

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：王保玲所有的位于济南市高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区 1 号楼-131 及地下车库 5-53 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：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张增坤（注册号：3720190070）

马舒然（注册号：3720210044）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 15 日

估价报告编号：鲁成（2022）估字 144 号

致估价委托人函

济南市市中区人民法院：

受贵院委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的位于济南市高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区 1 号楼-131 及地下车库 5-53 房地产于 2022 年 6 月 8 日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

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：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）》、《不动产登记查询反馈单》、《房屋分户平面图》复印件及现场勘查确定估价对象权属状况如下：

1. 估价对象 1 号楼-131 储藏间房地产权登记信息			
房屋坐落	高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区 1 号楼-131	共有情况	单独所有
房屋所有权人/ 土地使用权人	王保玲	规划用途/ 实际用途	储藏间/储藏室
房屋结构	钢筋混凝土结构	不动产权证书号	济南 20170043976
土地使用年限	2007 年 08 月 20 日起 2077 年 08 月 19 日止	建成年代	2010 年
所在层/总层数	-1/28	建筑面积 (m ²)	14.08
2. 估价对象地下车库 5-53 房地产权登记信息			
房屋坐落	高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区地下车库 5-53	共有情况	单独所有
房屋所有权人/ 土地使用权人	王保玲	规划用途/ 实际用途	车位/车位
房屋结构	钢筋混凝土结构	不动产权证书号	济南 20170043982
土地使用期限	2007 年 08 月 20 日起 2077 年 08 月 19 日止	建成年代	2010 年
所在层/总层数	-1/1	建筑面积 (m ²)	32.56

价值时点：2022 年 6 月 8 日（现场实地查勘之日）。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值类型为市场价格。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次采用比较法和收益法进行评估。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经分析和测算，确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的估价结果为：（币种：人民币）

估价结果一览表				
不动产权证书号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)
济南 20170043976	王保玲	济南市高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区 1 号楼-131	14.08	7.04
济南 20170043982		济南市高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区地下车库 5-53	32.56	16.74
合计				23.78

人民币大写：贰拾叁万柒仟捌佰元整



特别提示：

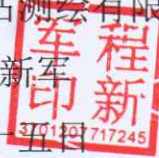
1、本估价报告应用有效期为一年，即自 2022 年 6 月 15 日至 2023 年 6 月 14 日。

2、以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。若当事人、利害关系人对报告有异议，请在收到报告之日起五日内以书面形式通过济南市市中区人民法院向我公司提出。

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：程新军

二〇二二年六月十五日



目 录

估价师声明	(05)
估价假设和限制条件	(06)
估价结果报告	(09)
一、估价委托人	(09)
二、房地产估价机构	(09)
三、估价目的	(09)
四、估价对象	(09)
五、价值时点	(12)
六、价值类型	(12)
七、估价原则	(12)
八、估价依据	(14)
九、估价方法	(15)
十、估价结果	(17)
十一、注册房地产估价师	(18)
十二、实地查勘期	(18)
十三、估价作业期	(18)
附件	(19)
(一) 估价对象位置图；	
(二) 估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片；	
(三) 济南市市中区人民法院委托书((2021)鲁 0103 执恢 815 号复印件)；	
(四) 不动产登记查询反馈单(复印件)；	
(五) 房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)(复印件)；	
(六) 房屋分户平面图(复印件)；	
(七) 抵押权登记信息(复印件)；	
(八) 查封登记信息(复印件)；	
(九) 房地产估价机构营业执照(复印件)；	
(十) 房地产估价机构资质证书(复印件)；	
(十一) 注册房地产估价师注册证书(复印件)。	

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、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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师买受人会同申请人、被申请人及法院工作人员于2022年6月8日对本估价报告中的估价对象内外部状况进行了实地查勘并进行了记录。对估价对象的查勘限于内外部状况与目前维护使用状况，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、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

7、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名
张增坤	3720190070	
马舒然	3720210044	

估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《不动产登记查询反馈单》、《房屋分户平面图》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在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，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 注册房地产估价师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记载建筑面积大体相当。

(4) 注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

(5) 注册房地产估价师已对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响给予了关注。

(6) 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。

(7) 估价对象为整体房地产中（济南市高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区 1 号楼及地下车库）的一部分，估价对象享有公共部位的通行权、

