



房地产评估资格等级：壹级

评估资格证书编号：鲁评 121001

涉执地下车位处置司法 评估报告

估价报告编号：鲁誉楷房估字（2024）第 109 号

估价项目名称：莱芜市隆福房地产开发有限公司所
有的坐落于济南市莱芜高新区龙潭
东大街 338 号莱芜隆福星河城小区
三期 508 个地下停车位处置司法评
估

估价委托人：山东省济南市中级人民法院

房地产估价机构：山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：吴钦芳 注册号：3720110030

李玉凤 注册号：3720170058

估价报告出具日期：二〇二四年三月十五日

致估价委托人函

山东省济南市中级人民法院：

受贵方委托，我公司对位于莱芜市隆福房地产开发有限公司所有的坐落于济南市莱芜高新区龙潭东大街 338 号莱芜隆福星河城小区三期 508 个地下停车位进行了价格评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次评估的估价对象为济南市莱芜高新区龙潭东大街 338 号莱芜隆福星河城小区三期 508 个地下停车位。

据委托人提供的《山东省济南市中级人民法院委托书》、《星河城三期地下车位平面图》及估价人员现场查勘：估价对象所有权人为莱芜市隆福房地产开发有限公司，估价对象用途为普通停车位，车位类型为平面小型车位，所在层数为地下二层。

价值时点：以现场查勘日 2024 年 3 月 5 日为价值时点。

价值类型：市场价值。

市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、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：比较法、收益法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、分析、测算、并结合该房地产的实际情况，确定委托估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总价值为人民币 38799800 元，总价人民币大写：叁仟捌佰柒拾玖万玖仟捌佰元整。详见评估结果明细表。

济南市莱芜高新区龙潭东大街 338 号莱芜隆福星河城小区三期地下停车位评估明细表						
序号	区域	编号	单位	单价（元）	评估值（元）	备注
1	1 区	1-041	个	76400	76400	
2		1-042	个	76400	76400	
3		1-043	个	76400	76400	

4		1-044	个	76400	76400	
5		1-045	个	76400	76400	
6		1-054	个	76400	76400	
7		1-055	个	76400	76400	
8		1-056	个	76400	76400	
9		1-057	个	76400	76400	
10		1-058	个	76400	76400	
11		1-059	个	76400	76400	
12		1-068	个	76400	76400	
13		1-069	个	76400	76400	
14		1-070	个	76400	76400	
15		1-071	个	76400	76400	
16		1-072	个	76400	76400	
17		1-073	个	76400	76400	
18		1-074	个	76400	76400	
19		1-075	个	76400	76400	
20		1-076	个	76400	76400	
21		1-077	个	76400	76400	
22		1-078	个	76400	76400	
23		1-079	个	76400	76400	
24		1-080	个	76400	76400	
25		1-081	个	76400	76400	
26		1-098	个	76400	76400	
27		1-099	个	76400	76400	
28		1-100	个	76400	76400	
29		1-101	个	76400	76400	
30		1-102	个	76400	76400	
31		1-103	个	76400	76400	
32		1-104	个	76400	76400	
33		1-105	个	76400	76400	

34	2 区	2-004	个	76400	76400	规划人防车位
35		2-005	个	76400	76400	规划人防车位
36		2-006	个	76400	76400	规划人防车位
37		2-007	个	76400	76400	规划人防车位
38		2-008	个	76400	76400	规划人防车位
39		2-009	个	76400	76400	规划人防车位
40		2-010	个	76400	76400	规划人防车位
41		2-011	个	76400	76400	规划人防车位
42		2-012	个	76400	76400	规划人防车位
43		2-013	个	76400	76400	规划人防车位
44		2-014	个	76400	76400	规划人防车位
45		2-015	个	76400	76400	规划人防车位
46		2-016	个	76400	76400	规划人防车位
47		2-017	个	72600	72600	规划人防车位
48		2-018	个	76400	76400	规划人防车位
49		2-019	个	76400	76400	规划人防车位
50		2-020	个	76400	76400	规划人防车位
51		2-021	个	76400	76400	规划人防车位
52		2-022	个	76400	76400	规划人防车位
53		2-023	个	76400	76400	规划人防车位
54		2-024	个	76400	76400	规划人防车位
55		2-025	个	76400	76400	规划人防车位
56		2-026	个	76400	76400	规划人防车位
57		2-027	个	76400	76400	规划人防车位
58		2-028	个	76400	76400	规划人防车位
59		2-029	个	76400	76400	规划人防车位
60		2-030	个	76400	76400	规划人防车位
61		2-031	个	72600	72600	规划人防车位
62		2-032	个	72600	72600	规划人防车位
63		2-033	个	76400	76400	规划人防车位

64		2-034	个	76400	76400	规划人防车位
65		2-035	个	76400	76400	规划人防车位
66		2-036	个	76400	76400	规划人防车位
67		2-037	个	76400	76400	规划人防车位
68		2-038	个	76400	76400	规划人防车位
69		2-039	个	76400	76400	规划人防车位
70		2-040	个	76400	76400	规划人防车位
71		2-041	个	76400	76400	规划人防车位
72		2-042	个	76400	76400	规划人防车位
73		2-043	个	76400	76400	规划人防车位
74		2-044	个	76400	76400	规划人防车位
75		2-045	个	76400	76400	规划人防车位
76		2-046	个	76400	76400	规划人防车位
77		2-047	个	76400	76400	规划人防车位
78		2-048	个	76400	76400	规划人防车位
79		2-049	个	76400	76400	规划人防车位
80		2-050	个	76400	76400	规划人防车位
81		2-051	个	76400	76400	规划人防车位
82		2-052	个	76400	76400	规划人防车位
83		2-053	个	76400	76400	规划人防车位
84		2-054	个	76400	76400	规划人防车位
85		2-055	个	76400	76400	规划人防车位
86		2-056	个	76400	76400	规划人防车位
87		2-057	个	76400	76400	规划人防车位
88		2-058	个	76400	76400	规划人防车位
89		2-059	个	76400	76400	规划人防车位
90		2-060	个	76400	76400	规划人防车位
91		2-061	个	76400	76400	规划人防车位
92		2-062	个	76400	76400	规划人防车位
93		2-063	个	76400	76400	规划人防车位

94		2-064	个	76400	76400	规划人防车位
95		2-065	个	76400	76400	规划人防车位
96		2-066	个	76400	76400	规划人防车位
97		2-067	个	76400	76400	规划人防车位
98		2-068	个	76400	76400	规划人防车位
99		2-069	个	76400	76400	规划人防车位
100		2-070	个	76400	76400	规划人防车位
101		2-071	个	76400	76400	规划人防车位
102		2-072	个	76400	76400	规划人防车位
103		2-073	个	76400	76400	规划人防车位
104		2-074	个	76400	76400	规划人防车位
105		2-075	个	76400	76400	规划人防车位
106		2-076	个	76400	76400	规划人防车位
107		2-077	个	76400	76400	规划人防车位
108		2-078	个	76400	76400	规划人防车位
109		2-079	个	76400	76400	规划人防车位
110		2-080	个	76400	76400	规划人防车位
111		2-081	个	76400	76400	规划人防车位
112		2-082	个	76400	76400	规划人防车位
113		2-083	个	76400	76400	规划人防车位
114		2-084	个	76400	76400	规划人防车位
115		2-085	个	76400	76400	规划人防车位
116		2-086	个	76400	76400	规划人防车位
117		2-087	个	76400	76400	规划人防车位
118		2-088	个	76400	76400	规划人防车位
119		2-089	个	76400	76400	规划人防车位
120		2-090	个	76400	76400	规划人防车位
121		2-091	个	76400	76400	规划人防车位
122		2-092	个	76400	76400	规划人防车位
123		2-093	个	76400	76400	规划人防车位

124		2-094	个	76400	76400	规划人防车位
125		2-095	个	76400	76400	规划人防车位
126		2-096	个	76400	76400	规划人防车位
127		2-097	个	76400	76400	规划人防车位
128		2-098	个	76400	76400	规划人防车位
129	3 区	3-001	个	76400	76400	规划人防车位
130		3-002	个	76400	76400	规划人防车位
131		3-003	个	76400	76400	规划人防车位
132		3-004	个	76400	76400	规划人防车位
133		3-005	个	76400	76400	规划人防车位
134		3-006	个	76400	76400	规划人防车位
135		3-007	个	76400	76400	规划人防车位
136		3-008	个	76400	76400	规划人防车位
137		3-009	个	76400	76400	规划人防车位
138		3-010	个	76400	76400	规划人防车位
139		3-011	个	76400	76400	规划人防车位
140		3-012	个	76400	76400	规划人防车位
141		3-013	个	76400	76400	规划人防车位
142		3-014	个	76400	76400	规划人防车位
143		3-015	个	76400	76400	规划人防车位
144		3-016	个	76400	76400	规划人防车位
145		3-017	个	76400	76400	规划人防车位
146		3-018	个	76400	76400	规划人防车位
147		3-019	个	76400	76400	规划人防车位
148		3-020	个	76400	76400	规划人防车位
149		3-021	个	76400	76400	规划人防车位
150		3-022	个	76400	76400	规划人防车位
151		3-023	个	76400	76400	规划人防车位
152		3-024	个	76400	76400	规划人防车位
153		3-025	个	76400	76400	规划人防车位

154		3-026	个	76400	76400	规划人防车位
155		3-027	个	76400	76400	规划人防车位
156		3-028	个	76400	76400	规划人防车位
157		3-029	个	76400	76400	规划人防车位
158		3-030	个	76400	76400	规划人防车位
159		3-031	个	76400	76400	规划人防车位
160		3-032	个	76400	76400	规划人防车位
161		3-033	个	76400	76400	规划人防车位
162		3-034	个	76400	76400	规划人防车位
163		3-035	个	76400	76400	规划人防车位
164		3-036	个	76400	76400	规划人防车位
165		3-037	个	76400	76400	规划人防车位
166		3-038	个	76400	76400	规划人防车位
167		3-039	个	76400	76400	规划人防车位
168		3-040	个	76400	76400	规划人防车位
169		3-041	个	76400	76400	规划人防车位
170		3-042	个	76400	76400	规划人防车位
171		3-043	个	76400	76400	规划人防车位
172		3-044	个	76400	76400	规划人防车位
173		3-045	个	76400	76400	规划人防车位
174		3-046	个	76400	76400	规划人防车位
175		3-047	个	76400	76400	规划人防车位
176		3-048	个	76400	76400	规划人防车位
177		3-049	个	76400	76400	规划人防车位
178		3-050	个	76400	76400	规划人防车位
179		3-051	个	76400	76400	规划人防车位
180		3-052	个	76400	76400	规划人防车位
181		3-053	个	76400	76400	规划人防车位
182		3-054	个	76400	76400	规划人防车位
183		3-055	个	76400	76400	规划人防车位

184		3-056	个	76400	76400	规划人防车位
185		3-057	个	76400	76400	规划人防车位
186		3-058	个	76400	76400	规划人防车位
187		3-059	个	76400	76400	规划人防车位
188		3-060	个	76400	76400	规划人防车位
189		3-061	个	76400	76400	规划人防车位
190		3-062	个	76400	76400	规划人防车位
191		3-063	个	76400	76400	规划人防车位
192		3-064	个	76400	76400	规划人防车位
193		3-065	个	76400	76400	规划人防车位
194		3-066	个	76400	76400	规划人防车位
195		3-067	个	76400	76400	规划人防车位
196		3-068	个	76400	76400	规划人防车位
197		3-069	个	76400	76400	规划人防车位
198		3-070	个	76400	76400	规划人防车位
199		3-071	个	76400	76400	规划人防车位
200		3-072	个	76400	76400	规划人防车位
201		3-073	个	76400	76400	规划人防车位
202		3-074	个	76400	76400	规划人防车位
203		3-075	个	76400	76400	规划人防车位
204		3-076	个	76400	76400	规划人防车位
205		3-077	个	76400	76400	规划人防车位
206		3-078	个	76400	76400	规划人防车位
207		3-079	个	76400	76400	规划人防车位
208		3-080	个	76400	76400	规划人防车位
209		3-081	个	76400	76400	规划人防车位
210		3-082	个	76400	76400	规划人防车位
211		3-083	个	76400	76400	规划人防车位
212		3-084	个	76400	76400	规划人防车位
213		3-085	个	76400	76400	规划人防车位

214		3-086	个	76400	76400	规划人防车位
215		3-087	个	76400	76400	规划人防车位
216		3-088	个	76400	76400	规划人防车位
217		3-089	个	76400	76400	规划人防车位
218		3-090	个	76400	76400	规划人防车位
219		3-091	个	76400	76400	规划人防车位
220		3-092	个	76400	76400	规划人防车位
221	4 区	4-001	个	76400	76400	
222		4-002	个	76400	76400	
223		4-003	个	76400	76400	
224		4-004	个	76400	76400	
225		4-005	个	76400	76400	
226		4-006	个	76400	76400	
227		4-007	个	76400	76400	
228		4-008	个	76400	76400	
229		4-009	个	76400	76400	
230		4-010	个	76400	76400	
231		4-011	个	76400	76400	
232		4-012	个	76400	76400	
233		4-013	个	76400	76400	
234		4-014	个	76400	76400	
235		4-015	个	76400	76400	
236		4-016	个	76400	76400	
237		4-017	个	76400	76400	
238		4-018	个	76400	76400	
239		4-091	个	76400	76400	
240		4-092	个	76400	76400	
241		4-093	个	76400	76400	
242		4-094	个	76400	76400	
243		4-095	个	76400	76400	

244		4-096	个	76400	76400	
245		4-097	个	76400	76400	
246		4-098	个	76400	76400	
247		4-099	个	76400	76400	
248		4-100	个	76400	76400	
249		4-101	个	76400	76400	
250		4-102	个	76400	76400	
251		4-103	个	76400	76400	
252		4-104	个	76400	76400	
253		4-105	个	76400	76400	
254		4-106	个	76400	76400	
255		4-107	个	76400	76400	
256	5 区	5-001	个	76400	76400	
257		5-002	个	76400	76400	
258		5-003	个	76400	76400	
259		5-004	个	76400	76400	
260		5-005	个	76400	76400	
261		5-006	个	76400	76400	
262		5-007	个	76400	76400	
263		5-008	个	76400	76400	
264		5-009	个	76400	76400	
265		5-010	个	76400	76400	
266		5-011	个	76400	76400	
267		5-012	个	76400	76400	
268		5-013	个	76400	76400	
269		5-014	个	76400	76400	
270		5-015	个	76400	76400	
271		5-016	个	76400	76400	
272		5-017	个	76400	76400	
273		5-018	个	76400	76400	

274		5-019	个	76400	76400	
275		5-020	个	76400	76400	
276		5-021	个	76400	76400	
277		5-022	个	76400	76400	
278		5-023	个	76400	76400	
279		5-024	个	76400	76400	
280		5-025	个	76400	76400	
281		5-026	个	76400	76400	
282		5-027	个	76400	76400	
283		5-028	个	76400	76400	
284		5-029	个	76400	76400	
285		5-030	个	76400	76400	规划人防车位
286		5-031	个	76400	76400	规划人防车位
287		5-032	个	76400	76400	规划人防车位
288		5-033	个	76400	76400	规划人防车位
289		5-034	个	76400	76400	规划人防车位
290		5-035	个	76400	76400	
291		5-036	个	76400	76400	
292		5-037	个	76400	76400	
293		5-038	个	76400	76400	
294		5-039	个	76400	76400	
295		5-040	个	76400	76400	
296		5-041	个	76400	76400	
297		5-042	个	76400	76400	
298		5-043	个	76400	76400	
299		5-044	个	76400	76400	
300		5-045	个	76400	76400	
301		5-046	个	76400	76400	
302		5-047	个	76400	76400	
303		5-048	个	76400	76400	

304		5-049	个	76400	76400	
305		5-050	个	76400	76400	规划人防车位
306		5-051	个	76400	76400	规划人防车位
307		5-052	个	76400	76400	规划人防车位
308		5-053	个	76400	76400	规划人防车位
309		5-054	个	76400	76400	规划人防车位
310		5-055	个	76400	76400	规划人防车位
311		5-056	个	76400	76400	规划人防车位
312		5-057	个	76400	76400	规划人防车位
313		5-058	个	76400	76400	规划人防车位
314		5-059	个	76400	76400	规划人防车位
315		5-060	个	76400	76400	规划人防车位
316		5-061	个	76400	76400	规划人防车位
317		5-062	个	76400	76400	规划人防车位
318		5-063	个	76400	76400	规划人防车位
319		5-064	个	76400	76400	规划人防车位
320		5-065	个	76400	76400	规划人防车位
321		5-066	个	76400	76400	规划人防车位
322		5-067	个	76400	76400	规划人防车位
323		5-068	个	76400	76400	规划人防车位
324		5-069	个	76400	76400	规划人防车位
325		5-070	个	76400	76400	规划人防车位
326		5-071	个	76400	76400	规划人防车位
327		5-072	个	76400	76400	规划人防车位
328		5-073	个	76400	76400	规划人防车位
329		5-074	个	76400	76400	
330		5-075	个	76400	76400	
331		5-076	个	76400	76400	
332		5-077	个	76400	76400	
333		5-078	个	76400	76400	

334		5-079	个	76400	76400	
335		5-080	个	76400	76400	
336		5-081	个	76400	76400	
337		5-082	个	76400	76400	
338		5-083	个	76400	76400	
339		5-084	个	76400	76400	
340		5-085	个	76400	76400	
341		5-086	个	76400	76400	
342		5-087	个	76400	76400	
343		5-088	个	76400	76400	
344		5-089	个	76400	76400	规划人防车位
345		5-090	个	76400	76400	规划人防车位
346		5-091	个	76400	76400	规划人防车位
347		5-092	个	76400	76400	规划人防车位
348		5-093	个	76400	76400	规划人防车位
349		5-094	个	76400	76400	规划人防车位
350		5-095	个	76400	76400	规划人防车位
351		5-096	个	76400	76400	规划人防车位
352	7 区	7-001	个	76400	76400	规划人防车位
353		7-002	个	76400	76400	规划人防车位
354		7-003	个	76400	76400	规划人防车位
355		7-004	个	76400	76400	规划人防车位
356		7-005	个	76400	76400	规划人防车位
357		7-006	个	76400	76400	规划人防车位
358		7-007	个	76400	76400	规划人防车位
359		7-008	个	76400	76400	规划人防车位
360		7-009	个	76400	76400	规划人防车位
361		7-010	个	76400	76400	规划人防车位
362		7-011	个	76400	76400	规划人防车位
363		7-012	个	76400	76400	规划人防车位

364		7-013	个	76400	76400	规划人防车位
365		7-014	个	76400	76400	规划人防车位
366		7-015	个	76400	76400	
367		7-016	个	76400	76400	
368		7-017	个	76400	76400	
369		7-018	个	76400	76400	
370		7-019	个	76400	76400	
371		7-020	个	76400	76400	
372		7-021	个	76400	76400	
373		7-022	个	76400	76400	
374		7-023	个	76400	76400	
375		7-024	个	76400	76400	
376		7-025	个	76400	76400	
377		7-026	个	76400	76400	
378		7-027	个	76400	76400	
379		7-028	个	76400	76400	
380		7-029	个	76400	76400	
381		7-030	个	76400	76400	
382		7-031	个	76400	76400	
383		7-032	个	76400	76400	
384		7-033	个	76400	76400	规划人防车位
385		7-034	个	76400	76400	规划人防车位
386		7-035	个	76400	76400	规划人防车位
387		7-036	个	76400	76400	规划人防车位
388		7-037	个	76400	76400	规划人防车位
389		7-038	个	76400	76400	规划人防车位
390		7-039	个	76400	76400	规划人防车位
391		7-040	个	76400	76400	规划人防车位
392		7-041	个	76400	76400	规划人防车位
393		7-042	个	76400	76400	规划人防车位

394		7-043	个	76400	76400	规划人防车位
395		7-044	个	76400	76400	规划人防车位
396		7-045	个	76400	76400	规划人防车位
397		7-046	个	76400	76400	规划人防车位
398		7-047	个	76400	76400	规划人防车位
399		7-048	个	76400	76400	规划人防车位
400		7-049	个	76400	76400	规划人防车位
401		7-050	个	76400	76400	规划人防车位
402		7-051	个	76400	76400	
403		7-052	个	76400	76400	
404		7-053	个	76400	76400	
405		7-054	个	76400	76400	
406		7-055	个	76400	76400	
407		7-056	个	76400	76400	
408		7-057	个	76400	76400	
409		7-058	个	76400	76400	
410		7-059	个	76400	76400	
411		7-060	个	76400	76400	
412		7-061	个	76400	76400	
413		7-062	个	76400	76400	
414		7-063	个	76400	76400	
415		7-064	个	76400	76400	
416		7-065	个	76400	76400	
417		7-066	个	76400	76400	
418		7-067	个	76400	76400	
419		7-068	个	76400	76400	
420		7-080	个	76400	76400	
421		7-081	个	76400	76400	
422		7-090	个	76400	76400	规划人防车位
423		7-091	个	76400	76400	规划人防车位

424		7-092	个	76400	76400	规划人防车位
425		7-093	个	76400	76400	规划人防车位
426		7-094	个	76400	76400	规划人防车位
427		7-095	个	76400	76400	规划人防车位
428		7-096	个	76400	76400	规划人防车位
429		7-097	个	76400	76400	规划人防车位
430		7-098	个	76400	76400	规划人防车位
431		7-099	个	76400	76400	规划人防车位
432		8 区	8-007	个	76400	76400
433	8-008		个	76400	76400	
434	8-009		个	76400	76400	
435	8-010		个	76400	76400	
436	8-011		个	76400	76400	
437	8-012		个	76400	76400	
438	8-013		个	76400	76400	
439	8-014		个	76400	76400	
440	8-015		个	76400	76400	
441	8-016		个	76400	76400	
442	8-017		个	76400	76400	
443	8-018		个	76400	76400	
444	8-019		个	76400	76400	
445	8-020		个	76400	76400	
446	8-021		个	76400	76400	
447	8-022		个	76400	76400	
448	8-023		个	76400	76400	
449	8-024		个	76400	76400	
450	8-025		个	76400	76400	
451	8-026		个	76400	76400	
452	8-027	个	76400	76400		
453	9 区	9-036	个	76400	76400	

454		9-037	个	76400	76400	
455		9-038	个	76400	76400	
456		9-039	个	76400	76400	
457		9-040	个	76400	76400	
458		9-041	个	76400	76400	
459		9-042	个	76400	76400	
460		9-043	个	76400	76400	
461		9-044	个	76400	76400	
462		9-045	个	76400	76400	
463		9-046	个	76400	76400	
464		9-047	个	76400	76400	
465		9-048	个	76400	76400	
466		9-049	个	76400	76400	
467		9-050	个	76400	76400	
468		9-051	个	76400	76400	
469		9-052	个	76400	76400	
470		9-053	个	76400	76400	
471		9-054	个	76400	76400	
472		9-055	个	76400	76400	
473		9-056	个	76400	76400	
474		9-057	个	76400	76400	
475		9-058	个	76400	76400	
476		9-059	个	76400	76400	
477		9-060	个	76400	76400	
478		9-061	个	76400	76400	
479		9-062	个	76400	76400	
480		9-063	个	76400	76400	
481		9-064	个	76400	76400	
482		9-065	个	76400	76400	
483		9-066	个	76400	76400	

484		9-067	个	76400	76400	
485		9-068	个	76400	76400	
486		9-069	个	76400	76400	
487		9-070	个	76400	76400	
488		9-071	个	76400	76400	
489		9-072	个	76400	76400	
490		9-073	个	76400	76400	
491		9-074	个	76400	76400	
492		9-075	个	76400	76400	
493		9-076	个	76400	76400	
494		9-077	个	76400	76400	
495		9-078	个	76400	76400	
496		9-079	个	76400	76400	
497		9-080	个	76400	76400	
498		9-081	个	76400	76400	
499		9-082	个	76400	76400	
500		9-083	个	76400	76400	
501		9-084	个	76400	76400	
502		9-085	个	76400	76400	
503		9-086	个	76400	76400	
504		9-087	个	76400	76400	
505		9-088	个	76400	76400	
506		9-089	个	76400	76400	
507		9-134	个	76400	76400	
508		9-135	个	76400	76400	
合计					38799800	

特别提示：

本次评估结果是待估对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总价值，在此提醒报告使用方对报告中的假设和限制条件作充分了解。

