



房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：济南市市中区九曲庄路 65 号中海国际社区四区 1 号楼
-116 室储藏室房地产司法鉴定评估

估价委托人：山东省济南市市中区人民法院

房地产估价机构：山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：宋述超 （注册证号：3720150098）

樊晓霞 （注册证号：3720100044）

估价报告出具日期：2020年07月24日

估价报告编号：鲁中安估字（2020）048 号

当事人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向济南市市中区人民法院提出

致估价委托人函

山东省济南市市中区人民法院：

受贵院委托，我公司秉承客观、公正、科学、独立的原则，于 2020 年 07 月 21 日派出注册房地产估价师，对坐落于济南市市中区九曲庄路 65 号中海国际社区四区 1 号楼-116 室储藏室房地产进行了实地查勘、市场调查和测算，为贵院审理的王忠德与张士忠民间借贷纠纷一案提供价值参考而评估其房地产市场价值。

估价目的：为司法案件提供房地产市场价值参考依据。

估价对象：估价对象坐落于济南市市中区九曲庄路 65 号中海国际社区四区 1 号楼-116 室，建筑面积为 19.85 平方米，2014 年建成，钢混结构，房屋总层数为 20 层，所在层次为-1 层，朝向为西向，房屋用途为储藏室，所有权人为张士忠，无共有情况。依据《房屋权属状况信息》记载，房产证号为济南 20180006236 号。本次估价范围为储藏室及其分摊的国有建设用地使用权，无其他构筑物，不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素。

价值时点：2020 年 07 月 21 日。

价值类型：房地产市场价值，是房地产经适当营销后，有熟悉情况、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：本次评估选用比较法。

估价结果：济南市市中区九曲庄路 65 号中海国际社区四区 1 号楼-116 室储藏室房地产在价值时点的市场价值为人民币 8.04 万元，大写人民币捌万零肆佰元整，建筑面积单价 4048 元/平方米。本价值包含所分摊的土地使用权价值。

特别提示：

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。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。

法定代表人签章：

山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二〇年七月二十四日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附 件.....	12
附件一 《山东省济南市市中区人民法院评估委托函》复印件	
附件二 《鉴定委托书》复印件	
附件三 《山东省济南市市中区人民法院执行裁定书》复印件	
附件四 《山东省济南市市中区人民法院民事调解书》复印件	
附件五 估价对象位置图及可比实例位置图	
附件六 估价对象相关照片及可比实例相关照片	

- 附件七 《房屋权属状况信息》复印件
- 附件八 《房屋分户平面图》复印件
- 附件九 《现场勘察表》复印件
- 附件十 鉴定人承诺书
- 附件十一 专业帮助情况和相关专业意见情况
- 附件十二 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 附件十三 注册房地产估价师资格证书复印件

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估价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《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

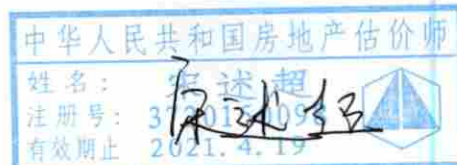
5、我们于 2020 年 07 月 21 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘人员及本项目负责人为注册房地产估价师宋述超，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、没有外部专家及单位对本估价报告提供重要专业帮助。

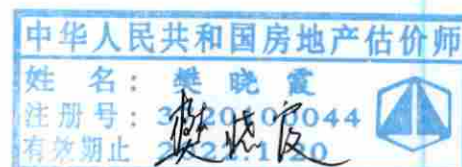
注册房地产估价师：

姓名 注册号 签章

宋述超 3720150098



樊晓霞 3720100044



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设

(1) 注册房地产估价师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) 注册房地产估价师对估价对象安全、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 and 环境污染情况。

(3) 注册房地产估价师未对办理产权登记的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《房屋权属状况信息》记载面积大致相当，本次估价房屋建筑面积以《房屋权属状况信息》记载为准。

(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、知晓市场行情；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) 估价对象为整个楼栋中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2. 未定事项假设

