

房地产价格评估报告

Real Estate Appraisal Report



独立 | 客观 | 公正

山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

Shandong Zhengcheng land real estate assets evaluation

surveying and mapping Co., Ltd



扫描全能王 创建

房地产估价报告

估价项目：新泰市城区重兴路 277 号绿城·新泰玉兰花园金
兰苑 2 幢 1-1602 号住宅、新泰市城区春天城市
花园 2 幢 2-302 住宅及 2 幢 11#车库房地产价值
评估

估价委托人：新泰市人民法院

估价机构：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：孙翔宇（注册证号：1120160027）

王崆卜（注册证号：3720120136）

估价报告出具日期：2020 年 7 月 28 日

估价报告编号：鲁正房估 XTFY（2020）001 号



致估价委托人函

新泰市人民法院：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的新泰市城区重兴路 277 号绿城·新泰玉兰花园金兰苑 2 幢 1-1602 号住宅、新泰市城区春天城市花园 2 幢 2-302 住宅及 2 幢 11#车库房地产于 2020 年 7 月 21 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：

估价对象：新泰市城区重兴路 277 号绿城·新泰玉兰花园金兰苑 2 幢 1-1602 号住宅、新泰市城区春天城市花园 2 幢 2-302 住宅及 2 幢 11#车库两处房地产，根据评估询价函、不动产登记交易信息查询结果证明、《房屋所有权证》（产权证号为 GMS201400568 提供，产权证号 SMS201100094 未提供）记载，估价对象信息如下：

登记信息：

序号	权利人	不动产权证号/ 合同号	坐落	面积（平方米）	状态
1	袁海	GMS201400568	新泰市城区重兴路 277 号绿城·新泰玉兰花园金兰苑 2 幢 1-1602 号	136.98	已登记
2	袁海	SMS201100094	新泰市城区春天城市花园 2 幢 2-302	129.62	已登记
3	袁海	SMS201100094	新泰市城区春天城市花园 2 幢 11# 车库	21.92	已登记

查封信息：

查封机构	查封文号	查封日期	查封结束日期



新泰市人民法院	(2019)鲁0982执61号	2019-01-08	2022-01-08
新泰市人民法院	(2016)鲁0982执1050号	2016-04-22	2019-04-22
新泰市人民法院	(2019)鲁0982执61号	2019-01-08	2022-01-08
新泰市人民法院	(2014)新诉前保字第250号	2014-08-07	2016-08-06
新泰市人民法院	(2019)鲁0982执61号	2019-01-08	2022-01-08
新泰市人民法院	(2014)新诉前保字第250号	2014-08-06	2016-08-06

抵押信息：抵押权人为中国工商银行股份有限公司新泰支行，抵押金额44万元，登记时间：2014-04-29。

产权证号为【新房权证新泰市字第GMS201400568号】的房屋所有权人为袁海，共有人为刘慧，共有情况：共同共有。该房产所占范围内土地使用权取得方式为出让，土地终止日期为2080-02-02。

现场查勘：其中：新泰玉兰花园金兰苑2幢1-1602号所在层数为16层；春天城市花园2幢2-302所在层数为3层。两处房产实际用途均为住宅。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

价值时点：2020年7月21日（现场查勘日期）。

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

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。



估价结果：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，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

	不动产权证号/合同号	坐落	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
房产 1 主房	GMS201400568	新泰市城区重兴路277号绿城·新泰玉兰花园金兰苑2幢1-1602号	136.98	9689	132.72	
房产 2 主房	SMS201100094	新泰市城区春天城市花园2幢2-302	129.62	7355	95.34	
房产 2 车库	SMS201100094	新泰市城区春天城市花园2幢11#车库	21.92	5000	10.96	
合计					239.02	

房地产总价人民币大写：贰佰叁拾玖万零贰佰元整。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。
- 2、欲知详情，请阅读本估价报告全文。
- 3、本报告只按估价目的提供给新泰市人民法院使用，不做其他使用。
- 4、以上内容摘自《房地产估价结果报告》，如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过新泰市人民法院向我公司书面提出。