法定代表人签名（盖章）：

山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二四年三月十五日



目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	5
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
附件	11
一、《山东省济南市中级人民法院委托书》复印件	12
二、估价对象位置图	15
三、《星河城三期地下车位平面图》复印件	16
四、估价对象实地查勘情况和相关照片	23
五、估价机构企业法人营业执照复印件	66
六、估价机构资格证书复印件	67
七、估价机构房地产估价师资格证书复印件	68

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

四、我们按照国家标准《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）等规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、估价人员已于2024年3月5日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并拍照，查勘人员：吴钦芳、陈传颖；参与估价人员：吴钦芳、李玉凤。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1. 本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定委托人提供的全部资料合法、真实、准确和完整。

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. 本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。根据《房地产估价规范》有关规定，本次估价采用公开市场价值标准。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). 任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律法规。
- (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). 在价值时点不受任何权力限制，在公开市场可以合法地进行转让。
- (4). 存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价。
- (5). 有一段合理洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价。

4. 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估价值的影响。

5. 估价委托人未提供相关拖欠税费、物业费等资料，本次评估不考虑其对价值的影响。

6. 估价结果未考虑未来处置风险。

(二) 未定事项假设：无未定事项假设

(三) 背离事实假设：无背离事实假设

(四) 不相一致假设：无不相一致假设

(五) 依据不足假设：无依据不足假设

二、估价报告使用限制条件

(一) 本报告只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。如果改变估价目的或用于其他用途对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

(二) 本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑未来市场价格波动、税费的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

(三) 本报告估价结果为价值时点 2024 年 3 月 5 日的市场价值，估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效。若报告有效期内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果亦需做出相应调整或委托估价机构重新评估。若超期使用本报告给有关方面造成损失，我公司不承担任何责任。

(四) 评估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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

(五) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估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会使用。

(六) 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书面提出。

(七) 本报告仅为委托方所使用，未经本公司同意，不得向委托方和估价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内容不得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。

(八) 本报告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；本公司对估价结果有最终解释权。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：山东省济南市中级人民法院

地 址：济南市经二路1号

二、房地产估价机构

机构名称：山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文沧

机构地址：济南市莱芜区汶阳大街10号

统一社会信用代码：913712027392966980

备案等级：壹级

证书编号：鲁评121001

有效期限：2022年5月5日至2025年5月4日

联系人：刘元广

三、估价目的

为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）估价对象范围

根据委托人提供的《山东省济南市中级人民法院委托书》、《星河城三期地下车位平面图》确定本次评估的估价对象范围为莱芜市隆福房地产开发有限公司所有的坐落于济南市莱芜高新区龙潭东大街338号莱芜隆福星河城小区三期508个地下停车位。

（二）估价对象概况

名称：济南市莱芜高新区龙潭东大街338号莱芜隆福星河城小区三期508个地下停车位；

规模：现场测量，车位划线尺寸为2.44米×5.04米；

用途：平面普通车位；

建筑结构及层数：钢混结构，估价对象所在层数为地下二层；

设备设施：步梯、电梯、电；

装饰装修：估价对象入口为水泥砂浆地面，地下车库为水泥砂浆地面；

层高：3.66米；

使用及维护状况：整体维护状况较好。

（三）交通状况

估价对象所在小区隆福星河城小区，北临龙潭东大街；市区主要线路K1路、21路公交车在附近经过，交通方便。

估价对象所在小区附近有滨河公园、孝义河、高新区滨河小学、济南市莱芜第一中学、高新区实验学校、济南市实验幼儿园、莱商银行、鹏泉街道卫生服务中心、菜市场等，配套设施较齐全。

五、价值时点

依据现场查勘日2024年3月5日为价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4.2“房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格。”

本次评估根据相关规定及委托人要求评估待估对象的市场价值。

市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、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

（一）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。

所谓“独立”要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估

价。

所谓“客观”要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

所谓“公正”要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，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是不断变化的。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

（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。

房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。一般地说，任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

（五）最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值或价格。

最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳的利用方式充分发挥其房地产潜力，以取得最大的经济利益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价不仅要遵循合法原则，还要遵循最高最佳利用原则。

八、估价依据

（一）房地产法律体系

1.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，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》（中华人民共和国主席令第三十二号，自2020年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第21次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）。

（二）房地产部门规章

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）；

（三）委托人提供的相关材料

1. 《山东省济南市中级人民法院委托书》（（2024）鲁01执恢3号）；
2. 《星河城三期地下车位平面图》。

（四）估价机构和估价人员掌握、搜集的相关资料

1. 现场查勘资料；
2. 本公司估价师掌握和搜集其他有关资料。

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，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法，有收益的房地产应采用收益法作为其中一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可采用成本法进行估价。

（一）方法选用分析

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周边房地产市场进行调查后，根据房地产估价规范，遵照国家有关法律、法规、指导意见，经过反复研究甄别，最终选取比较法与收益法对估价对象进行评估，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
--------	--------	------------	------

比较法	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的估价对象的价值或价格的方法。	该估价对象周边房地产交易市场较活跃，与估价对象类似的房地产交易案例较多，故采用比较法进行评估。	选取
收益法	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。	估价对象类似物业出租案例较多，经过估价人员深入细致的分析，并研究了本公司所掌握的资料，故采用收益法进行评估。	选取
假设开发法	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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成的房地产，成新率较高，无装修重建的必要，短期内无再开发的可能性，故本次评估不宜选取此方法。	不选取
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	车位市场价值主要体现在地上住户需求上，即供求关系上，与成本关系不大，不宜采用成本累加的方式确定其价值，故不用成本法。	不选取

(二) 本次选用估价方法定义

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的比较价值，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。

通过市场调查分析，估价对象所在区域近几年类似房地产出租收益呈上涨趋势，故本次选取净收益按一定比率递增的公式进行测算，其公式为：

$$V=A/(r-g) \times \{1-[(1+g)/(1+r)]^n\}$$

其中：V-表示房地产的收益价格

A-表示房地产第一年的净收益

r-表示房地产的报酬率

g-表示房地产的净收益增长率

n-表示房地产的收益期（年）

3. 估价测算的简要内容

(1) 运用比较法求取估价对象市场价值。

(2) 运用收益法求取估价对象市场价值。



(3) 根据上述两种方法求取的房地产价值结果综合确定估价对象房地产价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、分析、测算、并结合该房地产的实际情况，确定委托估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总价值为人民币 38799800 元，总价人民币大写：叁仟捌佰柒拾玖万玖仟捌佰元整。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴钦芳	3720110030	 姓名：吴钦芳 注册号：3720110030 有效期至：2026.2.2	2024年3月15日
李玉凤	3720170058	 姓名：李玉凤 注册号：3720170058 有效期至：2028.4.12	2024年3月15日

十二、实地查勘期

二〇二四年三月五日

十三、估价作业期

二〇二四年三月五日至二〇二四年三月十五日。

山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二四年三月十五日

附件

- 一、《山东省济南市中级人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、《星河城三期地下车位平面图》复印件
- 四、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 五、估价机构企业法人营业执照复印件
- 六、估价机构资格证书复印件
- 七、估价机构房地产估价师资格证书复印件

一、《山东省济南市中级人民法院委托书》复印件

山东省济南市中级人民法院 委托书

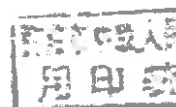
(2024)鲁01执恢3号

山东誉楷土地房地产评估有限公司：

我院在执行申请执行人河北神兴建筑工程有限公司与被执行人莱芜市隆福房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案中，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：

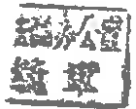
被执行人莱芜市隆福房地产开发有限公司所有的坐落于济南市莱芜高新区龙潭东大街338号莱芜隆福星河城小区三期地下停车位508个（详见附件）。



承办人：刘伟 联系电话：89256675
联系人：刘忠良 联系电话：89256601
本院地址：济南市经二路1号

附件

所有权人	位置及名称	区域	编号	数量 (个)	备注 规划人防车位数	
莱芜市隆福房地产开发有限公司	济南市莱芜高新区龙潭大街338号莱芜隆福星河城小区三期地下停车位	1区	1区 1-041 至 1-045	33		
			1区 1-054 至 1-059			
			1区 1-068 至 1-081			
			1区 1-098 至 1-105			
			2区	2区 2-004 至 2-098	95	95
			3区	3区 3-001 至 3-092	92	92
			4区	4区 4-001 至 4-018	35	
				4区 4-091 至 4-107		
			5区	5区 5-001 至 5-096	96	37个【5-030至5-034(5个) 5-050至5-073(24个) 5-089至5-096(8个)】



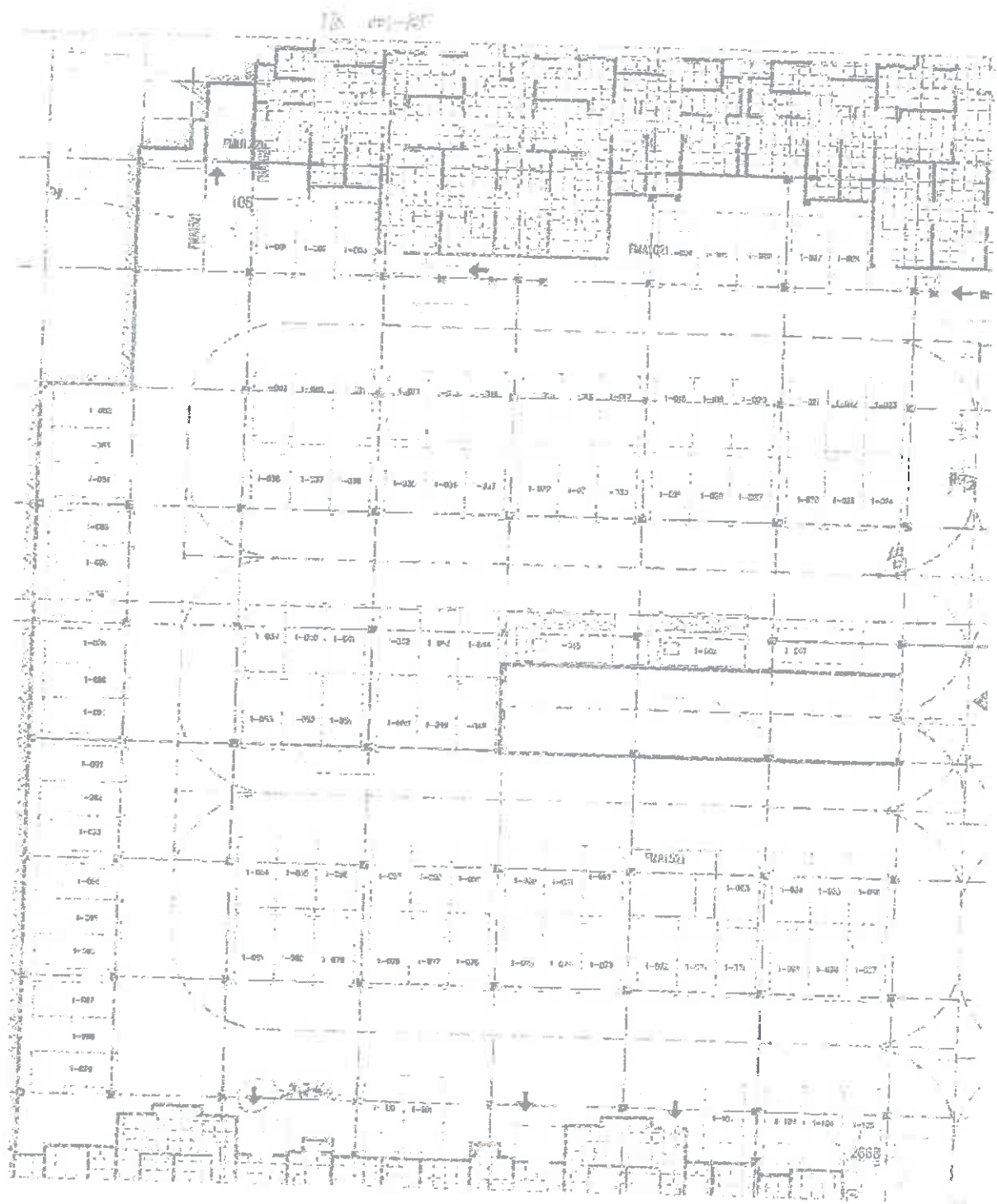
		7 区	7 区 7-001 至 7-068 7 区 7-080 至 7-081 7 区 7-090 至 7-099	80	42 个【7-001 至 7-014 (14 个) 7-033 至 7-050 (18 个) 7-090 至 7-099 (10 个)】
		8 区	8 区 8-007 至 8-027	21	
		9 区	9 区 9-036 至 9-089 9 区 9-134 至 9-135	56	
				508	266
	合计				