估价对象所占用的土地未办理分户《国有土地使用证》分割证书，经调查估价对象所在为商品房住宅小区，根据当地房地产行政管理部门规定，该类房屋买卖、

租赁等交易方式不受影响，所以本次评估，假设其土地权属完备，使用权类型为出让，合法用途为住宅用地。

该假设仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

3. 背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

4. 不相一致假设

《房屋权属状况信息》记载，房屋坐落为市中区九曲庄路 65 号中海国际社区四区 1 号楼-116 室，经过实地查勘，估价对象坐落于市中区九曲庄路 65 号中海国际社区 A4 区 1 栋 116 室。经核实，两处系同一坐落，本次估价房屋坐落以《房屋权属状况信息》记载为准。

该假设仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

5. 依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

(1) 本估价报告的使用期限为壹年，自二〇二〇年七月二十四日起生效。若超过有效期或价值时点之后以及有效期之内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(2) 本次估价目的是为司法案件提供房地产市场价值参考依据，估价结果是根据估价目的于价值时点对估价对象在保持现有状态下做出的，不作其他估价目的之用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新评估。

(3) 本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律法规。

(4) 估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方为有效，提供

给估价委托人的估价报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

(5) 未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，估价报告的相关资料亦不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。本报告的最终解释权归本公司所有。

三、其他需要说明的事项

1. 本估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2. 本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种形式，《山东省济南市市中区人民法院评估委托函》及《鉴定委托书》未约定提供估价报告的形式，本次估价机构提供估价结果报告供估价委托人使用，估价技术报告作为估价机构存档备案使用。

3. 鉴定活动遵循独立、客观、公正的原则，因此，鉴定意见可能对当事人有利，也可能不利。鉴定意见属于专家专业性意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，鉴定人和鉴定机构无权干涉。

4. 山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司接到山东省济南市市中区人民法院委托后，于 2020 年 07 月 21 日派出注册房地产估价师宋述超，在当事人的陪同下对济南市市中区九曲庄路 65 号中海国际社区四区 1 号楼-116 室储藏室房地产进行了查勘，并核实了有关文件资料。查勘完成后形成现场勘察表，经当事人及鉴证人确认签字后，完成了在当时情况下必要的评估程序。

5. 根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004 年 10 月 26 日，法释[2004]16 号）第六条：当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：山东省济南市市中区人民法院

二、房地产估价机构

名称：山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：济南市市中区小纬四路 46 号

统一社会信用代码：9137010372756355XG

备案证书编号：鲁评 001012

备案等级：壹级

法定代表人：樊晓霞

联系电话：0531-88019636

三、估价目的

为司法案件提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围：

本次估价范围为储藏室及其分摊的国有建设用地使用权，无其他构筑物，不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素。

2. 估价对象基本状况：

(1) 名称：济南市市中区九曲庄路 65 号中海国际社区四区 1 号楼-116 室储藏室。

(2) 坐落：济南市市中区九曲庄路 65 号中海国际社区四区。

(3) 规模：19.85 平方米。

(4) 用途：储藏室。

(5) 权属登记情况：依据《房屋权属状况信息》，所有权人为张士忠，房产证号为济南 20180006236 号。委托方未提供估价对象所占用土地的《国有土地使用证》分割证书，根据当地房地产行政管理部门规定，该种情况买卖、租赁等交易方式不受影响，所以本次评估，假设其土地权属完备，合法用途为住宅用地。估价对象产权清晰。

3. 土地基本状况：济南市市中区九曲庄路 65 号中海国际社区四区。

(1) 四至：北至支路，西至山体，南至支路，东至九曲庄路。

(2) 形状：形状较不规则。

(3) 地势：地势有轻微起伏。

(4) 开发程度：七通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）。

(5) 土地使用期限：委托方未提供估价对象所占用土地的《国有土地使用证》分割证书，但可享有分摊内的土地使用权，不影响其上市交易，根据《物权法》第一百四十九条 住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

(6) 规划限制条件：估价对象所属项目规划在建筑设计、容积率等方面有一定的限制。

4. 建筑物基本状况：依据《房屋分户平面图》，房屋建成于 2014 年，估价对象用途为储藏室，房屋总层数为 20 层，估价对象位于-1 层，朝向为西向，其他状况如下：