山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：赵军

二〇二〇年七月二十八日



目 录

一、估价师声明	(06)
二、估价假设和限制条件	(08)
三、估价结果报告	(10)
(一) 估价委托人	(10)
(二) 估价机构	(10)
(三) 估价对象	(10)
(四) 估价目的	(15)
(五) 价值时点	(15)
(六) 价值类型	(16)
(七) 估价原则	(16)
(八) 估价依据	(17)
(九) 估价方法	(18)
(十) 估价结果	(20)
(十一) 注册房地产估价师	(20)
(十二) 实地查勘期	(20)
(十三) 估价作业期	(20)
四、附件	(21)



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作、撰写估价报告。参照标准有：中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）等。

5、我们于 2020 年 7 月 21 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘人为王崮卜，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外



观和使用状况，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、本次评估价值时点为 2020 年 7 月 21 日，故本次估价结果是假设价值时点时的估价对象状况与查勘日期时的状况相一致的情况下的价值。

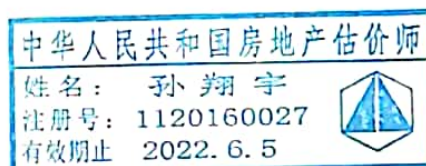
7、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

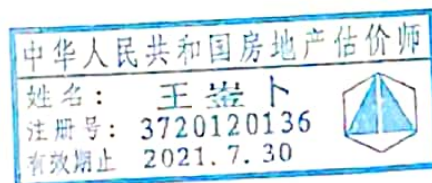
9、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

孙翔宇（注册号：1120160027）



王崆卜（注册号：3720120136）



估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 本次估价依据估价委托人提供的估价对象产权资料为依据，本次估价估价师已尽最大努力对估价委托人提供的资料的真实性进行调查，我们未向政府有关部门进行核实，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，估价对象房屋建筑面积以《不动产登记交易信息查询结果证明》记载建筑面积为准。

(4) 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；

2、未定事项假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，故无未定事项假设。

估价委托人提供的资料未记载估价对象的土地使用权状况，本次估价以估



价对象土地使用权对转让无影响。

3、背离事实假设

本次对估价对象价值进行评估，不考虑被抵押、查封等因素的影响。

4、不相一致假设

估价对象实际地址、坐落与登记状况等均一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅为新泰市人民法院处理案件使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

(2) 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(3) 本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

(4) 本估价报告经本估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及两名注册房地产估价师盖章签名后方可有效。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：新泰市人民法院

二、估价机构

单位名称：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：赵军

住 所：济南市小纬四路 46 号

电 话：0531-87943175

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2012]119 号

三、估价对象

根据估价委托人委托，本次估价对象为新泰市城区重兴路 277 号绿城·新泰玉兰花园金兰苑 2 幢 1-1602 号、新泰市城区春天城市花园 2 幢 2-302 及 2 幢 11#车库两处房地产，包含其地上房屋及所分摊的土地价值，不包含房产室内动产等。

(一)、权益状况分析：

登记信息：

序号	权利人	不动产权证号/ 合同号	坐落	面积(平方米)	状态
1	袁海	GMS201400568	新泰市城区重兴路 277 号绿城·新泰玉兰花园金兰苑 2 幢 1-1602 号	136.98	已登记
2	袁海	SMS201100094	新泰市城区春天城市花园 2 幢 2-302	129.62	已登记



3	袁海	SMS201100094	新泰市城区春天城市花园2幢11#车库	21.92	已登记
---	----	--------------	--------------------	-------	-----

查封信息:

查封机构	查封文号	查封日期	查封结束日期
新泰市人民法院	(2019)鲁0982执61号	2019-01-08	2022-01-08
新泰市人民法院	(2016)鲁0982执1050号	2016-04-22	2019-04-22
新泰市人民法院	(2019)鲁0982执61号	2019-01-08	2022-01-08
新泰市人民法院	(2014)新诉前保字第250号	2014-08-07	2016-08-06
新泰市人民法院	(2019)鲁0982执61号	2019-01-08	2022-01-08
新泰市人民法院	(2014)新诉前保字第250号	2014-08-06	2016-08-06

抵押信息:抵押权人为中国工商银行股份有限公司新泰支行,抵押金额44万元,登记时间:2014-04-29。

产权证号为【新房权证新泰市字第GMS201400568号】的房屋所有权人为袁海,共有权人为刘慧,共有情况:共同共有。该房产所占范围内土地使用权取得方式为出让,土地终止日期为2080-02-02。