第 2 页 共 2 页

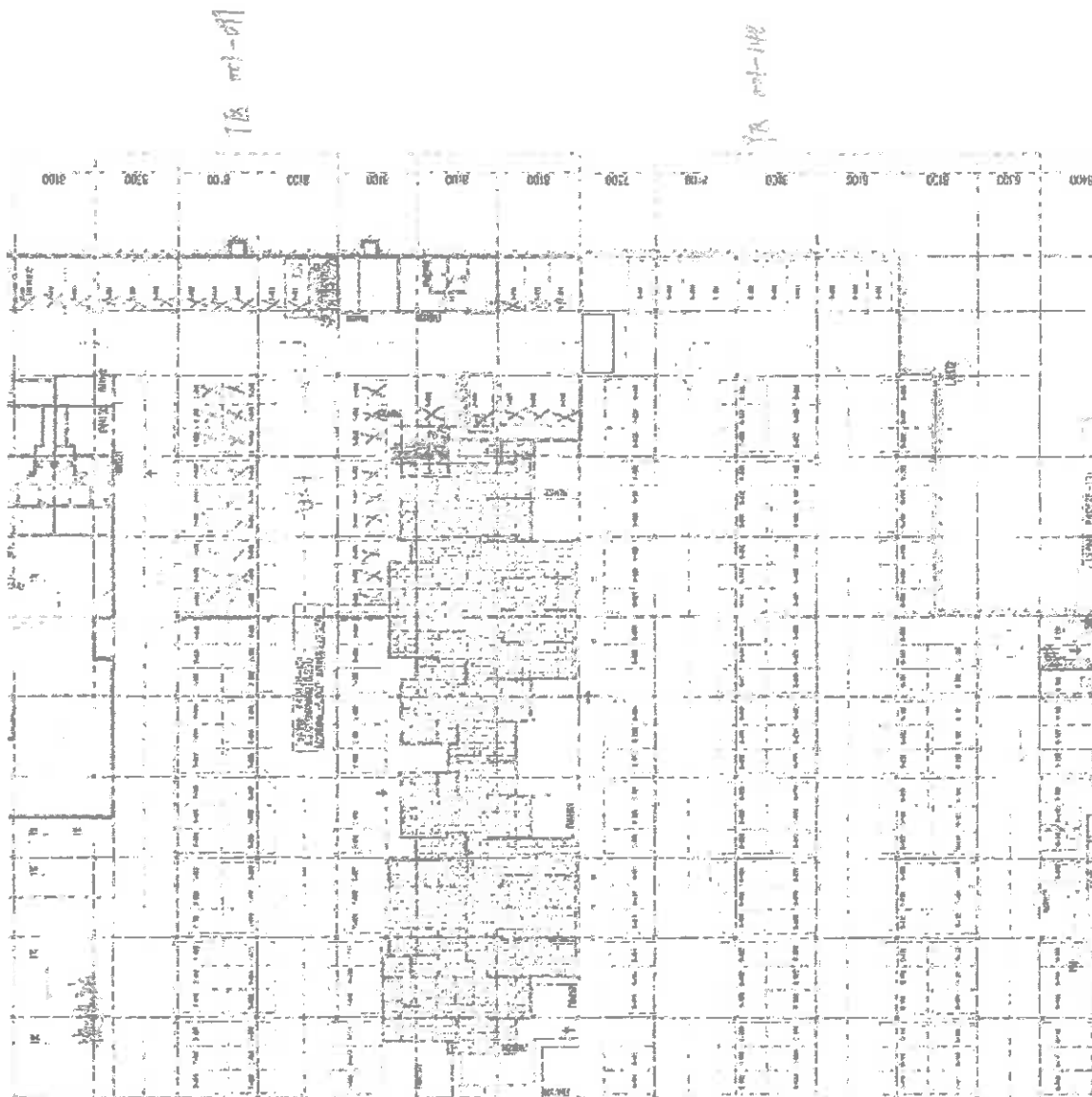
二、估价对象位置图

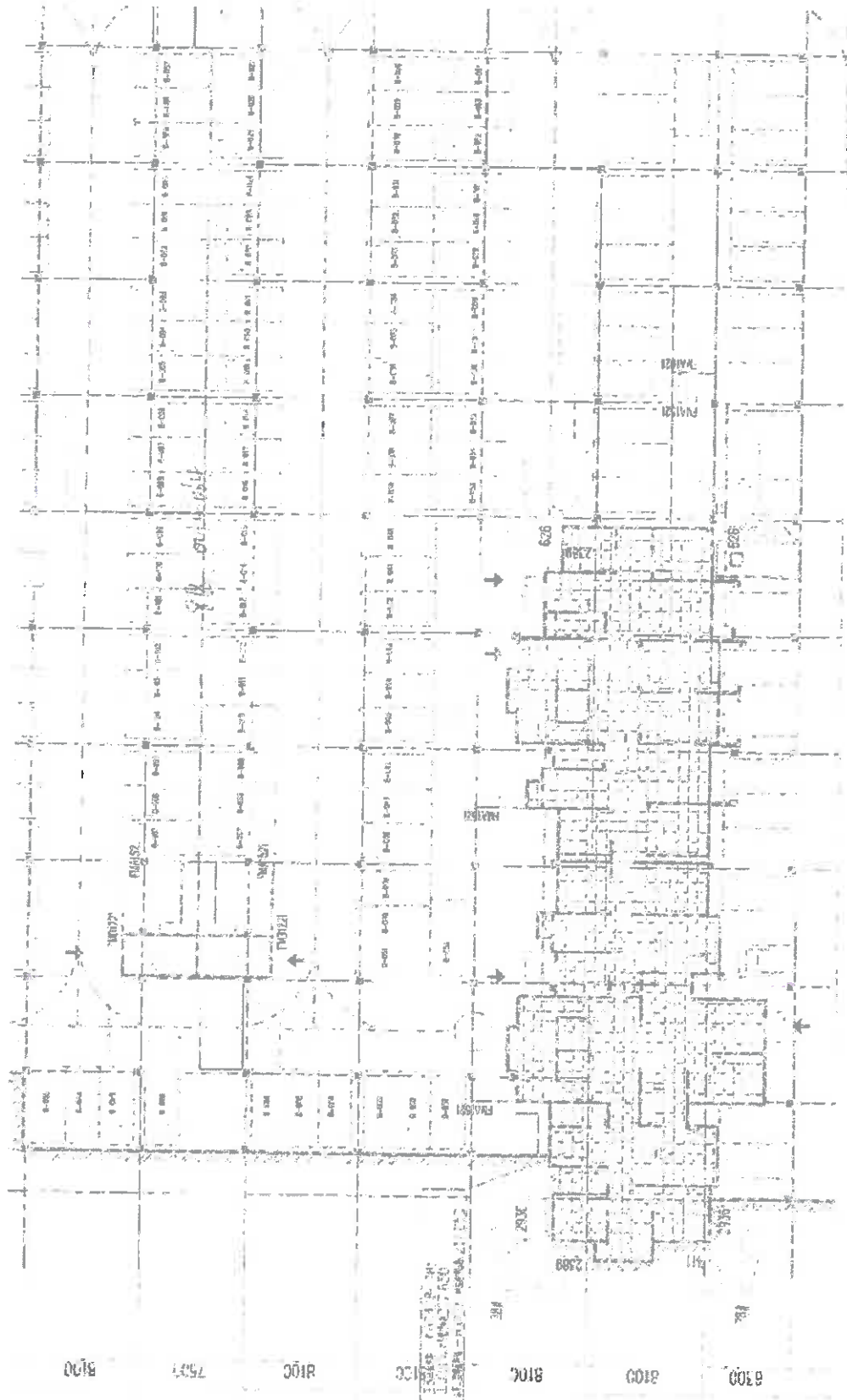


三、《星河城三期地下车位平面图》复印件



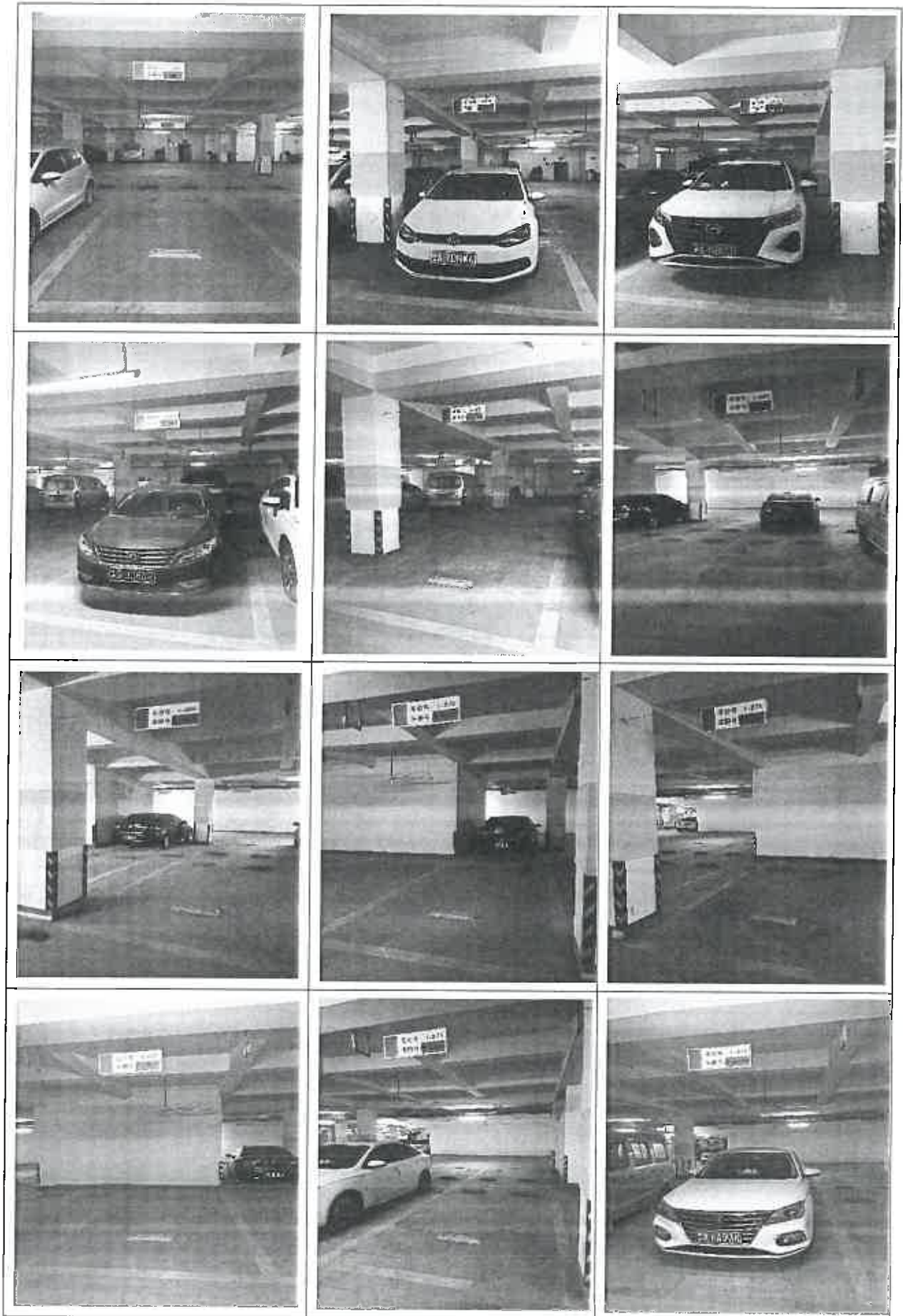


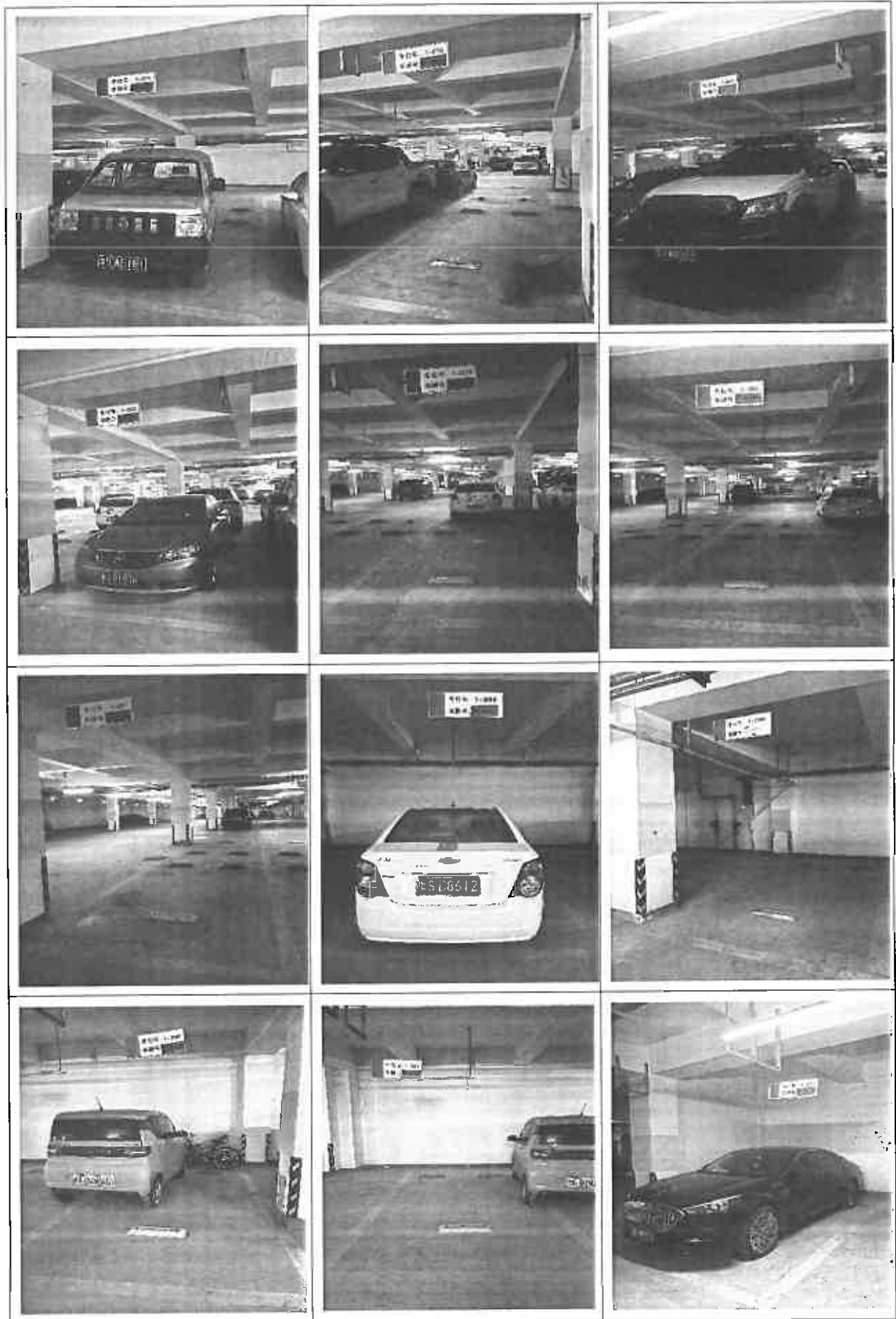


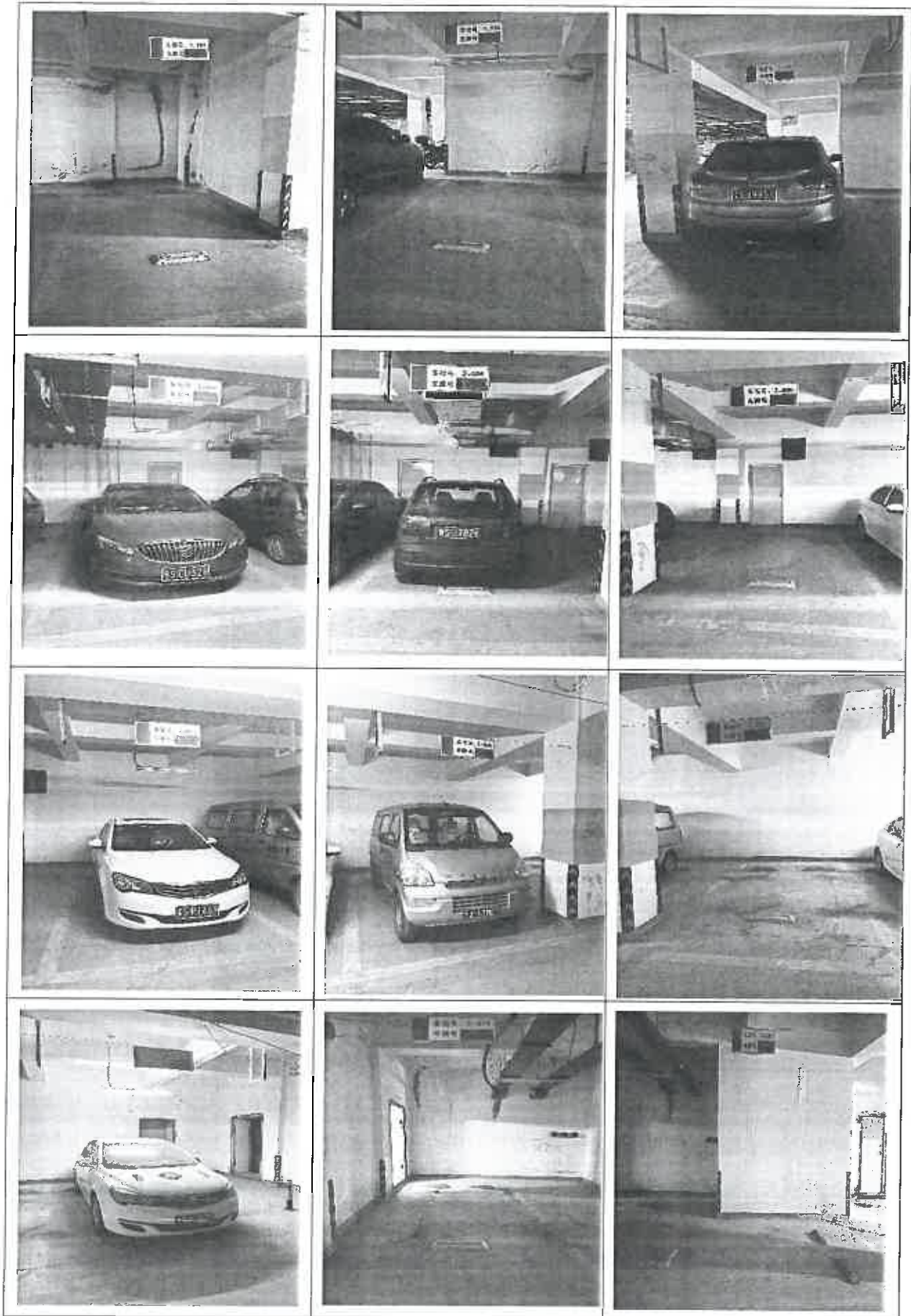


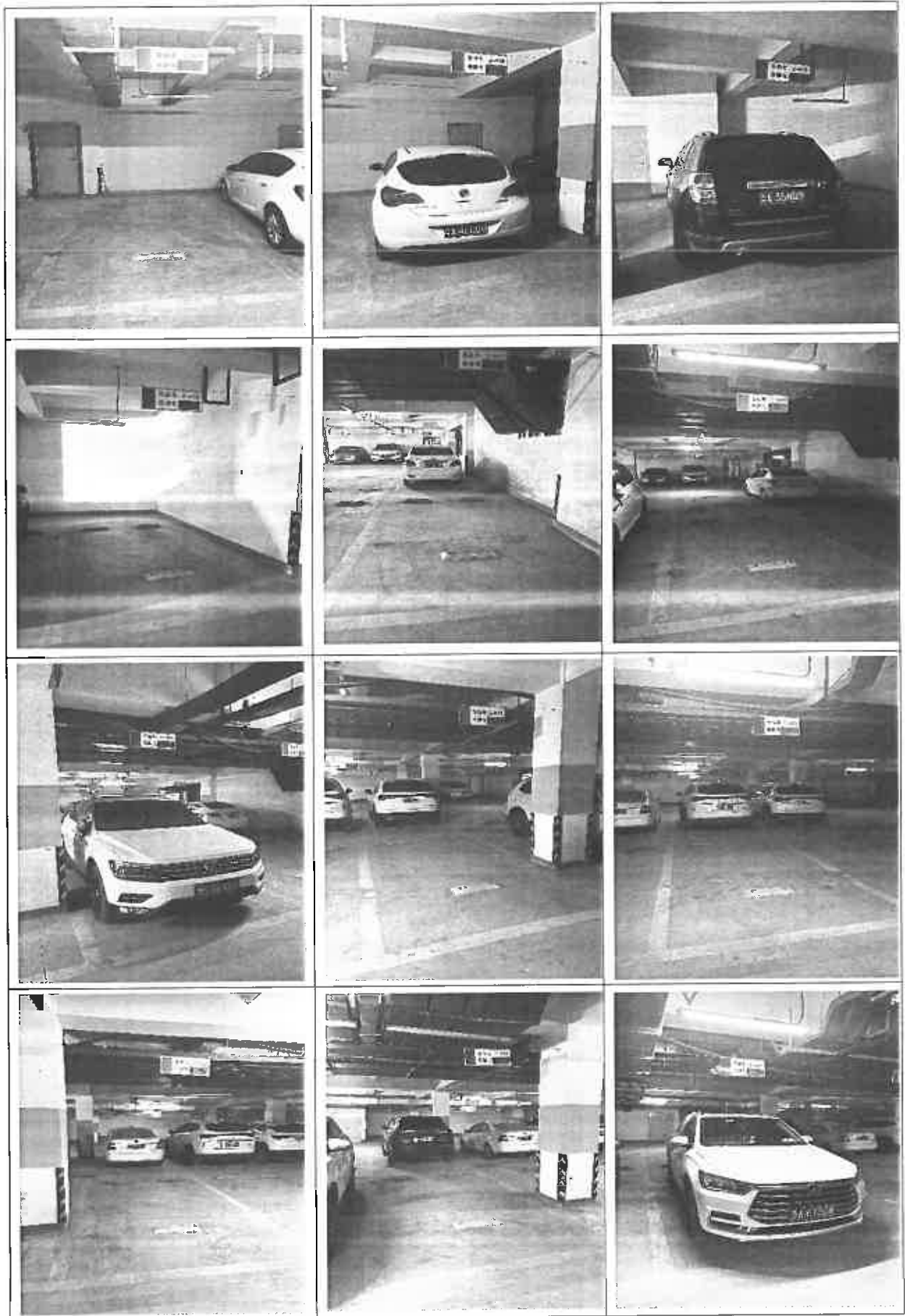
四、估价对象实地查勘情况和相关照片

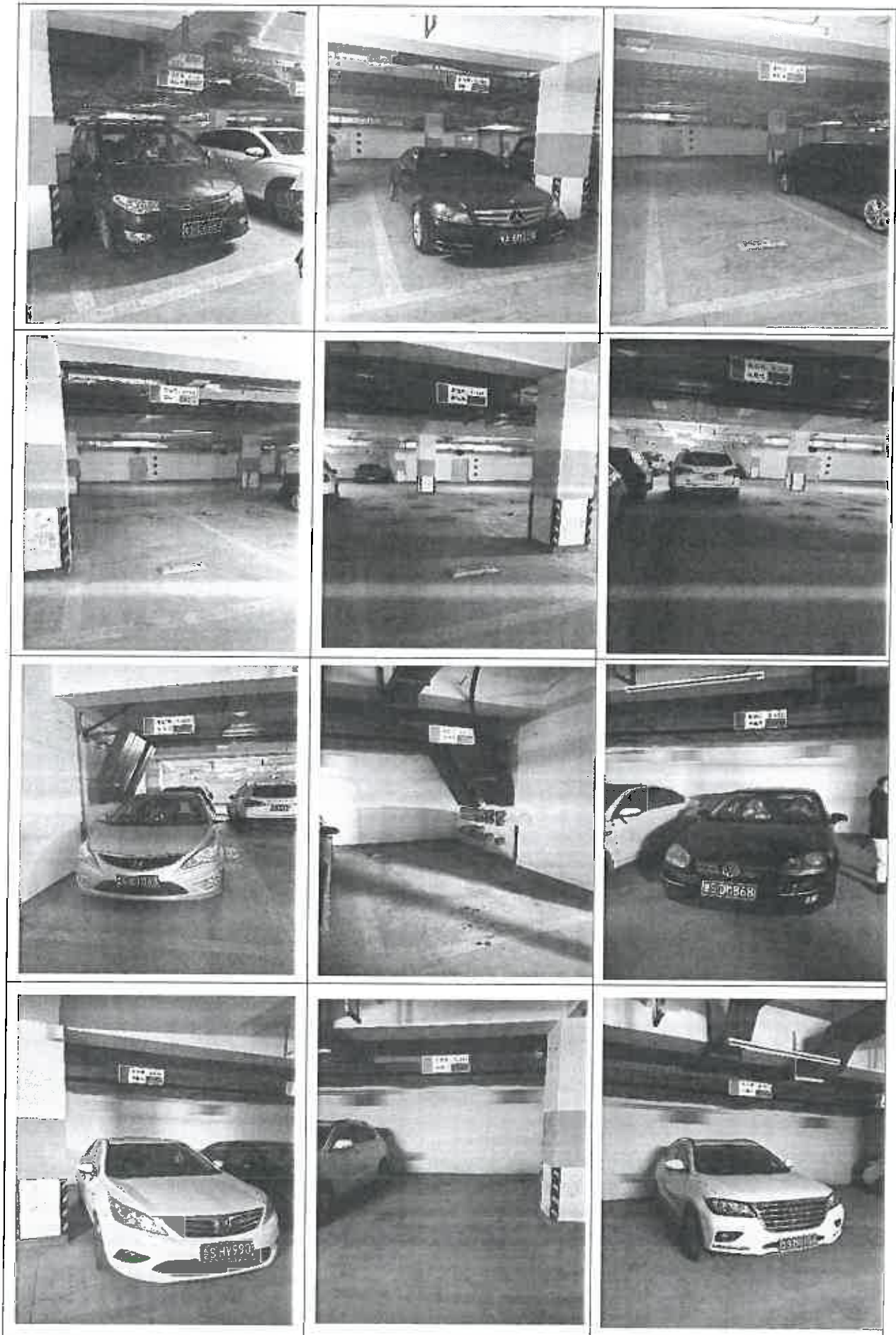




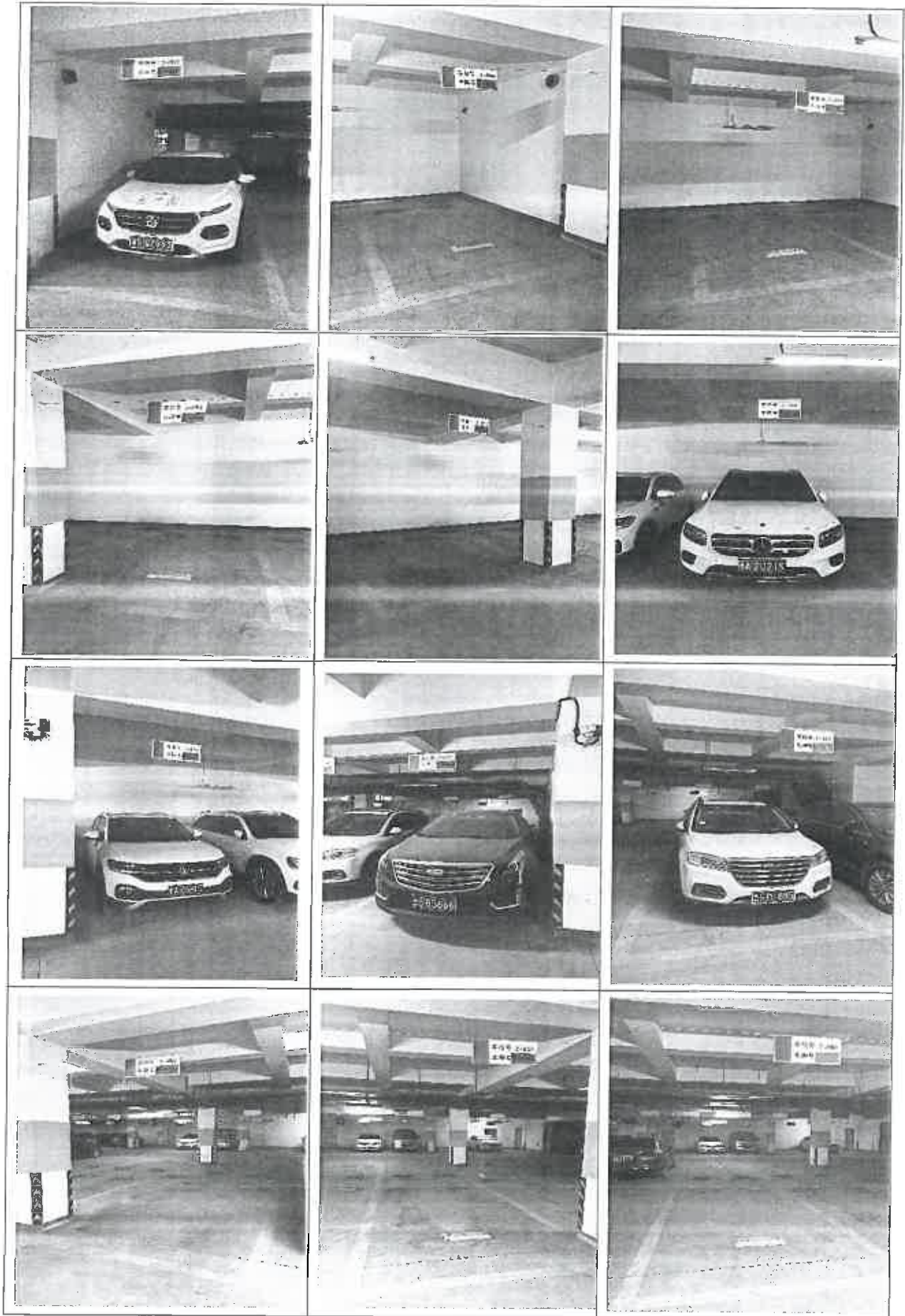