(1) 建筑结构：钢混结构。

(2) 设施设备：水、电、通讯、消防、电梯。

(3) 装饰装修：外墙刷真石漆，局部贴砖；入户防盗门，室内无窗，墙面刷涂料，水泥地面。

(4) 新旧程度：房屋维护保养状况较好。

5. 区位状况：临九曲庄路，出入可利用非机动车、私家车、公交车、出租车；周边有中海御山华府、泉海小学南等公交站点，有 509 路、B120 路、K41 路等多路公交车停靠，交通便捷；周边有中海环宇城购物中心、社区超市、社区卫生服务中心、中国民生银行 24 小时自助银行服务等，生活服务设施较齐全；周边有兰妮国际幼儿园、天地生幼儿园、泉海小学、济南市市中区泉海学校等，教育设施齐全。

五、价值时点

2020 年 07 月 21 日，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本地估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，有熟悉情况、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

本次估价我们遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：

要求注册房地产估价师站在中立的立场上，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的原则。

2. 合法原则：

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

3. 价值时点原则：

要求估价结果是在估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。

4. 最高最佳利用原则：

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定，并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

5. 替代原则：

要求估价结果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在合理范围内的原则。即在评估一宗房地产价格时，如在相似区域内有若干与估价对象效用相近的房地产价格存在，则可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

八、估价依据

1. 估价依据的有关法律、法规和政策

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（第十届全国人民代表大会第五次会议通过，中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（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，中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日施行）；

(5) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2005 年 1 月 1 日起施行，法释〔2004〕16 号）；

(6) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007 年 9 月 1 日起实施，法办发〔2007〕5 号）；

(7) 《司法鉴定程序通则》（司法部第 132 号令，2016 年 5 月 1 日起实施）；

(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》（2010 年 8 月 16 日最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过，法释〔2011〕21 号）；

(10) 《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范（试行）》（2011 年 2 月 12 日）；

(11) 《四川省房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》。

2. 估价的技术标准

(1) 《房地产估价规范》（中华人民共和国国标 GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国标 GB/T 50899-2013）。

3. 委托方提供的有关资料

(1) 《山东省济南市市中区人民法院评估委托函》（（2020）鲁 0103 委技鉴字第 108 号）；

(2) 《鉴定委托书》（（2020）鲁 0103 委技鉴字第 108 号）；

(3) 《房屋权属状况信息》；

(4) 《房屋分户平面图》；

(5) 《山东省济南市市中区人民法院执行裁定书》（（2019）鲁 0103 执 2367 号）；

(6) 《山东省济南市市中区人民法院民事调解书》（（2019）鲁 0103 民初 3406 号）。

4. 其他资料

(1) 注册房地产估价师实地查勘的资料和数据；

(2) 注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种。从理论上讲，估价对象的同类房地产在价值时点的近期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的开发建设项目进行重新开发建设的选用成本法；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选用成本法。估价对象具有开发潜力或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的应选用假设开发法。

我们对估价对象进行了详细的实地查勘，依据《房地产估价规范》估价方法选用的相关规定，经充分研究和论证，估价对象为已建成并使用的建筑物，为存量房屋，不产生后续开发成本，因此无法选用假设开发法；估价对象为整个小区的一部分，不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，因此不适宜采用成本法；估价对象为储藏室房地产，作为住宅配套，该区域内类似房屋单独出租案例不易取得，因此不适宜选用收益法；估价对象为储藏室房地产，根据估价对象所处的区位及实物状况，该区域内近期类似房屋的交易情况较易获得，因此选用比较法。

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，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象价值诸因素的基础上进行了判断、测算，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 8.04 万元，大写人民币捌万零肆佰元整，建筑面积单价 4048 元/平方米。本价值包含储藏室及其分摊的国有建设用地使用权，无其他构筑物，不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素，但包括装

饰装修部分。

估价结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价方法	比较法
测算结果	总价 (万元)		8.04
	单价 (元/m ²)		4048
评估价值	总价 (万元)		8.04
	单价 (元/m ²)		4048

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋述超	3720150098	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：宋述超 注册号：3720150098 有效期至：2021.4.19	2020年7月24日
樊晓霞	3720100044	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：樊晓霞 注册号：3720100044 有效期至：2021.4.19	2020年7月24日

