



济南市房地产估价报告
网上查询系统



查询编码

20229fgfewr3

监督电话：0531-82077785
济南市房地产中介行业协会

涉执房地产处置司法评估报告

重要提示：若当事人、利害关系人对评估报告有异议，请在收到评估报告后五日内通过济南市市中区人民法院向我公司书面提出。

估价项目名称：济南市市中区白马山南路8号1号楼4-402室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：济南市市中区人民法院

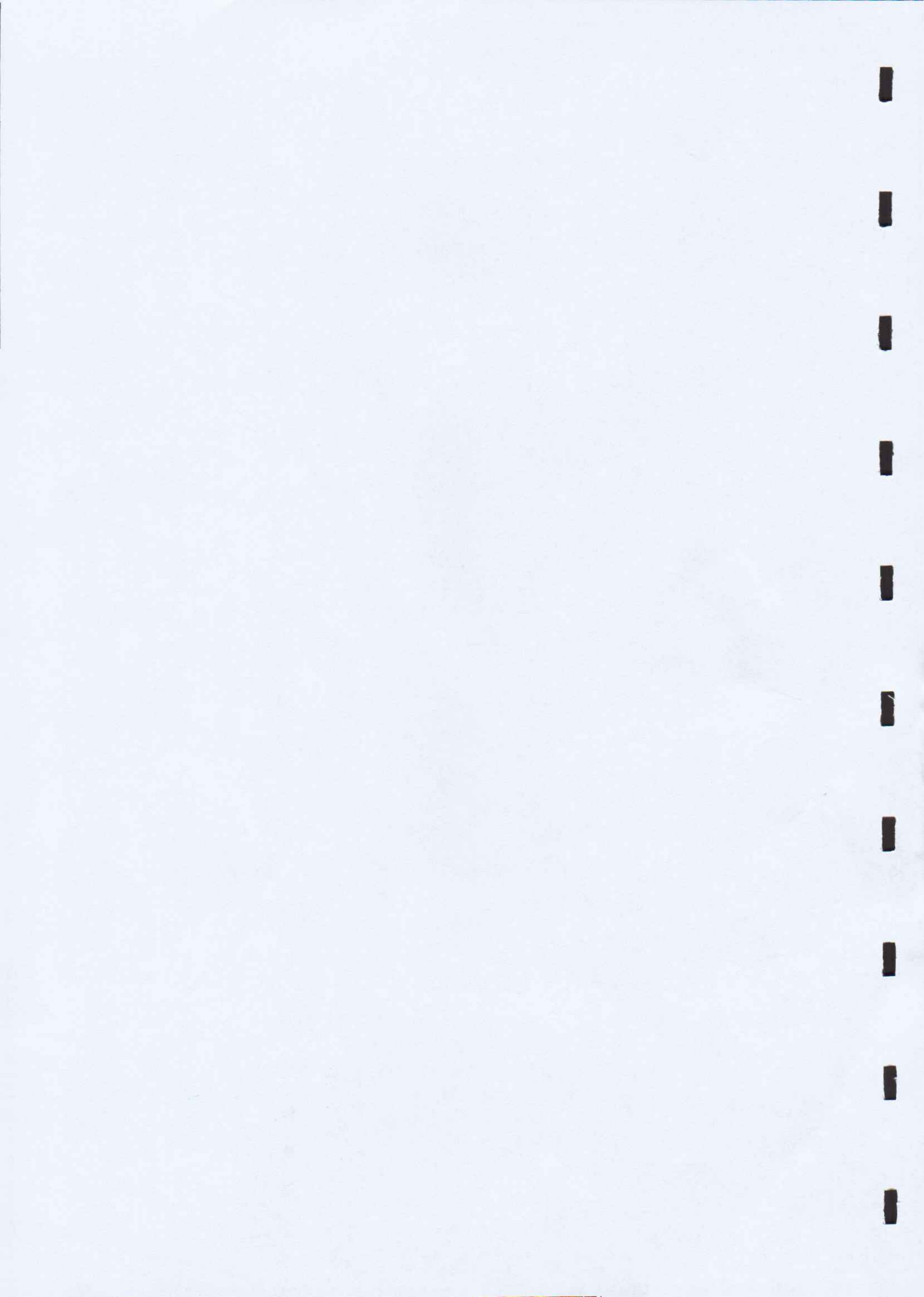
房地产估价机构：山东众合土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王立华（注册号：3720210053）

李振升（注册号：3720170032）

评估报告编号：众合评（鉴）字（2022）第151号

评估报告出具日期：二〇二二年五月十日





致估价委托人函

济南市市中区人民法院：

受贵院委托，我公司委派估价人员对位于济南市市中区白马山南路8号1号楼4-402室住宅房地产的市场价格进行了评估，有关内容报告如下。

估价目的：为济南市市中区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：济南市市中区白马山南路8号1号楼4-402室住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益；估价对象不动产权证书号为济南20180009960，建筑面积60.82平方米，规划用途为住宅；楼幢总层数地上4层，估价对象位于第4层，建筑结构为混合结构，建成于1986年，房屋所有权人为李恒，共有情况单独所有。

价值时点：2022年4月25日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表

估价对象房地产市场价格估价结果表

表1

项目	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价或总额（万元）
济南市市中区白马山南路8号1号楼4-402室住宅房地产市场价格	10010	60.88 (人民币陆拾万零捌仟捌佰圆整)


特别提示：

1. 本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他法定优先受偿权及租赁权对评估价值的影响。

2. 本估价结果不应作为价格实现的保证。

3. 以上摘自本评估报告，本评估报告须完整使用，详细情况请阅读报告全文。


 济南市房地产估价报告
 网上查询系统
 查询编码
 20229fgfewr3
 监督电话：0531-82077785
 济南市房地产中介行业协会


 山东众合土地房地产评估有限公司
 法定代表人：李坚昱
 2022年五月十日



17 11 19



目 录

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	6
一、 估价委托人	6
二、 房地产估价机构	6
三、 估价目的	6
四、 估价对象	6
五、 价值时点	8
六、 价值类型	8
七、 估价原则	8
八、 估价依据	8
九、 估价方法	10
十、 估价结果	11
十一、 注册房地产估价师	12
十二、 实地查勘期	12
十三、 估价作业期	12
十四、 估价结果使用特别提示	12
附 件	14
1. 估价对象位置示意图	15
2. 估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片	16
3. 济南市市中区人民法院《委托书》（（2022）鲁0103执562号）复印件	17
4. 《房地产权登记信息》（独栋、层、套、间房屋）复印件	18
5. 《抵押权登记信息》复印件	19
6. 《查封登记信息》复印件	20
7. 《房产分户平面图》复印件	21
8. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明等复印件	22