水电等共用设施及小区景观、绿化及其他配套设施的使用权。

(8) 估价委托人未提供相关拖欠税费、物业费、供暖费、水电气费等资料，本次评估不考虑其对价值的影响，请报告使用人注意。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

(1) 本次评估未考虑估价对象抵押、查封以及原有担保物权和其他优先受偿权对价值的影响。

(2) 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、办理产权证书等财产处置费用对价值的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

(1) 估价委托人未提供估价对象不动产权证原件供估价人员核查，估价数据来源于估价委托人提供的估价对象《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《不动产登记查询反馈单》、《房屋分户平面图》复印件，本次评估假定估价对象《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《不动产登记查询反馈单》、《房屋分户平面图》复印件与不动产权证原件一致。

(2) 因当事人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象储藏室内部进行查勘，本次评估假定估价对象储藏室内部为简单装修，提请报告使用人注意。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的及使用条件使用本估价报告，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价，重新出具报告。

(2) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(4) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，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。若使用本估价结果的时间与报告出具之日起相差一年以上，我公司对应用此结果造成的损失不负任何责任。

(5) 估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(6) 本报告估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未考虑遇有自然力和其他不可抗力（破坏）的影响。

(7) 本报告估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证，仅供估价委托人参考。最终的处置价格应该由估价委托人根据处置方式、市场参与程度、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

(8) 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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：济南市市中区人民法院

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：

机构名称：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区新泺大街2117号铭盛大厦1618室

统一社会信用代码：91370800750883682G

备案证书编号：鲁评091012

备案资质等级：壹级

备案证书有效期限：2020年5月7日至2023年5月6日

法定代表人：程新军

联系人：林经理

电话：0531-82998556

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：

估价对象财产范围为济南市高新区新泺大街2828号康桥颐东小区1号楼-131储藏室及地下车库5-53及依法分摊的国有土地，包含依附于估价对象的装饰装修及设施设备，财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括

债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况:

1、名称: 王保玲名下位于济南市高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区 1 号楼-131 储藏室及地下车库 5-53 房地产。

2、坐落: 济南市高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区。

3、规模: 储藏室建筑面积 14.08 平方米, 车位建筑面积 32.56 平方米。

4、用途: 规划用途为储藏间、车位用途; 实际用途为储藏室、车位。

5、权属: 根据济南 20170043976、济南 20170043982 估价委托人提供的《房屋权属状况信息、房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)、房屋分户平面图》, 房屋所有权人及土地使用权人均为王保玲, 已办理产权登记, 估价对象权属信息详见下表:

①估价对象 1 号楼-131 储藏间房地产权登记信息			
房屋坐落	高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区 1 号楼-131	共有情况	单独所有
房屋所有权人/ 土地使用权人	王保玲	规划用途/ 实际用途	储藏间/储藏室
房屋结构	钢筋混凝土结构	不动产权证书号	济南 20170043976
土地使用年限	2007 年 08 月 20 日起 2077 年 08 月 19 日止	建成年代	2010 年
所在层/总层数	-1/28	建筑面积 (m ²)	14.08
②估价对象地下车库 5-53 房地产权登记信息			
房屋坐落	高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区地下车库 5-53	共有情况	单独所有
房屋所有权人/ 土地使用权人	王保玲	规划用途/ 实际用途	车位/车位
房屋结构	钢筋混凝土结构	不动产权证书号	济南 20170043982
土地使用期限	2007 年 08 月 20 日起 2077 年 08 月 19 日止	建成年代	2010 年
所在层/总层数	-1/1	建筑面积 (m ²)	32.56

6、他项权利及司法限制状况:

①估价对象抵押情况：无。

②估价对象查封情况：已查封，查封机关为济南市市中区人民法院，查封文号为(2021)鲁 0103 执恢 815 号。

依据估价委托人提供的资料，估价对象存在查封情况，根据本次估价目的，本次估价未考虑司法和行政机关依法裁决、查封等非正常因素对估价结果的影响。

7、出租或占用情况：经注册房地产估价师现场查勘，估价对象处于利用中，因估价委托人和当事人不能提供估价对象租赁的相关详细材料，故本次评估未考虑租赁对评估价值的影响。