现场查勘:其中:新泰玉兰花园金兰苑2幢1-1602号所在层数为16层;春天城市花园2幢2-302所在层数为3层。两处房产实际用途均为住宅。

(二)、实物状况分析:

估价对象1:

1、房产实物状况

估价对象1为新泰市城区重兴路277号绿城·新泰玉兰花园金兰苑2幢



1-1602 号，建筑面积：房屋 136.98 平方米，不动产登记交易信息查询结果证明、房屋所有权证中均为记载附属房面积。

实际用途为住宅。

房屋总层数：地上 17 层，所在层数：16 层

建筑结构：钢混结构

空间布局：空间布局合理，能够满足使用需求。

朝向：南北向

新旧程度：维护保养状况好，新旧程度较新。

建筑外观：建筑功能较完善，配套齐全，维护保养状况较好。

室内装饰装修情况：室内瓷砖地面，内墙贴壁纸，厨卫墙面瓷砖到顶。

设施设备：水、电、讯齐全，管道天然气，地暖。

完损状况：完好。

2、土地实物状况

估价对象建筑所占土地为：新泰市城区重兴路 277 号绿城·新泰玉兰花园金兰苑 2 幢 1-1602 号所分摊土地。

四至：整宗地边缘清晰。

土地面积：当事人及估价委托人均未提供土地面积，因住宅房地产价值主要以房屋建筑面积为衡量单位，分摊土地面积多少对住宅房地产价值测算基本无影响，故本次评估不描述具体分摊土地面积。

开发程度：估价对象宗地内到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气、通暖及土地平整），基础配套水平较好。

估价对象 2：



1、房产实物状况

估价对象 2 为新泰市城区春天城市花园 2 幢 2-302 及 2 幢 11#车库房地产，建筑面积：主房房屋 129.62 平方米，车库 21.92 平方米，不动产登记交易信息查询结果证明中未记载储藏室建筑面积。

实际用途为住宅。

房屋总层数：地上 6 层，所在层数：3 层

建筑结构：混合结构

空间布局：空间布局合理，能够满足使用需求。

朝向：南北向

新旧程度：维护保养状况好，新旧程度较新。

建筑外观：建筑功能较完善，配套齐全，维护保养状况较好。

室内装饰装修情况：室内客餐厅瓷砖地面，卧室木地板地面，墙面乳胶漆，影视墙贴壁纸，厨卫墙面瓷砖到顶。

设施设备：水、电、讯齐全，管道天然气，地暖。

完损状况：完好。

2、土地实物状况

估价对象建筑所占土地为：新泰市城区春天城市花园 2 幢 2-302 所分摊土地。

四至：整宗地边缘清晰。

土地面积：当事人及估价委托人均未提供土地面积，因住宅房地产价值主要以房屋建筑面积为衡量单位，分摊土地面积多少对住宅房地产价值测算基本无影响，故本次评估不描述具体分摊土地面积。

开发程度：估价对象宗地内到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、



通电、通讯、通气、通暖及土地平整），基础配套水平较好。

（三）、区位状况分析：

估价对象 1：

1、估价对象位置状况

估价对象 1 位于新泰市重兴路绿城，该小区南临青龙路，西邻重兴路，北临明珠路，东临滨湖路。

估价对象朝向为南北向，估价对象所在楼层为：16 层。

2、估价对象交通状况

估价对象周边有多条道路环绕周边，交通便捷，出入估价对象可通过私家车、公交车、非机动车等交通工具，估价对象周边无交通管制，周边有新泰 7 路、新泰 21 路等路公交车在估价对象附近经过并设有站点。

3、环境状况

估价对象周边自然环境好、无污染，临近青云湖；周边人文环境较好。

4、外部配套设施状况

公共服务设施有：

学校：山东省新泰第一中学、向阳实验学校。

银行：中国工商银行(泰安新泰青云支行)。

购物：青云优鲜、青云超市(东城店)。

医院：距新泰市人民医院行驶距离约 3.5 公里。

5、区位状况未来变化趋势

估价对象位于新泰市东南部，周边交通便利，附近教育、医疗、购物、生活、娱乐设施较齐全。



估价对象 2:

1、估价对象位置状况

估价对象 2 位于重兴路春天城市花园，该小区北邻青云路，东临重兴路，西临龙池路，南临青龙路。

估价对象朝向为南北向，估价对象所在楼层为：3 层。

2、估价对象交通状况

估价对象周边有多条道路环绕周边，交通便捷，出入估价对象可通过私家车、公交车、非机动车等交通工具，估价对象周边无交通管制，周边有新泰 16 路等路公交车在估价对象附近经过并设有站点。

3、环境状况

估价对象周边自然环境好、无污染，临近青云湖；周边人文环境较好。

4、外部配套设施状况

公共服务设施有：

学校：山东省新泰第一中学、向阳实验学校。

银行：中国工商银行(泰安新泰青云支行)。

购物：青云优鲜、青云超市(东城店)。

医院：距新泰市人民医院行驶距离约 3.5 公里。

5、区位状况未来变化趋势

估价对象位于新泰市东南部，周边交通便利，附近教育、医疗、购物、生活、娱乐设施较齐全。

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

五、价值时点



2020年7月21日（现场查勘日期），本次估价评估询价函中未明确价值时点，因现场查勘时实体状况、区位状况最能反映估价对象的实际状况，故本次估价价值时点设定为现场查勘日期。

六、价值类型

1、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值。

2、价值类型定义

公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

3、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，包括建筑物及分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，房屋面积内涵是建筑面积。

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

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价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

应以估价对象的合法使用、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）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

估价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。

（五）最高最佳利用原则

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

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 3、《中华人民共和国城市规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；



- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 6、关于贯彻《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》；

（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》。

（三）委托方及当事人提供的有关资料

- 1、新泰市人民法院评估询价函；
- 2、不动产登记交易信息查询结果证明（复印件）；
- 3、《房屋所有权证书》（复印件）；（产权证号 GMS201400568）

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价对象照片；
- 2、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施。
- 3、估价对象同一供求圈内的房地产市场状况。
- 4、估价机构和估价人员收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。
- 5、估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法：

1、估价技术路线

- （1）确定房屋用途、面积，了解估价对象权属状况、实体状况、区位状况等事项。



(2) 选用合理的估价方法对估价对象进行价值测算。

(3) 根据估价目的及估价对象状况合理确定估价对象结果。

2、各估价方法的适用性

(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，适用比较法。

(2) 估价对象或其同类房地产有合理租金等经济收入的，适用收益法。

(3) 估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，适用成本法。

(4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的，适用假设开发法。

3、理论上不适用的估价方法及理由

由于估价对象不具有投资开发或再开发潜力，故不选用假设开发法。

4、理论上适用未选用的估价方法及理由

不选用成本法的理由：由于成本法是注重均衡原理，现时住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映其实际的市场价值，故不选用成本法。

5、选用的估价方法及理由

估价对象的实际及评估设定用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业市场买卖交易、租赁案例较多，故选用比较法和收益法进行评估。

6、估价方法简介

比较法是指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。



收益法是预计估价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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：

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，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

	不动产权证号/合同号	坐落	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
估价对象1 主房	GMS201400568	新泰市城区重兴路277号绿城·新泰玉兰花园金兰苑2幢1-1602号	136.98	9689	132.72	
估价对象2 主房	SMS201100094	新泰市城区春天城市花园2幢2-302	129.62	7355	95.34	
估价对象2 车库	SMS201100094	新泰市城区春天城市花园2幢11#车库	21.92	5000	10.96	
合计					239.02	

(币种：人民币)

房地产总价人民币大写：贰佰叁拾玖万零

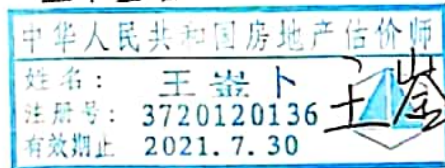


十一、注册房地产估价师：

姓名 注册号

孙翔宇 1120160027

王崑卜 3720120136



十二、实地查勘期：2020年7月21日至2020年7月21日

十三、估价作业期：2020年7月21日至2020年7月28日



二〇二〇年七月二十八日



附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 估价对象照片；
- (三) 新泰市人民法院评估询价函（复印件）；
- (四) 不动产登记交易信息查询结果证明、房屋权属状况信息（复印件）；
- (五) 估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 估价机构资质证书（复印件）；
- (七) 注册房地产估价师证书（复印件）。