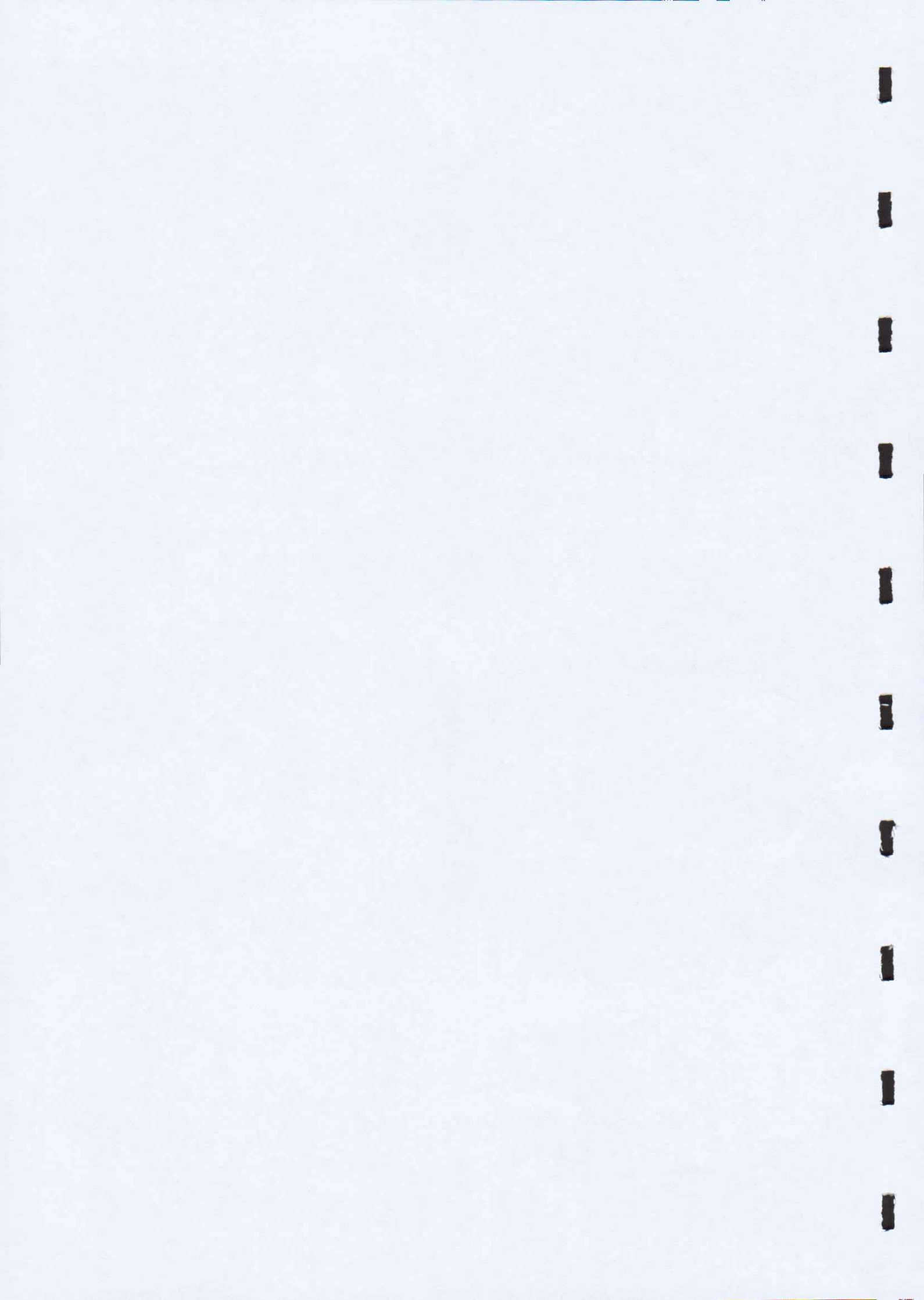




估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在评估报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们与评估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. 我们依照《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），形成意见和结论，撰写本评估报告。
5. 注册房地产估价师李振升、王立华于2022年4月25日会同法院工作人员在申请人的指认下对估价对象进行了实地查勘记录。
6. 没有人对本评估报告提供了重要专业帮助。
7. 本评估报告由山东众合土地房地产评估有限公司负责解释。若当事人、利害关系人对评估报告有异议，请在收到评估报告后五日内通过济南市市中区人民法院向我公司书面提出。





估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1. 本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

2. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

4. 本次评估设定估价对象的国有建设用地使用权和房屋所有权为合法方式取得。

5. 估价对象建筑面积以估价委托人提供的《房地产权登记信息》(独幢、层、套、间房屋)复印件上载明的为依据。

6. 本次评估假定人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的估价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。

7. 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) 交易双方自愿的进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方理性、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；

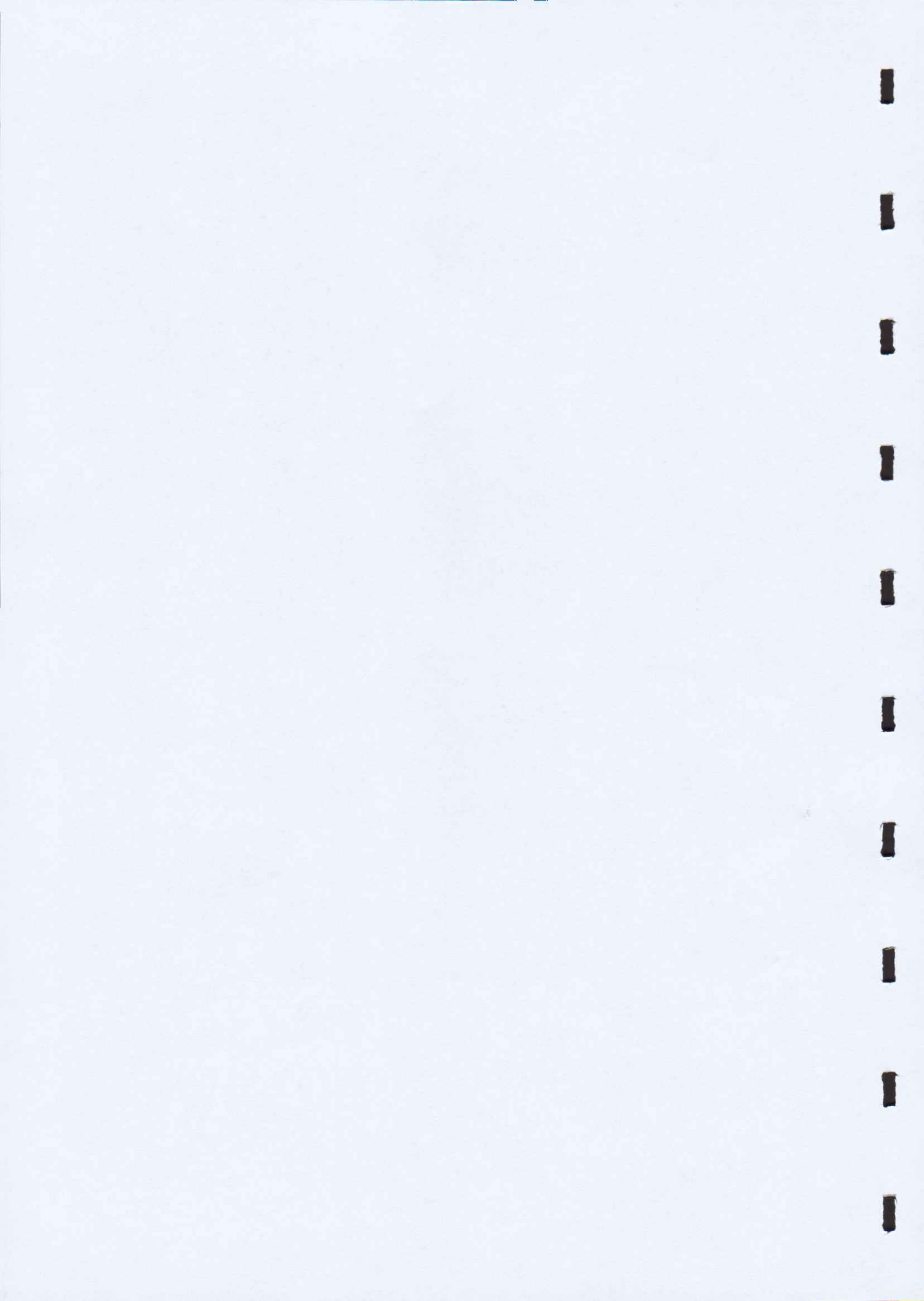
(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

8. 受托估价方对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，是依据估价委托人提供的资料进行评估的。我们对建筑安全、环境污染等重大影响估价对象价值的因素予以了关注，在无理由怀疑存在安全隐患且无相应的专业机构检测或鉴定的情况下，我们假设建筑安全及环境安全。

9. 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。

10. 因当事人不能提供反映估价对象租赁、法定优先受偿权等状况的相关证明材料，估价人员虽进行了尽职调查仍然难以取得该材料。本次估价假设估价对象不存在租赁、法定优先受偿权等限制。

11. 房地产估价师无法掌握估价对象是否存在拖欠水费、电费、燃气费、





暖气费、物业费等情况及金额，本次估价未考虑拖欠上述费用对评估价值的影响。

（二）依据不足假设

1. 可比实例的规划条件、室内装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据估价人员的经验判断。

2. 估价委托人提供的相关资料均未载明房屋建成年代，本次估价对象的建成年代由估价人员咨询及调查得出，确定其建成年代为1986年，如本次估价确定的建成年代与实际建成年代相差较大，则估价对象的价值应重新调整，特提醒报告使用人注意。

3. 注册房地产估价师李振升、王立华于2022年4月25日对估价对象进行了实地查勘记录，由于客观原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘记录。本次估价设定估价对象室内装修为普通装修，设施设备水、电、暖气、燃气已安装到户。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《抵押权登记信息》、《查封登记信息》复印件，估价对象存在抵押、查封情况，本次评估是为济南市市中区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不考虑估价对象抵押、查封对评估价值的影响。

二、评估报告使用限制

1. 估价结果未考虑未来强制处置风险。

2. 本次估价未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

3. 估价对象的登记用途为住宅，按照合法性原则，本估价报告以住宅为估价对象的法定用途，并产生相应的房地收益。

4. 估价目的、价值时点不变。

5. 未经估价方和估价委托人书面同意，本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，亦不得以其他方式公开发表。

6. 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状条件下的房地产正常市场价值，如估价对象用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

