因，估价师未进入估价对象室内查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的一般假设

- 1、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。
- 2、房地产交易应符合国家、地方相关法律、法规的规定。
- 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、用途等资料由委托人提供，估价师对资料进行了一般性检查，未发现资料存在明显问题，且估价师无理由怀疑资料的真实性、合法性、完整性、准确性，在估价师不具备对资料进行核实的条件和权力的前提下，设定资料是合法、真实、准确和完整的。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。
- 6、估价师现场查勘时未发现地基下沉、建筑物裂缝等现象，在无理由怀疑其存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定的前提下，设定其不存在安全隐患。

## 二、未定事项假设

- 1、本估价报告估价结果是求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未考虑未来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。

## 三、背离事实假设

- 1、至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况，根据估价目的需要，本次评估假设估价对象不存在抵押权、担保权等他项权利以及查封等因素的影响，可以正常交易。

#### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

对于估价对象济南市槐荫区幸福街 25 号 27 号 29 号泉城花园 9 号楼 4-602 室，因相关当事人原因，未能进入估价对象室内进行查勘，本次评估将室内装修状况设定为普通装修进行评估。

#### 六、本报告的使用限制条件

1、本报告仅就所述评估目的对估价对象的市场价值做出评估，不对其它用途负责，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、估价结果为评估范围内房地产的整体市场价格，包括分摊占用的土地使用权的市场价值，应整体使用。

3、估价报告应用有效期为估价报告出具之日起一年，即 2019 年 7 月 12 日起至 2020 年 7 月 11 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。

4、未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。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。

5、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，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，本评估公司不承担责任。

# 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

统一社会信用代码：9137010075179493XE

备案等级：壹级

证书编号：鲁评 001033

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、 区位状况

(1) 坐落：估价对象位于济南市槐荫区幸福街 25 号 27 号 29 号泉城花园 9 号楼 4-602 室。

(2) 交通：所在小区临二环西路高架路、北园高架路、幸福街、匡山东路，周边有 505 路、K27 路、K191 路等多路公交车，对外出行便捷。

(3) 配套设施

估价对象所在区域有济南泉城花园幼儿园、济南市泉城花园小学、济南森林公园、山东省立医院（西院）、齐鲁银行等配套设施。

2、 实物状况

估价对象所在楼幢为钢混结构，总层数为 12 层，所在层数为 6 层，建成年份为 2007 年。因相关当事人的原因，估价师未能进入估价对象室内进行查勘，本次对室内状况不作描述。

### 3、权益状况

济南市槐荫区幸福街 25 号 27 号 29 号泉城花园 9 号楼 4-602 室,房产证号:槐 119716,所有权人为张学仁,共有情况为无,权属状态:已登簿,面积为 119.49 m<sup>2</sup>, 权属取得方式为商品房买卖,房屋用途为住宅。

抵押情况:债权人:中国民生银行股份有限公司济南分行 抵押金额:1000000.00 债务履行期限:2010-12-20 00:00:00-2013-12-20 00:00:00。

查封情况:查封单位济南市槐荫区人民法院 查封期限:2015 年 01 月 15 日起 2020 年 01 月 03 日止 查封单位市中区人民法院 查封期限:2014-01-27 00:00:00-2016-01-26 00:00:00。

五、价值时点:为注册房地产估价师实地查勘之日 2019 年 7 月 9 日。

### 六、价值类型:

本次估价采用的是市场价值标准,为估价对象房地产在市场上最可能形成的客观合理的价格。

房地产市场价值,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、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 国家主席令 第 46 号公布);

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过,国家主席令 第 72 号公布);

3、《中华人民共和国土地管理法》(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通过 国家主席令第 28 号公布)；

4、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 国家主席令 62 号公布)；

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、《鉴定委托书》(2019)鲁 0103 委技鉴字第 230 号；

8、《房屋权属状况信息》；

9、《房产分户平面图》；

10、《山东省济南市市中区人民法院执行裁定书》(2014)市执字第 784-2 号；

11、《抵押物评估拍卖申请书》；

12、评估人员实地勘察资料和委托方提供的有关资料；

13、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：

本次估价遵守合法原则、独立、客观、公正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。

1、独立、客观、公正原则：指估价人员以公正、公平的态度和道德，在公开市场条件下进行房地产价格评估。

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，应以估价对象合法使用，合法处分为前提估价。

3、最高最佳使用原则：是指应以估价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格。

5、价值时点原则：是指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。

## 九、估价方法

### (一)估价方法：

根据《房地产估价规范》，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。

鉴于估价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，又因为估价对象可用于出租，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。

### (二)估价方法定义：

比较法是指依据替代原理，将估价对象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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是求取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。

### (三)估价思路：

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，最终确定待估房地产的市场价值。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，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值因素，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 2008268 元，大写人民币贰佰万零捌仟贰佰陆拾捌元整，单价为 16807 元/平方米，大写人民币每平方米壹万陆仟捌佰零柒元整。

十一、注册房地产估价师：

十二、实地查勘期：2019 年 7 月 9 日。

十三、估价作业期：2019 年 6 月 4 日至 2019 年 7 月 12 日。

山东方正土地房地产评估有限公司

二〇一九年七月十二日

## 附件

- 1、《鉴定委托书》（2019）鲁 0103 委技鉴字第 230 号复印件
- 2、《房屋权属状况信息》复印件
- 3、《房产分户平面图》复印件
- 4、《山东省济南市市中区人民法院执行裁定书》（2014）市执字第 784-2 号复印件
- 5、《抵押物评估拍卖申请书》复印件
- 6、现场查勘表复印件
- 7、估价机构备案证书、营业执照复印件
- 8、估价人员资格证书复印件
- 9、估价对象照片、位置示意图