新泰滨湖广场

府前大街

东城小区

平阳小区

街道办事处

滨湖新区

山东省新泰
第一中学

平阳南社区

新泰市机关
第二宿舍

青云花苑

青云湖公园

怡馨小区

秀水花园

向阳小区

罗马广场

春天城市花园

青云山庄

估价对象1

绿城玉兰花园

估价对象2

青龙路

新泰气象局

彩虹小区

珠光国际

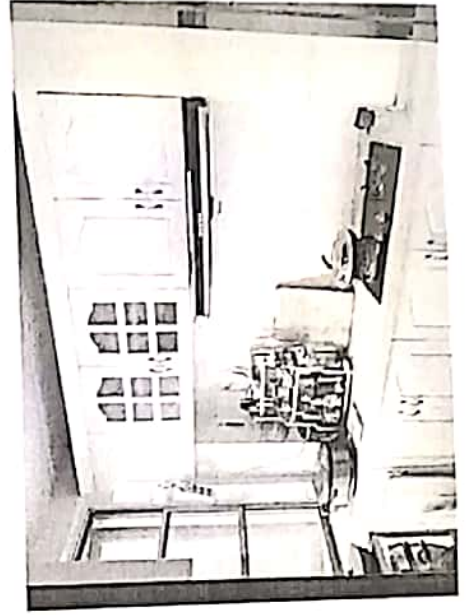
阳光小区

高崖小区

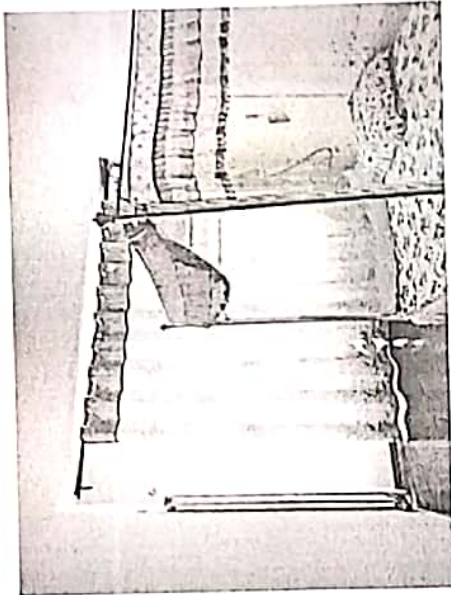
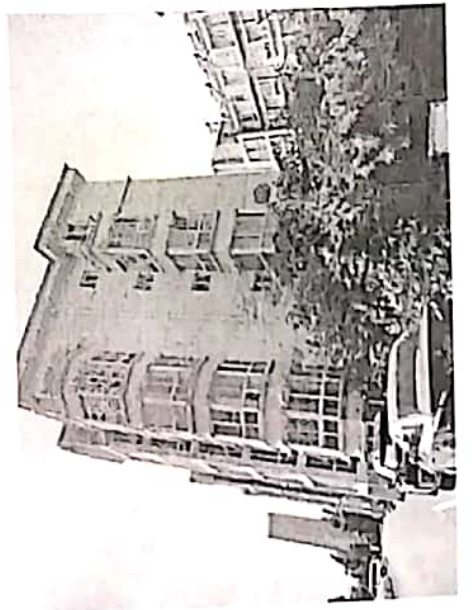


扫描全能王 创建

清音么



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

山东省新泰市人民法院 司法评估询价函

(2020)鲁0982执恢353号

山东正诚土地房地产评估有限公司：

我院在执行申请执行人中国工商银行股份有限公司新泰支行与被执行人新泰市远达经贸有限公司、袁海、刘慧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：被执行人袁海名下新泰市城区重兴路277号绿城·新泰玉兰花园金兰苑2幢1-1602号，新泰市城区春天城市花园2幢2-302及新泰市城区春天城市花园2幢11#车库。



扫描全能王 创建

不动产登记交易信息查询结果证明

新泰市人民法院：2019年3月11日，你（单位）提出不动产登记资料查询申请，受理编号为20190311000011号，结果如下：

编号：20190311000011

人员信息		
序号	姓名	证件号
1	袁海	370982197410280092
2	袁海	370982197410280092
3	袁海	370982197410280092

