

# 涉执房地产处置 司法评估报告

评估报告编号：

鲁贵估泰字【2020】097-10号

评估项目名称：

新泰市明珠路华府新天地11号楼3-201室房产市场价值评估

评估委托人：

泰安市岱岳区人民法院

房地产估价机构：

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：

董月华（1120040185）李泮（3720120066）

评估报告出具日期：

2020年9月21日



### 致评估委托人函

泰安市岱岳区人民法院：

受贵方委托，我公司根据中华人民共和国国家标准《房地产评估规范》（GB/T50291-2015）、《房地产评估基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵循独立、客观、公正、合法的原则，对委估的新泰市明珠路华府新天地11号楼3-201室房地产，进行了实地查勘及评估测算，现将报告主要内容说明如下：

**评估目的：**根据《泰安市岱岳区人民法院委托书》〔（2020）鲁 0911 执恢 486 号〕要求，对评估对象进行科学鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**评估对象：**本次评估对象为泰安泰山永和房地产开发有限公司所属的位于新泰市明珠路华府新天地 11 号楼 3-201 室住宅房地产，房屋设计及实际用途均为住宅，钢混结构，房屋总层数为 5+1 层，估计对象位于第 2 层，建筑面积为 174.73 平方米（均为《不动产登记交易信息查询结果证明》），建成年限为 2017 年。项目手续情况如下：

#### 1、《中华人民共和国国有土地使用证》

土地使用证号	新国用（2010）第 0684 号		
土地使用权人	泰安泰山永和房地产开发有限公司		
座落	明珠南路以南		
地类	城镇单一住宅		
使用权类型	出让	终止日期	2080.06.09
使用权面积	54351.00 m <sup>2</sup>		



## 2、《中华人民共和国建设用地规划许可证》

评估对象已取得《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第370982201300075（补）号），详情见下表：

用地单位	泰安泰山永和房地产开发有限公司
用地项目名称	新泰市华府新天地二期工程
用地位置	东周路以东，青龙路以北
用地性质	居住用地（出让）
用地面积	54351 平方米

## 3、《建筑工程施工许可证》

评估对象已取得《建筑工程施工许可证》（编号：201403042（补）），详情见下表：

建设单位	泰安泰山永和房地产开发有限公司		
工程名称	华府新天地二期 6#-18#楼		
建设地址	青龙路以北，东周路以东		
建设规模	149822.71 m <sup>2</sup>	工程概算	15000 万元

## 4、《商品房预（销）售许可证》

评估对象已取得《商品房预（销）售许可证》（新房售证第 2014057 号），详情见下表：

售房单位：泰安泰山永和房地产开发有限公司
工程项目名称：华府新天地二期 11#
房屋坐落位置：新泰市明珠路
房屋用途性质：住宅
房屋总建筑面积：4018.63 平方米，共 25 套
(1) 国内预销售建筑面积 0 平方米，共 25 套
(2) 向境外预销售建筑面积 0 平方米，共 0 套



**价值时点：**价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日 2020 年 9 月 10 日。

**价值类型：**房地产市场价格

**评估方法：**比较法、收益法

**评估结果：**注册房地产估价师根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定评估对象在设定条件下，于价值时点2020年9月10日的市场价值为（币种：人民币）：

**单 价：**8628 元/平方米

**总 价：**150.76 万元

**大写金额：**壹佰伍拾万零柒仟陆佰元整。

**特别提示：**报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“评估的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！评估过程、结果及有关说明详见报告全文；当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式通过泰安市岱岳区人民法院向我公司提出；逾期未提出，视为无异议。

**致函日期：**2020 年 9 月 21 日

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人签字：董司华

二〇二〇年九月二十一日



# 目 录

<b>第一部分 注册房地产估价师声明 .....</b>	<b>6</b>
<b>第一部分 注册房地产估价师声明 .....</b>	<b>6</b>
<b>第二部分 评估的假设和限制条件 .....</b>	<b>7</b>
<b>第三部分 评估结果报告 .....</b>	<b>9</b>
一、评估委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、评估目的 .....	9
四、评估对象 .....	9
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、评估原则 .....	11
八、评估依据 .....	12
九、评估方法 .....	13
十、评估结果 .....	14
十一、注册房地产估价师 .....	15
十二、实地查勘期 .....	15
十三、评估作业期 .....	15
<b>第四部分 附件 .....</b>	<b>16</b>