十二、实地查勘期 2020年07月21日至2020年07月21日

十三、估价作业期 2020年07月21日至2020年07月24日

山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二〇年七月二十四日



附 件

- 附件一 《山东省济南市市中区人民法院评估委托函》复印件
- 附件二 《鉴定委托书》复印件
- 附件三 《山东省济南市市中区人民法院执行裁定书》复印件
- 附件四 《山东省济南市市中区人民法院民事调解书》复印件
- 附件五 估价对象位置图及可比实例位置图
- 附件六 估价对象相关照片及可比实例相关照片
- 附件七 《房屋权属状况信息》复印件
- 附件八 《房屋分户平面图》复印件
- 附件九 《现场勘察表》复印件
- 附件十 鉴定人承诺书
- 附件十一 专业帮助情况和相关专业意见情况
- 附件十二 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 附件十三 注册房地产估价师资格证书复印件

山东省济南市市中区人民法院 评估委托函

(2020)鲁0103委技鉴字第108号

山东中安土地房地产评估测绘有限公司:

本院审理王忠德与张士忠民间借贷纠纷一案,需对济南市市中区九曲庄路65号中海国际社区四区1号楼-116号储藏室(房产证号:济南20180006236)房产价值进行评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》有关规定,特委托你单位对所涉财产进行评估。现将有关材料移交你单位,请指派有符合资格的执业人员按照委托书中载明的委托事项进行,并于30日内完成该项工作。该项工作完成后,应当出具鉴定报告书,报告书的扉页显著位置应当告知当事人所提异议方式及期限,评估报告书上应当有执业人员的签名、加盖公章,评估报告书一式4份及电子版一份送本院技术室。

我院移交的有关材料,请一并退还我院。

二〇二〇年六月二十九日



联系人: 李国强 联系电话: 82567097 传真: 82567315

鉴定委托书

(2020)鲁0103委技鉴字第108号

受委托机构	山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司		
案由	民间借贷纠纷		
案情摘要	详见诉状		
鉴定的目的要求	需对济南市市中区九曲庄路65号中海国际社区四区1号楼-116号储藏室(房产证号:济南20180006236)房产价值进行评估。		
送检材料	申请书、判决书、房屋权属信息、分户平面图、裁定书		
当事人	申请人: 王忠德 17615819890		
	被申请人: 张士忠 13605407326		
委托人	李国强	委托时间	2020-6-29

注: 此页交受委托机构, 委托印章加盖在题目上。

山东省济南市市中区人民法院
执行裁定书

(2019)鲁0103执2367号

申请执行人：王忠德，男，1955年12月18日生，汉族，住济南市市中区中海国际社区B4区7号楼903室，身份证号码：370111195512184415。

被执行人：张士忠，男，1970年11月25日生，汉族，住济南市市中区中海国际社区A4区高层1号楼701室，身份证号码：370121197011254536。

本院在执行申请人王忠德与被执行人张士忠民间借贷纠纷一案中，责令被执行人张士忠依法履行本院(2019)鲁0103民初3406号民事调解书所确定的全部义务，但被执行人张士忠未全部履行生效法律文书确定的义务。经申请人申请，本院依法查封了被执行人张士忠名下的位于济南市市中区九曲庄路65号中海国际社区四区1号楼-116号储藏室(证号：济南20180006236)。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖被执行人张士忠名下的位于济南市市中区九曲庄路65号中海国际社区四区1号楼-116号储藏室(证号：济南20180006236)。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 邵兴波
审 判 员 陈卫东
审 判 员 于高林



二〇二〇年五月二十九日

书 记 员 周晓燕

本件与原件核对无异

二、被告张士忠于2019年10月31日前偿还原告王忠德欠款本息5万元及支付以125260元为基数，自2019年6月17日起至2019年10月31日，按月息1.5%计算的利息。

三、被告张士忠于2020年3月16日前偿还原告王忠德剩余本息75260元及支付以75260元为基数，自2019年11月1日起至2020年3月16日，按月息1.5%计算的利息。

四、案件受理费2610元，减半收取1305元，保全费1120元，保全保险费800元，被告张士忠自愿承担，于2019年6月16日前支付给原告王忠德。上述所有款项支付至原告王忠德中国农业银行济南市南支行6228480256482270566账户中。

五、如被告张士忠未按上述第一至四项约定内容按时履行付款义务，视为上述第一至四项约定内容全部到期，原告王忠德有权对上述第一至四项约定未付款项全部申请法院强制执行。

六、如被告张士忠未按上述第一至四项约定内容按时履行付款义务，被告张士忠自愿赔偿原告王忠德违约金2万元。

上述协议，不违反法律规定，本院予以确认。

本调解协议经各方当事人在笔录上签名或者盖章，本院予以确认后即具有法律效力。

审 判 员 郭庆军



二〇一九年五月二十九日

书 记 员 周炜炜

本件与原件核对无异

4
于2019年5月29日经一审调解。
印庆号

2019.6.