登记信息					
序号	权利人	不动产权证号/合同号	坐落	面积(平方米)	状态(已登记/已备案/预登记)
1	袁海	GMS201400564	新泰市城区重兴路277号绿城·新泰玉兰花园金兰苑2幢1-1002号	136.98	已登记
2	袁海	SJS201100094	新泰市城区春天城市花园2幢2-302	129.62	已登记
3	袁海	SMS201100094	新泰市城区春天城市花园2幢11#车库	21.92	已登记



查封信息				
登记序号*	查封机构	查封文号	查封日期	查封结束日期
1	新泰市人民法院	(2019)鲁0982执61号	2019-01-08	2022-01-08
1	新泰市人民法院	(2016)鲁0982执1050号	2016-04-22	2019-04-22
2	新泰市人民法院	(2019)鲁0982执61号	2019-01-08	2022-01-08
2	新泰市人民法院	(2014)新诉前保字第250号	2014-08-07	2016-08-06
3	新泰市人民法院	(2019)鲁0982执61号	2019-01-08	2022-01-08
3	新泰市人民法院	(2014)新诉前保字第250号	2014-08-06	2016-08-06

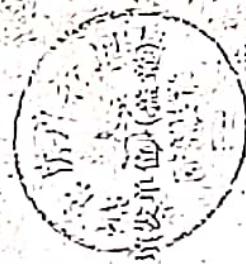
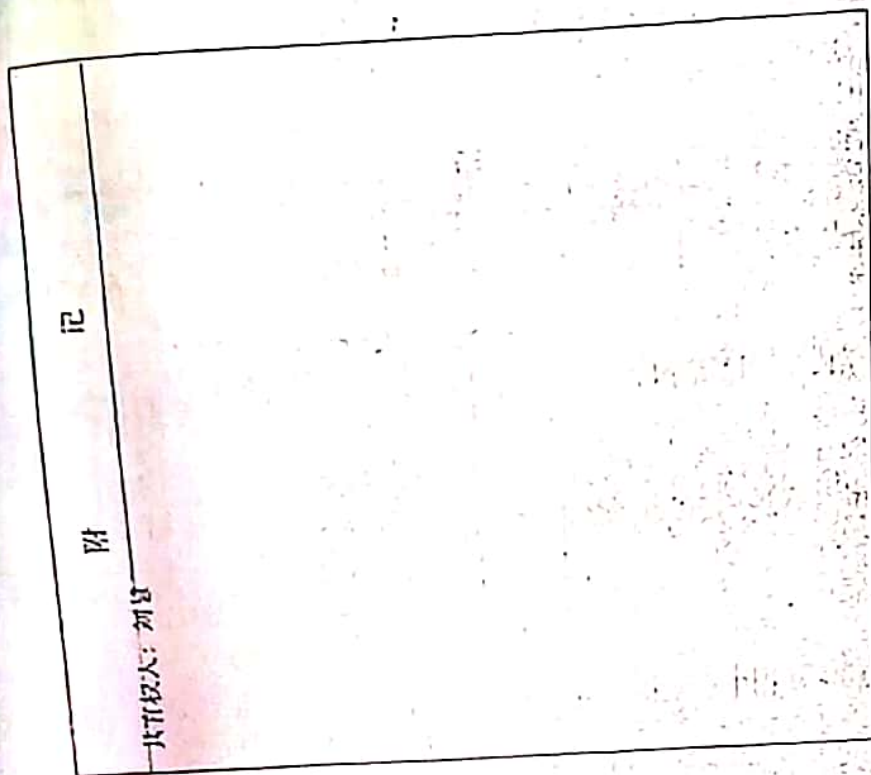
抵押信息				
登记序号*	抵押权人	不动产权证号	抵押金额(万元)	登记时间
1	中国工商银行股份有限公司新泰	201400452	44	2014-04-29



