

济南市莱芜区鹏泉西大街 75 号正顺新东方华庭 10 幢东 2 单
元 1102、25 幢 30、25 幢 31
价值评估报告
鲁联邦评报字（2022）第 22060584 号

评估项目名称：济南市莱芜区鹏泉西大街 75 号正顺新东方华庭 10 幢东
2 单元 1102、25 幢 30、25 幢 31 价值评估报告

委 托 方：济南市莱芜区人民法院

估 价 方：山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

估 价 人 员：国家注册房地产估价师

吴立斌（3720040032）

李一敏（3720070159）

朱 186 6343 9575

报告出具日期：2022 年 06 月 29 日

目 录

一、致委托方函	(03)
二、注册估价师声明	(04)
三、评估的假设和限制条件	(05)
四、房地产评估结果报告	(07)
(一) 评估委托人	(07)
(二) 评估机构	(07)
(三) 评估对象	(07)
(四) 评估目的	(08)
(五) 价值时点	(08)
(六) 价值类型	(08)
(七) 估价依据	(08)
(八) 评估原则	(08)
(九) 评估方法	(10)
(十) 评估结果	(10)
(十一) 注册房地产估价师	(11)
(十二) 估价作业期	(11)
(十三) 评估报告使用期限	(11)
五、附件	(12)

致委托方函

济南市莱芜区人民法院：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托评估的济南市莱芜区鹏泉西大街75号正顺新东方华庭10幢东2单元1102、25幢30、25幢31（即本报告所述评估对象）进行了现场勘察并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

评估对象：评估对象位于济南市莱芜区鹏泉西大街75号正顺新东方华庭10幢东2单元1102、25幢30、25幢31，建筑面积共计366.61 m²，建成年代2009年，其中：10幢东2单元1102建筑面积148.92 m²，总层数18层，所在层数为12层，房屋用途成套住宅；25幢30建筑面积109.93 m²，25幢31建筑面积107.76 m²，总层数2层，所在层数第1-2层，房屋用途商业服务。

评估目的：为评估委托人处理案件提供价值参考依据。

价值类型：市场价值。

价值时点：2022年06月28日。

评估方法：根据评估目的，结合评估对象具体状况，本次评估采用比较法、收益法对评估对象进行价值评估。

评估结果：评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，采用适宜的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定评估对象于价值时点的评估结果为：

评估总价：452.11万元；人民币大写：肆佰伍拾贰万壹仟壹佰元整。

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产评估结果报告》，如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过法院以书面形式向我公司提出。

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：吴立斌

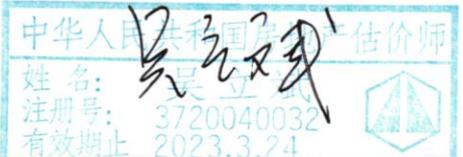
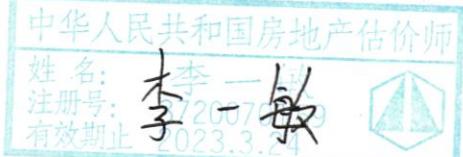
二〇二二年六月二十九日

注册估价师声明

我们郑重声明：

- 1、评估报告中评估人员陈述的事实，是真实的和准确的。
- 2、本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本评估报告中的评估对象没有利害关系，也与有关当事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，撰写本评估报告。
- 5、我们对本评估报告中的评估对象进行了实地勘察，查勘人为吴立斌、李一敏。评估人员对评估对象的勘察限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对评估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、委托评估人对其所提供资料的真实性、准确性负责。
- 7、没有人对本评估报告提供重要专业帮助，本评估报告由山东联邦房地产土地评估测绘有限公司负责解释。
- 8、使用本报告，请注意估价的假设和限制条件及报告说明。

中国注册房地产估价师签章：

姓名	注册证号	签字盖章
吴立斌	3720040032	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：吴立斌 注册号：3720040032 有效期至：2023.3.24
李一敏	3720070159	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：李一敏 注册号：3720070159 有效期至：2023.3.24

评估的假设和限制条件

1、本评估结果是指在价值时点预期的最好成交价格，它依据了以下假设：该房地产能自由地在市场上出售；不考虑特殊性质的买家附加叫价或短期强制处分对其价值的影响。

2、本次评估不考虑评估对象被查封及原有的担保物权和其他优先授偿的影响，亦不考虑其存在的租约因素对其价值的影响。

3、未经本评估机构书面同意不得向评估委托人和报告审核部门之外的单位或个人提供，不得将报告的全部或部分内容公开于有关媒体上。

4、本次评估结果仅作为为评估委托人处理案件提供价值参考的依据，不得作为其它用途使用。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，本评估公司不承担责任。

6、本报告所依据的有关资料均为复印件，由评估委托人提供，评估委托人对其真实性、合法性负责。

7、评估中没有考虑将来国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对价值的影响。

8、对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑其存在安全隐患且无相应专业机构出具的鉴定检测意见，我们假定其是安全的。

9、本报告仅对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，供委托方参考，并不承担当事方决策的责任；评估结论不应当被认为是评估对象在市场上可实现的价格保证。

10、本报告出具的评估值仅为委托方在处理案件时提供价值参考依据，若至估价时点止，原产权人尚有任何有关评估对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。评估结果未扣除相应的起诉、拍卖、执行、评估、律师、交通等费用及权属转移的各种税费等相关费用。