7. 本报告所依据的权属及其它证明材料，由估价委托人提供并对其真实





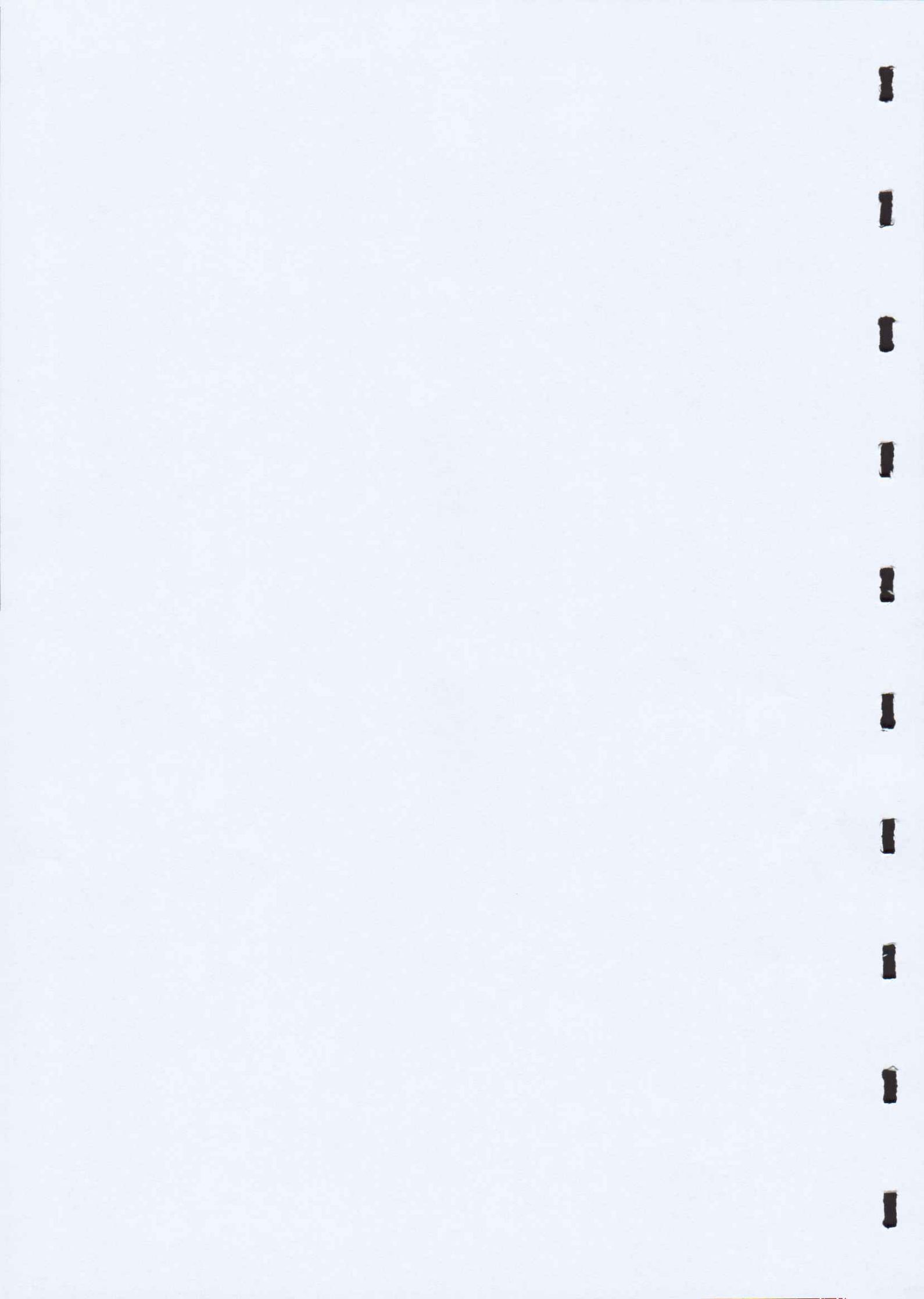
性、合法性、有效性负责。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

8. 本报告估价目的是为济南市市中区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不做其他估价目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

9. 本评估报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

10. 本评估报告须完整使用，任何肢解或部分使用本报告所造成的损失由报告使用人承担。

11. 本评估报告使用有效期自 2022 年 5 月 10 日至 2023 年 5 月 9 日止。





估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：济南市市中区人民法院
 单位地址：济南市市中区万寿路6号市中法院执行局
 联系人：胡法官
 联系电话：0531-81677829

二、房地产估价机构

名称：山东众合土地房地产评估有限公司
 住所：济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层
 法定代表人：李坚昱
 统一社会信用代码：913701027478445359
 备案等级：壹级
 备案证书编号：鲁评001026
 联系人：王立华
 联系电话：0531-81666272

三、估价目的

为济南市市中区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

估价对象为济南市市中区白马山南路8号1号楼4-402室住宅房地产；估价对象建筑面积60.82平方米；估价对象登记用途为住宅；建筑物总层数地上4层，估价对象位于第4层；建筑结构为混合结构，建成于1986年。

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋）、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》复印件，估价对象权属、抵押、查封信息如下：

估价对象权属信息摘录表

表2

不动产权证书号	济南 20180009960		
房屋所有权人	李恒	共有情况	单独所有





房屋坐落	市中区白马山南路8号1号楼4-402		
权利人类型	个人	登记类型	转移登记
登记原因	买卖	房屋性质	商品房
土地使用权人	李恒	规划用途	住宅
房屋结构	混合结构	所在层/总层数	4/4
建筑面积 (m ²)	60.82	专有建筑面积 (m ²)	52.11
分摊建筑面积 (m ²)	8.71	附记	省直公房上市

估价对象抵押信息摘录表

表 3

抵押权人	中国工商银行股份有限公司济南经二路支行		
抵押人	李恒	抵押方式	一般抵押
登记类型	首次登记	登记原因	合同设立
地役权利用期限	2018年1月25日起2048年1月24日止		
被担保主债权数额	53.00万元		
债务履行期限	2018年1月25日起2048年1月24日止		
不动产登记证明号	济南明 20180010456		

估价对象查封信息摘录表

表 4

查封机关	济南市市中区人民法院		
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书
查封文号	(2022)鲁0103执562号		
查封期限	2022年2月14日起2025年2月13日止		

(三) 土地基本状况

1. 四至：山东宝铁物资有限公司以东，山东钢冶金属材料有限公司以南，后龙窝庄西路以西，支路以北。

2. 土地使用权类型：国有建设用地使用权。

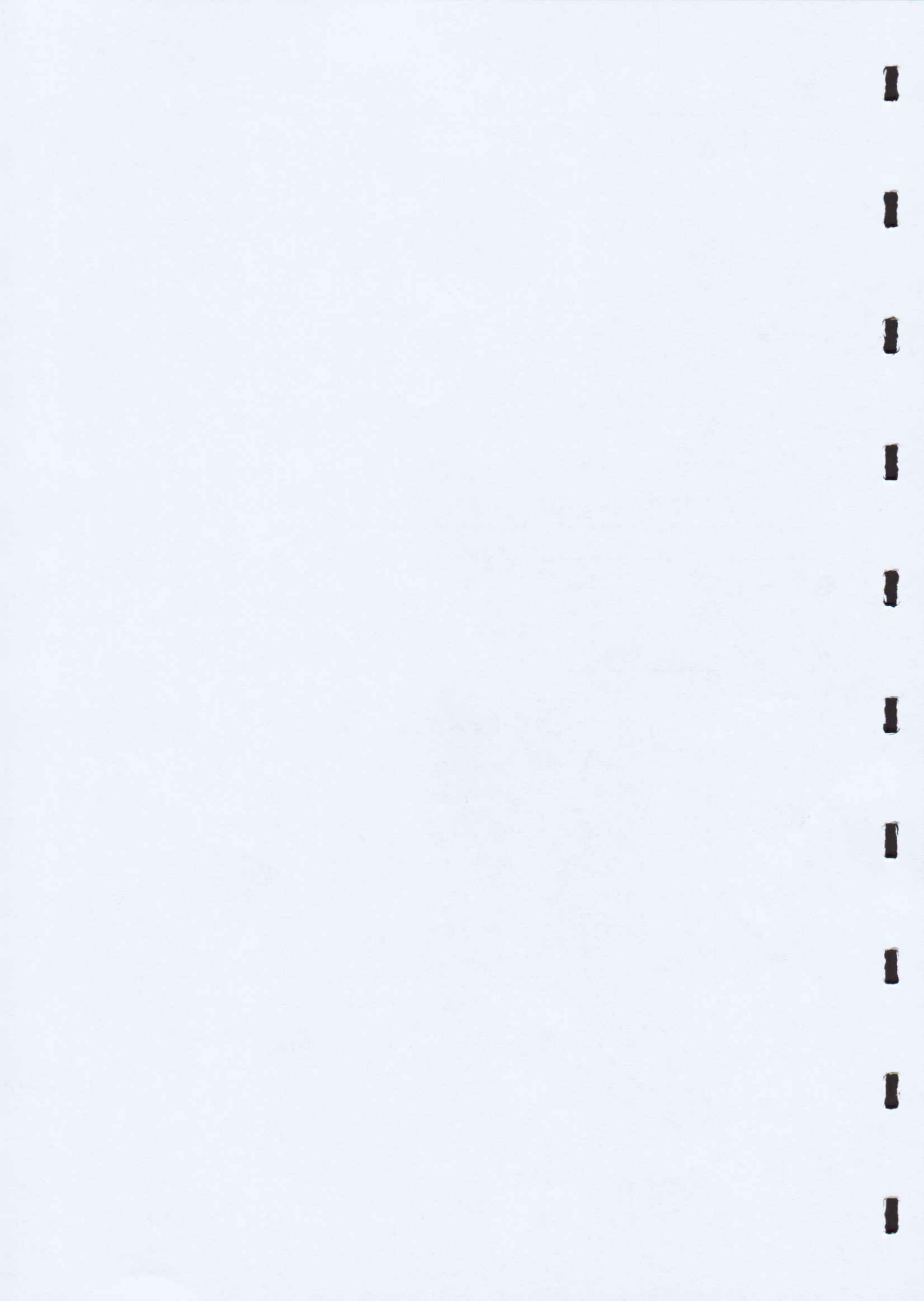
3. 开发程度：估价对象所在宗地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖）；宗地内“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖及土地平整）。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 5