山东省济南市市中区人民法院 民 事 调 解 书

(2019)鲁0103民初3406号

原告：王忠德，男，1955年12月18日生，汉族，无业，住济南市市中区中海国际社区B4区7号楼903室，公民身份号码：370111195512184415。

被告：张士忠，男，1970年11月25日生，汉族，无业，住济南市市中区中海国际社区A4区高层1号楼701室，公民身份号码：370121197011254536。

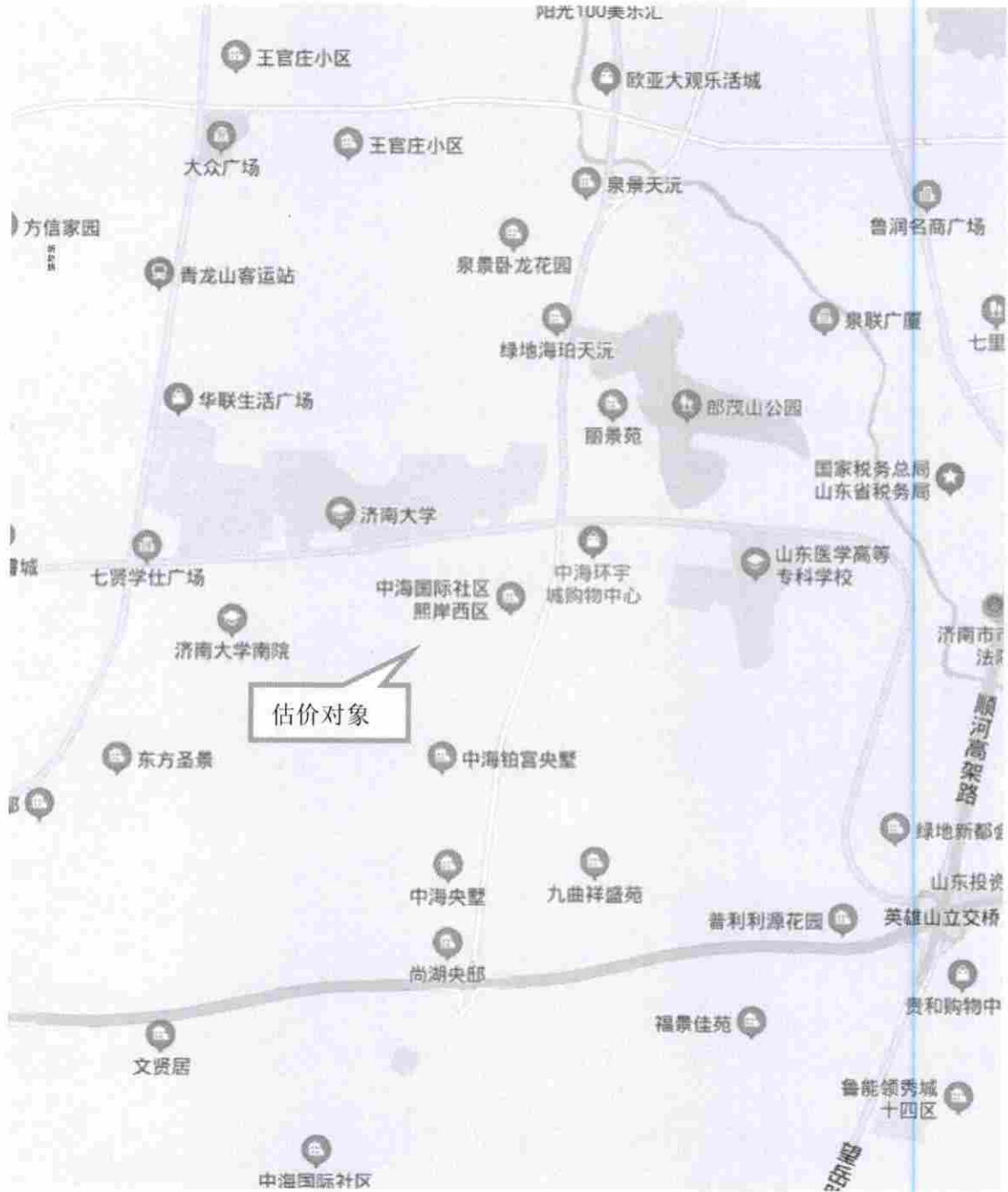
原告王忠德与被告张士忠民间借贷纠纷一案，本院于2019年4月10日立案。

原告王忠德向本院提出诉讼请求：1、判令被告偿还原告115260元及利息。2、诉讼费用、保全费用、交通费由被告承担。事实和理由：被告于2019年3月16日向原告借款115260元，并向原告书写了借条，被告共向原告借款115260元。后经原告多次向被告催要上述借款，被告总以种种理由不予偿还，至今被告分文未偿还原告，原告为了维护合法权益，特诉至法院。