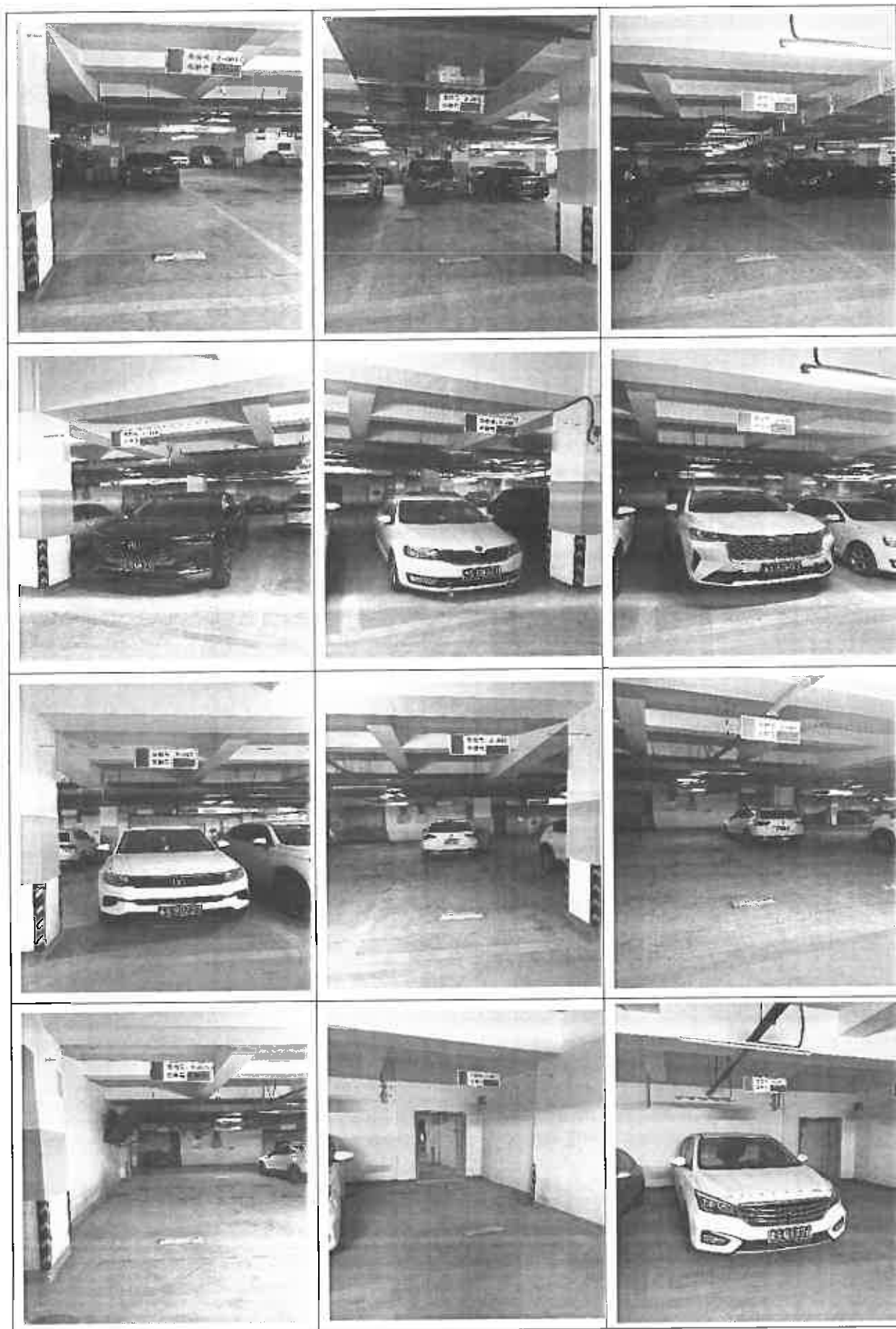


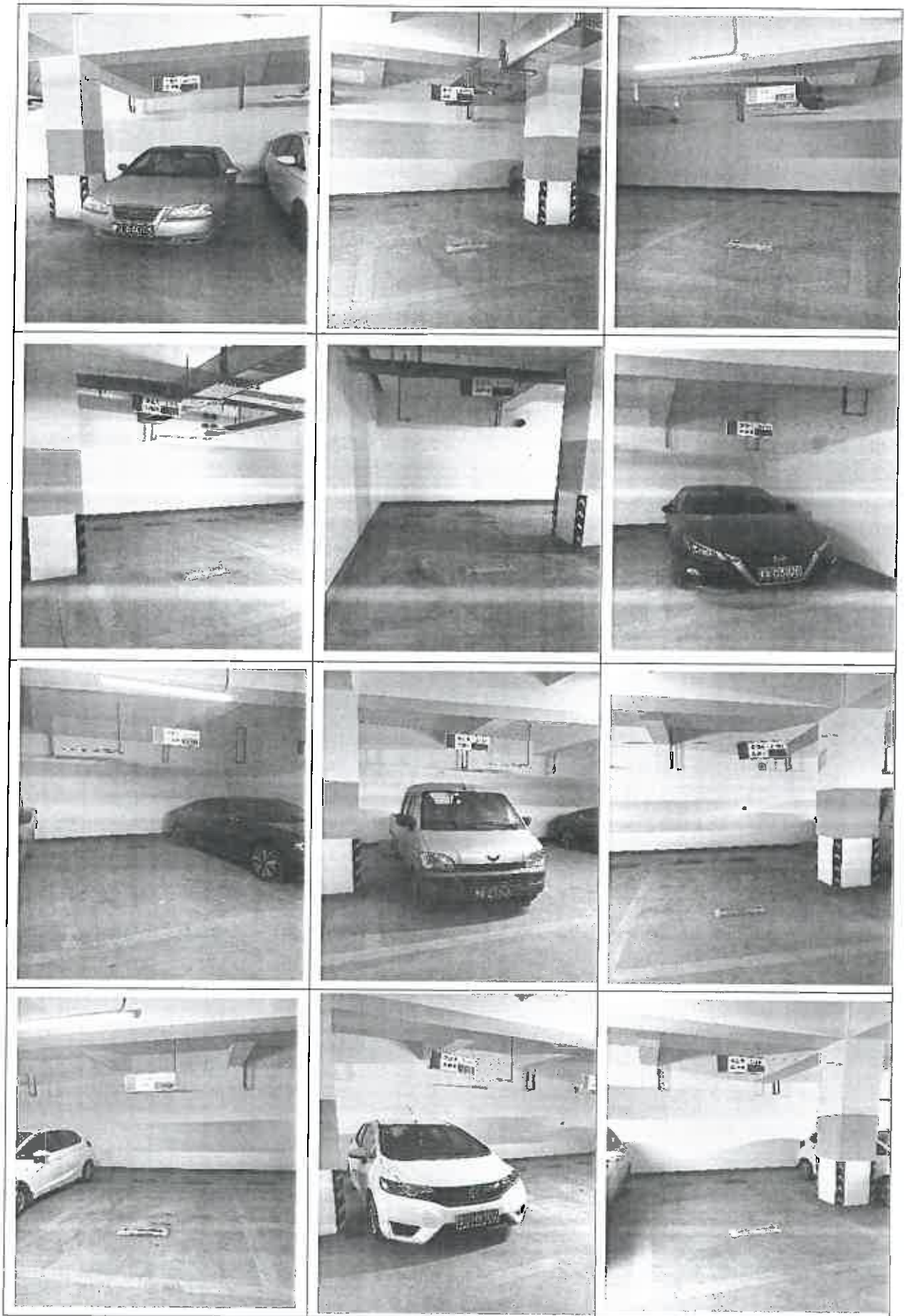


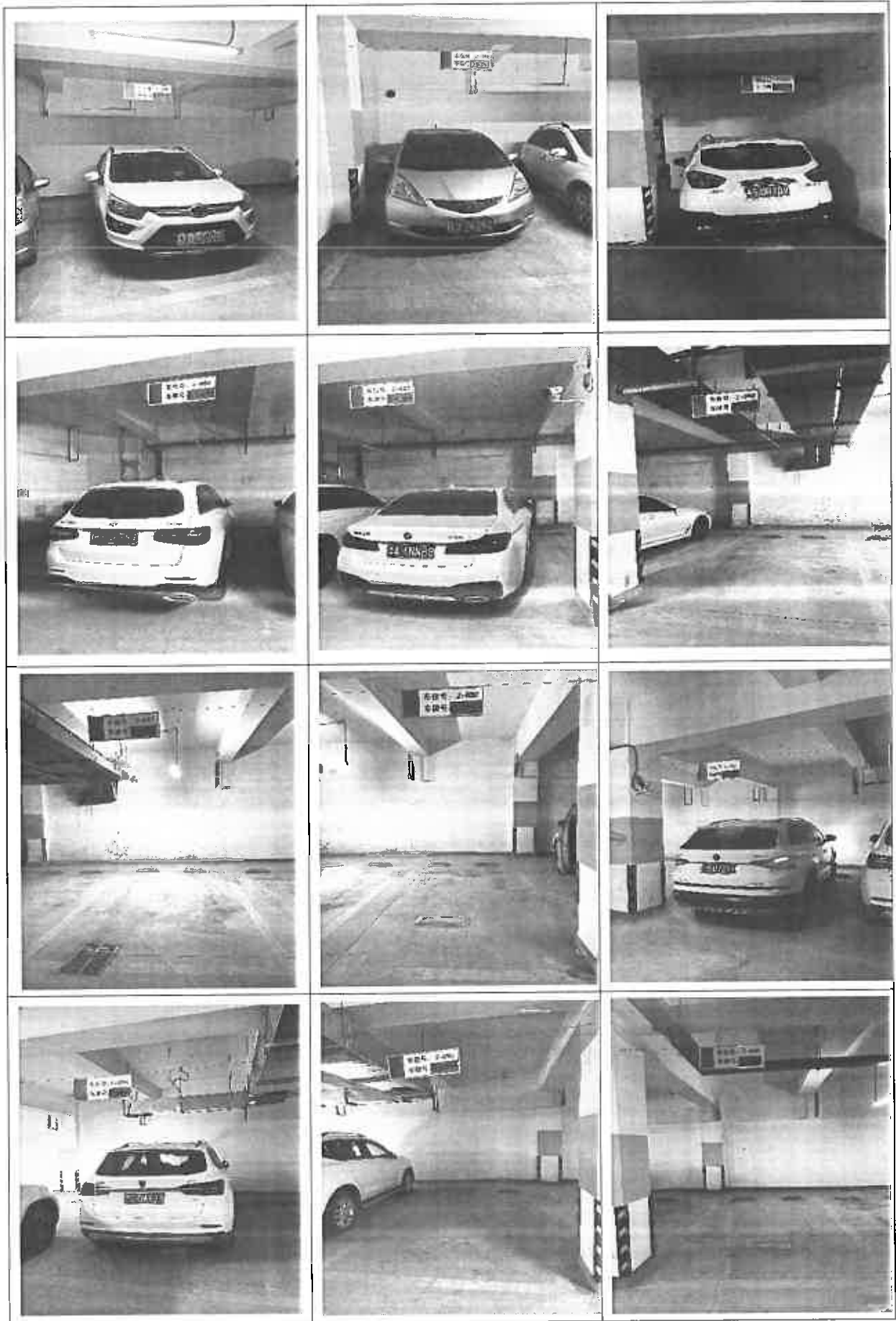


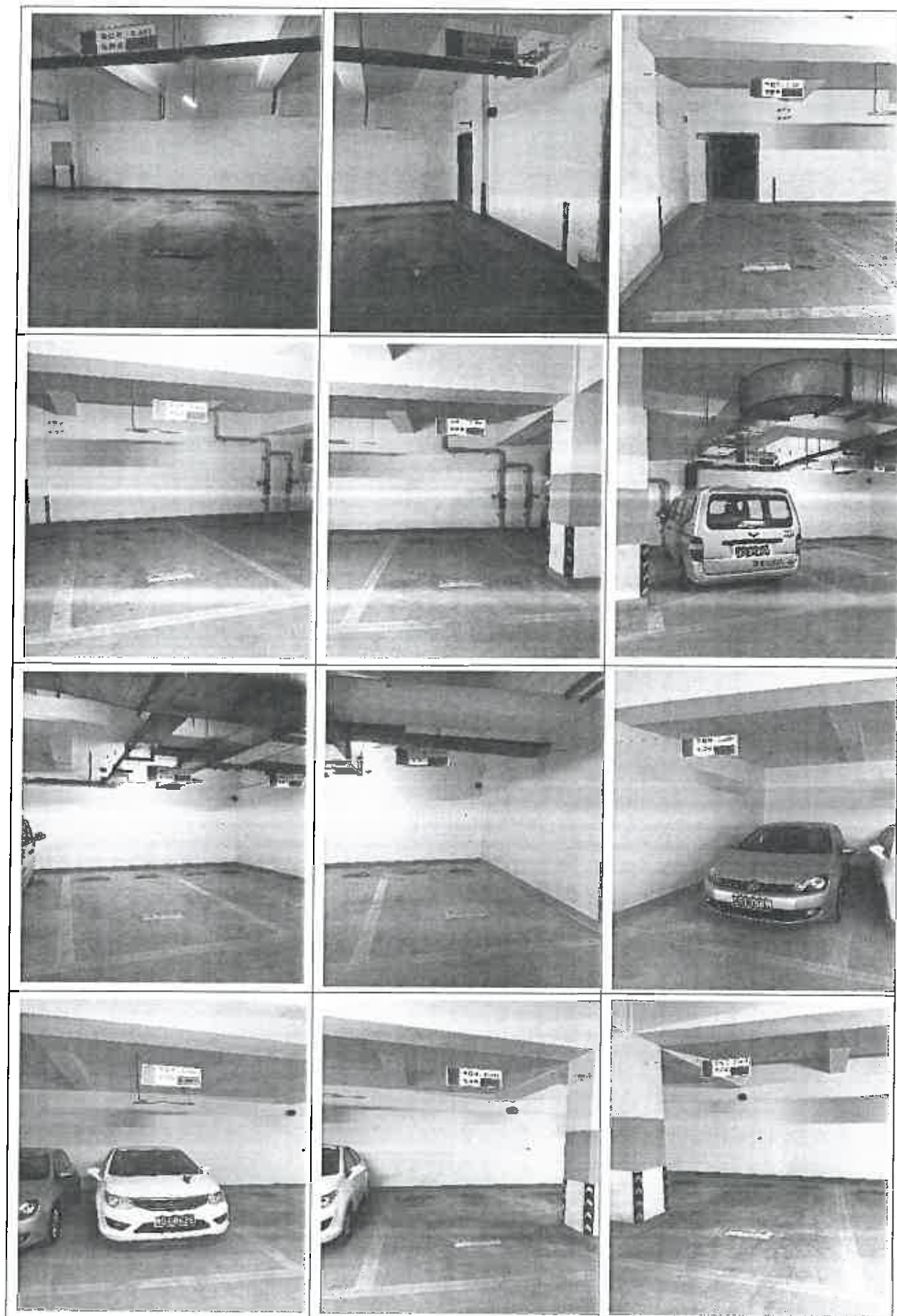


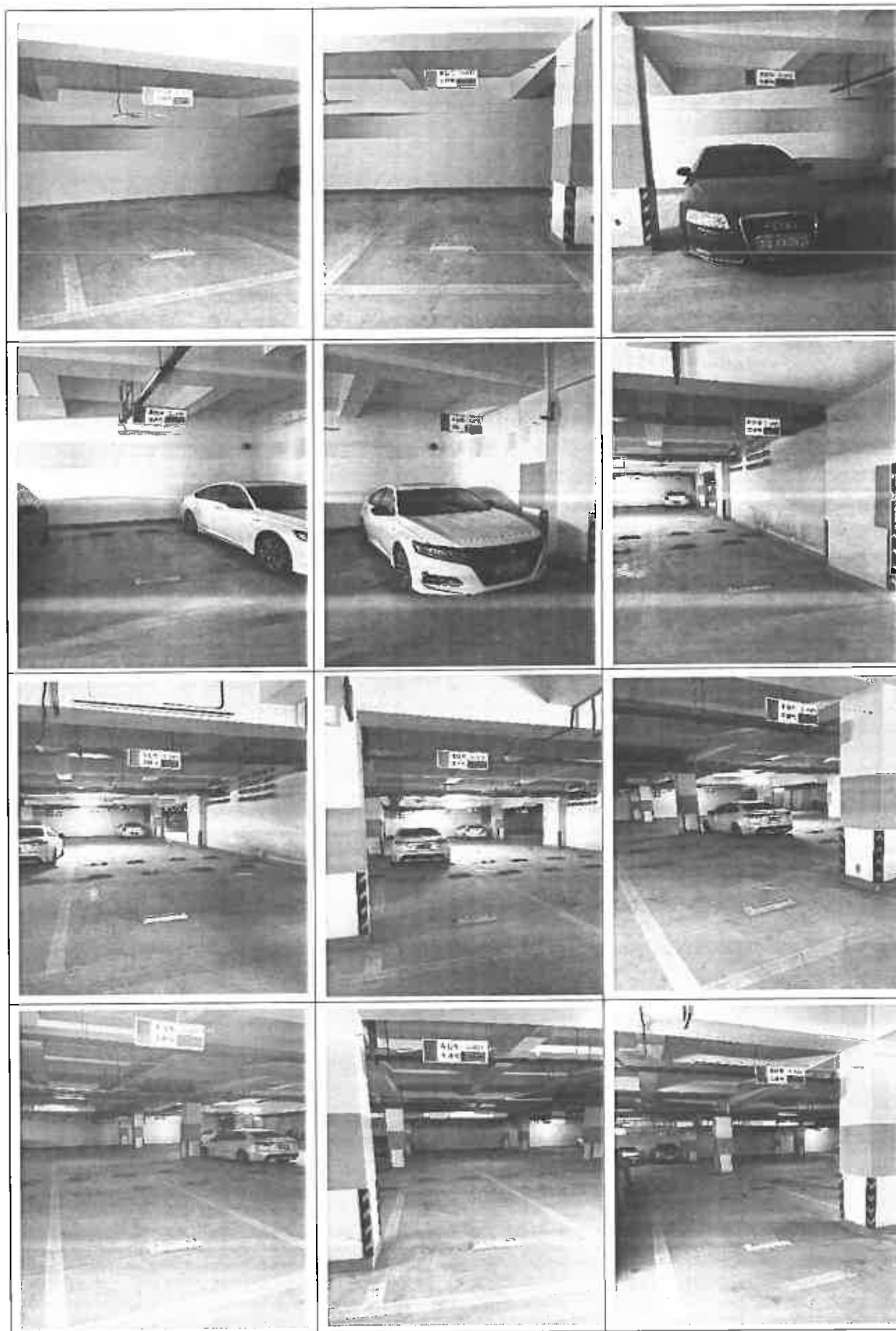


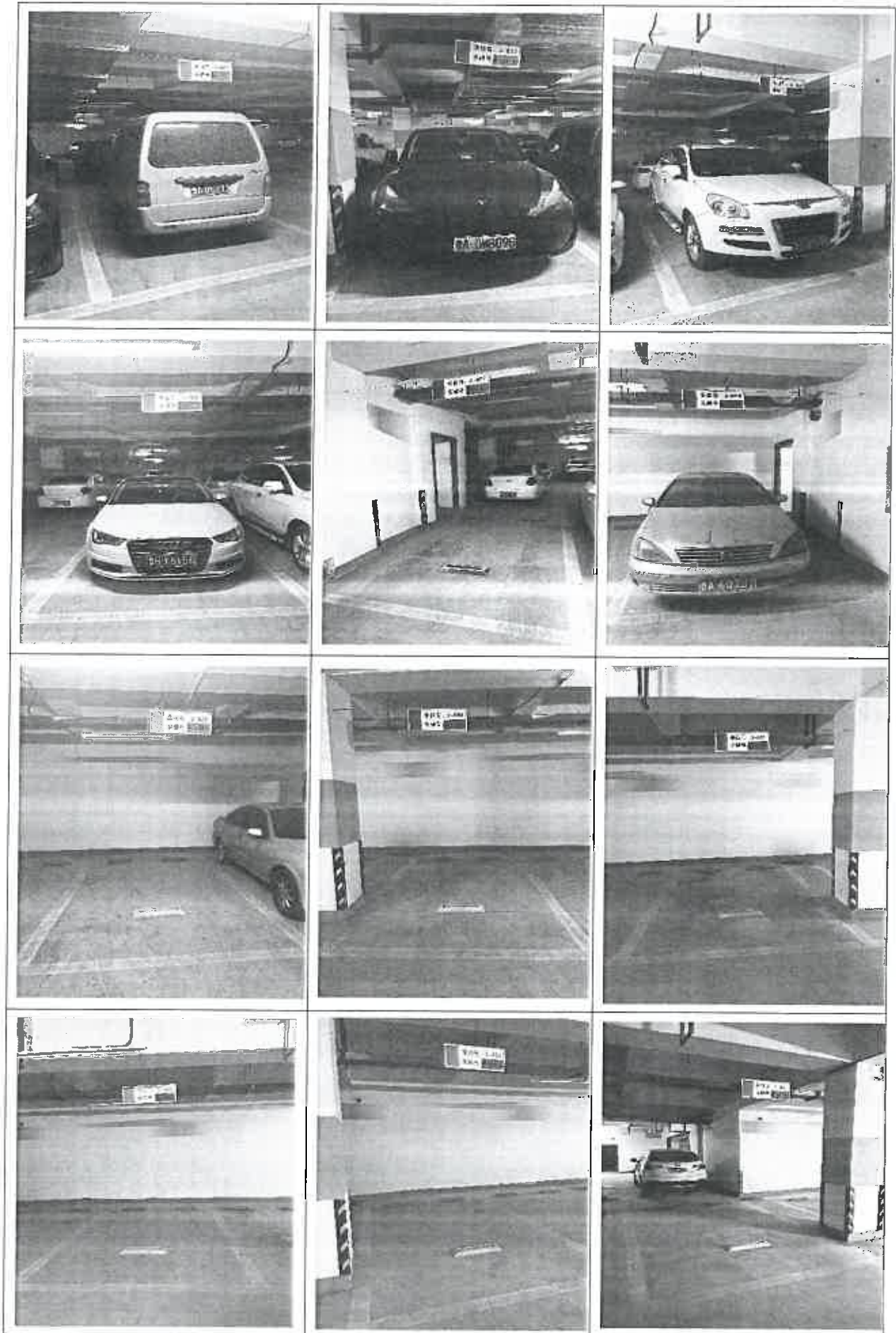


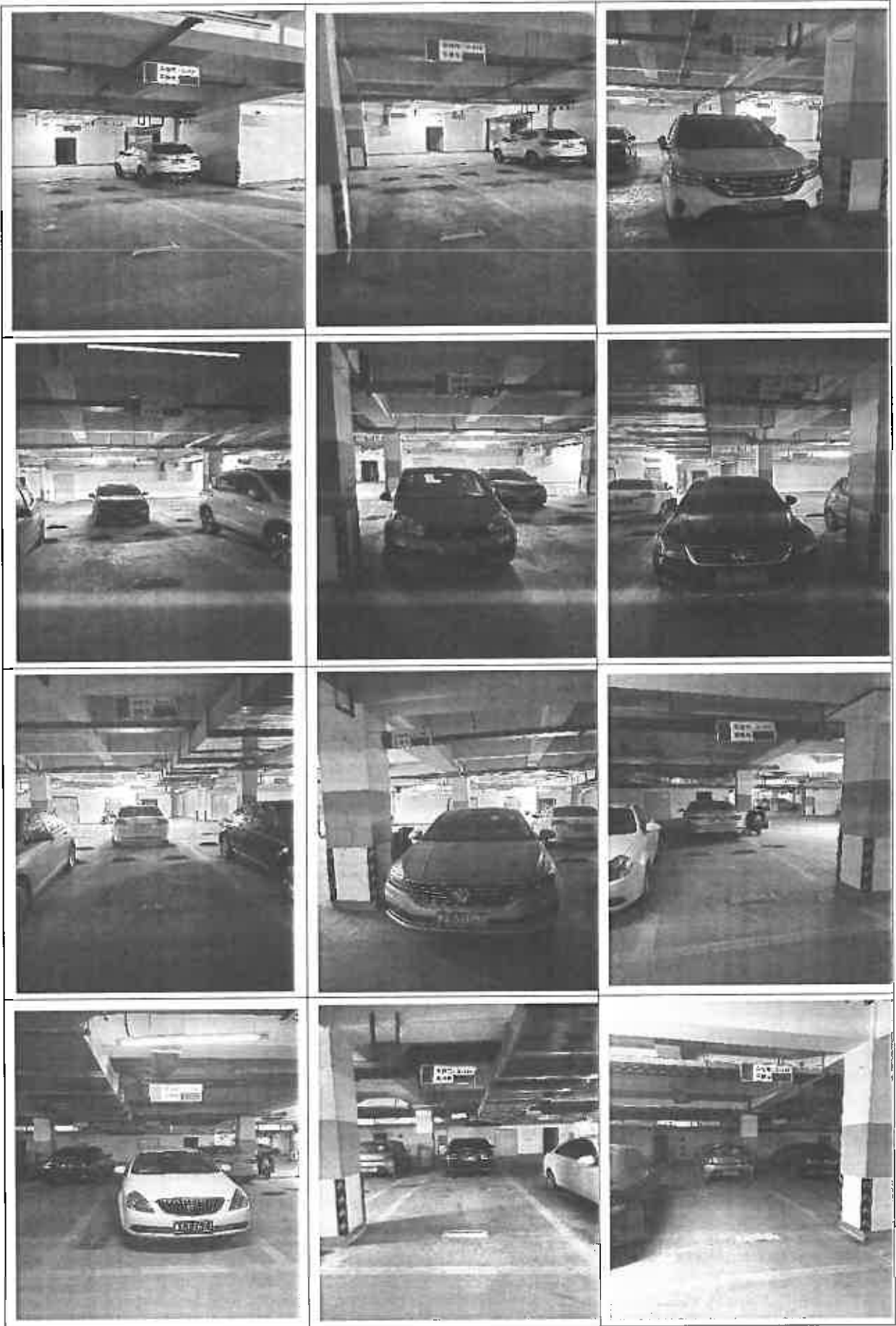


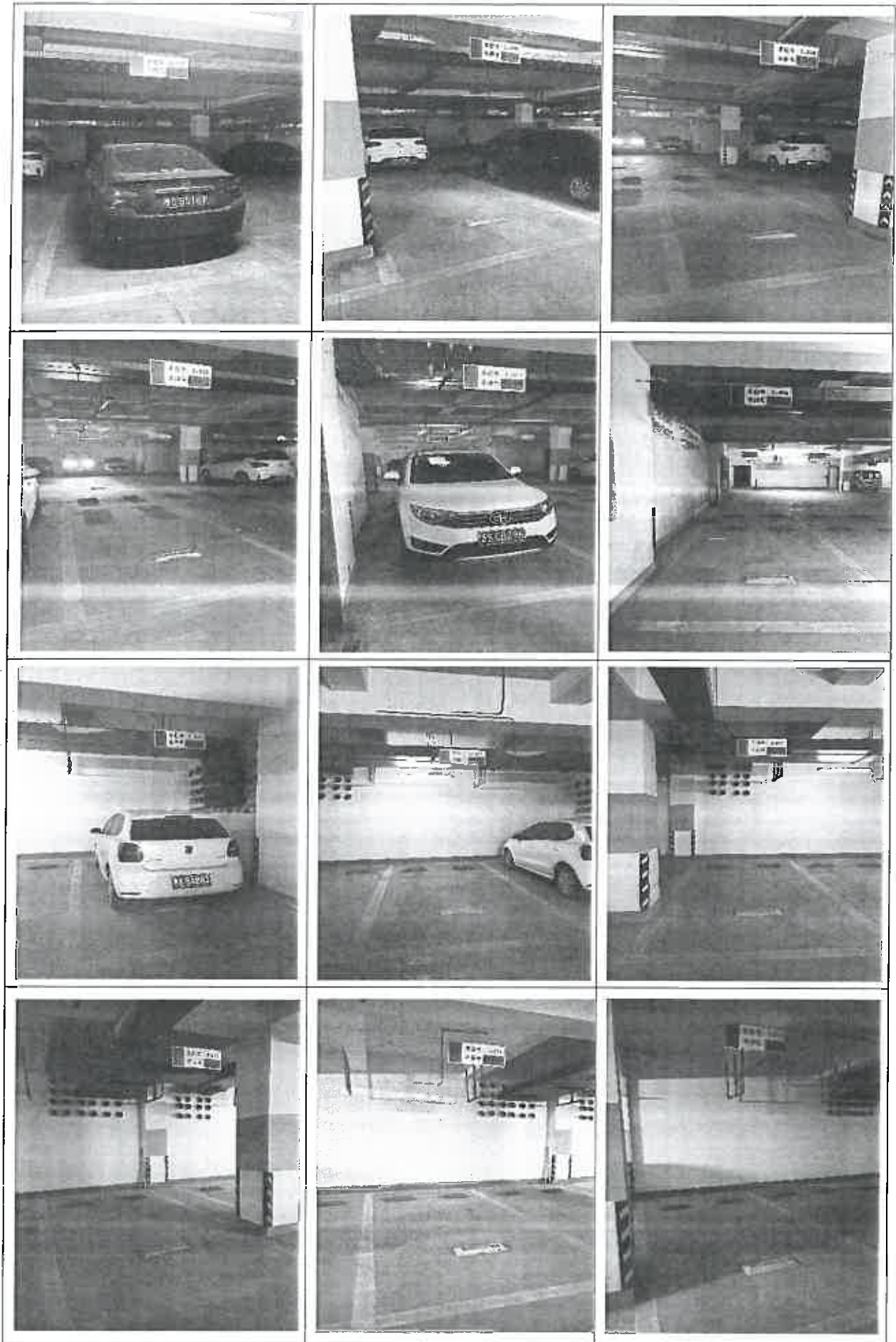


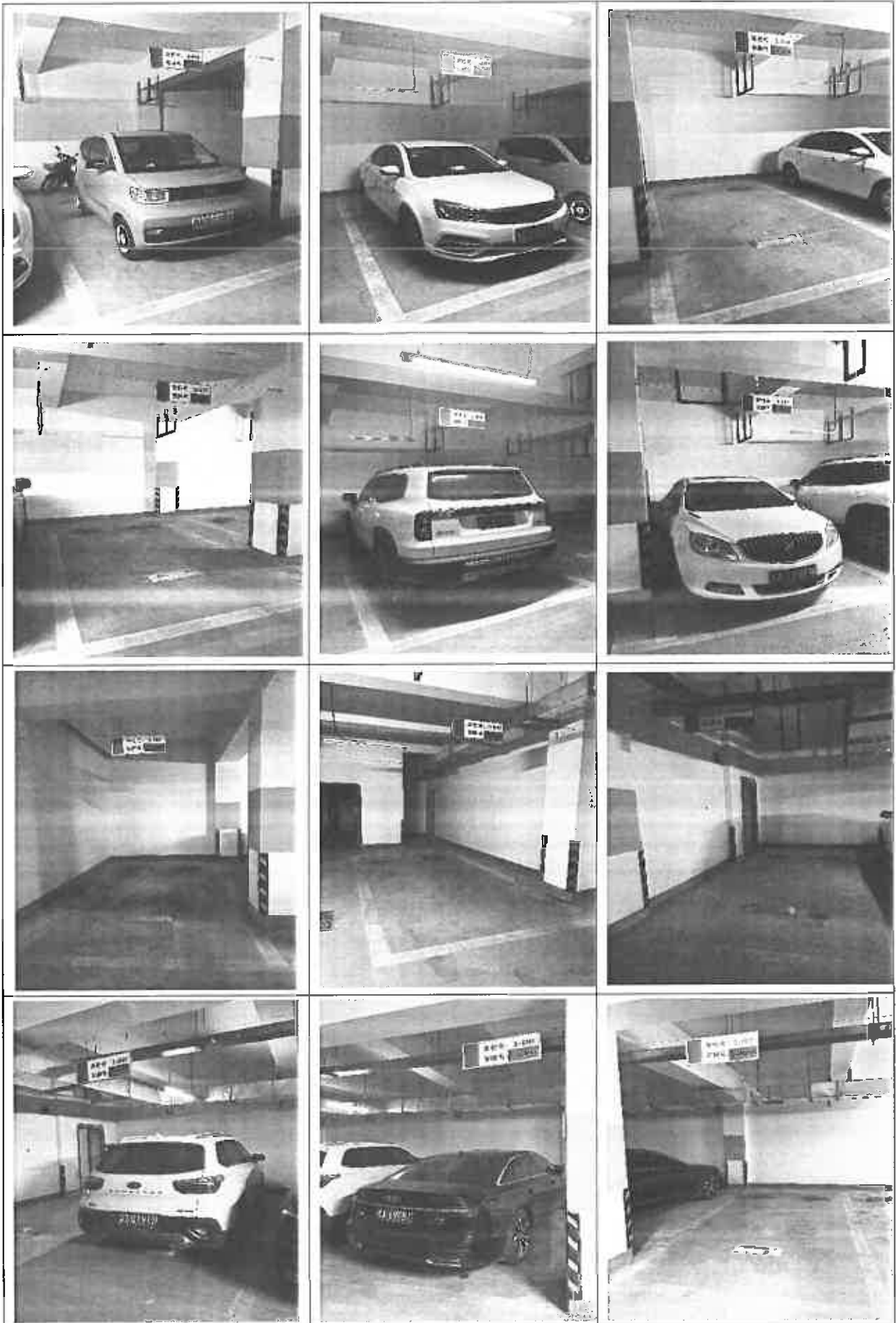


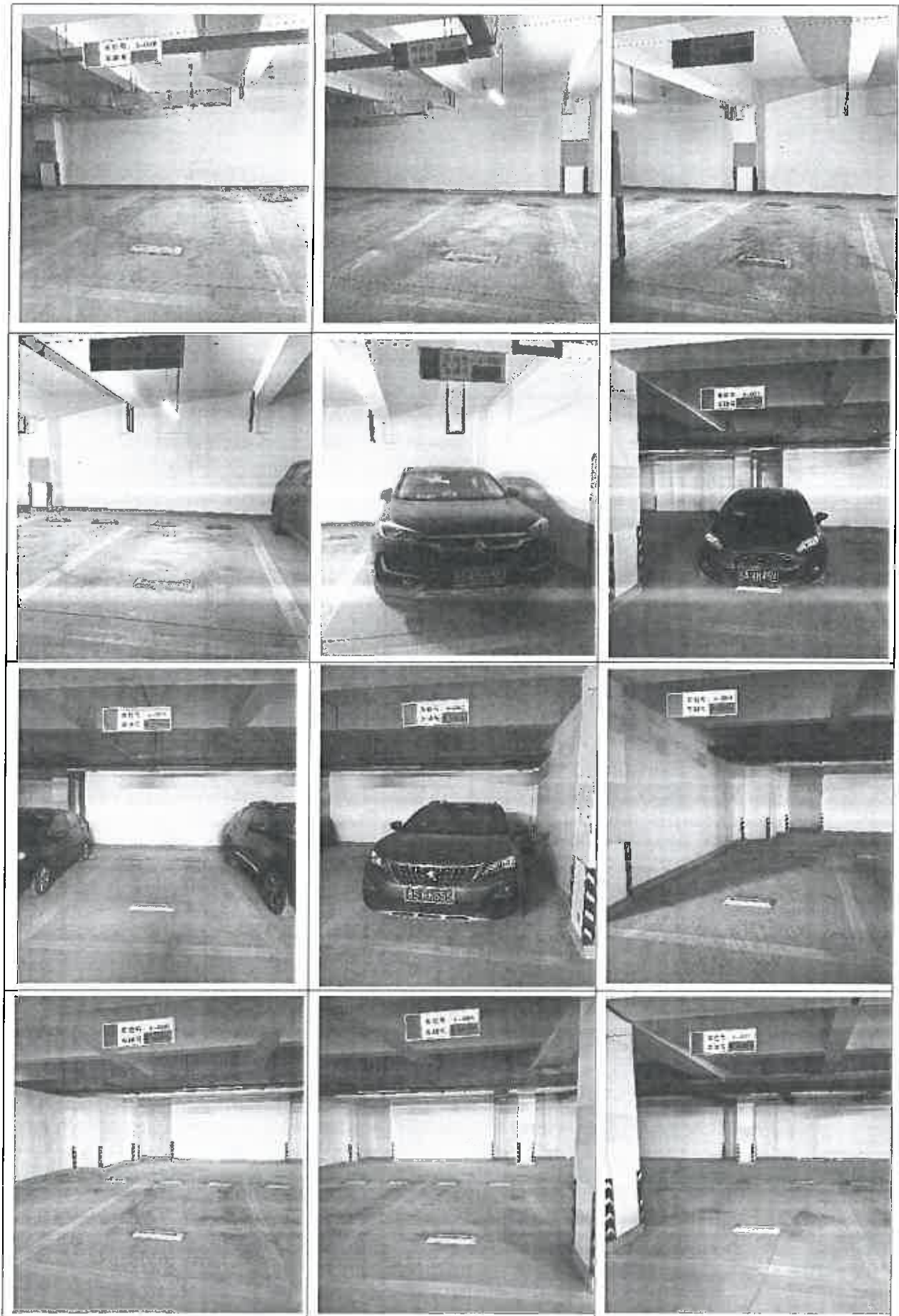