- 1、《泰安市岱岳区人民法院委托书》（复印件）；
- 2、不动产登记交易信息查询结果证明（复印件）；
- 3、《中华人民共和国国有土地使用证》（复印件）；
- 4、《中华人民共和国建设用地规划许可证》（复印件）；
- 5、《建筑工程施工许可证》（复印件）；



- 6、《商品房预（销）售许可证》（复印件）；
- 7、评估对象位置图；
- 8、评估对象现场照片；
- 9、评估机构营业执照（复印件）；
- 10、《企业变更情况》（复印件）；
- 11、评估机构资质证书（复印件）；
- 12、注册房地产估价师资格证书（复印件）。



## 第一部分 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在评估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. 评估报告中的分析、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，但受到评估报告中已说明的《估价假设和限制条件》的限制；
3. 注册房地产估价师与评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系；
4. 注册房地产估价师对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见；
5. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及相关房地产评估专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写评估报告；
6. 我公司注册房地产估价师董月华、李泮已于价值时点 2020 年 9 月 10 日对评估报告中评估对象的建筑结构、室内外状况及土地状况、周边环境状况进行了实地查勘，并于当天完成查勘工作；实地查勘仅限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；
7. 无其他专业人员对评估报告提供重要专业帮助。



## 第二部分 评估的假设和限制条件

### 1、一般假设

- (1) 评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (2) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (3) 本次评估未对评估对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大问题。
- (4) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- (5) 评估对象为整个房地产中的一部分，评估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。

### 2、未定事项假设

- (1) 评估时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没考虑评估对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(2) 本评估结果在有效期内的使用是以相关房地产市场稳定、政策未有重大变化并排除了注册房地产估价师无法预知的不可抗力因素的影响为假设前提。

- (3) 评估结果未考虑未来处置风险。

### 3、背离事实假设

- (1) 根据评估目的，本次评估不考虑评估对象已被查封因素和评估对象





原有担保物权及其他优先受偿款因素的影响。

#### 4、依据不足假设

(1) 评估委托人提供的资料中未提及评估对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师现场调查了解，此次评估中评估对象建成年代为2017年，本次评估设定评估对象建成年代如上，如有确切资料证明房屋建成年代与设定建成年代相差三年以上，房产评估结果或需再根据情况作必要修正，请报告使用人注意。

(2) 经注册房地产估价师现场调查了解，至价值时点，评估对象房屋为空置状态，未了解到有租赁情况，故本次评估设定评估对象无影响其结果的租赁行为及评估委托人未签署影响其评估结果的租约，若评估对象存在租赁情况，房产评估结果或需再根据情况作必要修正，请报告使用人注意。

#### 5、不相一致假设

(1) 本次评估无不相一致事项，故不做不相一致假设。

#### 6、本报告的使用限制条件

(1) 本报告仅为确定房地产市场价格提供参考依据，不作它用。

(2) 评估报告应用的有效期自评估报告出具之日起为一年，即评估目的在报告完成后的一年内实现，评估结果可作评估对象的市场价格参考，超过一年或市场状况、评估对象实体状况变化很大时，评估结果应作相应调整或重新评估。

(3) 本报告专为评估委托人使用，未经本公司同意，不得向评估委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。



### 第三部分 评估结果报告

#### 一、评估委托人

单位名称：泰安市岱岳区人民法院

住所：泰安市岱岳区府西街3号

#### 二、房地产估价机构

单位名称：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

单位地址：济南市历下区山大路242-2号A座616号

法定代表人：董月华

统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字【2013】025号

有效期限：2019年5月17日至2022年5月16日

#### 三、评估目的

根据《泰安市岱岳区人民法院委托书》[(2020)鲁0911执恢486号]要求，对评估对象进行科学鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 四、评估对象