11、本评估结果有效期自评估报告出具之日起壹年内有效，若在此期间由于国家政策、经济环境及评估对象自身状况发生重大变动，且这些变动会影响评估结果，应对结果进行适当调整或重估。

12、特别提示：如发现本评估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。

房地产评估结果报告

一、评估委托人：济南市莱芜区人民法院

二、评估机构：山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：吴立斌

资格等级：贰级

证书编号：鲁评 102011

有效期限：2019 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日

三、评估对象：

(一)、权益状况分析：

评估对象位于济南市莱芜区鹏泉西大街 75 号正顺新东方华庭 10 幢东 2 单元 1102、25 幢 30、25 幢 31，建筑面积共计 366.61 m²，建成年代 2009 年，其中：10 幢东 2 单元 1102 建筑面积 148.92 m²，总层数 18 层，所在层数为 12 层，房屋用途成套住宅；25 幢 30 建筑面积 109.93 m²，25 幢 31 建筑面积 107.76 m²，总层数 2 层，所在层数第 1-2 层，房屋用途商业服务。

(二)、实物状况分析：

10 幢东 2 单元 1102 作为住宅使用，所在层数为 12 层，外墙做保温，进户防盗门，因被申请人监狱服刑，估价师未能进入室内勘查；25 幢 30、25 幢 31 作为商铺使用，所在层数第 1-2 层，钢化玻璃门，室内部分木地板，部分瓷砖地面，内墙贴壁纸、部分乳胶漆，楼梯为木扶手、木踏面，塑钢窗。

(三)、区位状况：

评估对象位于济南市莱芜区，周围有莱芜第十七中学、陈毅中学等学校，娱乐、购物、银行、餐饮等生活服务设施齐全。附近有 7 路、101 路等多路公

交线路经过，交通较便利，较适合居住。

四、评估目的：为评估委托人处理案件提供价值参考依据。

五、价值时点：2022年06月28日。

六、价值类型：

根据评估目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准，所谓公开市场价值是指在一定条件下最有可能形成或成立的价格。

七、评估依据

(一) 本次评估所依据的有关法律、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、《中华人民共和国资产评估法》。

(二) 本次评估采用的技术规程

- 1、《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) 评估委托人及当事人提供的有关资料

- 1、《济南市莱芜区人民法院司法鉴定委托书》；
- 2、《房屋权属状况信息》；
- 3、《山东省济南市莱芜区人民法院执行裁定书》。

(四) 评估机构和评估人员所搜集掌握的有关资料。

八、评估原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、

价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求评估机构有完全独立性，评估机构和评估人员与评估对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以评估对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）谨慎原则

在面临不确定因素的情况下做出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值。

（四）最高最佳使用原则

应以评估对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使评估对象产生最高价值的使用方式。

（五）价值时点原则

评估结果应是评估对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（六）替代原则

评估结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、评估方法

根据评估目的，结合评估对象自身的特点、实际状况以及评估人员掌握的资料情况，本次评估采用比较法，收益法对评估对象进行价值评估。

比较法是根据市场中的替代原理，将评估对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

十、评估结果

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照估价工作程序，采用适宜的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响评估对象价值因素的综合分析，最终确定评估对象于价值时点的评估结果为：

评估总价：452.11 万元（详见下表）；

人民币大写：肆佰伍拾贰万壹仟壹佰元整。

序号	名称	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	10 幢东 2 单元 1102	148.92	9850	146.69
2	25 幢 30	109.93	14030	154.23
3	25 幢 31	107.76	14030	151.19
4	合计	366.61		452.11

十一、注册房地产估价师：

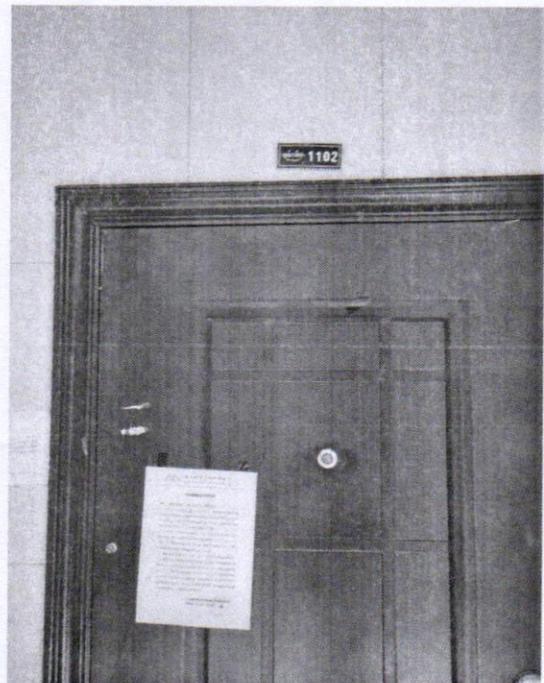
姓名	注册证号	签字盖章
吴立斌	3720040032	
李一敏	3720070159	

十二、估价作业期：2022年06月28日至2022年06月29日

十三、评估报告使用期限：自评估报告出具之日起壹年内有效。



莱芜区鹏泉西大街 75 号正顺新东方华庭 10 幢东 2 单元 1102



莱芜区鹏泉西大街 75 号正顺新东方华庭 25 幢 30、25 幢 31