(三) 土地基本状况：

名称及坐落	济南市高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区 1 号楼-131 及地下车库 5-53；
土地四至	北至新泺大街，东至天泺路，南至天泺路，西至山东省红十字会、济南市消防救援支队；
共用面积	/；
规划用途	/；
土地终止日期	2007 年 08 月 20 日起 2077 年 08 月 19 日止；
土地形状	宗地形状较规则，有利于地上建筑建筑布局；
地形地势及地质状况	估价对象地形、地势平坦，与周边地块基本持相同高度，排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性较小；地质状况稳定，地基承载力较好；
开发程度	至价值时点，宗地红线外开发程度已达到“七通”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖），宗地红线内开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖及场地平整），已建有多栋建筑物。

(四) 建筑物基本状况：

名称及坐落	济南市高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区 1 号楼-131 及地下车库 5-53；
建筑面积（m ² ）	车位建筑面积 32.56 平方米，储藏间建筑面积 14.08 平方米；
房屋用途	实际用途车位、储藏室用途；

建筑结构及层数	钢筋混凝土结构；车位总层数 1 层，估价对象位于-1 层；储藏室总层数 28 层，估价对象位于-1 层；
设施设备	配备电梯系统，消防系统，24 小时监控系统，安保系统，设施设备较齐全；
层高	标准层高；
空间布局	平面布局合理；
建成年代	2010 年；
使用及维护状况	目前估价对象处于利用中，结构构件安全完好，牢固，齐全完整，现状良好，使用正常，地面、墙面等维护保养状况好；
建筑物完损状况	房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，为完好房；
装饰装修	估价对象外墙真石漆，单元楼宇对讲门，车库入口为自动感应设施，车位地面为环氧地坪漆，设有橡胶车轮阻拦器，行车区域设有地面交通标示，标线，指示灯，墙角、立柱设有安全防撞设施，墙面及顶棚粉刷涂料；储藏室入户防盗门，因当事人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘，本次评估假定估价对象内部为简单装修，请报告使用人注意。

五、价值时点：2022 年 6 月 8 日（现场实地查勘之日）。

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储藏间、车位、分摊的国有建设用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；开发程度为已开发完成。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法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

要求估价机构及估价人员站在中立的立场上，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。遵循独立、客观、公正原则在估价过程中独立调查、分析、判断，不得因为估价委托人或相关利害关系人的意志、行为而偏颇。估价报告中的基础数据、依据等取值以客观为标准。估价过程和结果应是公正的，不得有违公允和社会的公序良俗。

（二）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。遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。包括估价对象的土地权属来源、取得方式合法，房屋建筑用途、容积率、建筑密度、绿化率、外观等符合土地利用规划、城市规划的要求。估价报告撰写的依据、程序、方法和结果等合法合理。估价报告的目的、出具、使用等合法。

（三）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。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是不断变化的。随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，例如建筑物变得陈旧过时、周围环境有所改变等。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。

（四）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。在用途、规模、档次、建筑结构等方面具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

（五）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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行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。

八、估价依据：

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（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、《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）；

6、《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）；

7、国家税务总局《关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》；

8、财政部国家税务总局《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

- 1、济南市市中区人民法院委托书原件（〔2021〕鲁0103执恢815号）；
- 2、不动产登记查询反馈单（复印件）；
- 3、房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）（复印件）；
- 4、房屋分户平面图（复印件）；
- 5、抵押权登记信息（复印件）；
- 6、查封登记信息（复印件）。

（四）房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；
- 2、注册房地产估价师搜集和调查济南市房地产市场资料等；
- 3、估价对象的实地查勘的资料（图片）及房地产估价机构长期积累的估价资料。

九、估价方法：

（一）估价方法选择及理由

根据《房地产估价规范》房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体地说，比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件

的与估价对象相似的房地产，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。比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺等。估价对象实际用途为车位，在估价对象坐落于同一供求范围内，与其相似的房地产交易实例较多，且可比性较好，根据替代原则适宜使用比较法进行评估。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。具体地说，收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入、有收益性的房地产，包括住宅、写字楼、标准厂房仓库（用于出租的）等。估价对象实际用途为车位，在估价对象坐落于同一供求范围内，与其相似的房地产出租交易实例较多，且可比性较好，收益较好确定，故适宜使用收益法进行评估。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法。具体地说，成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。估价对象实际用途为车位，其价值已并非各项要素资产的简单估价加总，不宜采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。具体地说，假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房，估价对象为新建成利用房地产，根据预期原理不适宜使用假设开发法进行评估。