建筑结构	混合结构
设施设备	水电、双气等设施齐全。
装饰装修	外立面水刷石；楼梯水泥踏步，铁扶手，涂料墙面。由于客观原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘记录。本次估价设定估价对象室内装修为普通装修。
建成时间	1986年
新旧程度	成新度稍差，维护状况较好，功能折旧不明显，无外部性折旧。
建筑面积	60.82 m ²





楼幢位置	不临路，楼幢位置较好。
朝向	南北
层高	正常层高
总楼层及层次	建筑物总层数地上 4 层，估价对象位于第 4 层。

五、价值时点

价值时点为 2022 年 4 月 25 日（估价人员实地查勘之日）。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

（二）价值定义

某种（或某宗）房地产的市场价格，是该种（或该宗）房地产在现实市场上的平均交易价格。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施的价格，付款方式是一次性付清房价款，房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房。

七、估价原则

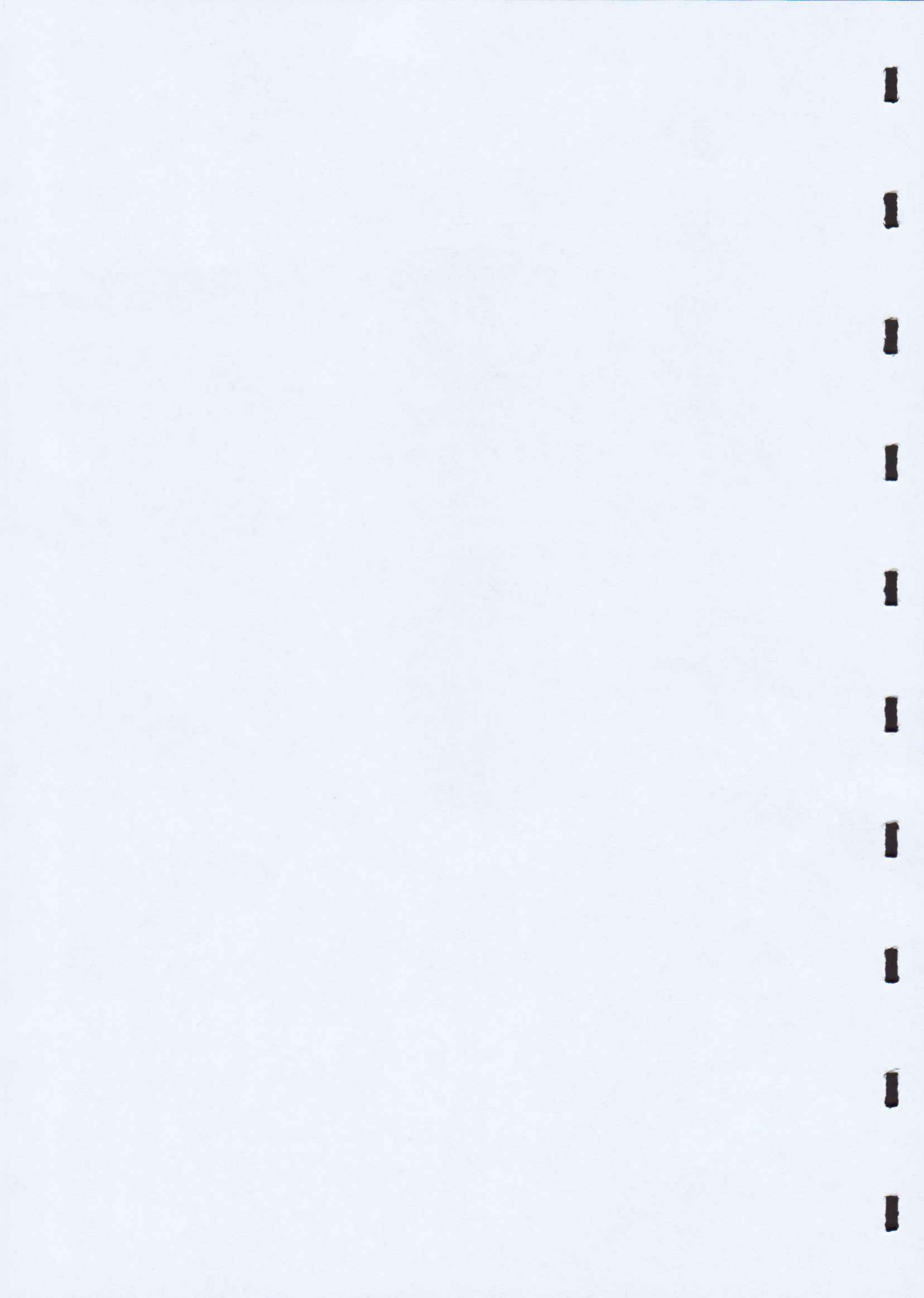
本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出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。
3. 价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。
4. 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。
5. 最高最佳利用原则。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；





2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，中华人民共和国主席令第七十四号公布，自2008年1月1日起施行。根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修订）；

6. 《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》（法释[2009]16号，于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）；

7. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号，于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

8. 住房和城乡建设部、自然资源部等部门规章；

9. 省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件。

（二）估价标准依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

4. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托人提供的资料依据

1. 济南市市中区人民法院《委托书》（（2022）鲁0103执562号）；

2. 《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋）复印件；





3. 《抵押权登记信息》复印件；
4. 《查封登记信息》复印件；
5. 《房产分户平面图》复印件。

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象照片；
2. 实地查勘记录；
3. 估价人员调查和搜集的济南市房地产市场有关资料等；
4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发展情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。本次估价中，估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对价值时点周边房地产市场进行调查后，最终选用比较法和收益法进行估价。

(一) 本次选用的估价方法定义及基本公式

1. 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。

运用比较法求取估价对象之比较价值的基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

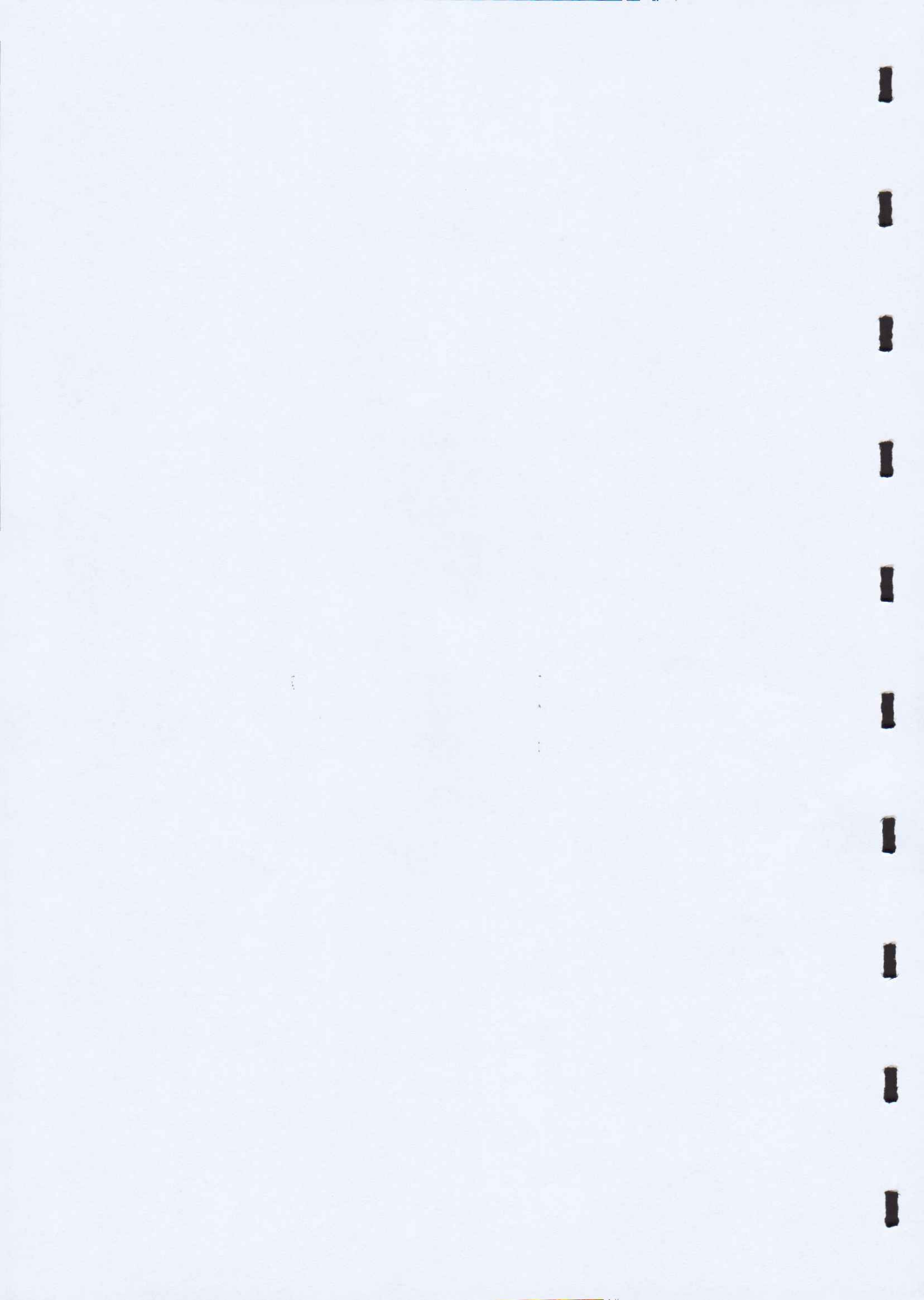
2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价采用报酬资本化法的持有加转售模式。