扫描全能王 创建

新 房权证 新蔡市 字第MS201400560 号

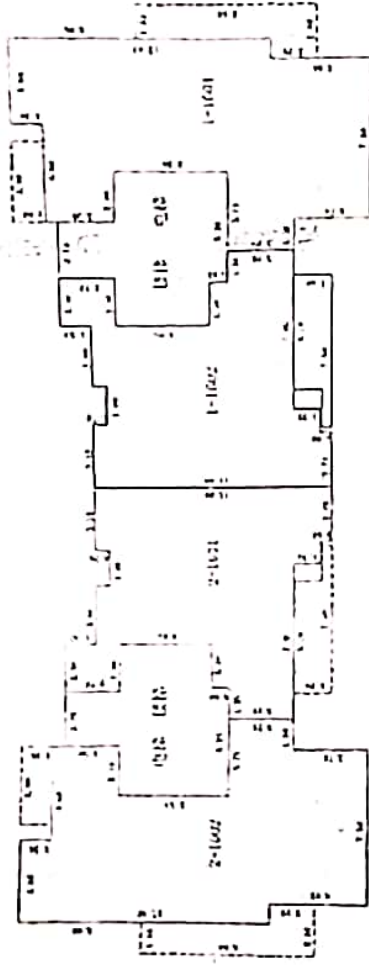
房屋所有权人	敬通		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	新蔡城区中兴路27号祥和·新蔡玉兰花园分二期2 幢1-1602号		
登记时间	2014-4-4		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	17	130.98	109.835
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	2080-2-2 至 止



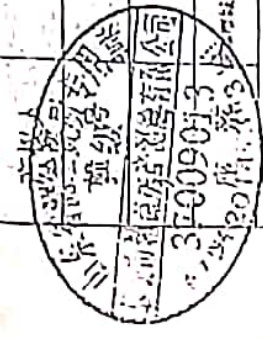
30



房屋分户平面图



表海	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积	109.84	面积	尹仲帅
2	层数	17	共有分摊面积	27.14	制图	尹仲帅
1-1602	层次	16	建筑面积	136.98	审核	张峰
房屋编号: 360021	房屋编号	360021	附属房屋号		比例尺	1:300
2014年02月18日	房屋区域		建成年份			2013
出图日期						





营业执照

统一社会信用代码
91370103706267225W

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



(副本) 3-1

名称 山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1998年11月16日

法定代表人 赵罕

营业期限 1998年11月16日至 年 月 日

经营范围 房地产评估、土地评估、测绘、土地登记代理服务、资产评估、估、商务信息咨询、房地产中介服务、房地产经纪、策划、广告、测绘服务、地理信息系统工程服务、建设项目可行性研究报告编制、土地规划服务、互联网信息服务、计算机软件技术开发、技术咨询、技术服务。(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)

住所 济南市市中区小纬四路46号



登记机关

2020年03月12日



扫描全能王 创建

企业变更情况

企业名称: 山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司
 统一社会信用代码: 91370103706267225W
 注册号: 370000228002140

变更次:	5	变更事项(编码):	注册资本
变更前内容:	200		
变更后内容:	300		
核准日期:	2020-03-12		

变更次:	5	变更事项(编码):	名称
变更前内容:	山东正诚土地房地产评估有限公司		
变更后内容:	山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司		
核准日期:	2020-03-12		

以上资料仅供参考, 盖章后复印无效

2020年04月13日



2020/4/13



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：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司
法定代表人：赵军
(执行事务合伙人)

住所：济南市市中区小纬四路46号

统一社会信用代码：91370103706267225W

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2012]119号

有效期限：2019年3月18日至2022年3月17日



发证机关(公章)
二〇二〇年四月之日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 创建

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. 00205166

姓名 / Full name

孙翔宇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370405198505076031

注册号 / Registration No.

1120160027

执业机构 / Employer
山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建

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. 00161070

姓名 / Full name

王蕾卜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371082198608257126

注册号 / Registration No.

3720120136

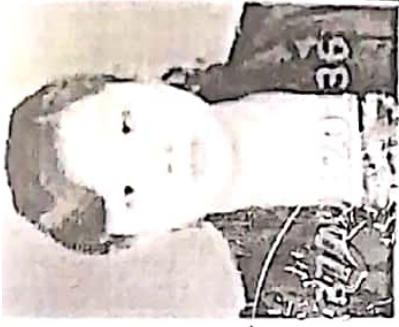
执业机构 / Employer

山东正诚土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-30

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建