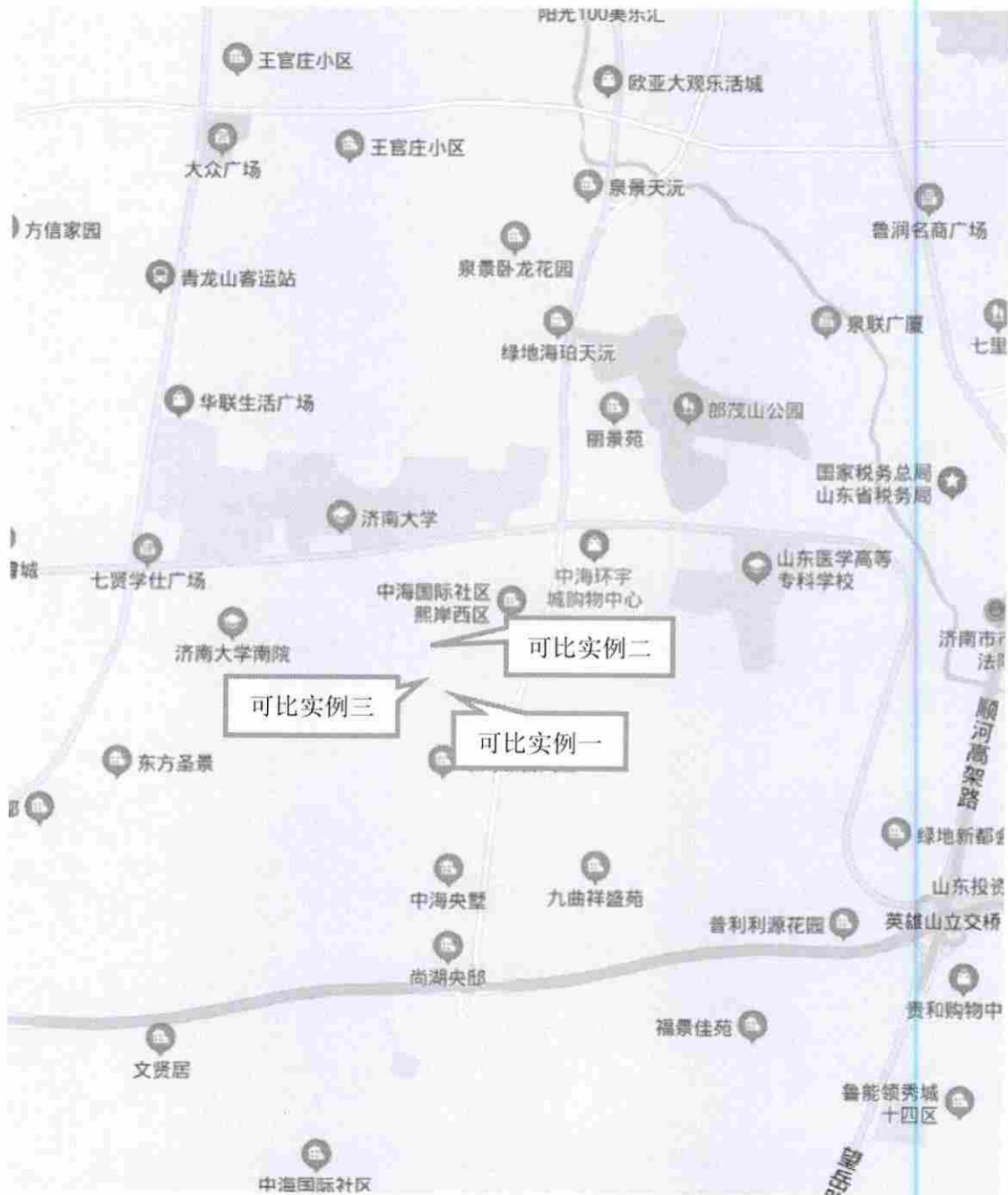
本案审理过程中，经本院主持调解，当事人自愿达成如下协议：

一、截止到2019年3月16日，被告张士忠欠原告王忠德借款本息共计125260元。被告张士忠于2019年6月16日前支付原告王忠德以125260元为基数，自2019年3月16日起至2019年6月16日，按月息1.5%计算的利息。

估价对象位置图



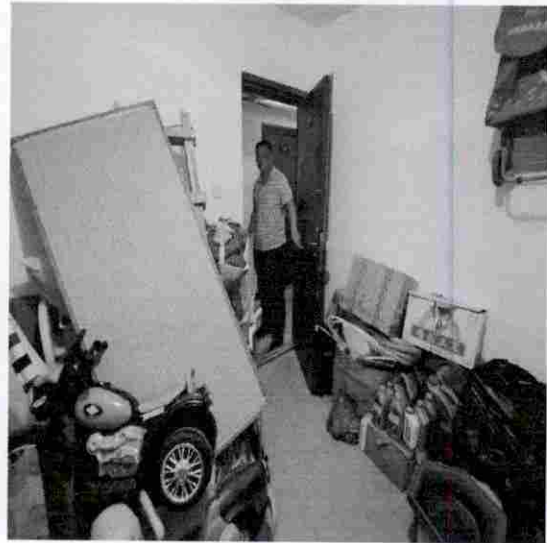
可比实例位置图



估价对象相关照片



估价对象相关照片



可比实例相关照片



房屋权属状况信息



QS2020060200709

房屋编号: 2012110800039966100019

查询编号: QS2020060200709

所有权人	张士忠	共有情况	无
身份证号	370121197011254536	身份证号	无
房产证号	济南20180006236	房产证号或 (共有权证号)	无
房屋坐落	市中区九曲庄路65号中海国际社区四区1号楼-116	权属状态	已登簿
面积	19.85	权属取得方式	商品房买卖
登记时间	2018-01-08	房屋用途	储藏室
抵押情况	无		
查封情况	查封单位济南市市中区人民法院 查封期限: 2019年12月26日起2022年12月25日止		
异议情况	无		
补证情况	无		
查询时间	2020-06-02 11:21:41		
备注	仅限市中法院核实使用		

