

估价项目名称： 莱城区长勺北路 186-16 号 8 幢西 1 单元 101、
302、402、601、802、901、1601，西 2 单元
501、701、702、1502、1602 十二套房地产价
值评估报告

委托估价方： 山东省济南市莱芜区人民法院技术室

受理估价方： 山东金桥房地产土地评估有限公司

估 价 人 员： 陈清 袁源

估价作业日期： 2019 年 12 月 12 日-2019 年 12 月 13 日

估价报告编号： 山东金桥房估字 T2019-LCF085 号

目 录

一、致委托方.....	3
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	6
四、估价结果报告.....	7
五、附件.....	10

1. 司法鉴定委托书；
2. 房屋资料复印件；
3. 房屋照片；
4. 估价对象位置示意图；
5. 估价机构营业执照复印件；
6. 估价机构资格证书复印件；
7. 估价人员资格证书复印件。

致委托方函

山东省济南市莱芜区人民法院技术室：

受贵院委托，我公司于2019年12月12日，派出由专业估价人员组成的房地产评估小组，对位于莱城区长勺北路186-16号8幢西1单元101、302、402、601、802、901、1601，西2单元501、701、702、1502、1602十二套房地产进行了现场勘察（室外勘查），并进行了市场价格的评估。

估价对象：莱城区长勺北路186-16号8幢共计十二套房地产，总建筑面积1638.83平方米，详见明细表，所有权人为莱芜银弘房地产开发有限公司。

估价目的：为法院审理执行案件提供房地产价值参考依据。

估价时点：2019年12月12日。

估价结果：我公司评估人员根据估价目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合评估经验和对影响项目价值因素的分析，评估估价对象房地产在估价时点的公开市场价值。

房号	位置	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	价值 (元)
101	莱城区长勺北路186-16号 8幢西1单元	257.09	4600	1182614
302		121.98	4700	573306
402		121.98	4700	573306
601		128.64	4700	604608
802		121.98	4700	573306
901		128.64	4700	604608
1601		128.64	4700	604608
501	莱城区长勺北路186-16号 8幢西2单元	121.98	4700	573306
701		121.98	4700	573306
702		128.64	4700	604608
1502		128.64	4700	604608
1602		128.64	4700	604608
合计		1638.83		7676792
总计	房地产价值取整为（人民币）767.68万元，大写金额：柒佰陆拾柒万陆仟捌佰元整			

山东金桥房地产土地评估有限公司

二〇一九年十二月十三日

估价师声明

我们郑重声明：

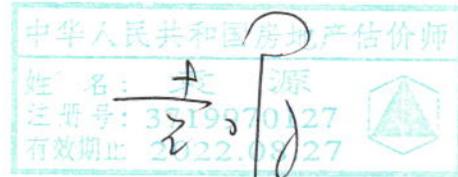
1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 我们已经会同办案人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性和合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，我们和我们所在的评

估机构不承担相应的责任。

8. 本评估报告由山东金桥房地产土地评估有限公司负责解释。

9. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

注册房地产估价师：



估价的假设和限制条件

一、估价的假设和限制条件

- 1、本次评估结果是估价对象在估价时点的价格。
- 2、本报告仅对估价对象的现值进行评估，未考虑估价时点以后其他因素对估价对象价值增减所产生的影响。
- 3、本报告结果仅限于为法院审理执行案件提供房地产价值参考。不作其它用途使用。
- 4、本次估价以估价对象保持现状、正常、持续使用为假设前提。
- 5、本次估价房产面积依据《房屋状况附表》复印件，受托估价方未进行现场测量。
- 6、本次评估未考虑他项权利对房地产价值的影响。

二、特殊事项说明

- 1、估价人员通过调查专门从事各类类物业销售、租赁经纪业务的有关中介人员，获取了大量的房屋销售、租赁交易资料。
- 2、通过咨询有关房地产业界专家，网络查询估价对象所在的区域的类似物业房地产市场状况，为评估工作提供了详实的基础资料。