##### 1、评估对象范围：

本次评估对象为新泰市明珠路华府新天地11号楼3-201室住宅房地产及其分摊的国有建设用地使用权。

##### 2、评估对象基本情况：



本次评估对象为泰安泰山永和房地产开发有限公司所属的位于新泰市明珠路华府新天地 11 号楼 3-201 室住宅房地产，规划及实际用途均为住宅，钢混结构，房屋总层数为 5+1 层，评估对象位于第 2 层，建筑面积为 174.73 平方米（均为《不动产登记交易信息查询结果证明》记载），建成年限为 2017 年。房屋所有权人已到现场，注册房地产估价师已进入评估对象内部查勘，本次评估以室内装修为毛坯房，户型未作改造，水泥地面，铝合金双层窗户，进户门安装防盗门，室内无门，铺设地暖。评估对象水、电设施较齐全，未安装使用，建筑物结构及设备设施维护状况良好。

### 3、建筑物基本状况

经注册房地产估价师实地查勘，评估对象外墙文艺砖，楼内安装消防、自动喷淋系统，每单元一户安装客梯一部，步行楼梯，单元门厅瓷砖地面，内墙乳胶漆。评估对象所占用土地地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强，土地开发程度红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、供气及土地平整），能满足基本住宅需要。

### 4、地理位置与周围环境

新泰市位于山东省中部，泰沂腹地，北依五岳独尊的泰山，南临孔子故里曲阜，东接山东半岛沿海城市。华府新天地位于新泰市明珠路，东临顺河西路，西临东周路，南临青龙路，北临明珠路，评估对象所在明珠路，为新泰市商业主干道之一，周围有各种五金建材市场，购物超市，以及教育培训机构；中国工商银行、新泰农商银行附近设立网点；附近有卫生室、医院；多处公交站点，交通便捷，公共服务设施齐全，满足基本住宅需要。评估对



象周围环境整洁、无噪声、无辐射，供水、供电等基础设施等完备，公共服务设施较好，居住环境较好。

## 五、价值时点

价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日 2020 年 9 月 10 日。

## 六、价值类型

本次评估的价值类型是房地产市场价格。

根据《房地产评估基本术语标准》（GB/T50291-2013）第 3.0.5 条：市场价值定义为评估对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

此次评估的评估对象为泰山永和房地产开发有限公司所属的新泰市明珠路华府新天地 11 号楼 3-201 室的住宅房地产，于价值时点 2020 年 9 月 10 日的房地产市场价格。

## 七、评估原则

(1) 客观、独立、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评估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：要求评估结果是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格的原则。

(3) 价值时点原则：要求评估结果是在根据评估目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(4) 替代原则：要求评估结果与评估对象的类似房地产在同等条件下的价值或者价格偏差在合理范围内的原则。



(5) 最高最佳利用原则：要求评估结果是在评估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：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、评估依据

(一) 本次评估所依据的有关法律、法规和政策文件：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- 5、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- 6、《不动产登记暂行条例》；
- 7、《不动产登记暂行条例实施细则》；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》；
- 9、《最高人民法院关于印发〈人民法院司法鉴定工作暂行规定〉的通知》；
- 10、《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》；
- 11、《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》；
- 12、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；
- 13、《司法鉴定程序通则》；
- 14、《司法鉴定人管理办法》；



15、《司法鉴定机构登记管理办法》；

16、《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范（试行）》；

(二) 本次评估采用的技术规程

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/T50899-2013)

(三) 评估委托人提供的权属证明及其他有关资料。

(四) 注册房地产估价师掌握的有关市场资料及评估人员实地勘察、调查所获得的相关资料。

## 九、评估方法

房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

**收益法：**预计评估对象的未来收益，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评估对象价值或价格的方法。

**比较法：**选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

**成本法：**测算评估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评估对象价值或价格的方法。

**假设开发法：**求得评估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评估对象价值或价格的方法。

基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对评估对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到评估对象宗地价值或价格的方法。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据评估目的并结合评估对象的用途和实际状况及周边房地产市场状况，选取比较法和收益法作为本次评估的基本方法。