济南市房屋档案馆

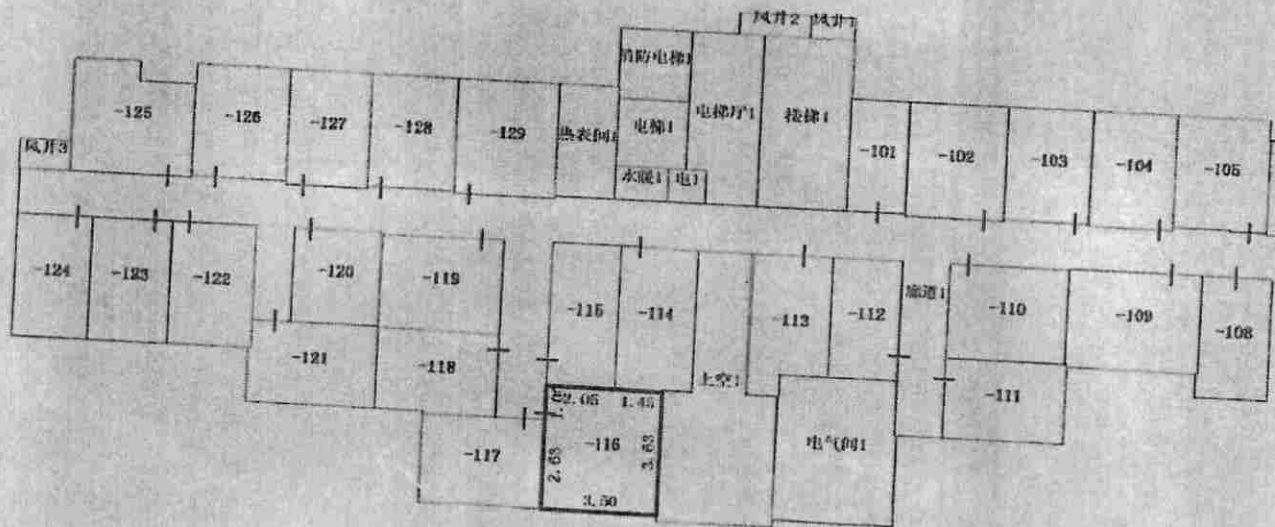
打印时间: 2020-06-02 11:21:52

图幅号: 丘号:

房屋分户平面图



座落:	市中区九曲庄路65号中海国际社区四区1号楼-116							绘图员:	刘广彬
用途:	储藏室	结构:	钢混	建成年份:	2014	套内面积:	12.69	校对员:	甄磊
幢号:	1	单元数:	1	总层数:	20	分摊面积:	7.16	一级检查:	周玉水
户室号:	-116	所在单元:	1	所在层次:	-1	建筑面积:	19.85	二级检查:	刘刚



测绘单位: 济南市房产测绘研究所

备注: 户与户之间的隔墙、楼板及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

测绘日期: 2014-10-11

比例尺: 1:200

现场勘察表

查勘日期	2020.7.21	查勘人员	原述经
房屋座落	市中区九曲庄路65号中海国际社区四区1号楼-116		
房屋朝向	西	房屋层数	地下-1层
房屋结构	钢混	建成年份	2014年
装修状况	A4区1号楼-116 防盗门、水泥地面、墙顶乳胶漆		
房屋权属		土地权属	
备注			

当事人 张士忠
王忠德

鉴证人 李同修
2020.7.21

鉴定人承诺书

本人接受山东省济南市市中区人民法院（以下简称人民法院）的委托，依照国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、按照人民法院要求，保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

八、本人承诺未有作虚假鉴定、被纳入失信被执行人名

单、受到刑事处罚等情况，未因违反行政法规或职业纪律受到行政处罚、行业惩戒。

本人已知悉作为诉讼参与者违反上述承诺将承担的法律
律责任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人： 宋述超 樊晓良

鉴定机构：



2020年7月24日

专业帮助情况和相关专业意见情况

本次估价项目名称为济南市市中区九曲庄路 65 号中海国际社区四区 1 号楼-116 室储藏室房地产司法鉴定评估，估价报告编号为鲁中安估字（2020）048 号。对于本次估价活动是否有专业帮助和依据相关专业意见情况作出说明：

- 1、本次估价活动未有专业帮助；
- 2、本次估价活动未依据相关专业意见。

山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

2020年07月24日





营业执照

统一社会信用代码

9137010372756355XG



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本) 2-1

名称 山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年 03 月 28 日

法定代表人 樊晓霞

营业期限 2001年 03 月 28 日至 年 月 日

经营范围 房地产价格评估, 土地价格评估及相关咨询服务, 土地规划服务, 测绘服务, 资产评估, 工程项目管理; 以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。(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)

住所 济南市市中区经六路小纬四路46-1号512室

登记机关



2019 年 11 月 15 日

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：山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：樊晓霞
(执行事务合伙人)

住所：济南市市中区经六路小纬四路 46-1 号 512 室

统一社会信用代码：9137010372756355XG

备案等级：壹级

证书编号：鲁评 001012

有效期限：2020 年 4 月 20 日至 2023 年 4 月 19 日

发证机关(公章)

二〇二〇年四月二十日

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.



发证机关
No. 00179258

姓名 / Full name

樊晓霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372401198112163227

注册号 / Registration No.

3720100044

执业机构 / Employer

山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-1-20

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.



发证机关
No. 00180398

姓名 / Full name

宋述超

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372925198505191139

注册号 / Registration No.

3720150098

执业机构 / Employer

山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-4-19

持证人签名 / Bearer's signature

