

致估价委托人函

山东省济南市市中区人民法院：

承蒙贵院（2018）鲁 0103 委技鉴字第 31 号《鉴定委托书》的委托，我公司房地产评估部对山东鸿兴水产有限公司名下的位于济南市市中区十六里河镇兴隆二村幢(1)至幢(5)房地（此次评估房产建筑面积为 2183.40 平方米、土地面积为 2596.0 平方米）价值进行了评估，确定了估价对象在 2018 年 03 月 23 日的房地市场价值。估价目的为法院办理案件提供参考依据而评估房地市场价值。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，在实地查勘、全面分析影响该房地产价格因素的基础上，以国家有关房地产估价的法律、政策和贵院所提供的证件、资料为依据，对影响估价对象价格的因素作了综合分析，最终选用成本法、基准地价系数修正法和市场比较法对估价对象在价值时点的客观合理价值进行了认真的分析、测算、判断，确定估价对象在 2018 年 03 月 23 日的评估总值为 ¥11,305,068.00 元，大写人民币壹仟壹佰叁拾万伍仟零陆拾捌元整（其中房产价值为 ¥3,075,748.00 元，大写人民币叁佰零柒万伍仟柒佰肆拾捌元整，土地价值为 ¥8,229,320.00 元，大写人民币捌佰贰拾贰万玖仟叁佰贰拾元整）。详见下表：

评估结果明细表

序号	估价对象名称	建筑面积 (m ²)	房产 评估单价 (元/m ²)	房产 评估总值 (元)
1	市中区十六里河镇兴隆二村幢(1)	442.39	1310.00	579531.00
2	市中区十六里河镇兴隆二村幢(2)	47.50	1170.00	55575.00
3	市中区十六里河镇兴隆二村幢(3)	816.50	1450.00	1183925.00