三、报告应用有效期

本评估报告的应用有效期为 1 年。

估价结果报告

一、委托估价方：山东省济南市莱芜区人民法院技术室

二、受理估价方：山东金桥房地产土地评估有限公司

地 址： 泰安市东岳大街建设大厦二楼

法 人 代 表： 陈清

估价资格等级：贰级[证书编号：鲁评102001]

三、估价对象：

1、估价对象实物状况：

房号	位置	面积 (m ²)	总层数 (地上/地下)	所在层数	房屋结构
101	莱城区长勺北路186-16号 8幢西1单元	257.09	18/2	1-2	钢混
302		121.98	18/2	3	钢混
402		121.98	18/2	4	钢混
601		128.64	18/2	6	钢混
802		121.98	18/2	8	钢混
901		128.64	18/2	9	钢混
1601		128.64	18/2	16	钢混
501	莱城区长勺北路186-16号 8幢西2单元	121.98	18/2	5	钢混
701		121.98	18/2	7	钢混
702		128.64	18/2	7	钢混
1502		128.64	18/2	15	钢混
1602		128.64	18/2	16	钢混
合计		1638.83			
备注	估价人员经现场勘查(室外勘查)，建筑物主体及内外装饰已大体完工，至评估基准日，未安装电梯，楼内公共区域部分铺设瓷砖，墙面刷白，步梯水泥地面，小区内公共道路及绿化尚未完成，部分公共设施未施工完成				

2、估价对象区位状况：估价对象位于莱城区长勺北路186-16号，西临长勺北路。附近有学校、医院等，交通便捷，基础设施及公共设施较齐全，环境一般。

四、估价目的：为法院审理执行案件提供房地产价格参考依据。

五、估价时点：二〇一九年十二月十二日

六、价值定义：即估价对象于估价时点的价格。

七、估价依据：

(一) 相关的政策法规和规范

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国物权法》
4. 国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》
5. 《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》

(二) 委托方提供的资料

1. 山东省济南市莱芜区人民法院技术室技术鉴定委托书（2019）鲁0116 鉴 757 号；

2. 《房屋状况附表》复印件 1 份；

(三) 估价方现场勘查情况及了解搜集的材料

八、估价原则：

1. 独立、客观、公正的工作原则
2. 遵循合法原则
3. 遵循最高最佳使用原则
4. 遵循替代原则
5. 遵循估价时点原则

九、估价方法：

房地产估价中常用的方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法和基准地价系数修正法等，估价人员经过认真分析所掌握的资料，并进行了

实地勘察和对邻近房地产调查以后，认为估价对象为住宅用房，该区域同类房地产交易实例较多，价格可比性较强，比较法为本次评估仅适用的方法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比实例成交价格进行修正后得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为在建工程项目，至估价时点建筑物已基本完工，小区内部分设施设备尚未完成。估价对象评估价值采用比较法求取估价对象房地产市场价值后扣减项目完工后续应投入的费用。

十、估价结果：

房号	位置	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	价值 (元)
101	莱城区长勺北路 186-16 号 8 幢西 1 单元	257.09	4600	1182614
302		121.98	4700	573306
402		121.98	4700	573306
601		128.64	4700	604608
802		121.98	4700	573306
901		128.64	4700	604608
1601		128.64	4700	604608
501		莱城区长勺北路 186-16 号 8 幢西 2 单元	121.98	4700
701	121.98		4700	573306
702	128.64		4700	604608
1502	128.64		4700	604608
1602	128.64		4700	604608
合计	1638.83			7676792
总计	房地产价值取整为 (人民币) 767.68 万元，大写金额：柒佰陆拾柒万陆仟捌佰元整			