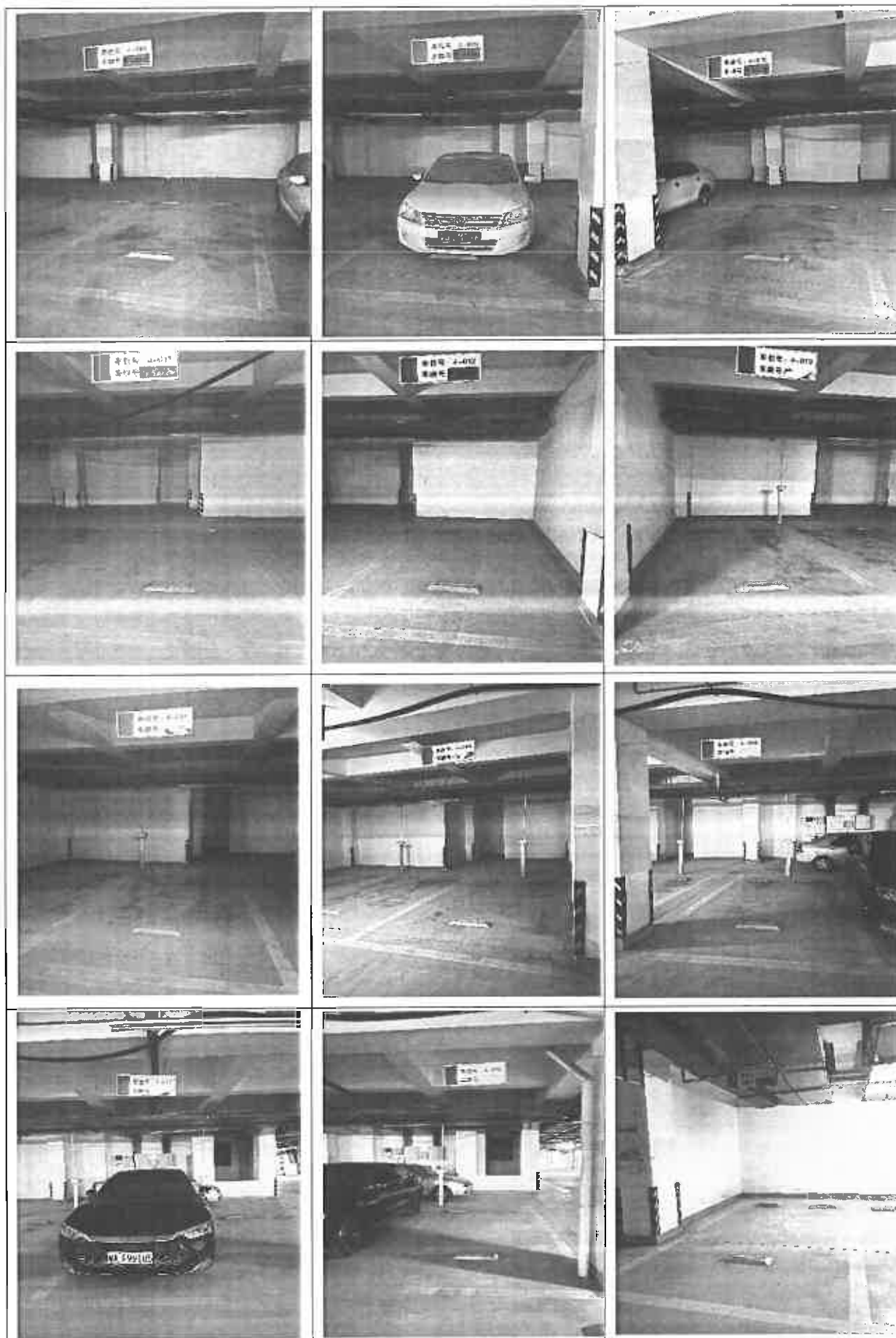


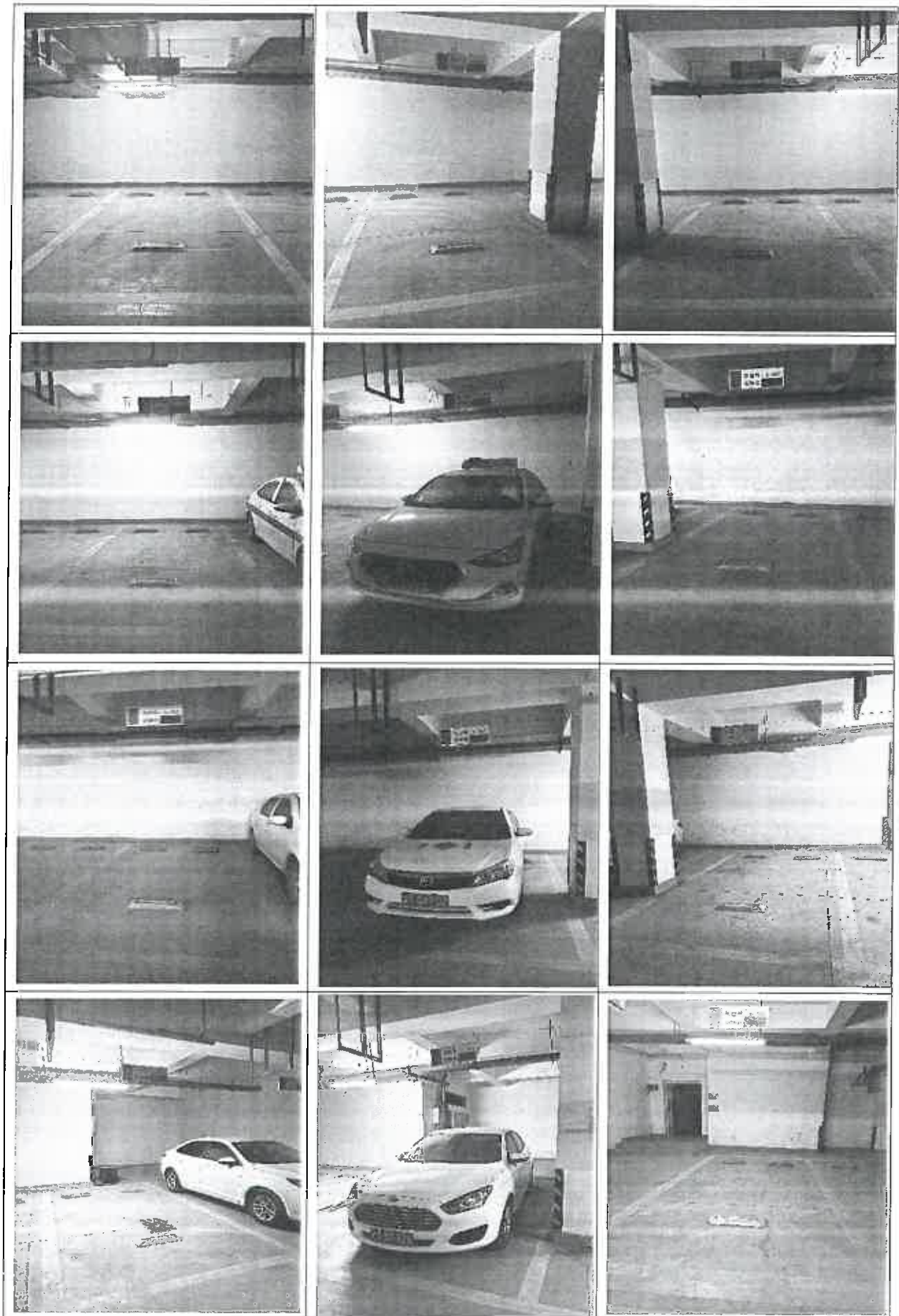


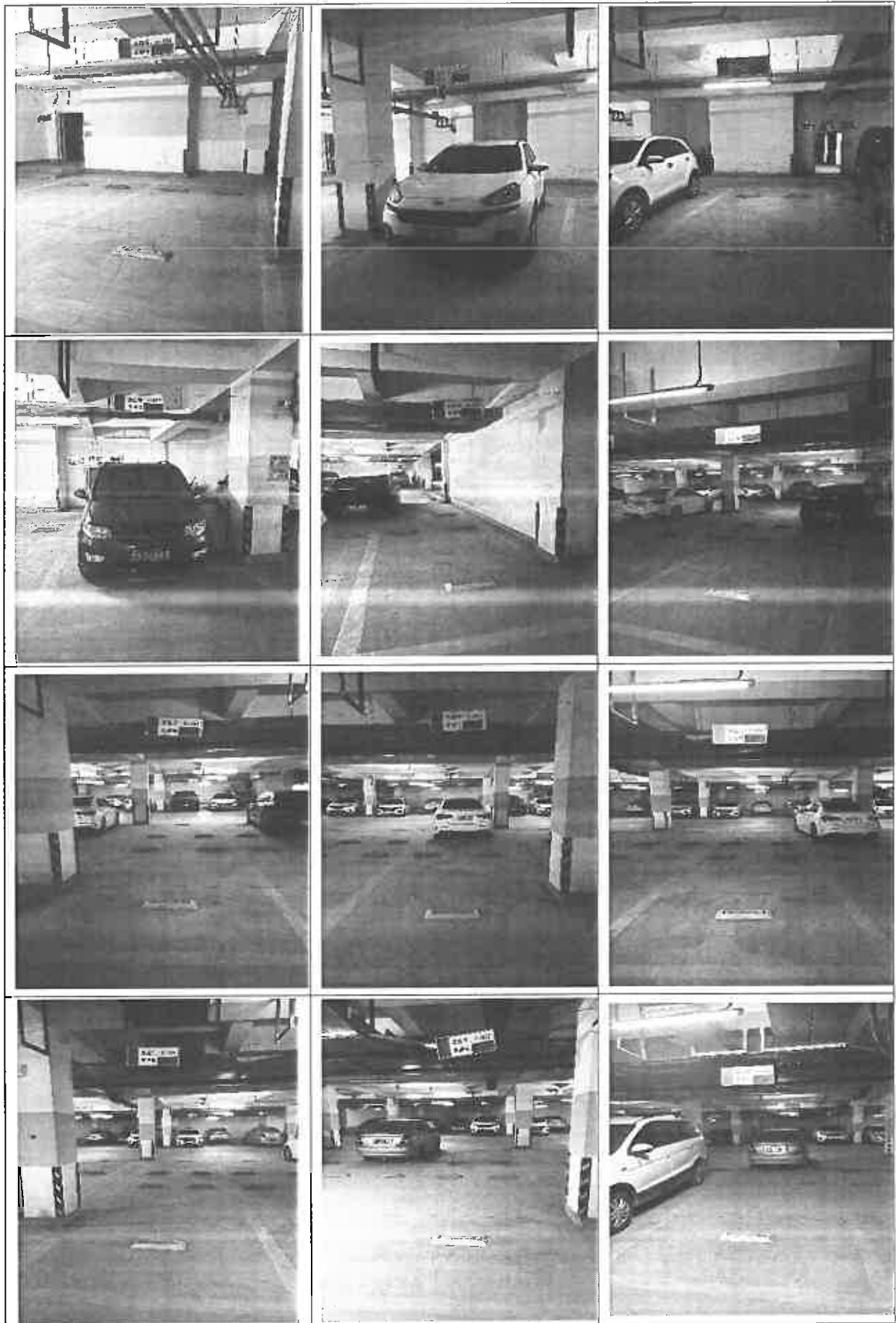


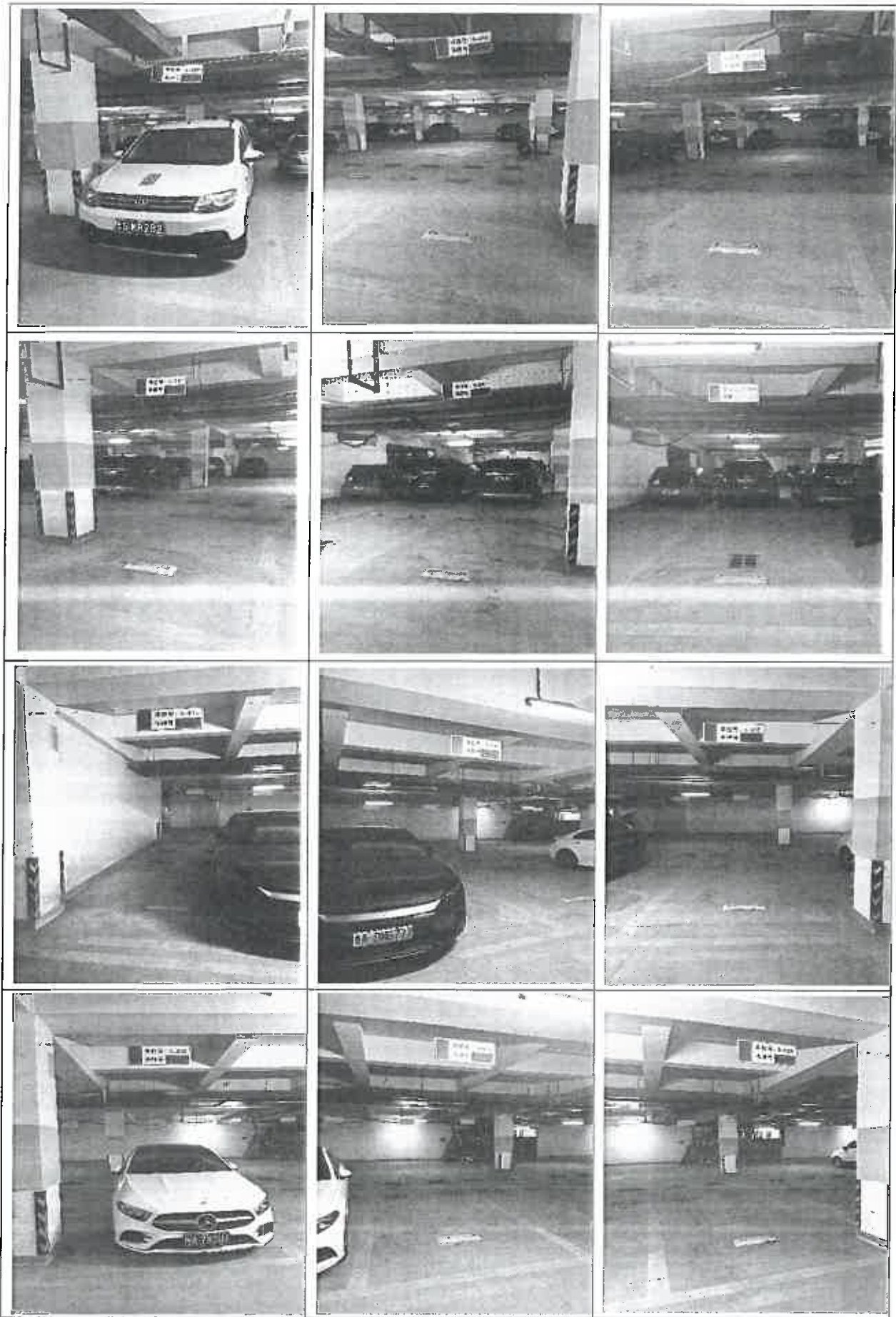


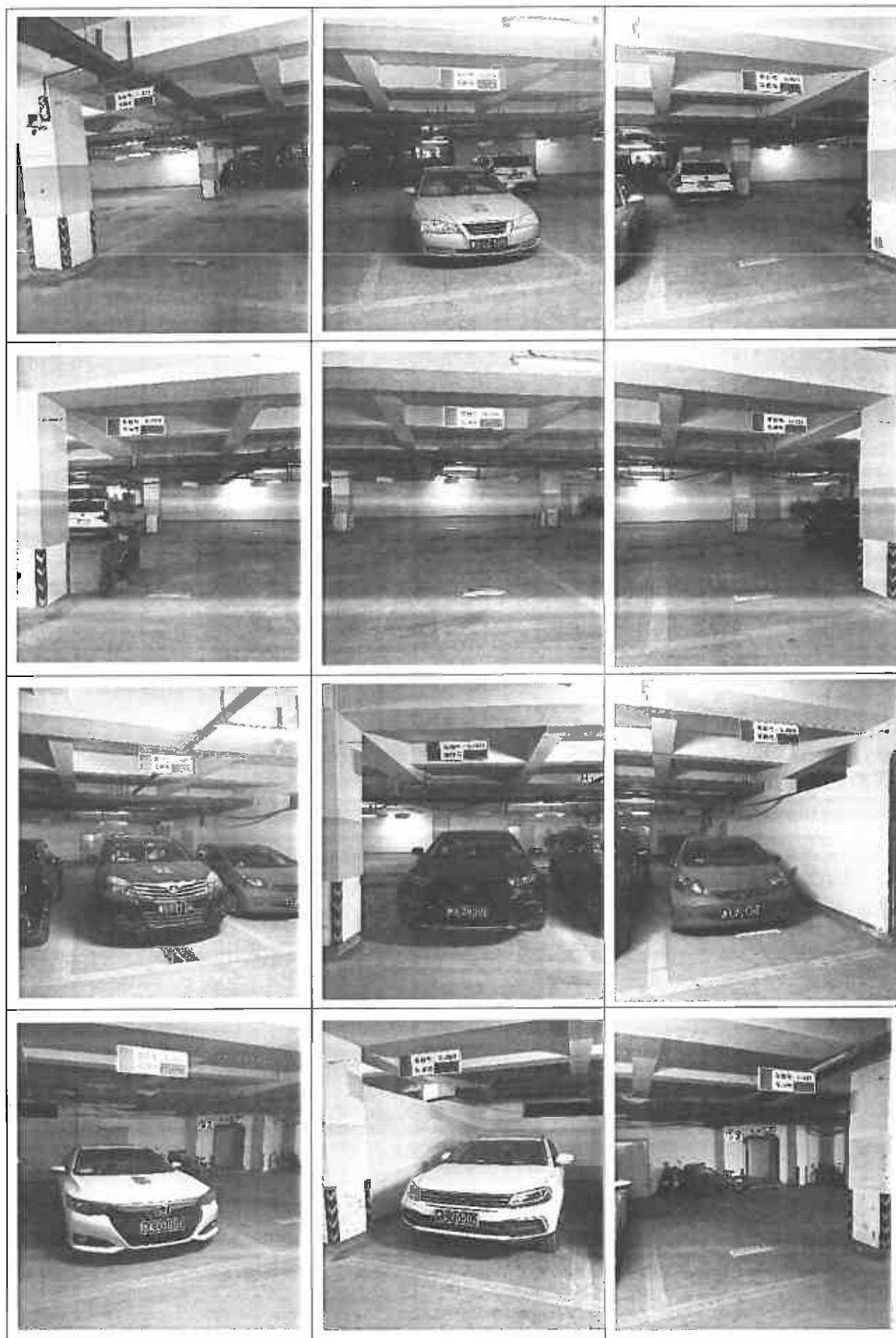


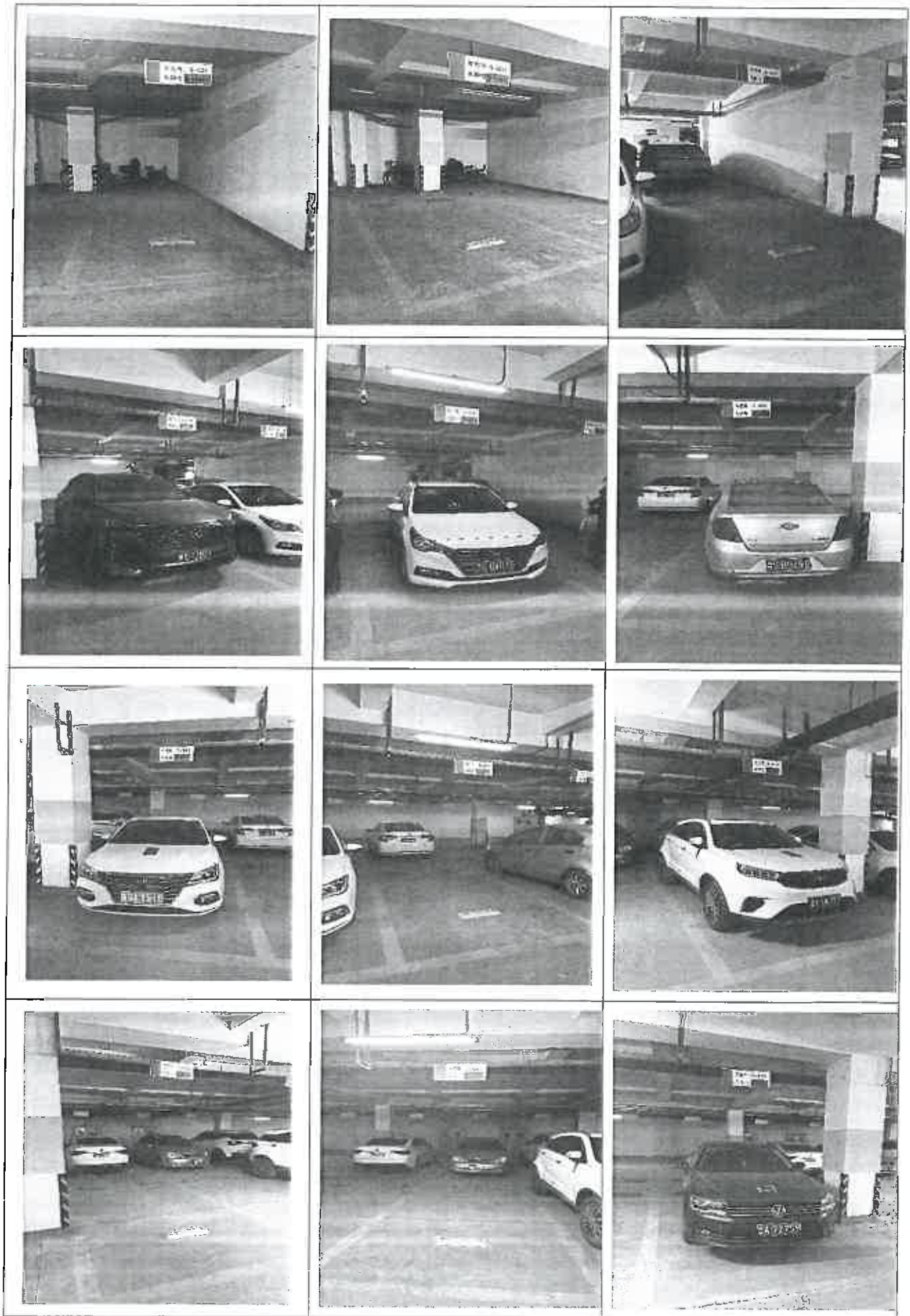


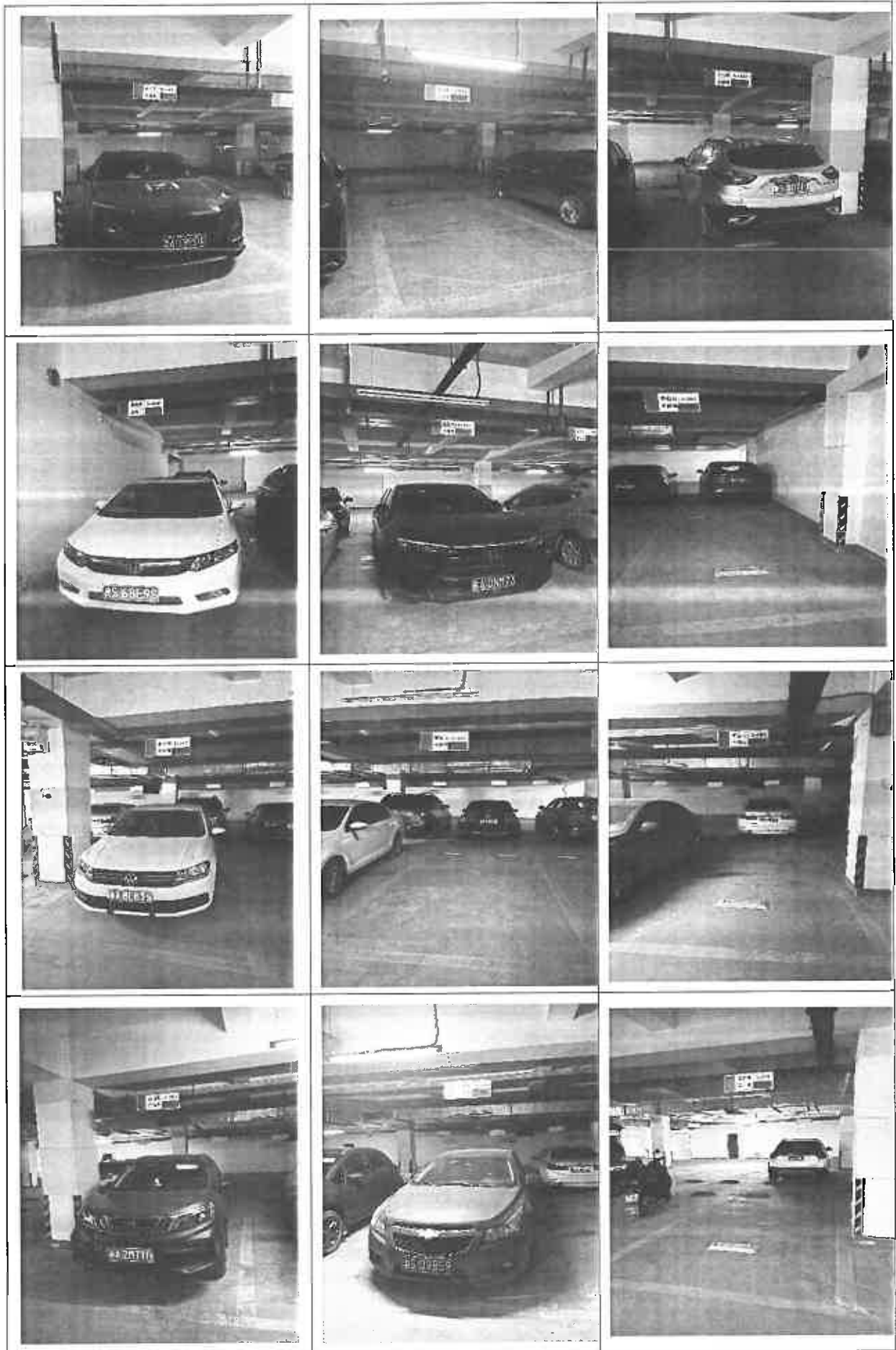


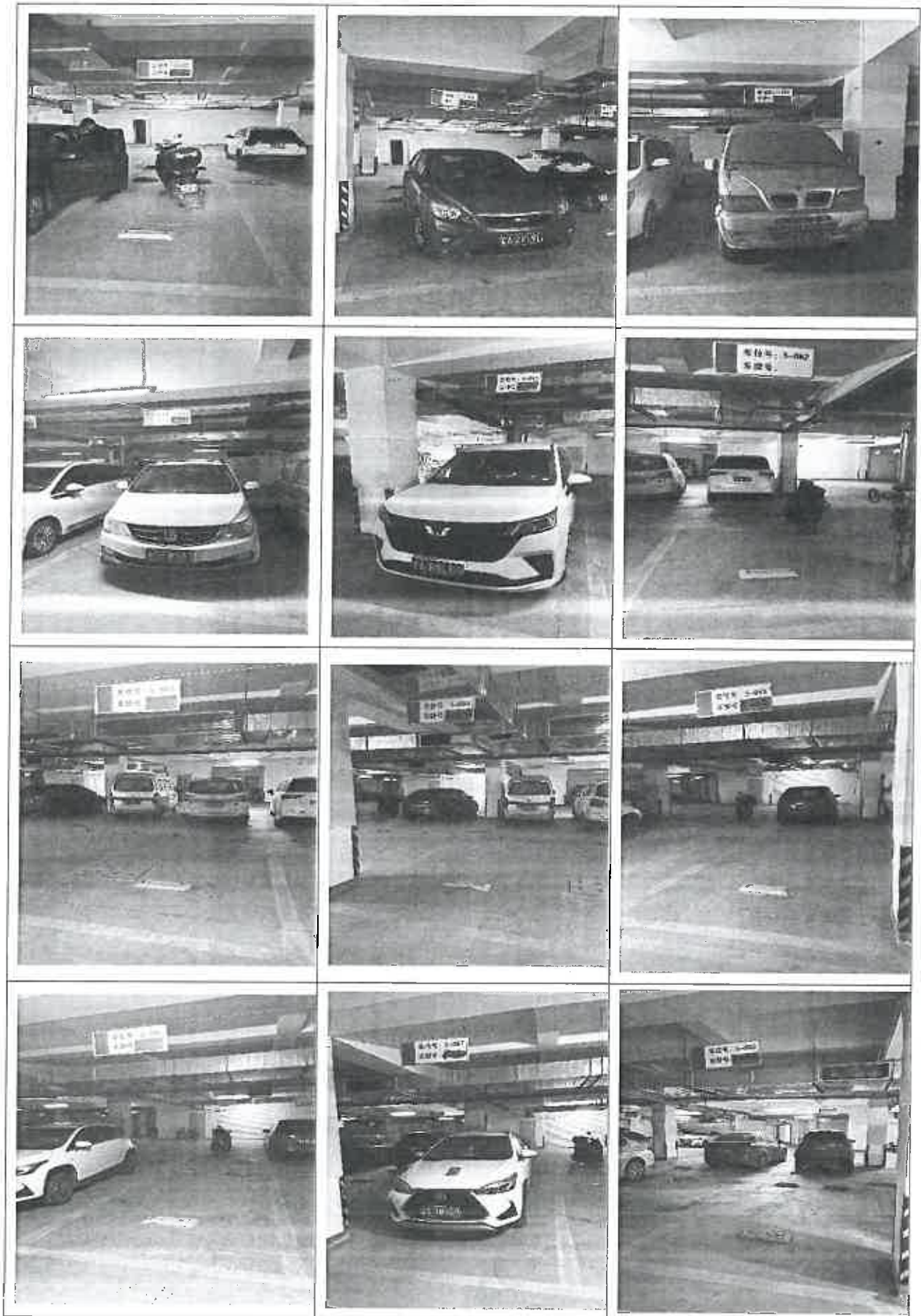




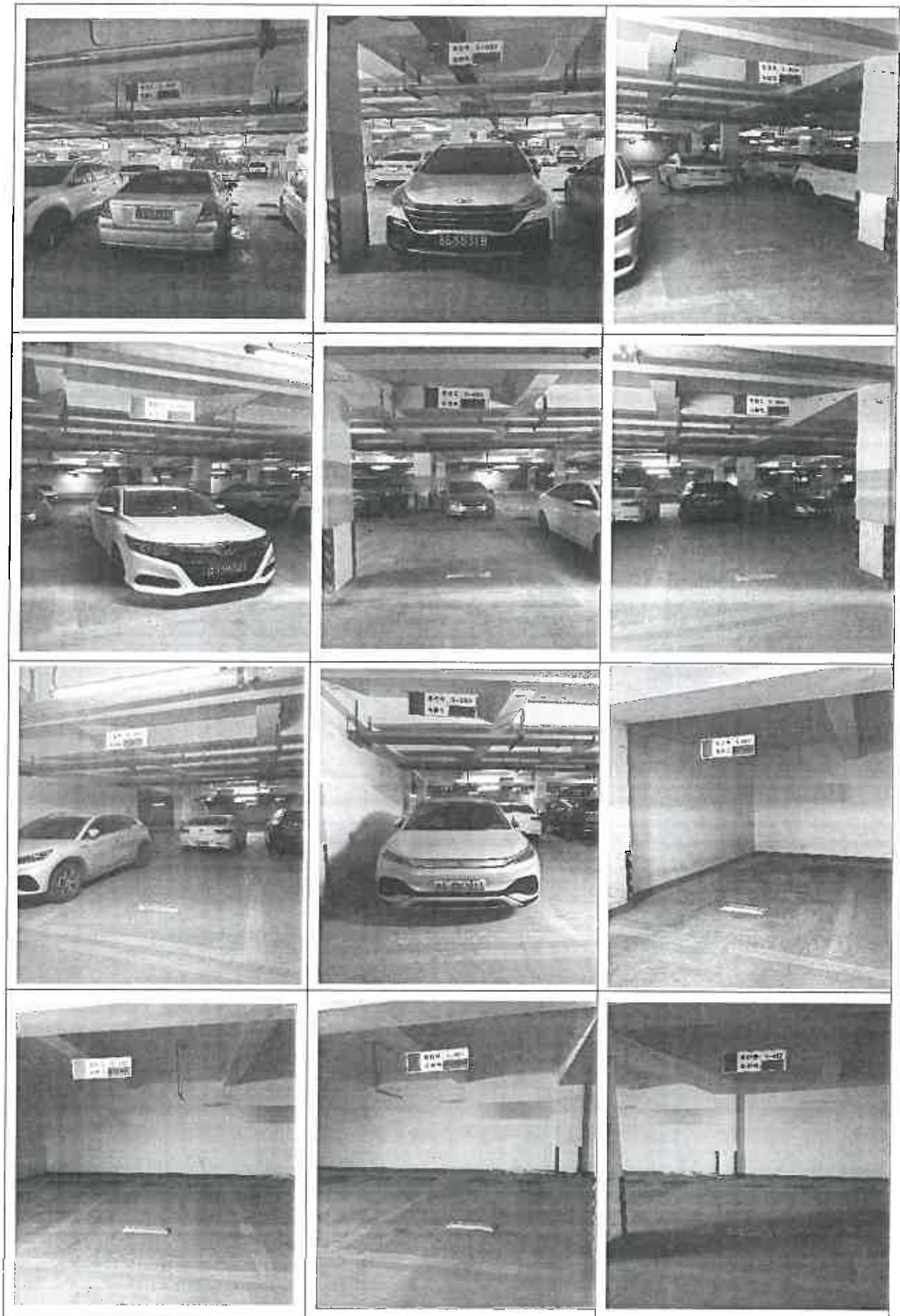


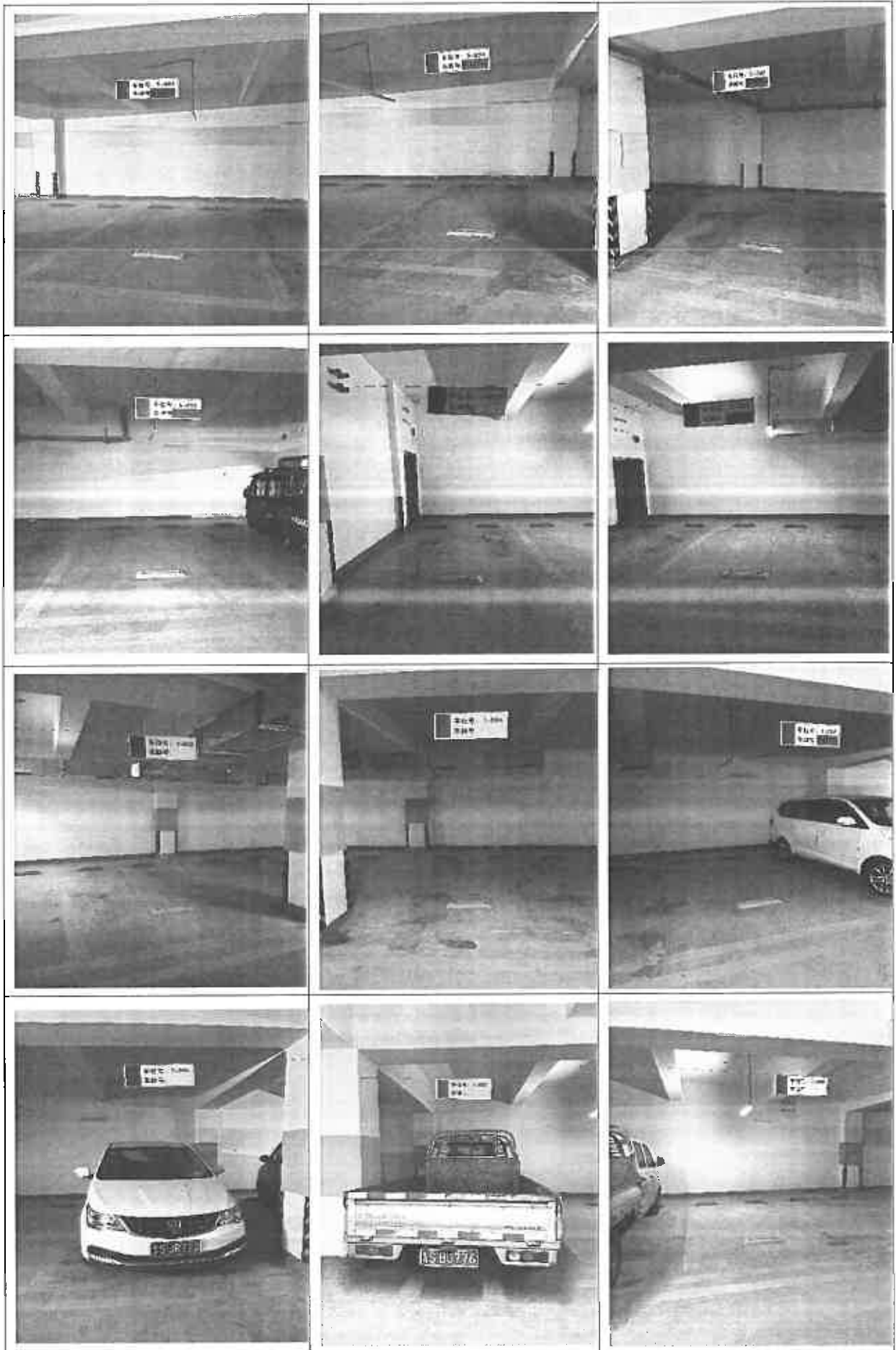


