

# 房地产司法鉴定估价报告

项目名称：济南市莱芜高新区世纪城路1号7幢东1单元2501住宅

房地产市场价格评估

委托人：济南市莱芜区人民法院

房地产估价机构：山东博莱仕土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张 优（注册号：3720180130）

乔英玲（注册号：3720110140）

估价报告出具日期：2020年03月30日

估价报告编号：鲁博评 LW20200330029

## 致估价委托人函

济南市莱芜区人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业技术人员对刁爱梅、刘震名下的位于济南市莱芜高新区世纪城路1号7幢东1单元2501室（建筑面积162.15平方米）的住宅房地产进行了市场价值评估。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。价值时点为完成估价对象实地查勘之日：2020年03月19日。

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律、法规和技术标准，在合理的假设下，结合分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用市场比较法对估价房地产的市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点的市场价值为：

人民币 124.37 万元，大写：壹佰贰拾肆万叁仟柒佰圆整。

提示：

- 1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。
- 2、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

法定代表人：王晓龙

2020年03月30日

## 目 录

注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、估价方	7
三、估价目的	7
四、估价对象概况	7
五、价值时点	8
六、价值定义	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
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、实地勘察期	10
十三、估价作业期	10
十四、估价报告的使用期限	10
附件	11
一、司法科学技术鉴定委托书（2020）鲁 0116 鉴 30 号；	
二、委估对象相关资料；	
三、委估对象的现场照片；	
四、估价机构营业执照复印件；	
五、估价机构资质证书复印件；	
六、估价人员执业资格证书复印件。	

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中所作的对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述。

2、本估价报告中的分析、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，但受到本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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范 GB/T50291-2015》和《房地产估价基本术语标准 GB/T50899-2013》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、估价师已于 2020 年 03 月 19 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告依据了委托人提供的相关资料，委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册估价师不承担相应的责任。

8、本报告复印无效。

## 估价的假设和限制条件

### （一）估价假设

#### 1、一般假设

（1）估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下、假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。

（2）估价人员对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定检测的情况下，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。

（3）估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与济南市莱芜区住房和城乡建设局出具的《房产查询报告》记载建筑面积大体相当。

（4）对房地产市场的假设。估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：①交易双方自愿地进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓交易行情；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予附加出价。

（5）假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

#### 2、背离事实假设

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据本次房地产司法鉴

定估价需要，不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封、欠缴税费等因素的影响。

### 3、估价依据不足假设

估价对象未办理产权证，委托人提供了由济南市莱芜区住房和城乡建设局出具的《房产查询报告》复印件，本次估价假定该材料与原证所载内容相符，真实、合法、有效。

## （二）估价报告使用限制

### 1、估价报告使用人的限制

1) 估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托书中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2) 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部内容在任何公开的额文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3) 估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

### 2、估价报告使用限制说明

1)、估价结果为房地产市场价值，是房地产适当营销后，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。

2)、估价结果不包含室内可移动物品的价值及其他债权债务。

3)、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

4)、本估价报告使用期限为一年。如超过使用期限,或价值时点之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化,对估价结果产生明显影响时,估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5)、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人,“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

6)、未经估价机构书面同意,本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。

7)、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时,请通知本公司进行更正。

### (三) 需要说明的其他事项

1、现实房地产交易中,一般难以达到理想的公开市场条件,致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2、估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

3、如对本结论有异议,可于结论书送达之日起10个工作日内向我公司提出重新评估或补充评估。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：济南市莱芜区人民法院

联系电话：0634-6211856

### 二、估价方

名称：山东博莱仕土地房地产评估有限公司

联系地址：济南市莱芜区汶源东大街金地凯旋城沿街楼

联系电话：0634-8586288 15020866288

联系人：乔英玲

资格等级：一级

资质证号：建房估证字（2013）002号

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）、估价对象范围：

估价对象为一套住宅房地产，位于莱芜高新区世纪城路1号7幢东1单元2501室，房屋建筑面积162.15平方米，约2016年建成，出让商品房。本次范围不包含室内可移动物品、债权债务等其他因素，但包含房屋的配套设施、装饰装修部分。

#### （二）、估价对象权益状况：

根据济南市莱芜区住房和城乡建设局出具的《房产查询报告》：该估价对象权利人为刁爱梅、刘震，商品房网签，成套住宅。

#### （三）、估价对象实物状况

该估价对象位于莱芜高新区世纪城路1号7幢东1单元2501室，建筑面积162.15平方米，钢混结构，约2016年建成，房屋



总层数 33 层，待估对象位于 25 层，两梯三户，待估对象位于东户，四室两厅两卫，进户防盗门，室内毛坯房，水泥毛地面、水泥毛墙面，外围双层真空玻璃窗，外墙仿大理石真石漆。小区有水、电、暖、气等配套设施，成新度高。