综上所述，本次选用比较法和收益法进行评估。

（二）估价技术路线

1、比较法测算步骤如下：

①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

2、收益法测算步骤如下：

①选择具体的估价方法；②测算收益期或持有期；③测算期间收益；④确定报酬率；⑤确定净收益、年租金逐年递增比率；⑥测算估价对象期末转售价格；⑦计算收益价值。

3、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综合确定估价对象市场价值。

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，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经分析和测算，确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的估价结果为：（币种：人民币）

估价结果一览表				
不动产权证书号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)
济南 20170043976	王保玲	济南市高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区 1 号楼-131	14.08	7.04
济南 20170043982		济南市高新区新泺大街 2828 号康桥颐东小区地下车库 5-53	32.56	16.74
合计				23.78
人民币大写：贰拾叁万柒仟捌佰元整				

估价结果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储藏间、车位、分摊的国有建设用地使用权及配套设施的价格；付

付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为已开发完成。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
张增坤	3720190070	 姓名：张增坤 注册号：3720190070 有效期至：2022.6.13	2022年6月15日
马舒然	3720210044	 姓名：马舒然 注册号：3720210044 有效期至：2024.2.2	2022年6月15日

十二、实地查勘期：2022年6月8日。

十三、估价作业期：2022年6月8日至2022年6月15日。

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司



附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片；
- (三) 济南市市中区人民法院委托书(2021)鲁 0103 执恢 815 号复印件)；
- (四) 不动产登记查询反馈单(复印件)；
- (五) 房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)(复印件)；
- (六) 房屋分户平面图(复印件)；
- (七) 查封登记信息(复印件)；
- (八) 房地产估价机构营业执照(复印件)；
- (九) 房地产估价机构资质证书(复印件)；
- (十) 注册房地产估价师注册证书(复印件)。

估价对象位置图



估价对象照片



济南市市中区人民法院

委托书

(2021)鲁 0103 执恢 815 号

山东成达土地房地产资产评估有限公司：

我院在执行齐鲁银行股份有限公司与王保玲、王道福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：

山东省济南市历下区新泺大街 2828 号康桥颐东小区 1 号楼-131 及地下车库 5-53。



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

不动产登记查询反馈单

案号	(2021)鲁0103执恢815号	行政区	高新区			
证件号码	370502197210082864					
权利人(使用人)	共有情况		不动产权证号			
王保玲	单独所有		济南20170043976			
预售房开发商取得大证信息						
网签不动产权证书号	济南20170043976	产权人	王保玲			
网签独栋房地坐落	高新区新泺大街2828号康桥颐东小区1号楼-131	网签独栋房数量	1			
房屋基本信息	建筑面积(M ²)	总层数	所在层	规划用途	坐落	说明
	14.08	0	-1	储藏间	高新区新泺大街2828号康桥颐东小区1号楼-131	
土地基本信息	宗地面积(或土地使用权面积)	使用年限			坐落	说明
其他权证信息						
不动产证明号(他项权证号)	抵押权人		抵押期限			
限制权利信息						
查封机构	查封文号	查封类型	查封起止时间			

说明: 1. 以上查询信息由济南市不动产登记机构反馈。
 2. 被查询人身份证(统一社会信用代码)应准确无误, 否则会导致错误的查询结果。

查询反馈时间: 2022-01-07 14:32:46

房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号:	370102015301GB00016F00110067	
房屋坐落:	高新区新泺大街2828号康桥颐东小区1号楼-131	
业务号	内容	08801488262220121
房屋所有权人	王保玲	
证件种类	居民身份证	
证件号	370502197210082864	
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	王保玲	
独用土地面积 (m ²)		
分摊土地面积 (m ²)		
土地使用期限	2007年08月20日起2077年08月19日止	
房地产交易价格 (万)	760000.0	
规划用途	储藏间	
房屋性质	商品房	
房屋结构	钢筋混凝土结构	
所在层/总层数	-1/28	
建筑面积 (m ²)	14.08	
专有建筑面积 (m ²)	8.35	
分摊建筑面积 (m ²)	5.73	
竣工时间		
不动产权证书号	济南20170043976	
登记时间	17-3-3 上午8:54	
登簿人	胡传涛	
登记簿状态	有效	
打印时间	2022-01-25	
附记		

房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 370102015301GB00016F00010469
 房屋坐落: 高新区新泺大街2828号康桥颐东小区地下车库5-53

业务号 内容 08801488262480479

房屋所有权人 王保玲

证件种类 居民身份证

证件号 370502197210082864

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 王保玲

独用土地面积 (m2)