选取上述评估方法原因为：一是评估对象用途为住宅，与评估对象同区域类似房地产市场交易案例较多，可采用比较法测算其市场价格。二是评估对象可为收益性房地产，租金较易取得，应选用收益法作为其中的一种评估方法。

未选用其他评估方法的原因：一是评估对象为住宅用途，市场价值远大于成本价，不适宜采用成本累加的方法进行测算；二是评估对象为已建成房屋，不适用假设开发法和基准地价修正法进行测算

## 十、评估结果

本着公正、公平、公开的总原则，经注册房地产估价师实地查勘和对评估对象所在区域的市场分析，按照房地产评估的基本原则和评估程序，选择适宜的评估方法，评估得到评估对象房地产在价值定义和有关限制条件下，于价值时点 2020 年 9 月 10 日的市场价值为（币种：人民币）：

单 价：8628 元/平方米

总 价：150.76 万元



大写金额: 壹佰伍拾万零柒仟陆佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名日期	签名
董月华	1120040185	2020年9月21日	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 董月华 注册号: 1120040185 有效期至: 2022.6.27</p>
李泮	3720120066	2020年9月21日	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 李泮 注册号: 3720120066 有效期至: 2023.4.29</p>

十二、实地查勘期

2020年9月10日

十三、评估作业期

2020年9月10日至2020年9月21日





## 第四部分 附件

- 1、《泰安市岱岳区人民法院委托书》（复印件）；
- 2、不动产登记交易信息查询结果证明（复印件）；
- 3、《中华人民共和国国有土地使用证》（复印件）；
- 4、《中华人民共和国建设用地规划许可证》（复印件）；
- 5、《建筑工程施工许可证》（复印件）；
- 6、《商品房预（销）售许可证》（复印件）；
- 7、评估对象位置图；
- 8、评估对象现场照片；
- 9、评估机构营业执照（复印件）；
- 10、《企业变更情况》（复印件）；
- 11、评估机构资质证书（复印件）；
- 12、注册房地产估价师资格证书（复印件）。



# 泰安市岱岳区人民法院 委托书

(2020)鲁0911执恢486号

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司：

我院在执行泰安弘信投资有限公司与刘尚合,李圣群,泰安泰山永和房地产开发有限公司,山东华龙建筑安装有限公司民间借贷纠纷一案中,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：

泰山永和房地产开发有限公司名下房地产 25 套（详见清单）。

2020年09月04日



扫描全能王 创建

# 不动产登记交易信息查询结果证明

泰安市岱岳区人民法院于2020年7月29日，就(2017)鲁0911民初3775号案件，由(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理号为20200729619502，经查询，结果如下。

人员信息	
序号	姓名
1	泰安泰山水和房地产开发有限公司
	证件号: 04813

登记信息					
序号	权利人	不动产权证书/合同号	坐落	面积(平方米)	状态(已登记/已备案/预登记)
1	泰安泰山水和房地产开发有限公司		新泰市明珠路华府(天地位)号楼下2层商业用房		房地产权(现房)

查封信息				
登记号*	查封机构	查封文号	查封日期	查封结束日期
	泰安市岱岳区人民法院	(2017)鲁0911民初3775号	2017-08-22	2020-08-22

抵押信息				
登记号*	抵押权人	不动产权证书号	抵押金额(万元)	登记时间
	无	无	无	无

登记号\*为对应登记信息的序号  
 申请人严格按照有关要求查询，利用不动产登记资料，严格按照查询目的使用查询结果，如有违规  
 行为由本人(单位)承担相关法律责任。  
 记录仅供办理司法查询、专用，用于办理其他事项的，无效。





中華人民共和國

國有土地專用証



扫描全能王 创建

新 国用 (2010 ) 第0684 号

土地使用权人	泰安泰山永和房地产开发有限公司		
座 落	明珠南路以南		
地 号		图 号	
地类 (用途)	城镇单一住宅	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2080.06.09
使用权面积	54351.00 M <sup>2</sup>	其 中	独用面积 M <sup>2</sup>
			分摊面积 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