#### （四）、估价对象区位状况

估价对象位于莱芜高新区世纪城路 1 号 7 幢东 1 单元 2501 室，东临世纪城路，南临山财路，小区有红黄蓝幼儿园、跨世纪幼儿园，社区卫生室、益寿堂药店，超子超市、世纪城超市，附近有博雅新苑、御景花园等小区，有世纪城小学、莱芜新起点高级中学、莱芜一中、山东财经大学，建设银行、农商银行，中国电信，希尔顿大酒店，西临莲河公园，距莱芜开发区高速路出入口较近，交通便利，服务设施较齐全，环境优美，适宜居住。

#### 五、价值时点

完成估价对象实地查勘之日：2020 年 03 月 19 日。

#### 六、价值类型

房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

#### 七、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》、《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》等国家和地方有关法律、法规及文件；

2、住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章；

3、技术标准

《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】；

- 4、委托方提供的产权资料复印件等；
- 5、技术鉴定委托书（2020）鲁 0116 鉴 30 号；
- 6、估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

## 八、估价原则

本次估价遵循公正、公平、公开、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对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，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 九、估价方法

根据以上情况及估价人员掌握的现有资料，结合估价对象自身的特点及实际情况，我们认为：该估价对象为住宅房地产，在同一供需圈内，与估价对象类似房地产交易较活跃，房地产转让案例较易收集，市场依据较为充分，故用市场比较法可反映估价对象客观合理的价格，故本次评估可选用市场比较法。

市场比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似

房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

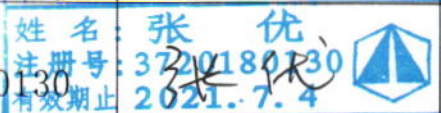

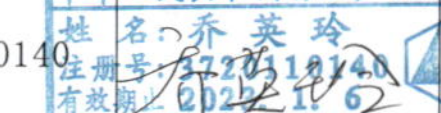

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真研究现有资料的基础上，依据估价假设和限制条件，结合估价经验及对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于估价时点的估价结果如下：

名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
2501 住宅	162.15	7670	124.37
合计	162.15	—	124.37

人民币 124.37 万元；大写：壹佰贰拾肆万叁仟柒佰圆整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 优	3720180130	 姓名：张 优 注册号：3720180130 有效期至：2021.7.4 	2020年3月30日
乔英玲	3720110140	 姓名：乔英玲 注册号：3720110140 有效期至：2022.11.6 	2020年3月30日

### 十二、实地勘察期

2020年03月19日

### 十三、估价作业日期

2020年03月19日-2020年03月30日

### 十四、估价报告使用期限

本估价报告的有效期为一年，自报告出具日算起。

0063420030059

## 附 件

- 一、司法科学技术鉴定委托书（2020）鲁 0116 鉴 30 号；
- 二、委估对象相关资料；
- 三、委估对象的位置图及现场照片；
- 四、估价机构营业执照复印件；
- 五、估价机构资质证书复印件；
- 六、估价人员执业资格证书复印件。

# 技术鉴定委托书



(2020)鲁 0116 鉴 30 号

受委托机构	山东博莱仕土地房地产评估有限公司		
案 由	民间借贷纠纷		
案情摘要			
鉴定事项	评估刁爱梅、刘震名下位于济南市莱芜高新区世纪城路 1 号 7 幢东 1 单元 2501 的房产。		
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	赵荣美 13306342855	
	被 申 请 人	刘震 13563424567 刁爱梅 13561726696	
委 托 人	山东省济南市莱芜 区人民法院技术室	联系电话	0634-6211856



# 房产查询报告

校验码: 350250



经查询，截至2019-12-09 15:13:13，在莱芜房屋产权交易信息系统（含莱芜区、钢城区、莱芜高新区）中与申请人姓名、身份证号同时匹配的国有土地上现住房情况如下：

被查询人情况：

名称	证件类型	证件号码
刘震	居民身份证	370919197105160612

被查询人名下共1套房产，明细情况如下：

序号	房屋坐落	建筑面积	规划用途	备注
1	高新区世纪城路1号7幢东1单元2501	162.15	成套住宅	商品房网签

使用范围：个人房源信息核验

打印时间：2019-12-09 15:13:24





# 房产查询报告

校验码:479869



经查询，截至2019-12-09 15:11:03，在莱芜房屋产权交易信息系统（含莱芜区、钢城区、莱芜高新区）中与申请人姓名、身份证号同时匹配的国有土地上现住房情况如下：