采用持有加转售模式求取估价对象之收益价值的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^l \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_l}{(1+Y_l)^l}$$

式中：V——收益价值（元或元/m²）；





- A_i ——期间收益（元或元/ m^2 ）；
- V_t ——期末转售收益（元或元/ m^2 ）；
- Y_i ——未来第 i 年的报酬率（%）；
- Y_t ——期末报酬率（%）；
- t ——持有期。

（二）不选用的估价方法及理由

1. 不选用成本法的理由

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅价格主要受市场供求关系左右，房地产的开发成本难以反映出房地产现时的市场价格，加之成本法所需的规划、设计、土地等基础资料无法完整获取，故不适合选用成本法。

2. 不选用假设开发法的理由

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。由于估价对象为非待开发的不动产，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

（三）估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象比较价值。
2. 运用收益法求取估价对象收益价值。
3. 根据上述两种方法求取的估价对象价格综合确定估价对象房地产市场价格。

十、估价结果

估价人员遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的最终估价结果见下表。





估价对象房地产市场价格估价结果表

表 6

项目	估价结果	
	单价 (元/m ²)	总价或总额 (万元)
济南市市中区白马山南路 8 号 1 号楼 4-402 室住宅房地产市场价格	10010	60.88 (人民币陆拾万零捌仟捌佰圆整)

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下, 评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权及其配套设施的价格, 付款方式为一次性付清房价款, 评估房屋面积为建筑面积, 开发程度为现房。

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
李振升	3720170032	 姓名: 李振升 注册号: 3720170032 有效期至: 2024.02.07	2022年5月10日
王立华	3720210053	 姓名: 王立华 注册号: 3720210053 有效期至: 2024.02.02	2022年5月10日

十二、实地查勘期

实地查勘日: 2022 年 4 月 25 日。

十三、估价作业期

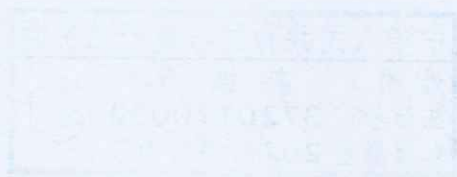
估价作业期: 2022 年 4 月 25 日至 2022 年 5 月 10 日。

十四、估价结果使用特别提示

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是估价对象处置可实现的成交价格, 也不应被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可使用。



中華人民共和國郵政特准掛號
王立平 教授
註冊號：3730510023
發行日期：2024.05.05





4. 在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。



山东众合土地房地产评估有限公司

二〇二二年五月十日





附 件

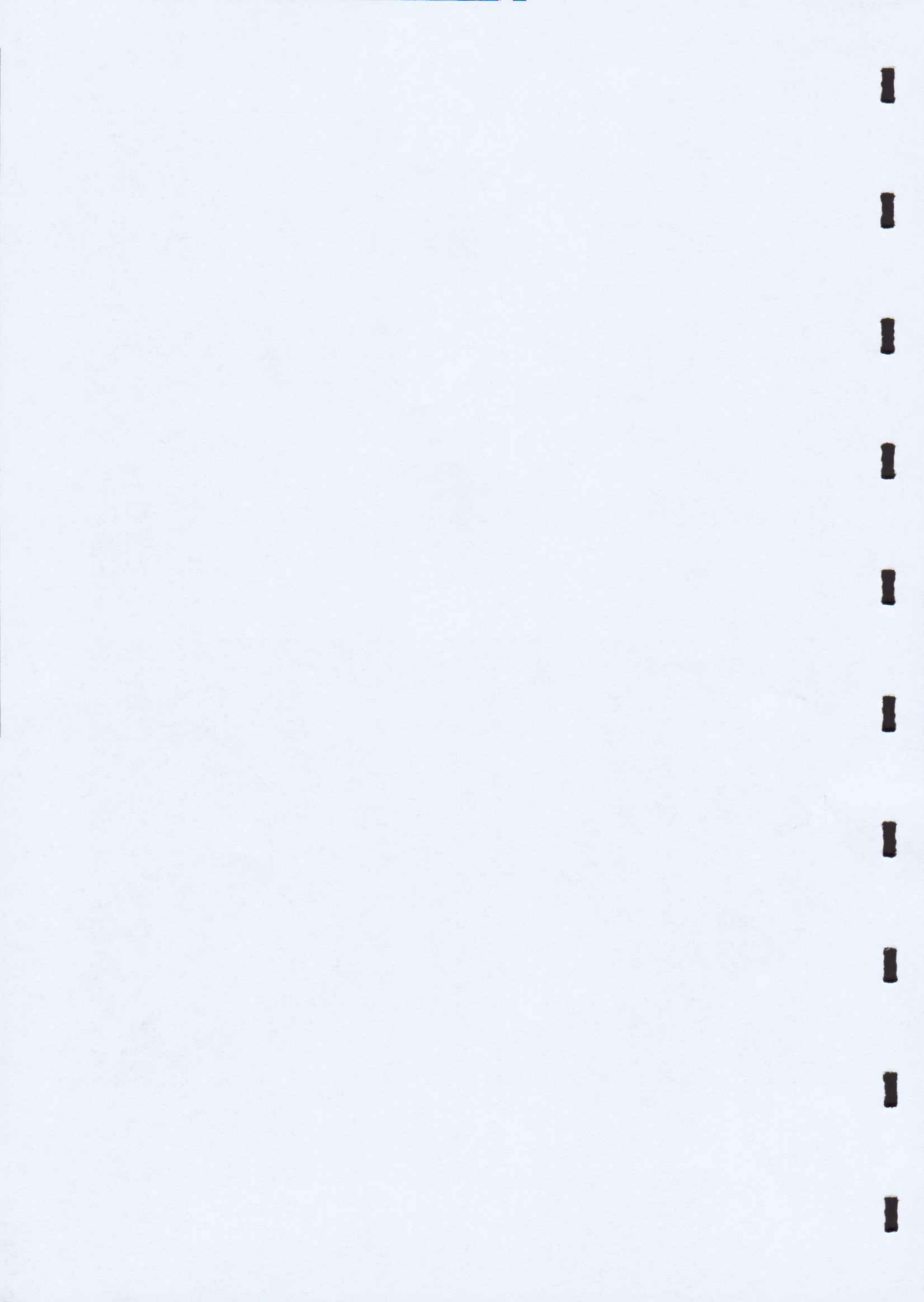
1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片
3. 济南市市中区人民法院《委托书》（（2022）鲁 0103 执 562 号）复印件
4. 《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋）复印件
5. 《抵押权登记信息》复印件
6. 《查封登记信息》复印件
7. 《房产分户平面图》复印件
8. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明等复印件