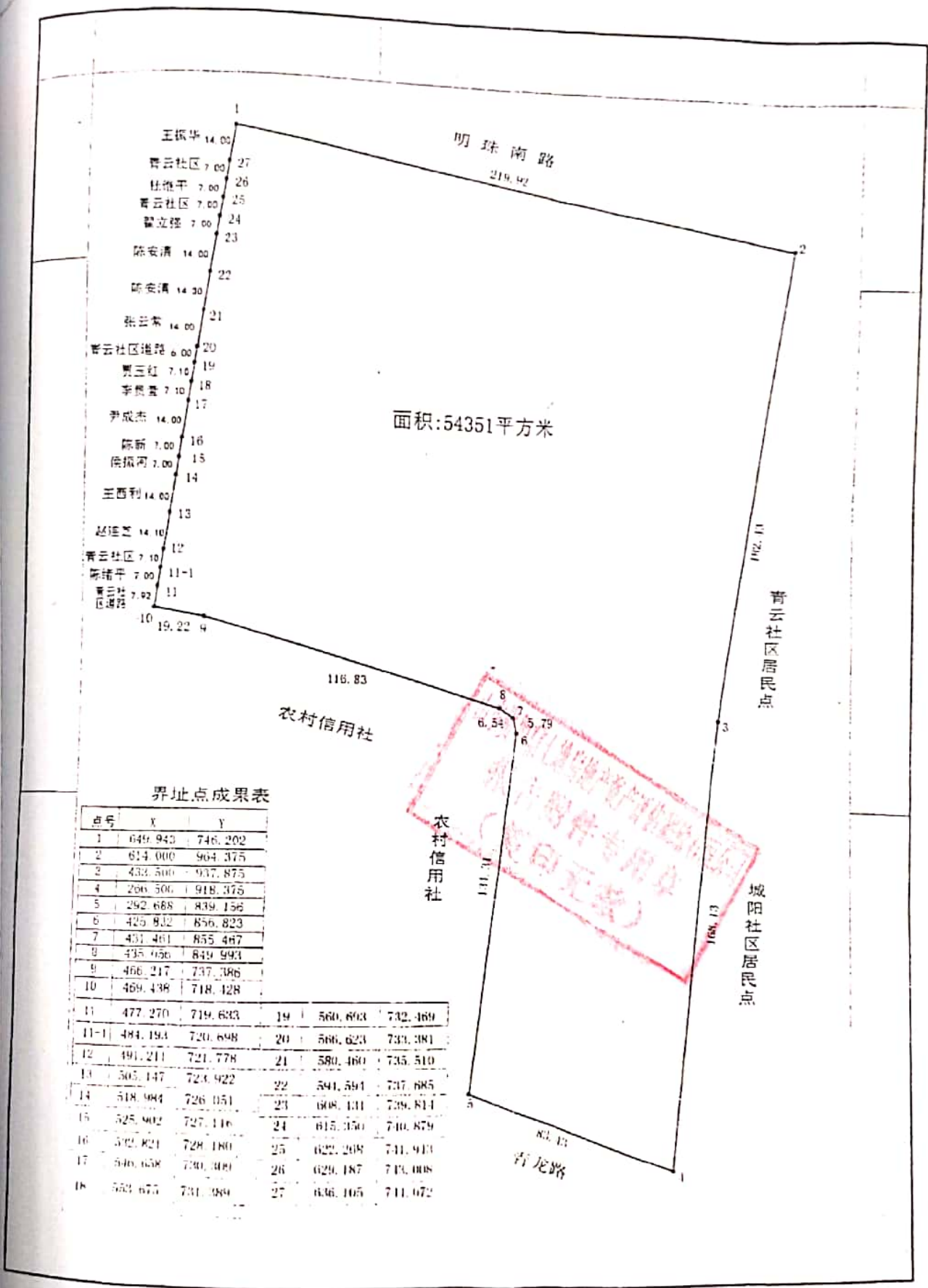
新泰市 人民政府 (章)