分摊土地面积 (m2)

土地使用期限 2007年08月20日起2077年08月19日止

房地产交易价格 (万) 830000.0

规划用途 车位

房屋性质 商品房

房屋结构 钢筋混凝土结构

所在层/总层数 -1/1

建筑面积 (m2) 32.56

专有建筑面积 (m2) 12.72

分摊建筑面积 (m2) 19.84

竣工时间

不动产权证书号 济南20170043982

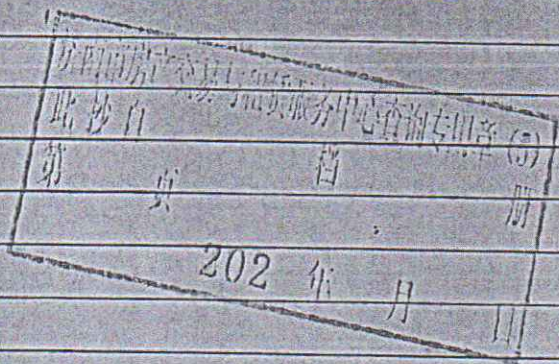
登记时间 17-3-3 上午8:57

登簿人 胡传涛

登记簿状态 有效

打印时间 2022-01-25

附记



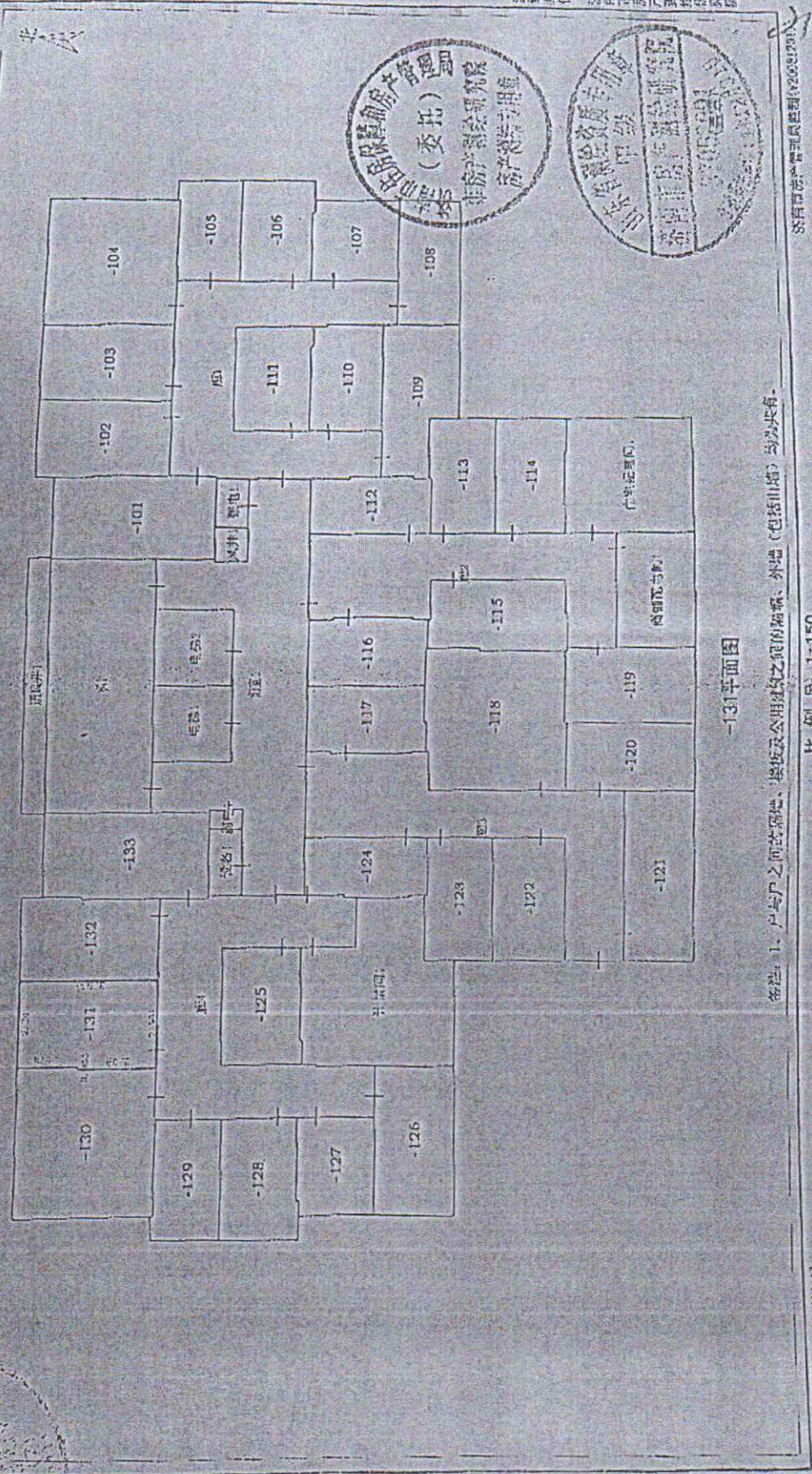
济南市
此抄
第

房屋分户平面图



图幅号: 01
 地址: 高新区新深大街288号康桥国际小区1号楼 181室
 单元号: 001
 户室号: 181

建成年份:	2010年	套内建筑面积:	8.35平方米	套图页:	阿文超
总层数:	28	共有分摊面积:	5.73平方米	校对员:	刘广彬
所在层数:	第1层	户室总建筑面积:	14.08平方米	一级检查:	阿文超
单元:	001			二级检查:	刘刚

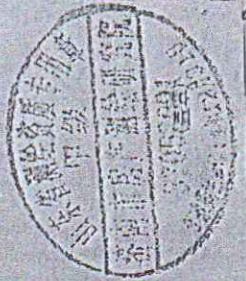


-131平面图

备注: 1. 户与户之间或隔墙、墙体及公用建筑之隔墙隔扇、外端(包括山墙)均为共有。

比例尺: 1:150

制图日期: 2014年8月21日

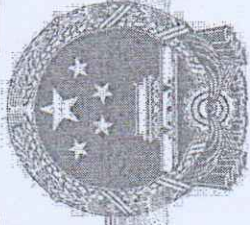


测绘单位: 天津市房产测绘中心

查封登记信息

不动产单元号: 370102015301GB00016F10010083

内容	业务	09171596680612520
查封机关	济南市历城区人民法院	
查封类型	查封	
查封文件	协助执行通知书	
查封文号	(2020) 鲁0112财保300号	
查封期限	2020年08月06日起2023年08月05日止	
查封范围		
登记时间	20-8-6 上午10:24	
登簿人	周慧	
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20170043977	
打印时间	2022-01-25	
附记		



营业执照

(副本) 3-3

统一社会信用代码
91370800750883682G



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

名称 山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

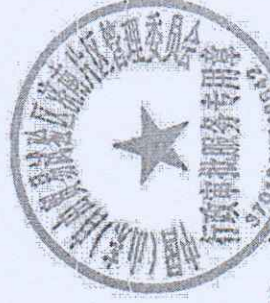