1. 估价对象位置示意图

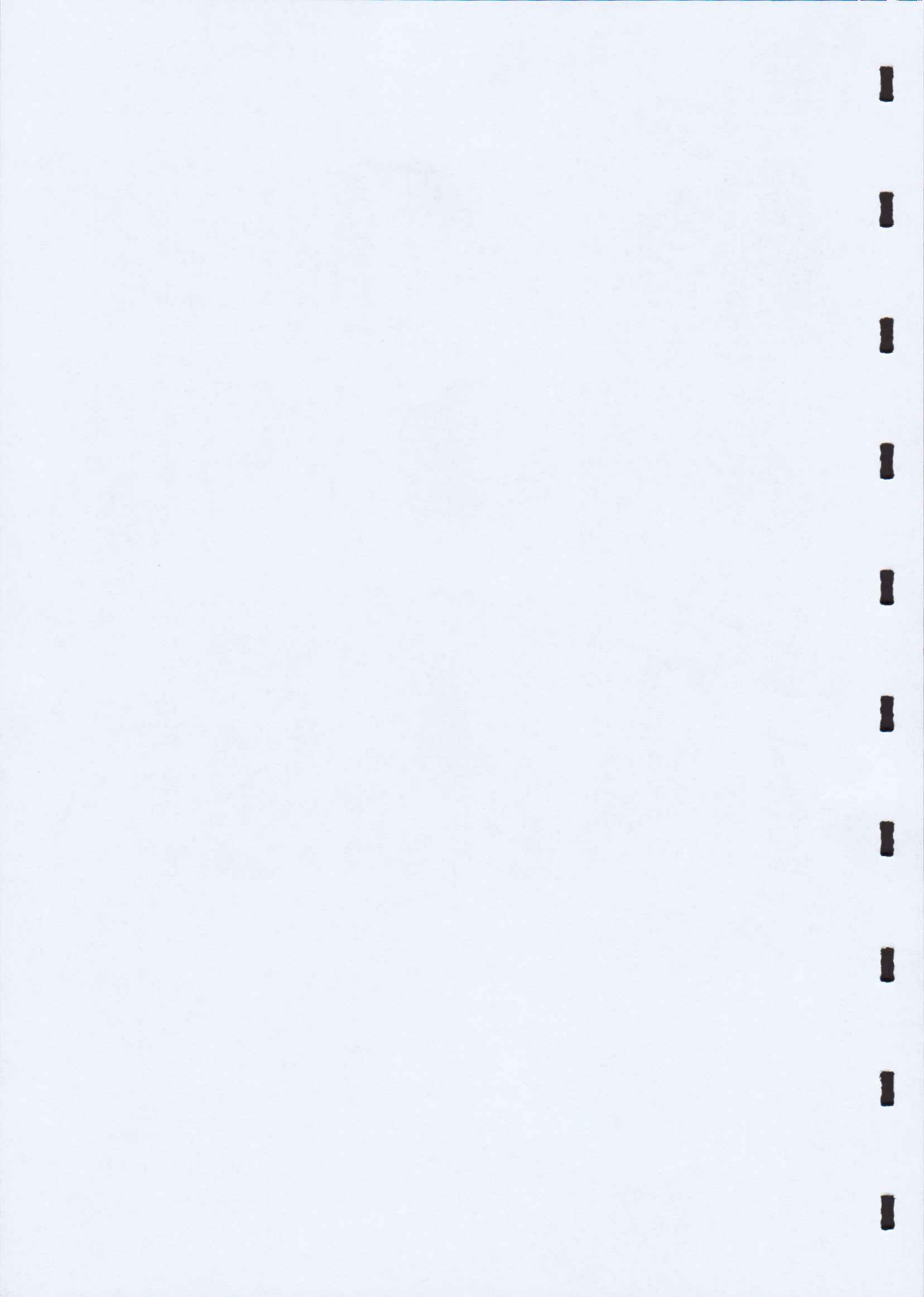






2. 估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片

		
周边环境	周边环境	小区入口
		
小区环境	小区环境	楼栋外观
		
单元门	楼梯	入户门





3. 济南市市中区人民法院《委托书》（（2022）鲁 0103 执 562 号）复印件

济南市市中区人民法院
委托书

(2022)鲁 0103 执 562 号

山东众合土地房地产评估有限公司：

我院在执行中国工商银行股份有限公司济南经二路支行与李恒金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

山东省济南市市中区白马山南路 8 号 1-4-402。



承办人：胡法官 联系电话：81677829

本院地址：济南市市中区万寿路 6 号市中法院执行局



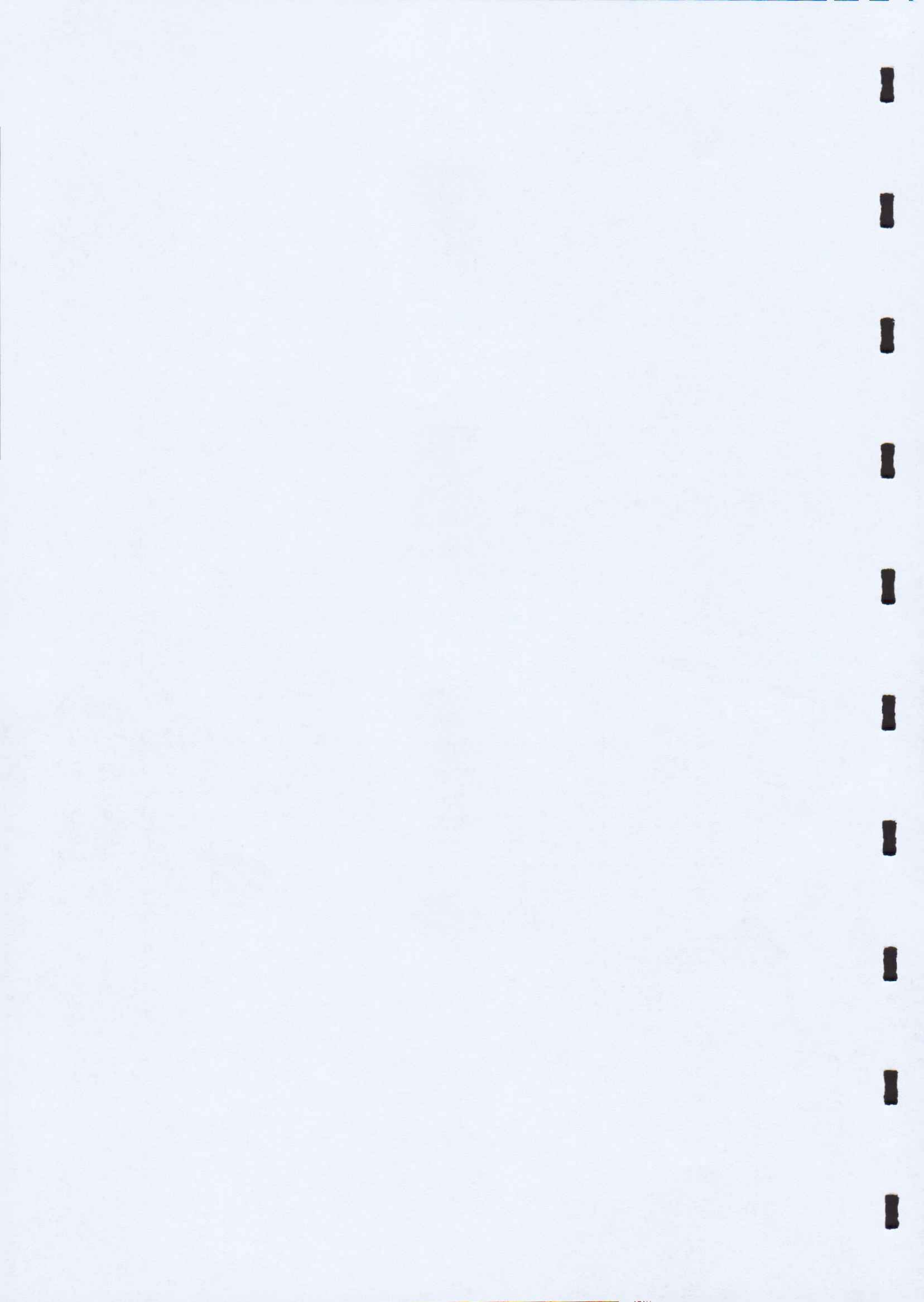


4. 《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋）复印件

房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）	
不动产单元号：	
房屋坐落：	市中区白马山南路8号1号楼4-402
业务号	内容 08431515048504566
房屋所有权人	李恒
证件种类	居民身份证
证件号	370123199412074415
房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人
登记类型	转移登记
登记原因	买卖。
土地使用权人	李恒
独用土地面积 (m ²)	0.0
分摊土地面积 (m ²)	0.0
土地使用期限	
房地产交易价格 (万)	310000.0
规划用途	住宅
房屋性质	商品房
房屋结构	混合结构
所在层/总层数	4/4
建筑面积 (m ²)	60.82
专有建筑面积 (m ²)	52.11
分摊建筑面积 (m ²)	8.71
竣工时间	
不动产权证书号	济南20180009960
登记时间	1/12/18 12:26 PM
登簿人	程艺
登记簿状态	有效
打印时间	2022-02-14
附记	省直公房上市

