

## 致估价委托人函

### 济南市莱芜区人民法院:

受贵院的委托,我们依据《房地产估价规范》确定的估价原则,对委托评估的涉案房地产(即本报告所述估价对象)进行了实地查勘和评估测算,评估工作已完成,现将报告主要内容说明如下:

**估价对象:**济南市莱芜区鲁中东大街58号1号楼东三单元602室(含储藏室),所有权人:高寿地。

不动产权号	设计用途	结构	建筑年份	房号	所在层数/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
莱房权证莱城区字第0168904号	住宅	混合		602	6/6	110.15

注:含储藏室一处。

**估价目的:**为司法机关确定涉案房地产的市场价值提供参考依据。

**价值时点:**2021年11月10日,为估价师现场勘验时间。

**价值类型:**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:**比较法、收益法。

**估价结果:评估单价:7821元/m<sup>2</sup>;**

**评估总价:861483元;**

**人民币大写:捌拾陆万壹仟肆佰捌拾叁元整。**

**估价报告应用的有效期:**本报告自出具日期2021年11月11日起有效期为一年。

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

山东舜华房地产评估造价咨询有限公司

法定代表人:展焕强

二〇二一年十一月十一日



## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利益关系，也与估价委托人等估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、在2021年11月10日，估价师曹建军等估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

1、估价对象产权明晰，产权资料齐全或可以依法补办登记手续，能够在房地产市场上实现自由交易。

2、本估价报告中房屋建筑面积采用委托方提供不动产产权情况表资料记载的建筑面积。

3、本估价报告中一切关于估价对象本身的面积、权属、界址以及可能存在的权益纠葛等可以预见或未曾预见的因素，均以委托人提供、确认的资料为准，由相关当事人承担全部责任。

### 二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

1、我们所进行的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，未能涉及到被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，也未能查看《不动产权证书》、《国有土地使用证》等权属证书的原件。

2、本次估价未实施建筑物地基基础、主体（承重）结构上的损伤鉴定和试验，不能确定估价对象有无内部缺损。本估价结果是在假定估价对象无工程质量问题的情况下得出的，若实际情况与本假设不一致，可能导致本估价结果应做出相应调整或者进行重新测算。

3、本次评估未考虑可能存在的租赁权、抵押权等权益，也未考虑司法机关依法查封、扣押等限制因素的影响。

4、本估价结果是在报告中的所有假设条件同时成立的情况下得出的，若实际中有所变化，估价结果须做相应调整。

### 三、估价中未考虑的因素和一些特殊处理及其可能的影响

1、设定估价对象于现场查勘之时的状况与价值时点之日的状况一致。

2、本估价报告的评估价值是估价对象价值时点的正常状态下的房地产市场价格，估价时没有考虑国家及省、市宏观经济或房地产政策发生重大变化、市场供应关系及市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当条件发生变化时，评估结果应做相应调整或重新估价。

3、根据实地勘查，估价对象是处于住宅小区的楼宇内，为住宅用途，在本次评估过程中，设定其占用范围内的土地使用权为国有出让，使用年期为法定最高年限70年，但是产权证书或登记簿另有记载的，以其登记为准。

#### 四、本估价报告使用的限制条件

1、本报告中有关权属、建筑面积等权益、实物状况的描述不得作为产权登记的依据。

2、本估价报告须经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字盖章后方可有效；本估价报告各项附件与报告书为一整体，不可分割，必须完整、合理使用方为有效。

3、若报告使用人不当使用或者仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估机构不承担任何责任。

4、未经本估价机构书面同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的任何单位或个人提供，亦不得发表于任何公开媒体上；报告的解释权为本评估机构所有。

5、根据《房地产估价规范》的有关规定，“房地产估价结果报告”供委托人使用，“房地产估价技术报告”仅供估价机构存档和有关管理部门查阅时使用。

# 房地产估价结果报告

## 一、委托方

济南市莱芜区人民法院

## 二、估价方

单位名称：山东舜华房地产评估造价咨询有限公司

法定代表人：展焕强

地址：济南市中区小纬四路 21 号

营业执照注册证号：91370103751769734X

房地产估价资格等级：二级

资质证书编号：鲁评 002030

资质证书有效期：2021 年 9 月 10 日至 2024 年 9 月 9 日

## 三、估价对象

### (一)位置与环境状况

估价对象位于济南市莱芜区鲁中东大街 58 号 1 号楼东 3 单元 602 室。北临鲁中东大街，现周围有万福小区、凤城花园等住宅小区。有济南市莱芜区汶源学校。有 K8 路、K10 路、K16 路、K10 路、21 路等多路公交车通过，方便出行。生活便利，基础设施齐备，生活、居住理想。

### (二)估价对象基本状况

1、建筑物状况：依据不动产权情况表（业务号 DJB-309689）记载，委估房屋位于济南市莱芜区鲁中东大街 58 号 1 号楼东三单元 602 室（含储藏室），建筑面积 110.15m<sup>2</sup>。该楼为砖混结构，建筑层数地上 6 层，无地下层。每单元每层两户，委估房屋所在 6 层。室内楼梯间净高 2.8m，外墙刷涂料，外窗为铝合金窗，分户防盗门。建筑物水、电、燃气齐备，采暖方式为集中供暖，维护状况较好。储藏室：水泥砂浆地面，墙面、天棚为刷涂料，木门带不锈钢防盗门。

2、土地实物状况：小区地势较平坦，北部趋陡，无地质缺陷，达到七通一平，基础设施完备，适宜建设，利用率较高。

3、权益状况：依据不动产产权情况表（业务号 DJB-309689）记载，所有权人为高寿地，为房改房。

#### 四、估价目的

为司法机关确定涉案房地产的市场价值提供参考依据。

#### 五、价值时点

2021 年 11 月 10 日，为估价师现场勘验时间。

#### 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，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

1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

6、遵循谨慎原则，评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致价值对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

## 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：

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》；
- 6、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；
- 7、《中华人民共和国拍卖法》及其实施细则；
- 8、《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)；

- 9、《中华人民共和国资产评估法》。

(二) 本此估价采用的技术规程：

- 1、国家标准《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) 委托人提供的有关资料：

- (1). 司法鉴定委托书(2021)鲁 0116 法鉴字 567 号；
- (2). 不动产产权情况表（业务号 DJB-309689）；

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料以及现场查勘、核实所获得的资料。

## 九、估价方法

(一) 估价技术思路与方法

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，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，则宜采取收益法；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。

(二) 估价方法定义

1、比较法是在求取估价对象的价格时，将估价对象与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格修正得出估价对象房地产的价格来确定重估价格的一种评估方法。

2、收益法是在求取估价对象房地产的价格时，运用适当的还原利率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产的价格的一种估价方法。

十、估价结果

根据估价目的，依据估价规范，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过现场实地勘察与广泛的市场调查、分析，在认真分析现有资料的基础上，采用科学合理的房地产评估方法估算，该估价对象在公开市场的条件下于估价时点的房地产估价结果如下：

评估单价：7821 元/m<sup>2</sup>； 贰级

评估总价：861483 元

(人民币大写：捌拾陆万壹仟肆佰捌拾叁元整)。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
展焕强	3720040158		2021年11月11日
曹建军	3720100147		2021年11月11日



## 十二、实地查勘期

2021年11月10日。

## 十三、估价作业日期

2021年8月26日至2021年11月11日。