

估价结果来确定其最终价值。

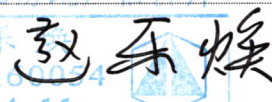
比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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。

十、估价结果

评估结果:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值:	233.22 万元	贰佰叁拾叁万贰仟贰佰圆整
估价对象单位价值:	19018 元/平方米	每平方米壹万玖仟零壹拾捌圆整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
赵乐焕	3720160054	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 赵乐焕 注册号: 3720160054 有效期至 2019.4.11	2018年9月4日
李健	3720180137	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 李健 注册号: 3720180137 有效期至 2021.07.04	2018年9月4日

十二、实地查勘期

二〇一八年八月二十四日

十三、估价作业期

二〇一八年八月二十四日（实地查勘之日）至 二〇一八年九月四日



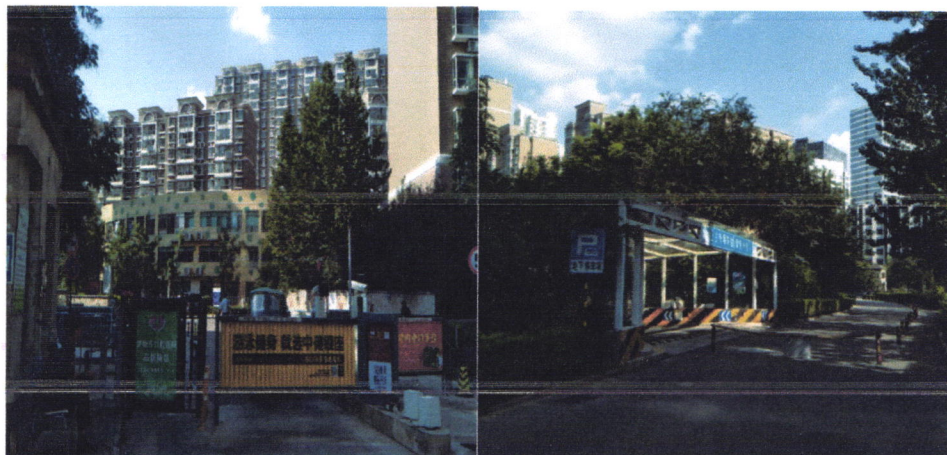
附件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象照片
- 3、济南高新技术产业开发区人民法院《鉴定委托函》（（2018）鲁 0191 委字第 128 号）复印件
- 4、《鉴定委托书》（（2018）鲁 0191 委字第 128 号）复印件
- 5、《房屋权属状况信息》复印件
- 6、估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等复印件