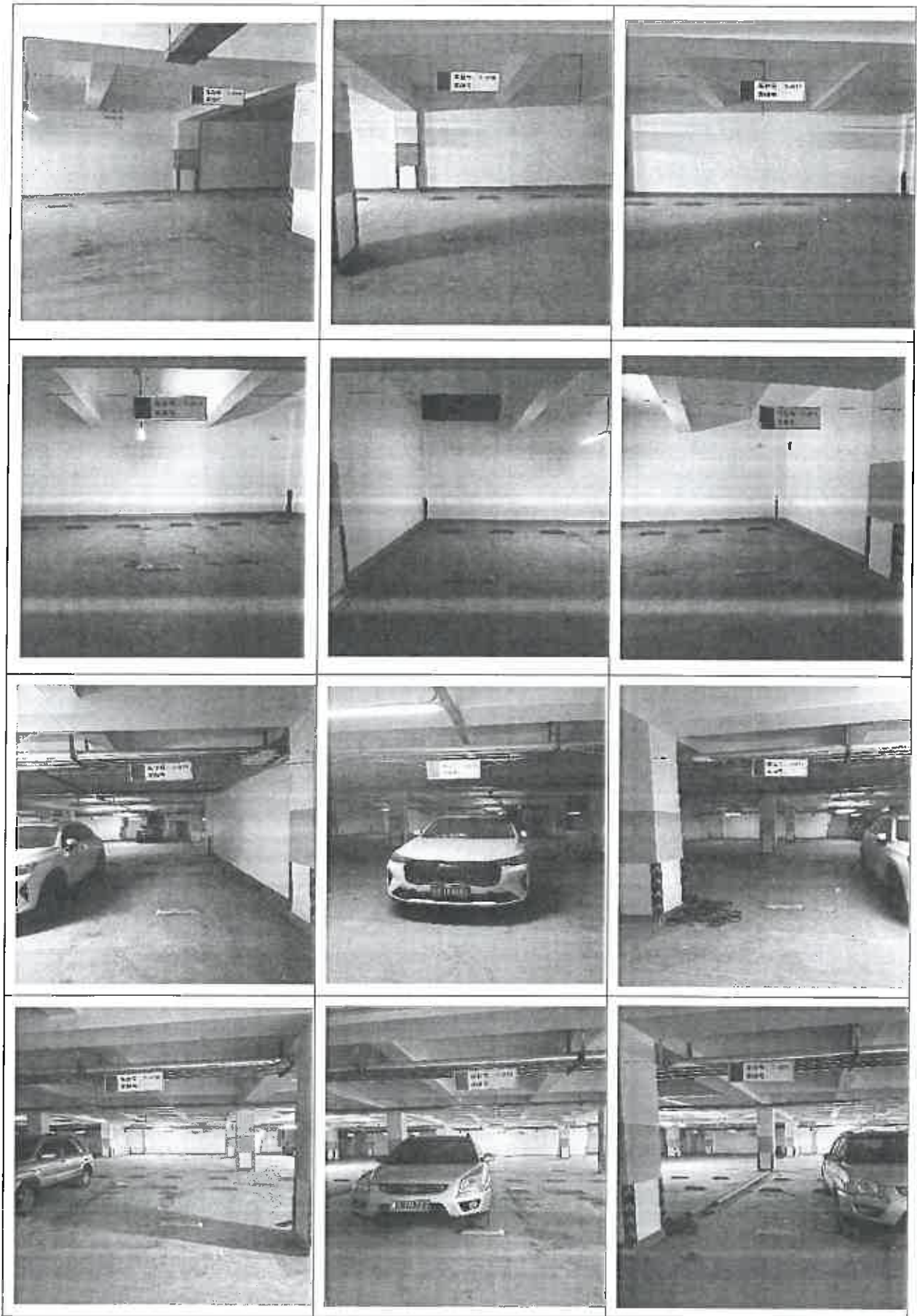


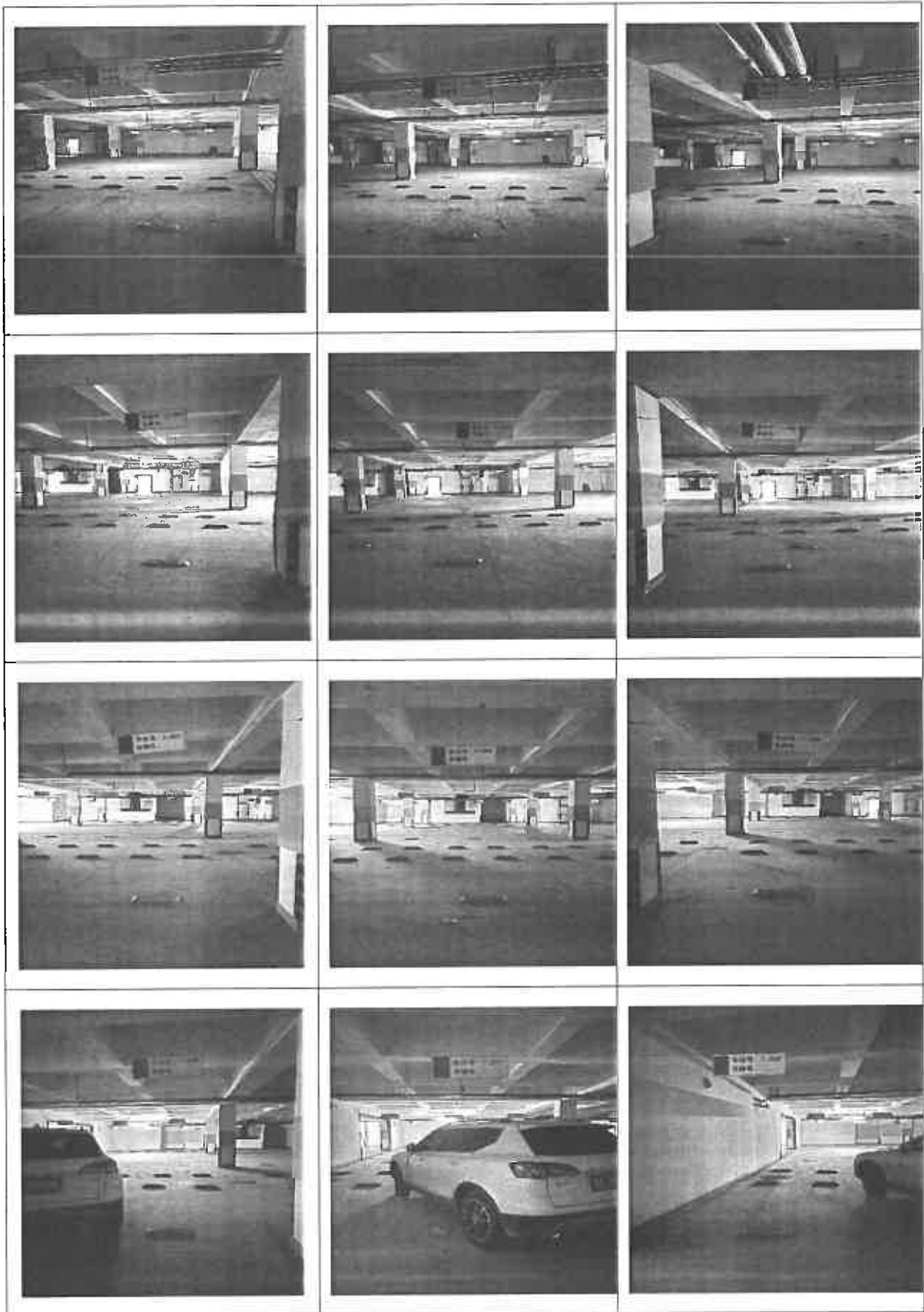


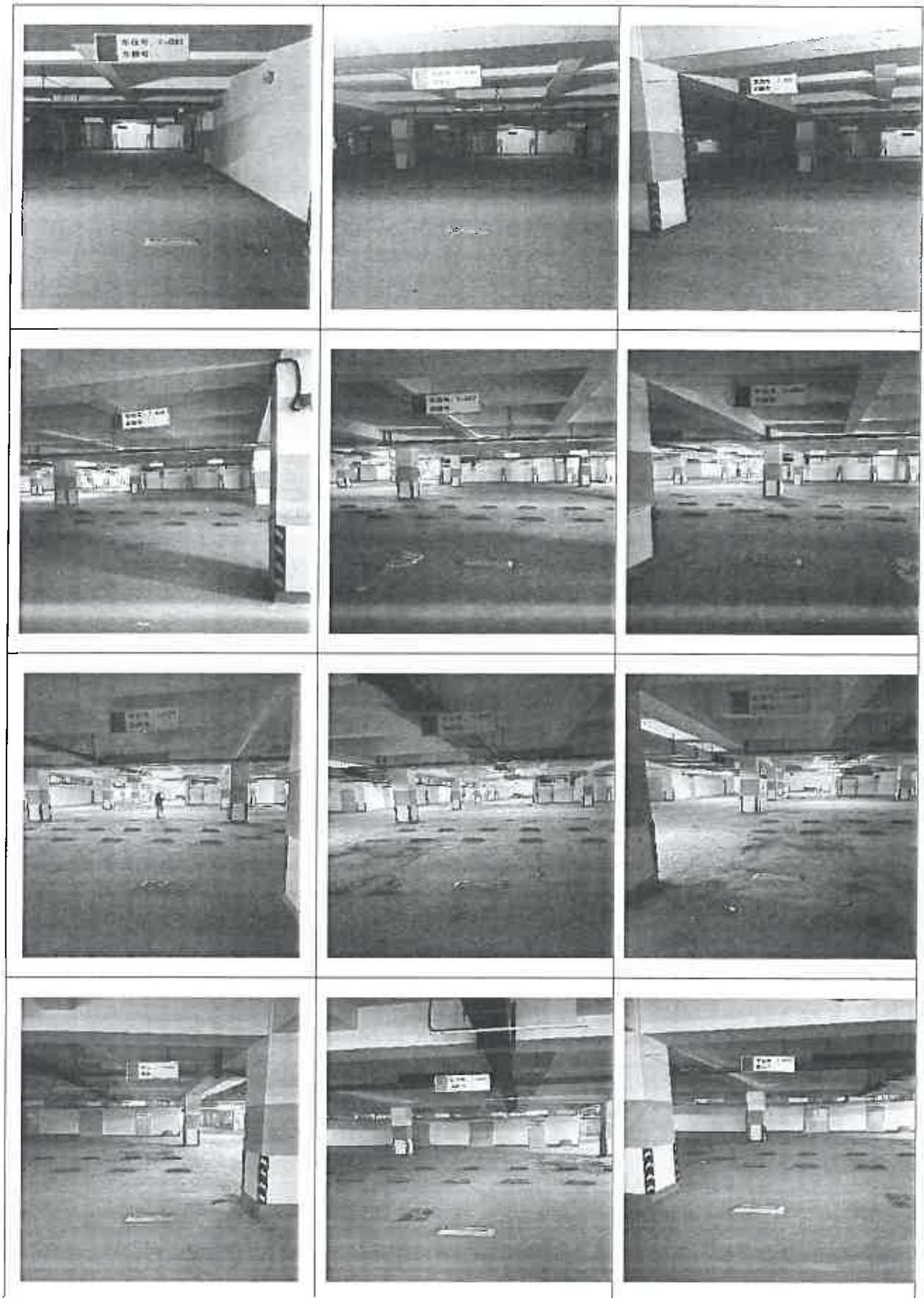


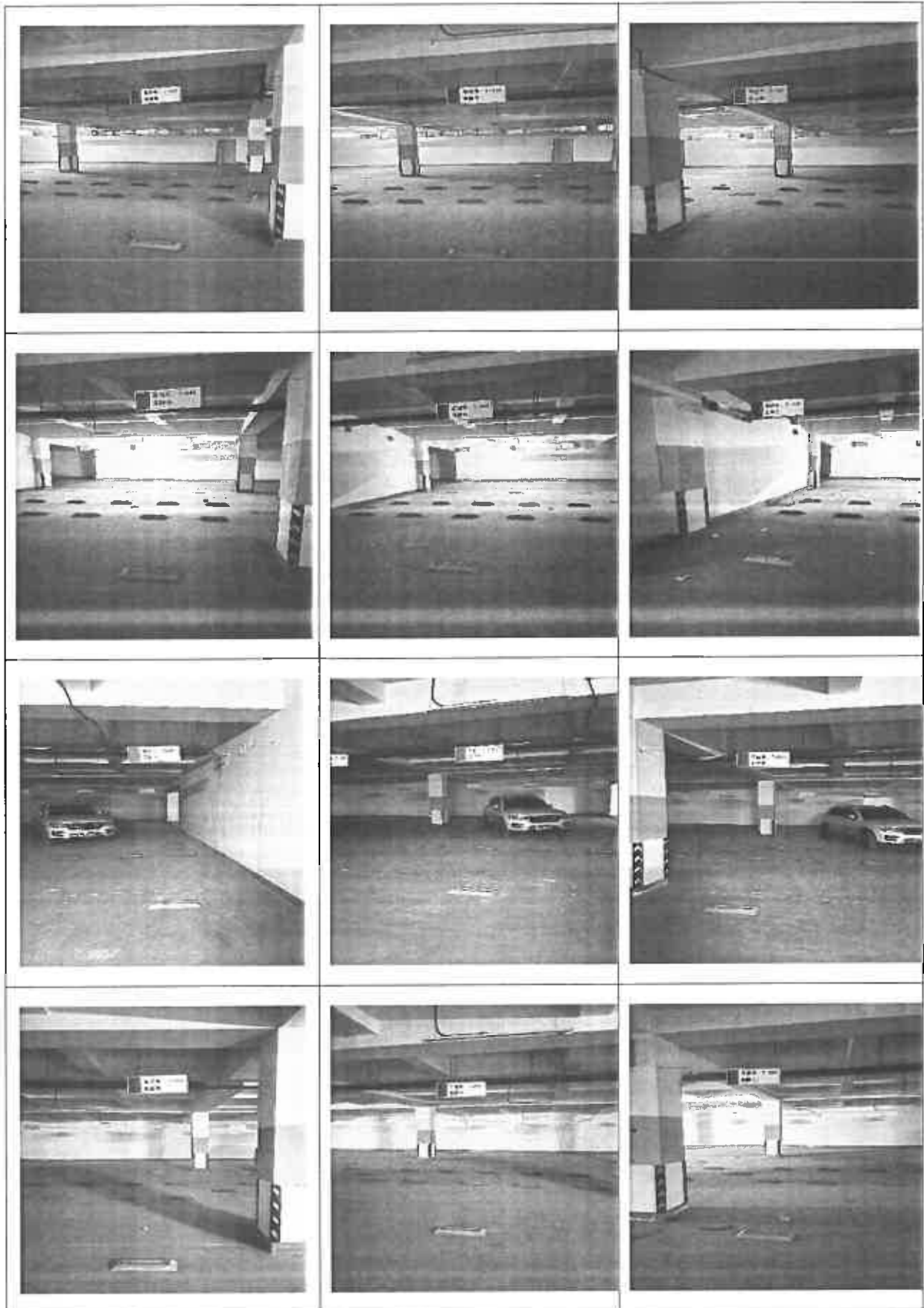


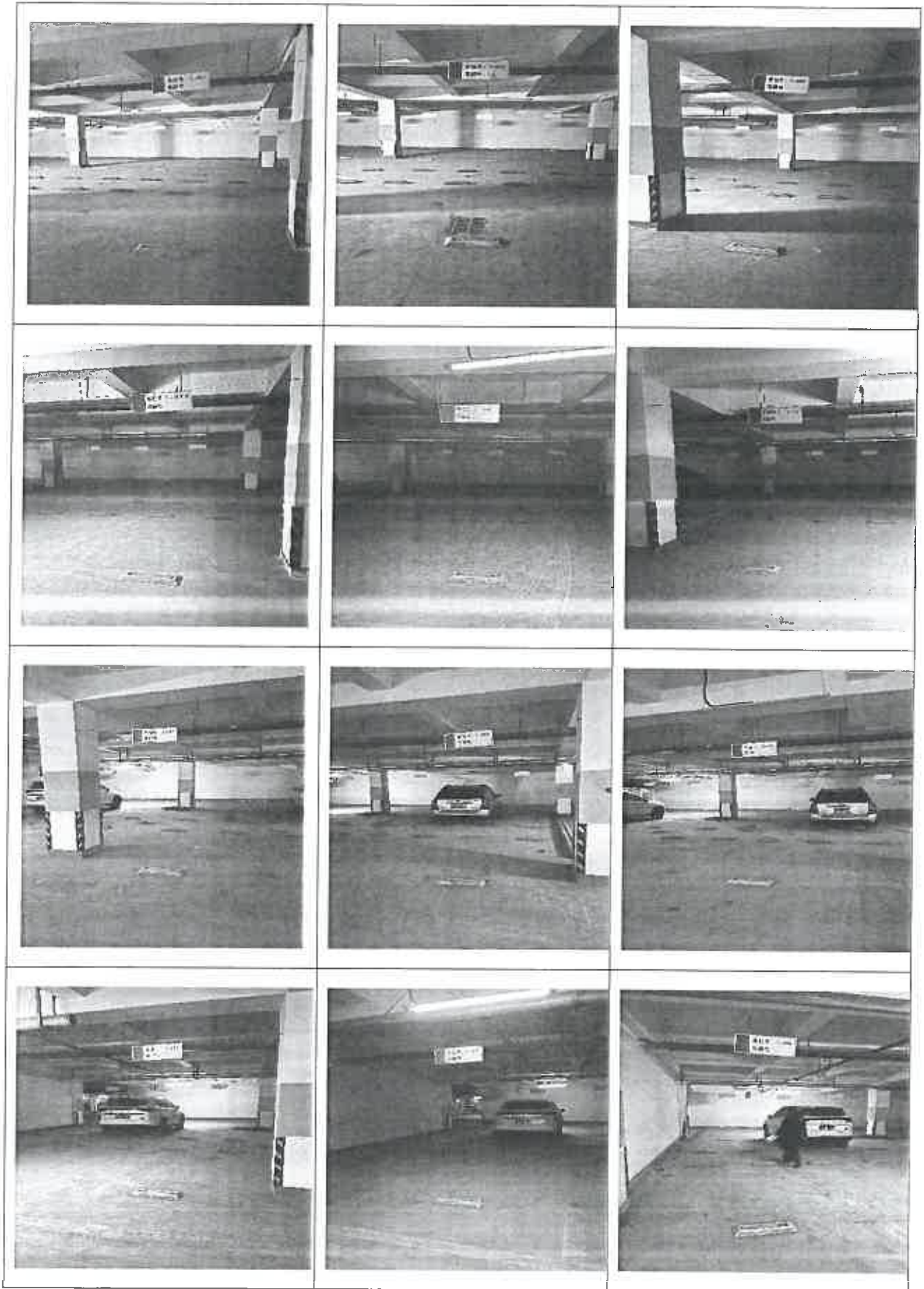


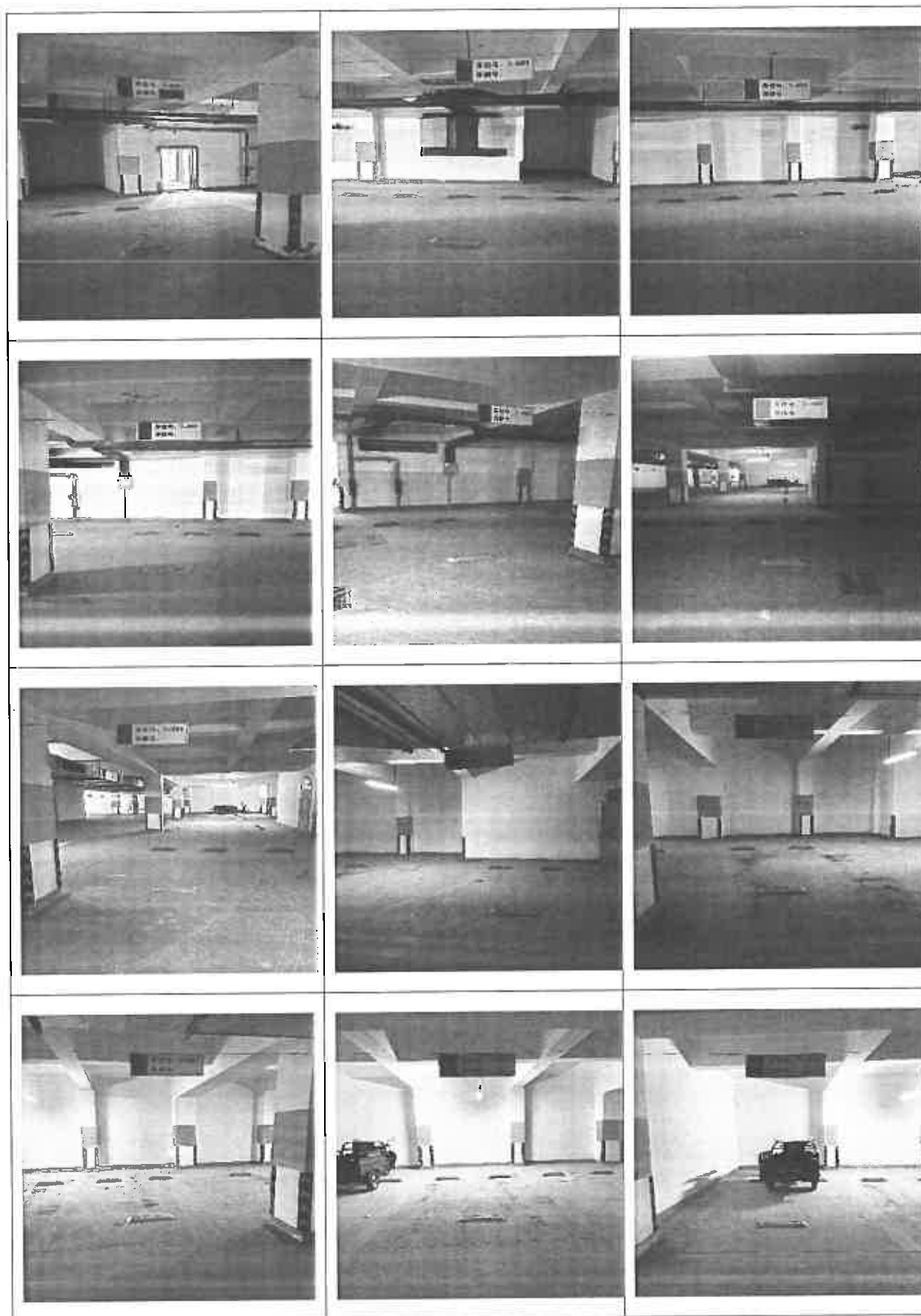


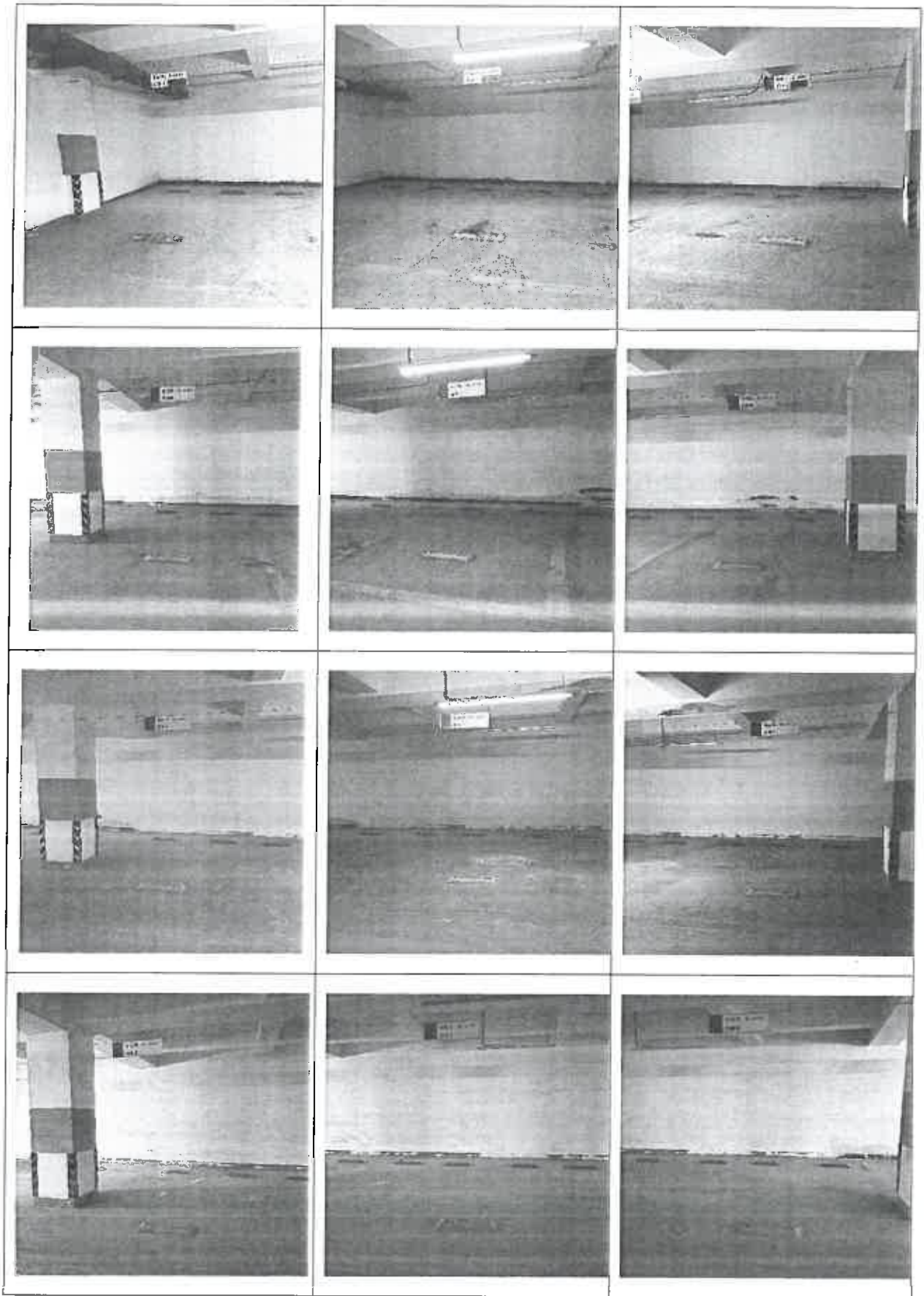


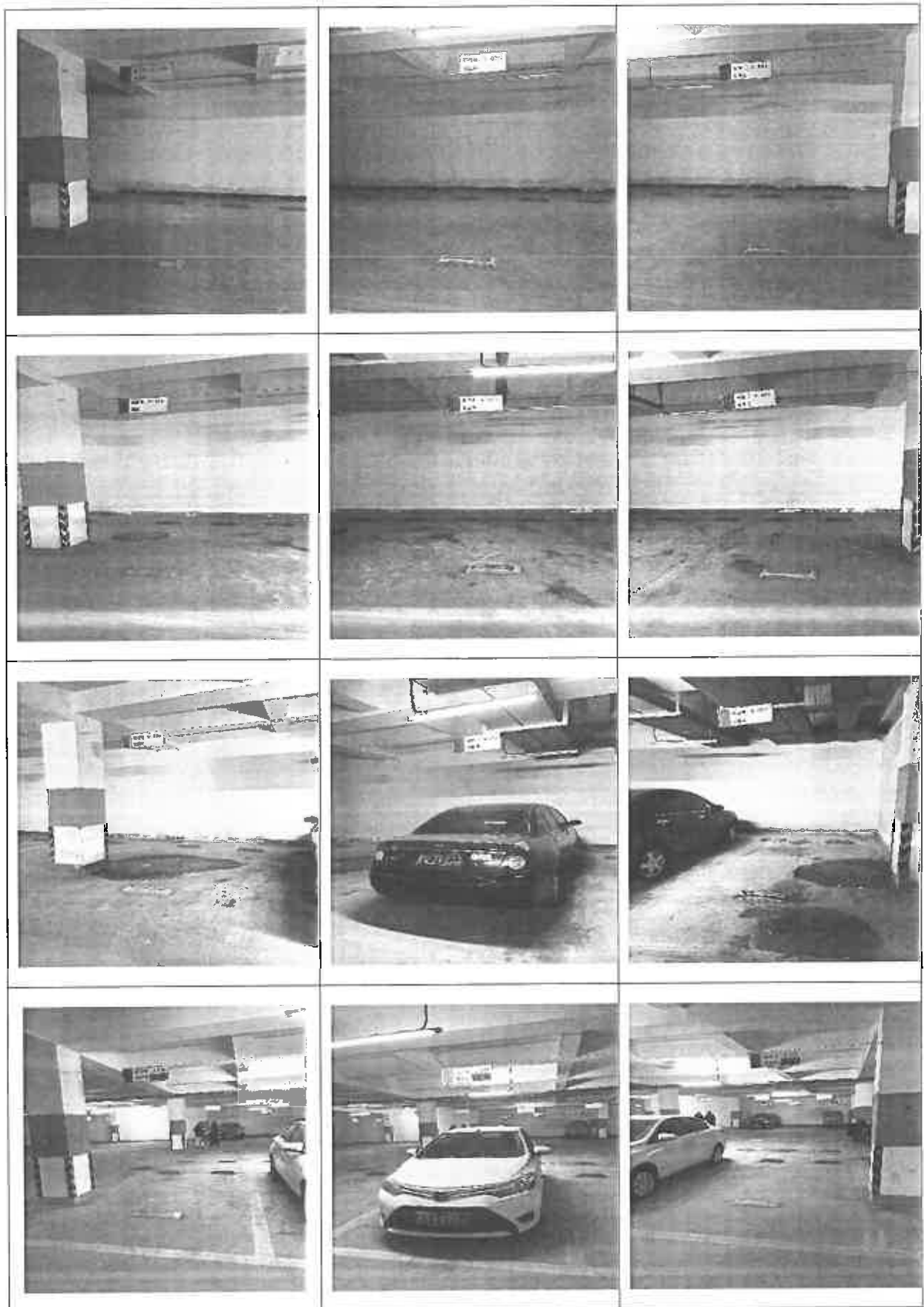


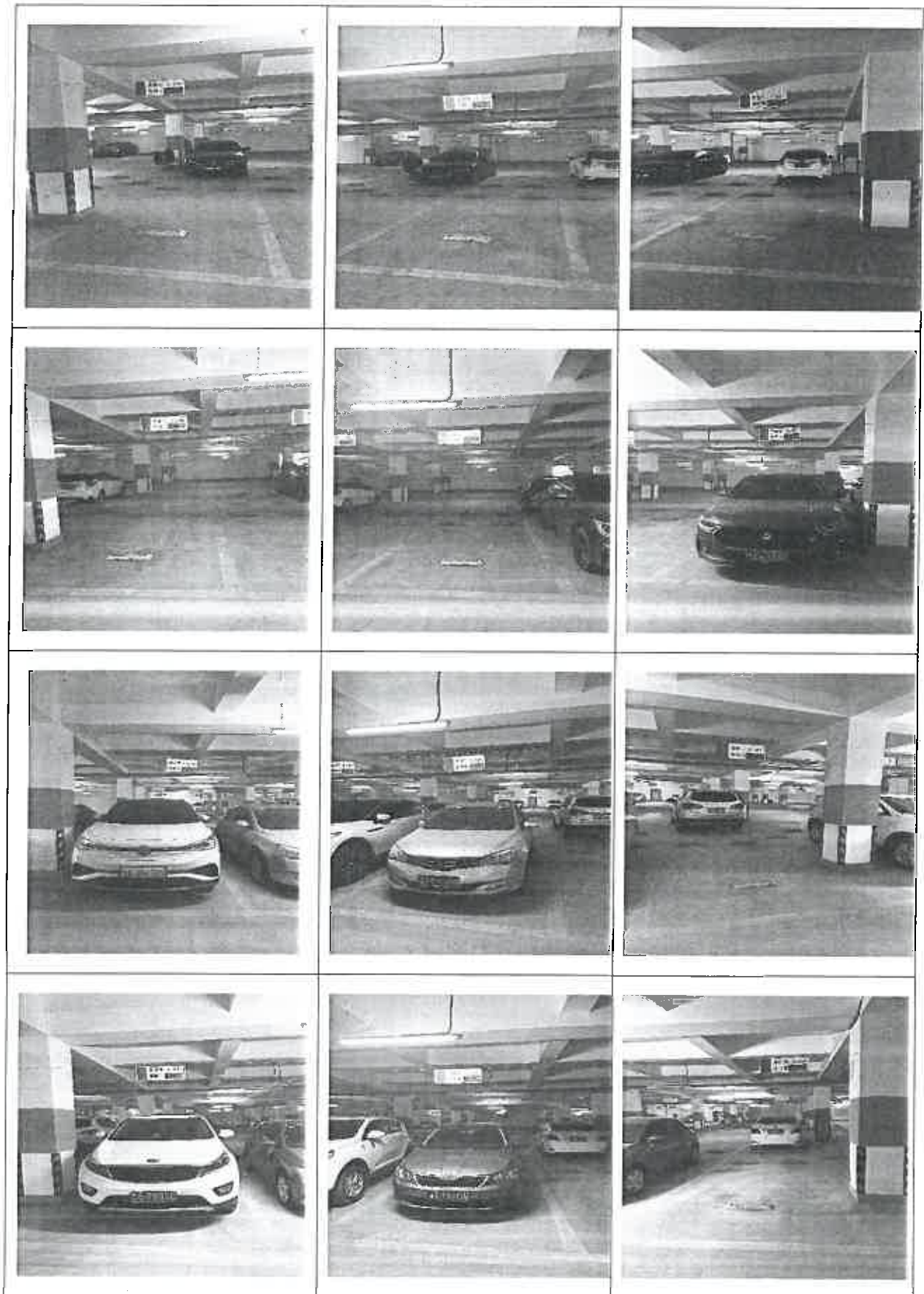




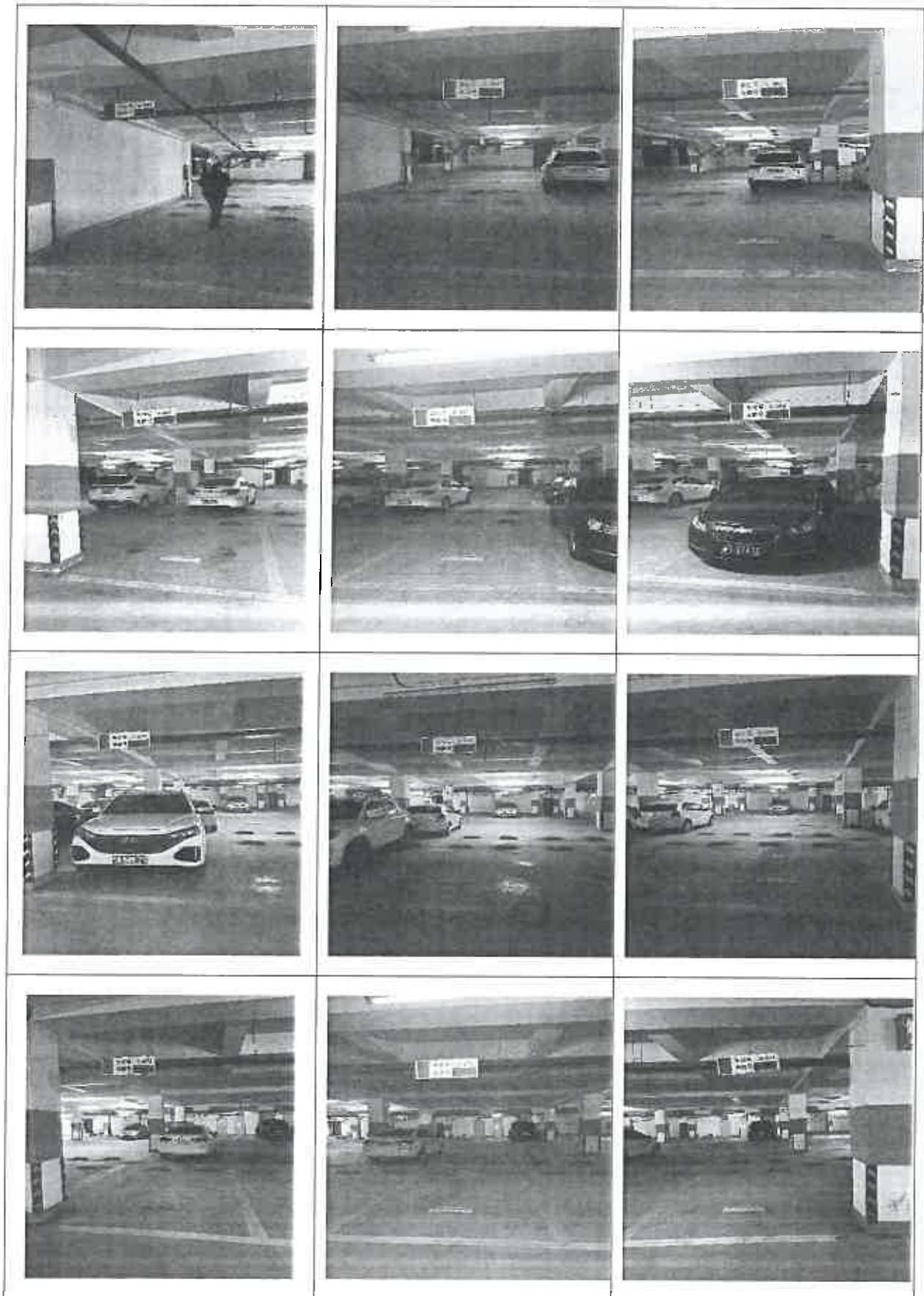