法定代表人 程新军

经营范围 资产评估; 房地产价格评估; 房地产咨询服务; 房地产营销策划; 房地产销售; 土地整理服务; 土地调查评估服务; 土地规划服务; 土地登记代理服务; 工程监理服务; 工程管理服务; 测绘服务; 工程技术咨询服务; 招标代理服务; (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)

注册资本 叁佰万元整

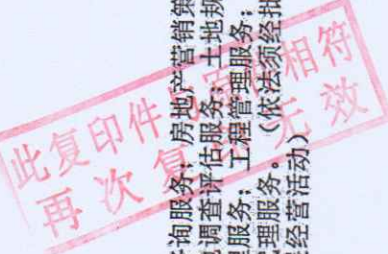
成立日期 2003年06月10日

住所 中国(山东)自由贸易试验区济南片区新泺大街2117号铭盛大厦1618室



登记机关

2022年05月18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：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：程新军
(执行事务合伙人)

住所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区新泺大街2117号铭盛大厦1618室

统一社会信用代码：91370800750883682G

备案等级：壹级

证书编号：鲁评091012

有效期限：2020年5月7日至2023年5月6日

此复印件与原件相符
再次复印无效



发证机关(公章)

二〇二二年五月二十五日

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. 00254898

姓名 / Full name

马舒然

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

372929199006164224

注册号 / Registration No.

3720210044

执业机构 / Employer

山东成达土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature

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. 00197390

姓名 / Full name

张增坤

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

370724198702207014

注册号 / Registration No.

3720190070

执业机构 / Employer

山东成达土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature

复印件与原件相符
印章
每次复印