估价对象位置示意图



估价对象照片



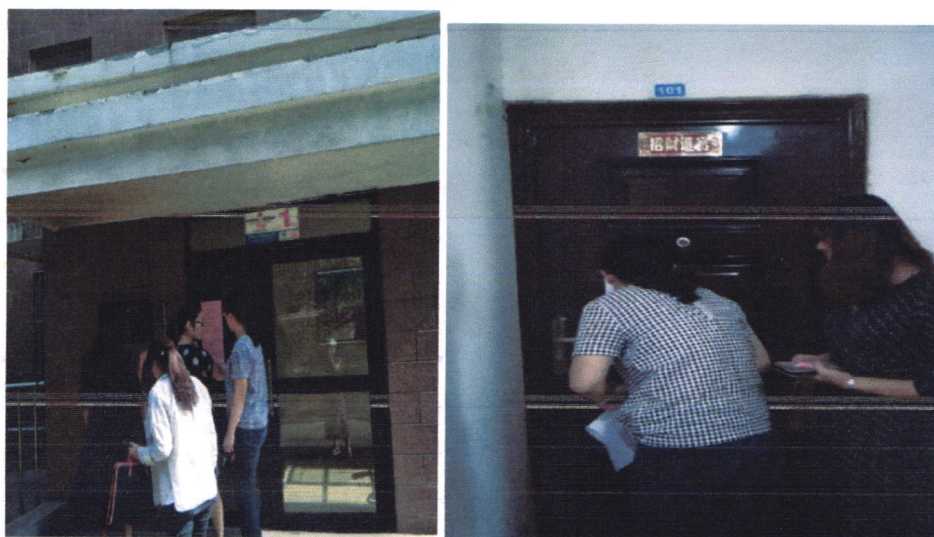
小区入口

楼宇



楼宇

楼道



单元门

入户门

济南高新技术产业开发区人民法院 鉴 定 委 托 函

(2018)鲁0191委字第128号

山东众和土地房地产评估有限公司：

我院执行的申请执行人马晓与被执行人刘健房屋买卖合同纠纷一案，需对坐落于济南高新区康虹路766号盛世花苑16号楼1-101(房产证号：济南20160133863)房产进行价格评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》的有关规定，特委托你单位予以鉴定(详见委托书)。现将有关材料送去，请指派有专门知识的执业人员进行，并于30个工作日内完成该项工作。该项工作完成后，应当出具鉴定报告书，在扉页显著位置告知当事人所提异议方式及期限，并在鉴定报告书上签名、加盖公章，鉴定报告书一式四份送回我院。

移交的有关材料，请一并退还。

附：鉴定委托书



二〇一八年八月二日

鉴定委托书

(2018)鲁 0191 委字第 128 号

受托机构	山东众和土地房地产评估有限公司		
案由	房屋买卖合同纠纷		
案情摘要	济南高新区人民法院作出的(2017)鲁 0191 民初 792 号民事调解书已经发生法律效力,申请执行人向本院申请执行,在执行过程中,申请执行人请求法院依法对刘健所有的房屋予以评估。		
鉴定目的要求	对坐落于济南高新区康虹路 766 号盛世花苑 16 号楼 1-101(房产证号:济南 20160133863)房产进行价格评估		
送检材料	详见对外委托材料交接清单。		
当事人	申请执行人: 马晓 15662689935		
	被执行人: 刘健 13256158066		
联系人	魏鑫	电话	0531-88812075

注: 此页交受托机构, 委托印章加盖在题目上。

房屋权属状况信息

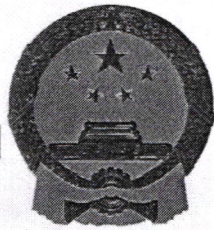


房屋编号: 2009060400004872000031

查询编号: Q52615113000262

所有权人	刘健	共有情况	无
身份证明	37010219800726151X	身份证号	无
房产证号	济南20160133863	房产证号或 (共有权证号)	无
房屋坐落	高新区康虹路766号盛世花苑15号楼1-101	权属状态	已预售
面积	122.63	权属取得方式	商品房买卖
登记时间	2016-10-30		
抵押情况	债权人: 中国银行股份有限公司济南舜耕支行 抵押金额: 410000.0 债务履行期限: 2008年03月27日起 2038年03月27日止 债权人: 辛岩 抵押金额: 600000.0 债务履行期限: 2016年11月11日起2017年05月 10日止		
查封情况	无		
异议情况	无		
补证情况	无		
查询时间	2016-11-30 16:17:12		
备注	仅限法院核实使用		

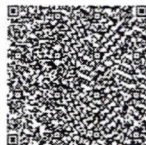




营业执照

统一社会信用代码 913701027478445359

名称 山东众合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 济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1403室
法定代表人 李坚昱
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2003年03月20日
营业期限 2003年03月20日至 年 月 日
经营范围 房地产评估、土地评估;测绘服务;房地产项目可行性研究咨询;房地产信息咨询及中介服务;房地产营销策划;土地登记代理;受托办理土地整理规划与修编;工程预算编制;工程项目管理。(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

2018年05月29日



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：山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 李坚昱

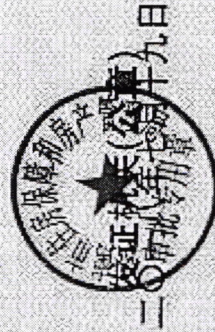
住所：济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋14层1403

统一社会信用代码：913701027478445359

备案等级：贰级

证书编号：鲁评002026

有效期限：2018年7月19日至2021年7月18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. 00108271	 姓名 / Full name 赵乐焕 性别 / Sex 女 身份证件号码 / ID No. 370102198207132544 注册号 / Registration No. 3720160054 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 2019-4-11 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. 00158134	 姓名 / Full name 李健 性别 / Sex 男 身份证件号码 / ID No. 370125199110012713 注册号 / Registration No. 3720180137 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 2021-7-4 持证人签名 / Bearer's signature
--	--