济南市房
此抄
第

济南市房产交易与租赁服务中心查询专用章 (5)
此抄自 第 页 册
202 年 月 日

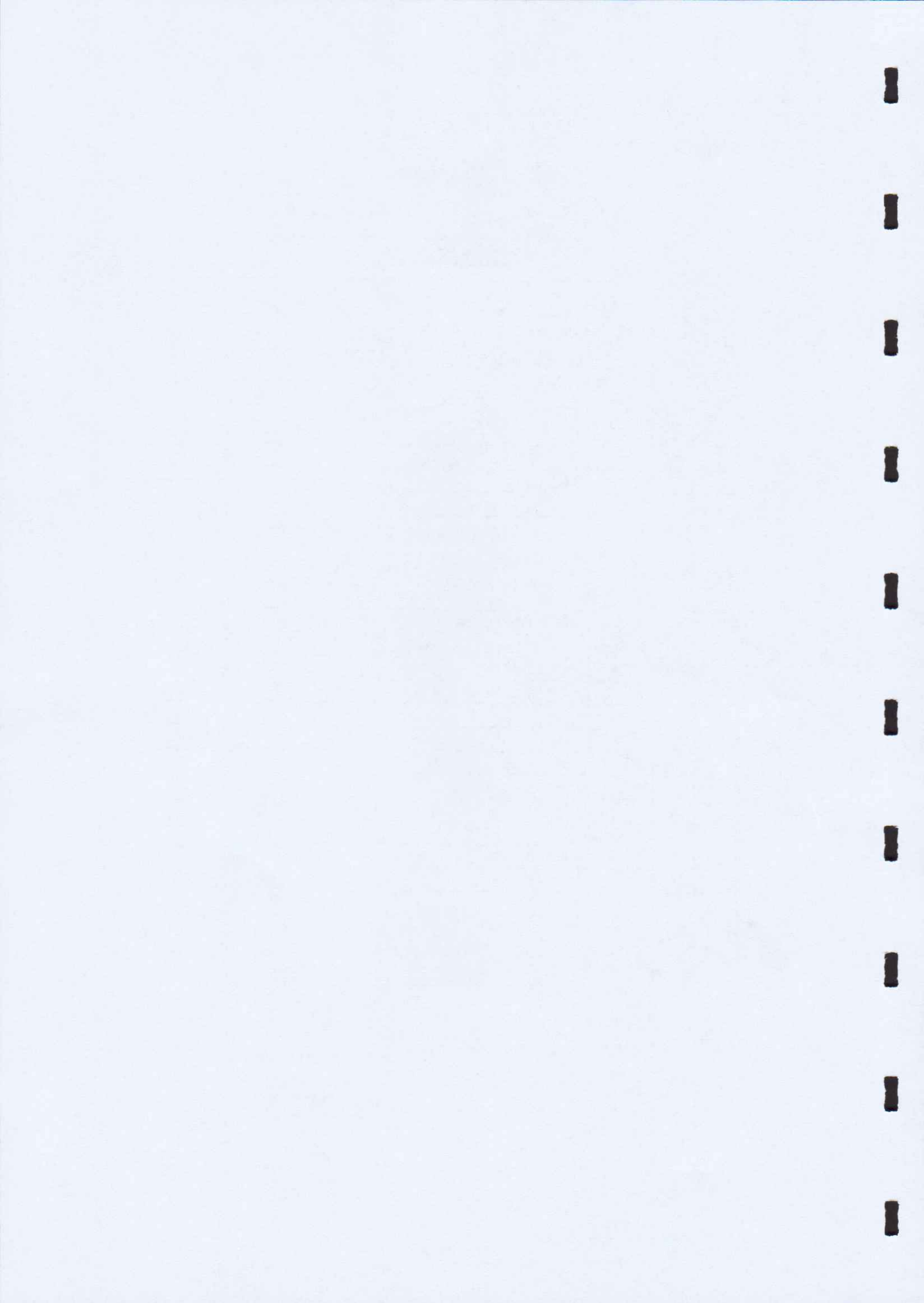




5. 《抵押权登记信息》复印件

抵押权登记信息	
不动产单元号:	抵押不动产类型: 土地和房屋
内容	业务号 08711516860606391
抵押权人	中国工商银行股份有限公司济南经二路支行
证件种类	营业执照
证件号码	913701009647011004
抵押人	李恒
抵押方式	一般抵押
登记类型	首次登记
登记原因	合同设立
在建建筑物坐落	
在建建筑物抵押范围	
地役权利用期限	2018年01月25日起2048年01月24日止
被担保主债权数额(最	53.00
债务履行期限	2018年01月25日起2048年01月24日止
最高债权确定事实和数	
不动产登记证明号	济南明20180010456
登记时间	2018-01-26 13.06.48
登簿人	辛梅娜
注销抵押业务号	
注销抵押原因	
注销时间	
注销登簿人	
登记簿状态	有效
证书号	济南20180009960
打印时间	2022-02-14
附记	

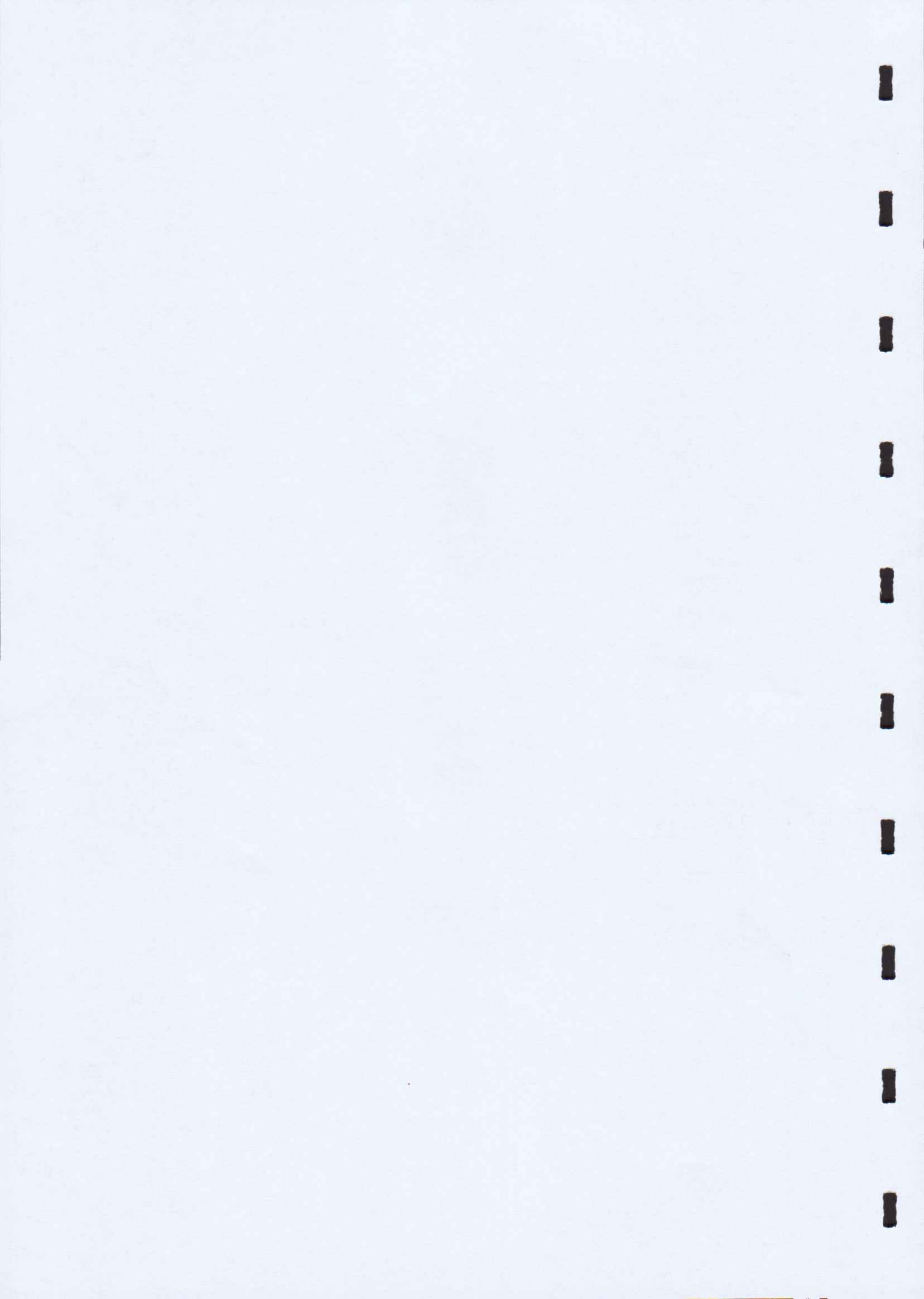
一
二
三
四
五
六
七
八
九
十
十一
十二
十三
十四
十五
十六
十七
十八
十九
二十