2010 年 08 月 20 日



扫描全能王 创建

# 宗 地 图



界址点成果表

点号	X	Y
1	649.943	746.202
2	614.000	964.375
3	433.500	937.875
4	266.506	918.375
5	292.688	839.156
6	425.832	856.823
7	431.461	855.467
8	435.956	849.993
9	466.217	737.386
10	469.438	718.428
11	477.270	719.633
11-1	484.193	720.698
12	491.211	721.778
13	505.147	723.922
14	518.984	726.051
15	525.902	727.116
16	532.821	728.180
17	540.658	730.309
18	549.675	731.389
19	560.693	732.469
20	566.623	733.381
21	580.460	735.510
22	591.591	737.685
23	608.131	739.811
24	615.350	740.879
25	622.208	741.943
26	629.187	743.008
27	636.105	744.072

1980年坐标系

1:2000



扫描全能王 创建



附  
图  
粘  
线

登记机关

证书监制机关



2010年08月20日



No 019367676 S



- 本证是土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护。本证书经监制机关、县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。
- 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。
- 土地抵押必须按规定办理抵押登记。直接以本证作抵押的，抵押无效。
- 未经批准，不得改变土地用途。
- 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。
- 本证不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。
- 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制





中华人民共和国



建设用地  
规划许可证

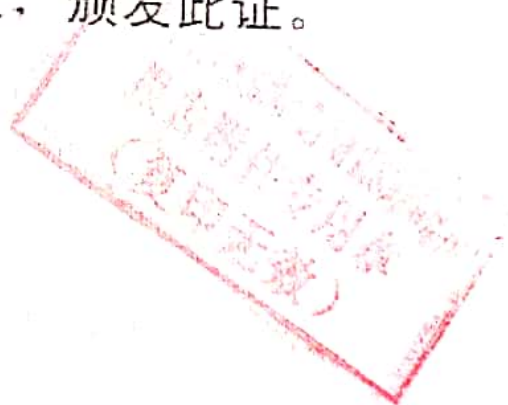


扫描全能王 创建

中华人民共和国  
建设用地规划许可证

地字第37 0982201300075 (补)

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关 规划局

日 行期批专用章Q 一三年十一月二十二日



用地单位	泰安泰山永和房地产开发有限公司
用地项目名称	新泰市华府新天地二期工程
用地位置	东周路以东，青龙路以北
用地性质	居住用地（出让）
用地面积	54351 平方米
建设规模	
附图及附件名称	1、承办表 2、申请表 3、项目立项文件 4、新国用（2010）第0684号 5、国有建设用地使用权出让合同 注：本证自核发之日起壹年内未办理土地手续的，该证自行失效。

## 遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件，占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



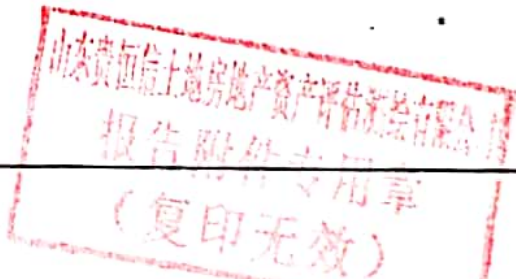
# 建筑工程施工许可证

编号: 201403042 (补)

根据《中华人民共和国建筑法》等法律法规规定, 经审定, 本建筑工程具备开工条件, 准予施工。

特发此证

发证机关



建设单位	泰安泰山永和房地产开发有限公司		
工程名称	华府新天地二期6#-18#楼		
建设地址	青龙路以北, 东周路以东		
建设规模	10932.71M <sup>2</sup>	工程概算	15000万元
设计单位	泰安鲁信土地房地产资产评估咨询有限公司		
施工单位	泰安鲁信土地房地产资产评估咨询有限公司		
监理单位	泰安正信建设工程项目管理咨询有限公司		
开工日期	2011.07.20	计划竣工日期	2011.01.31