十一、估价作业日期：2019 年 12 月 12 日-2019 年 12 月 13 日

十二、报告应用有效期：2019 年 12 月 13 日-2020 年 12 月 12 日

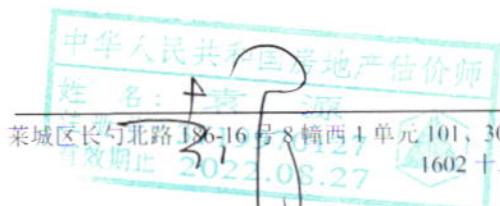


袁源



山东金桥房地产土地评估有限公司

二〇一九年十二月十三日



附 录

1. 司法鉴定委托书
2. 房屋资料复印件
3. 房屋照片
4. 估价对象位置示意图
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构资格证书复印件
7. 估价人员资格证书复印件

技术鉴定委托书

(2019)鲁0116鉴757号

受委托机构	山东金桥房地产土地估价有限公司		
案由	民间借贷纠纷		
案情摘要			
鉴定事项	评估被执行人莱芜银宏房地产开发有限公司名下房产13套(8幢西1单元101、302、402、601、802、901、1601;西2单元501、701、702、 1402 、1502、1602)。		
送检材料			
当事人	注:被鉴定人是自然人的当事人一栏应当填写被鉴定人的姓名、性别、出生年月、民族、职业、住所地等。		
	申请人	山东科虹线缆科技股份有限公司 18866341026	
	被申请人	莱芜银虹房地产开发有限公司 18663446886 15020859999	
委托人	山东省济南市莱芜区人民法院技术室	联系电话	0634—6215496

房屋状况附表

业务编号: 226333

申请编号:

受理编号

受理时间

幢号	房号	结构	竣工日期	层数		用途		户型或间数	建筑面积(平方米)	套内面积(平方米)	
				地上	地下	所在	房屋规划用途				房屋使用用途
11幢	东2单元101	钢筋混凝土结构		10/1		1-2	成套住宅	成套住宅	复式	246.67	193.04
11幢	东2单元102	钢筋混凝土结构		10/1		1-2	成套住宅	成套住宅	复式	235.1	183.99
11幢	东2单元301	钢筋混凝土结构		10/1		3-4	成套住宅	成套住宅	复式	246.86	193.19
11幢	东2单元302	钢筋混凝土结构		10/1		3-4	成套住宅	成套住宅	复式	256.75	200.93
8幢	西1单元101	钢筋混凝土结构		18/2		1-2	成套住宅	成套住宅	复式	257.09	198.25
8幢	西1单元1601	钢筋混凝土结构		18/2		16	成套住宅	成套住宅	三室二厅	128.64	99.2
8幢	西1单元302	钢筋混凝土结构		18/2		3	成套住宅	成套住宅	三室二厅	121.98	94.06
8幢	西1单元402	钢筋混凝土结构		18/2		4	成套住宅	成套住宅	三室二厅	121.98	94.06
8幢	西1单元501	钢筋混凝土结构		18/2		5	成套住宅	成套住宅	三室二厅	128.64	99.2
8幢	西1单元502	钢筋混凝土结构		18/2		5	成套住宅	成套住宅	三室二厅	121.98	94.06
8幢	西1单元601	钢筋混凝土结构		18/2		6	成套住宅	成套住宅	三室二厅	128.64	99.2
8幢	西1单元602	钢筋混凝土结构		18/2		6	成套住宅	成套住宅	三室二厅	121.98	94.06
8幢	西1单元702	钢筋混凝土结构		18/2		7	成套住宅	成套住宅	三室二厅	121.98	94.06
8幢	西1单元802	钢筋混凝土结构		18/2		8	成套住宅	成套住宅	三室二厅	121.98	94.06
8幢	西1单元901	钢筋混凝土结构		18/2		9	成套住宅	成套住宅	三室二厅	128.64	99.2
8幢	西1单元902	钢筋混凝土结构		18/2		9	成套住宅	成套住宅	三室二厅	121.98	94.06
8幢	西2单元1402	钢筋混凝土结构		18/2		14	成套住宅	成套住宅	三室二厅	128.64	99.2