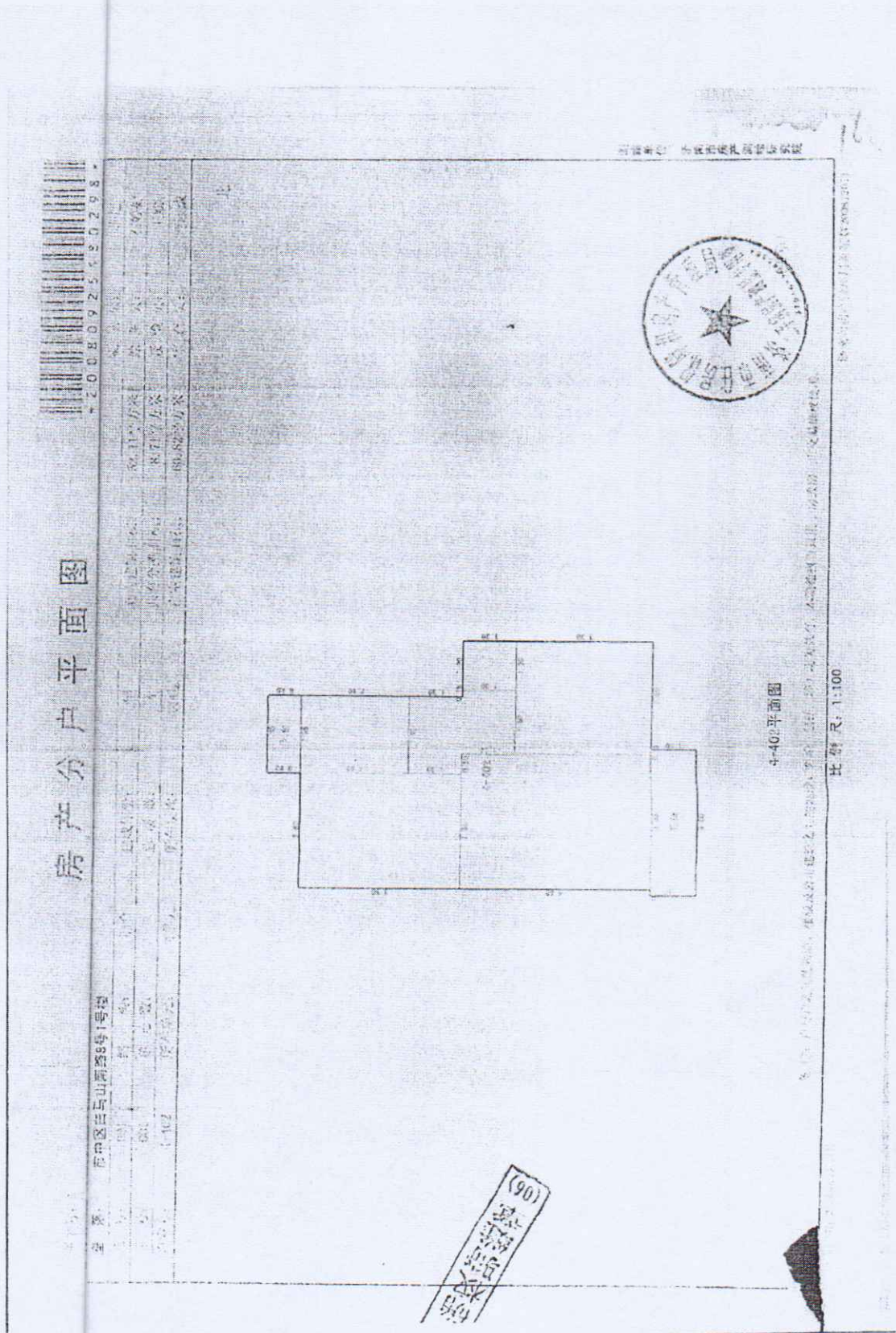
6. 《查封登记信息》复印件

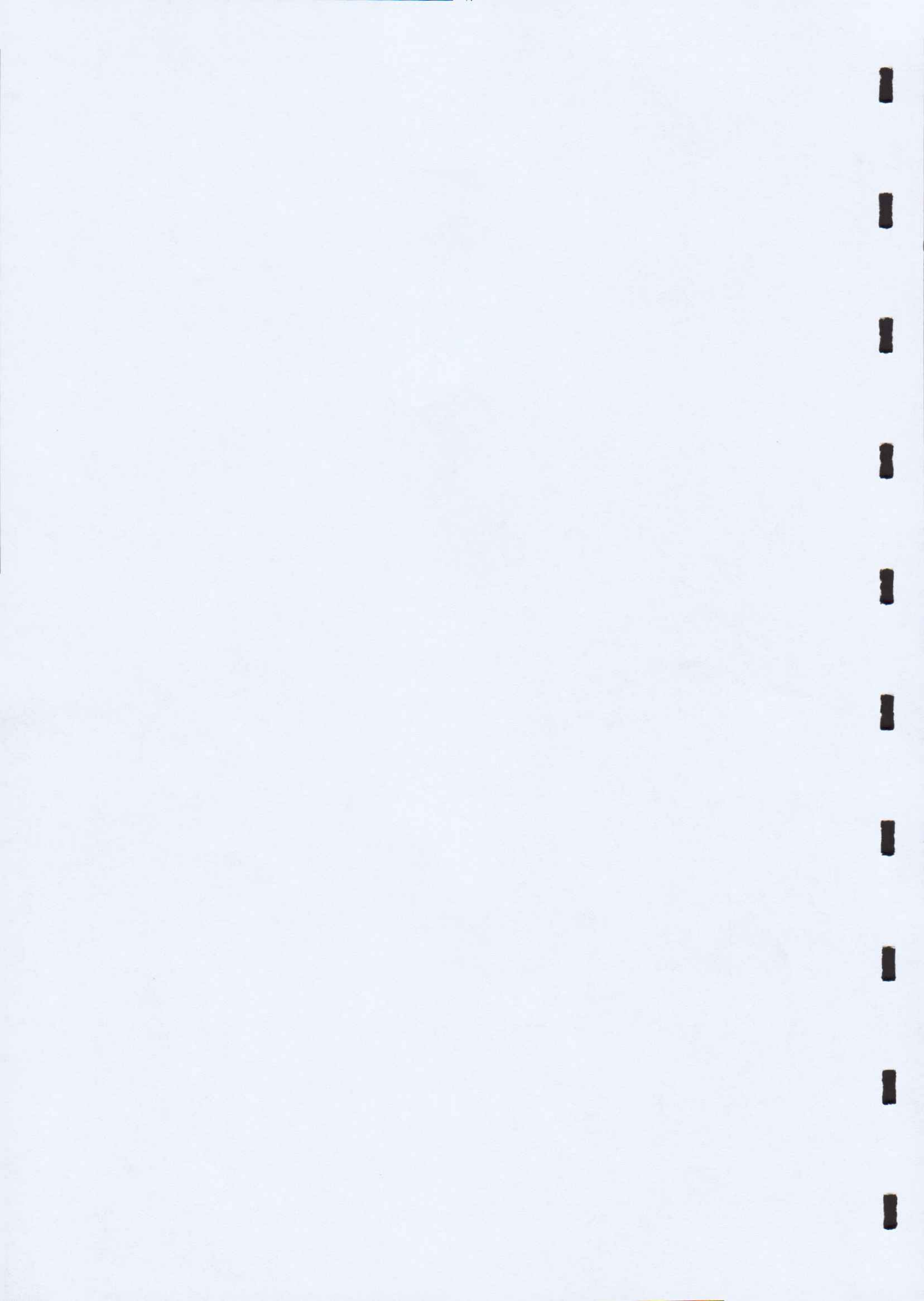
查封登记信息	
不动产单元号: 370103018008GB00014F10040028	
内容	业务号 21311644803343136
查封机关	济南市市中区人民法院
查封类型	查封
查封文件	协助执行通知书
查封文号	(2022)鲁0103执562号
查封期限	2022年02月14日起2025年02月13日止
查封范围	
登记时间	2/14/22 9:51 AM
登簿人	魏伟岗
解封业务号	
解封机关	
解封文件	
解封文号	
登记时间	
登簿人	
状态	有效
证书号	济南20180009960
打印时间	2022-02-14
附记	





7. 《房产分户平面图》复印件







8. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明等复印件







中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

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

机构名称：山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人：李坚昱
(执行事务合伙人)

住所：济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1403室

统一社会信用代码：913701027478445359

备案等级：壹级

证书编号：鲁评001026

有效期限：2020年9月7日至2023年9月6日



中华人民共和国住房和城乡建设部制





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. 00226428

姓名 / Full name

李振升
性别 / Sex

男
身份证件号码 / ID No.

370724198703053678
注册号 / Registration No.

3720170032
执业机构 / Employer

山东众合土地房地产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry

2023-5-7
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. 00241428

姓名 / Full name

王立华
性别 / Sex

女
身份证件号码 / ID No.

370786199309016047
注册号 / Registration No.

3720210053
执业机构 / Employer

山东众合土地房地产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry

2024-2-2
持证人签名 / Bearer's signature