被查询人情况：

名称	证件类型	证件号码
刁爱梅	居民身份证	371202197710160624

被查询人名下共1套房产，明细情况如下：

序号	房屋坐落	建筑面积	规划用途	备注
1	高新区世纪城路1号7幢东1单元2501	162.15	成套住宅	商品房网签

使用范围：个人房源信息核验

打印时间:2019-12-09 15:12:27



和家园

尚家泉村

大洛庄村

心嘉园

东峪

莱芜高新区立交

听花苑

玉皇山

孝义水库

崔梁坡小区

莱芜世纪城

三官庙小区

1 财经大学 (莱芜校区)  
2

世纪城小

莱芜职业技术学院

中共济南市委  
党校莱芜校区

信誉楼商厦

供销石化加油站

徐家河社区

鲁能开源智能  
电力产业园

博雅新苑

中国石化

2D

莱芜区气象局

莱芜龙兴家园

莱芜会展中心

银河大街

+

金税家园

莱芜东站

莱芜市实验  
幼儿园

38%

-

清馨园

秦馨园

莱芜市应急  
避难场所

吕花园工业园

全景

莱芜区政府

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

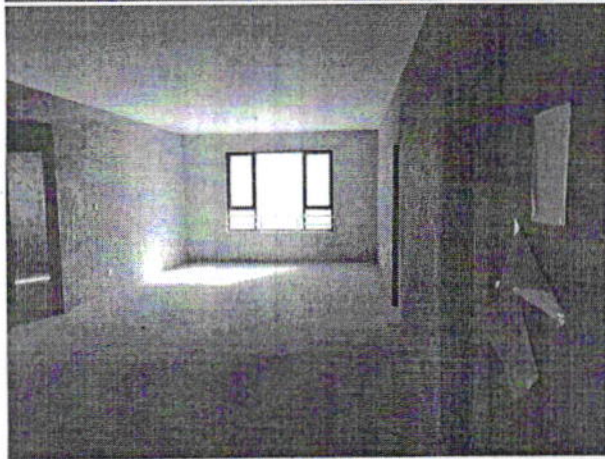
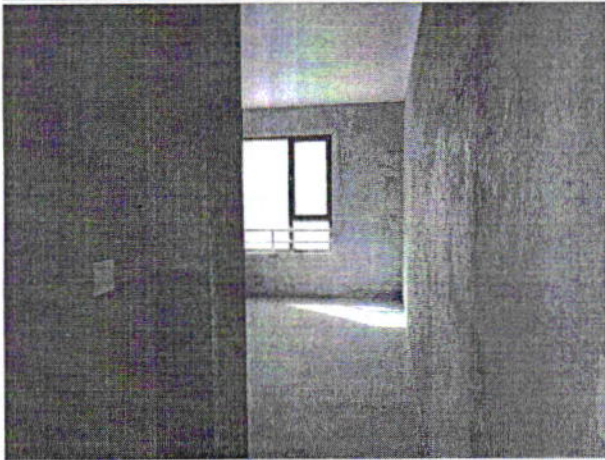
莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所

莱芜市应  
急避难场所



世纪城路1号7幢东1单元2501室







# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370811726681343P

名称 山东博莱仕土地房地产评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼1-3号

法定代表人 王晓龙

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2001年01月08日

营业期限 2001年01月08日至2021年01月07日

经营范围 房地产评估、信息咨询；房地产策划、营销代理；土地价格评估、地价咨询（以上均凭许可证或批准文件经营）。  
 （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



登记机关

<http://sd.gsxt.gov.cn>



提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；  
 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东博莱仕土地房地产评估有限公司

法定代表人：王晓龙

(执行事务合伙人)

住所：济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼1-3号

统一社会信用代码：91370811726681343P

备案等级：壹级

备案证书编号：建房估证字[2013]002号

有效期：2018年4月18日至2021年4月17日



发证机关(公章)  
二〇一八年六月二十九日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00197624

姓名 / Full name

乔英玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371202197405284727

注册号 / Registration No.

3720110140

执业机构 / Employer

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-6

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00158127

姓名 / Full name

张仇

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370902198709282444

注册号 / Registration No.

3720180180

执业机构 / Employer

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