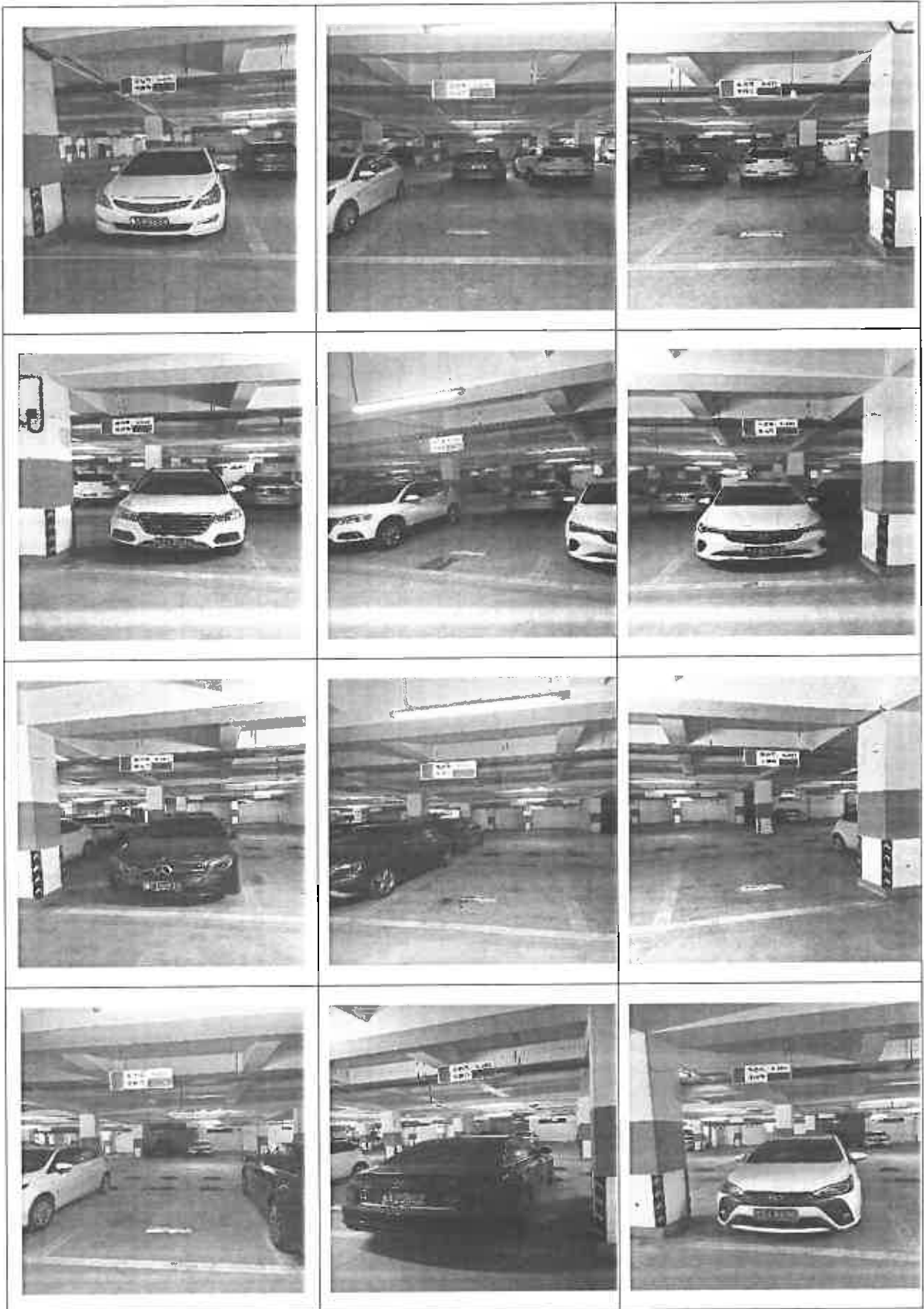


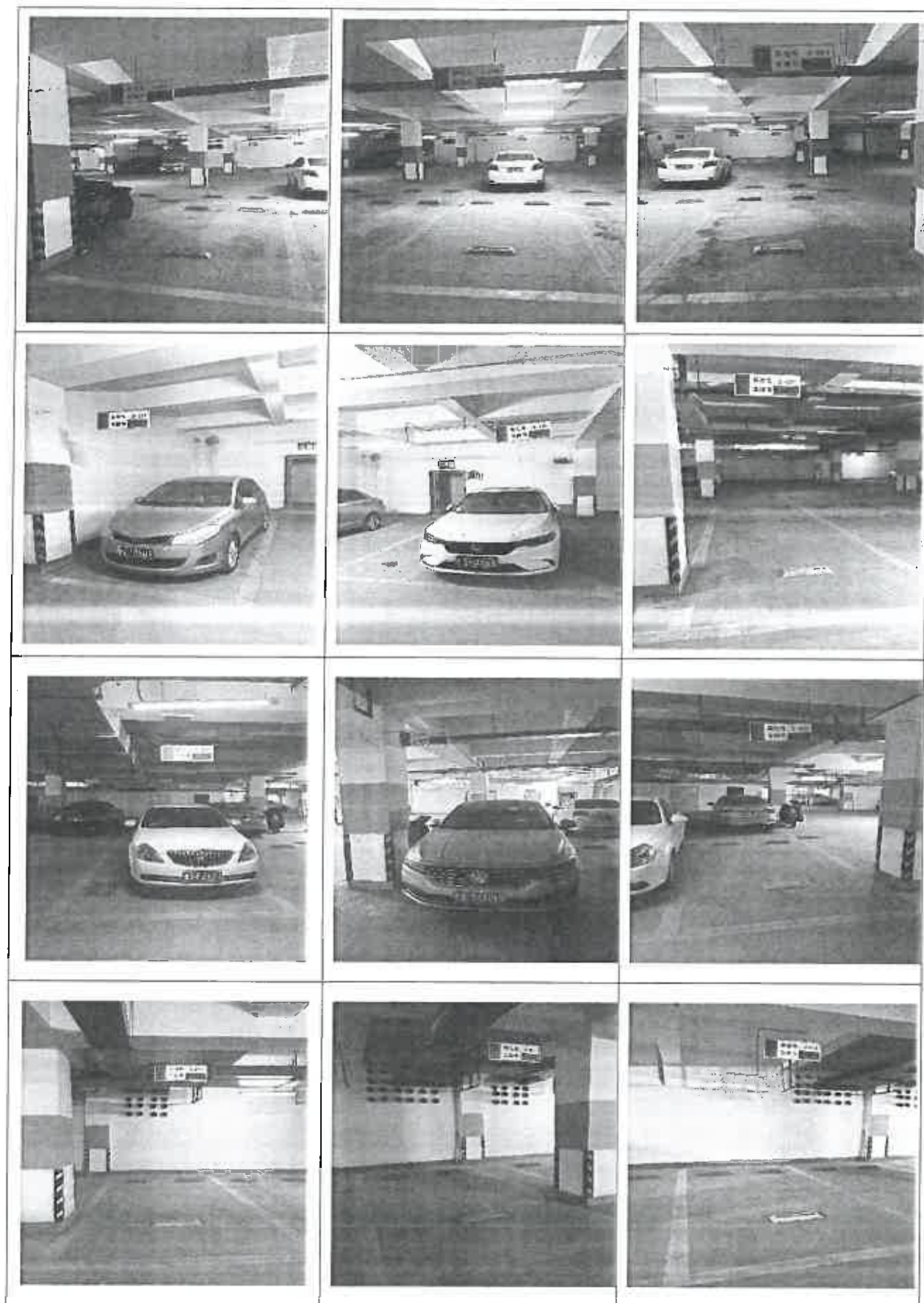


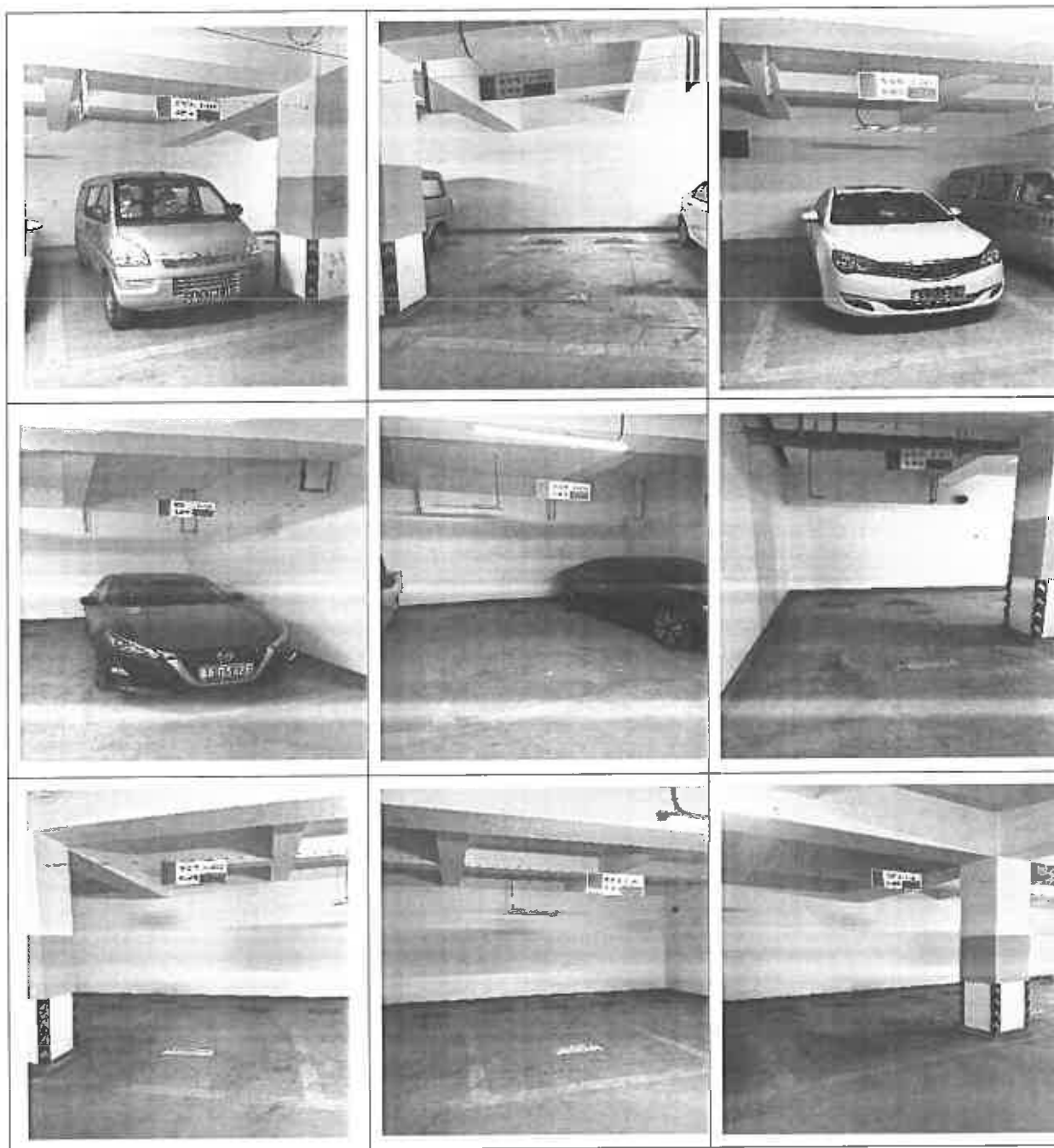




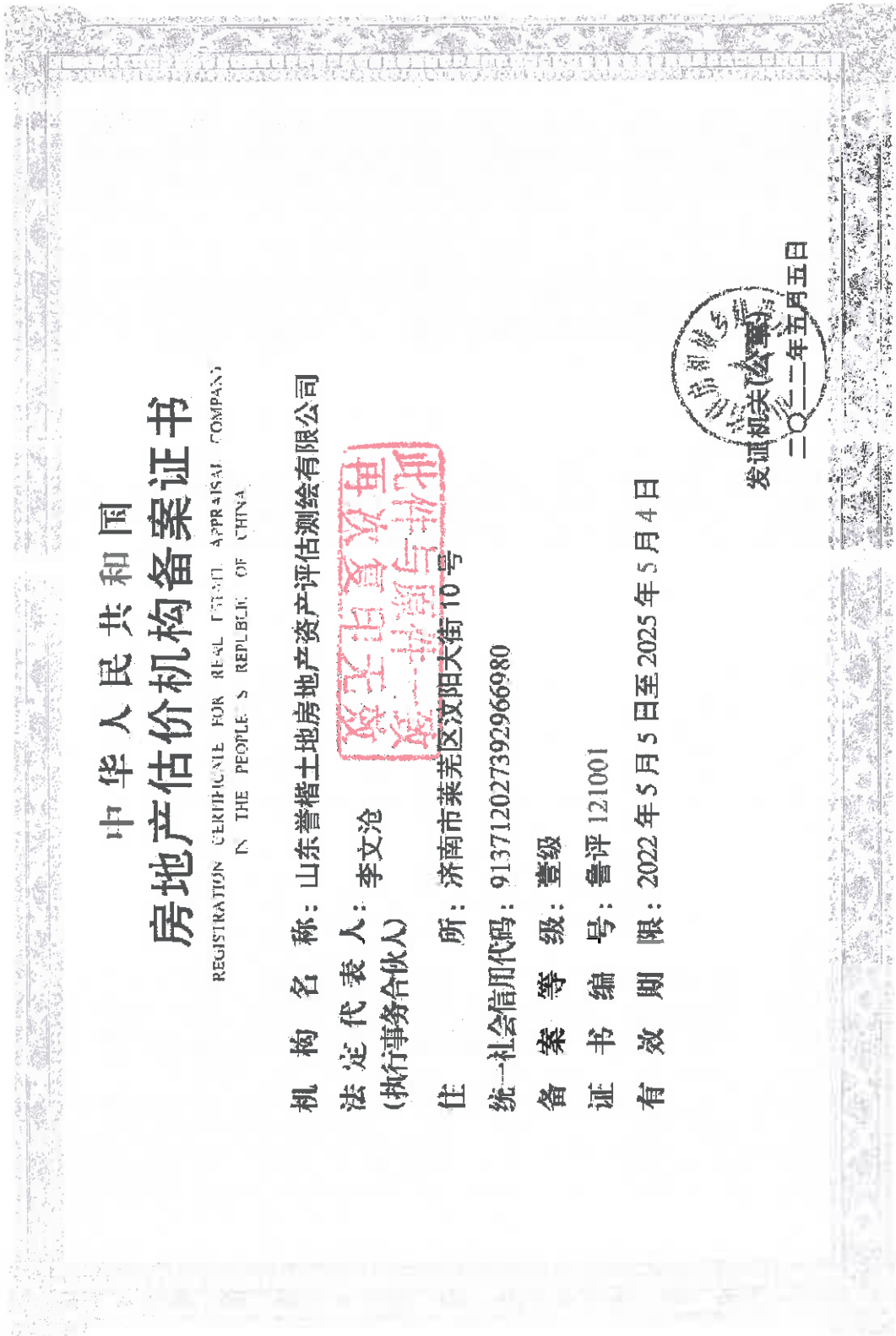








六、估价机构资格证书复印件



七、估价机构房地产估价师资格证书复印件

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. 00282498

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. 00289474

姓名 / Full name

吴钦芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

340111197712091540

注册号 / Registration No.

3720110030

执业机构 / Employer

山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-02-02

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

李玉凤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371202198608194347

注册号 / Registration No.

3720170058

执业机构 / Employer

山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-04-12

持证人签名 / Bearer's signature