备注: 1. 建字第37093220140218-230号

2. 新发改【2011】100号

注:

- 一、本证经建设行政主管部门审定, 盖章后生效。
- 二、本证不得随意变更、涂改、转借。
- 三、本证应妥善保管; 如有毁损、遗失, 应及时报告发证机关并申请补办。
- 四、根据建设行政主管部门的要求, 建设单位有义务随时将本证提交查验。



扫描全能王 创建

# 商品房预(销)售许可证

新 房售证第 2014057 号

售房单位：泰安泰山永和房地产开发有限公司

工程项目名称：华府新天地二期11#

房屋座落位置：新泰市明珠路

房屋用途性质：住宅

房屋总建筑面积：4018.63

平方米，共 25 套

(1)国内预销售建筑面积：0

平方米，共 25 套

(2)向境外预销售建筑面积：0

平方米，共 0 套

经审查，批准以上所列

商品房房屋公开预销售，特发此证。

有效期 36 月

自 2014 年 9 月 19 日

至 2017 年 9 月 19 日

发证机关

2014 年 9 月 24 日

新泰市房地产管理处监制



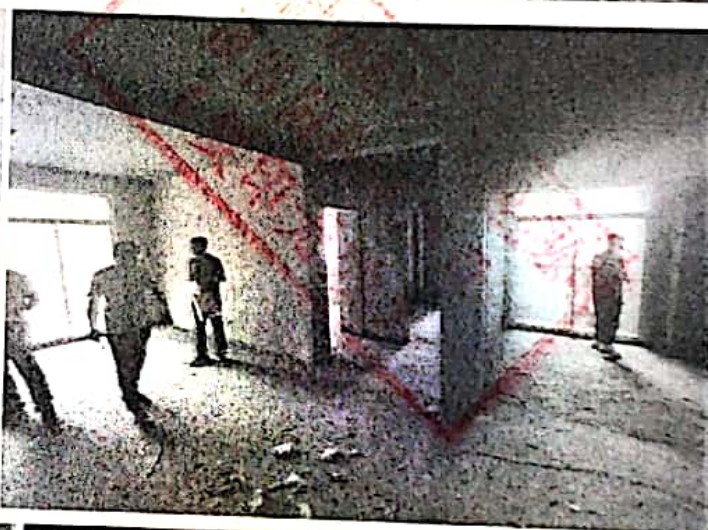
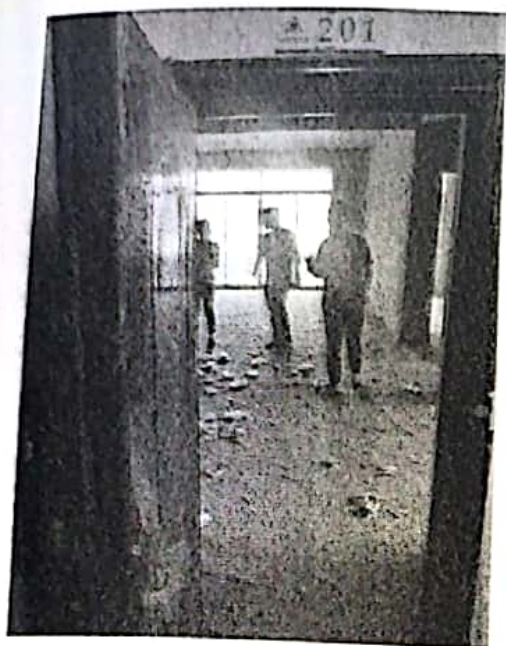
扫描全能王 创建

# 估价对象位置图



山东资恒信土地房产资产评估咨询有限公司  
报告附件专用章  
(复印无效)





扫描全能王 创建



# 营业执照

(副本) 5-1

统一社会信用代码  
91370102740991399Q

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 山东贵恒信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 董月华

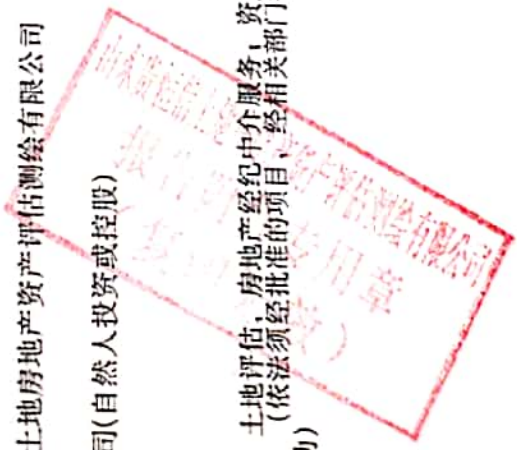
经营范围 房地产评估、土地评估、房地产经纪中介服务、资产评估、遥感测绘服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2002年 08 月 05 日

营业期限 2002年 08 月 05 日至 年 月 日

住所 济南市历下区山大路242-2号A座616号



登记机关

2019 年 12 月 31 日



扫描全能王 创建

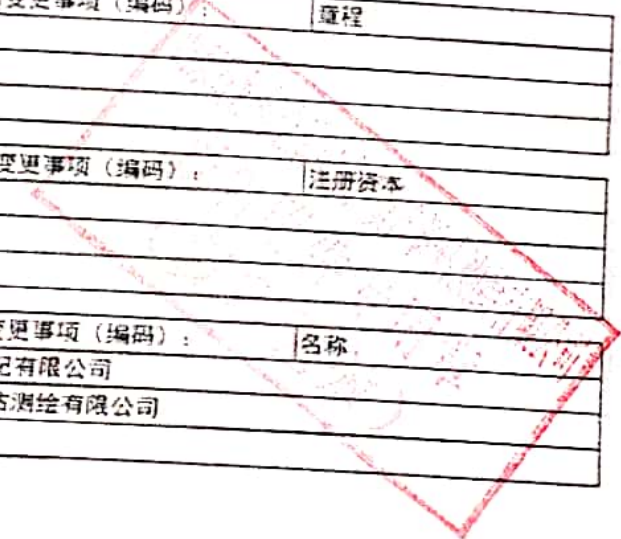
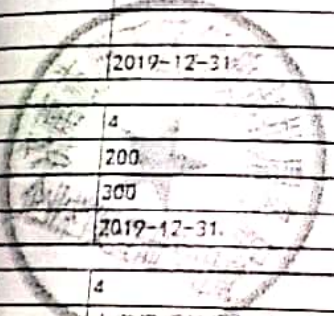


# 企业变更情况

打印时间: 2019/12/31 10:00:06

山东贵信信土地房地产资产评估测绘有限公司  
 组织机构代码: 913701027409913990  
 37000228021197

变更事项 (编码):	股东发起人
4	股东 (发起人) 名称 张永加, 证件(照)类型 中华人民共和国居民身份证, 证件(照)号 37282619720123591X, 认缴出资额: 5万, 币种 人民币, 认缴出资折万美元: 认缴出资方式 货币, 认缴出资时间 2019-10-21 股东 (发起人) 名称 方学良, 证件(照)类型 中华人民共和国居民身份证, 证件(照)号 341022197711171711, 认缴出资额: 5万, 币种 人民币, 认缴出资折万美元: 认缴出资方式 货币, 认缴出资时间 2019-10-21 股 东 (发起人) 名称 董月华, 证件(照)类型 中华人民共和国居民身份证, 证件(照)号 37028519820609532X, 认缴出资额: 30万, 币种 人民币, 认缴出资折万美元: 认缴出资方式 货币, 认缴出资时间 2017-06-30 股东 (发起人) 名称 张金华, 证件(照)类型 中华人民共和国居民身份证, 证件(照)号 370722197201213830, 认缴出资额: 60万, 币种 人民币, 认缴出资折万美元: 认缴出资方式 货币, 认缴出资时间 2019-10-21
4	股东 (发起人) 名称 张永加, 证件(照)类型 中华人民共和国居民身份证, 证件(照)号 37282619720123591X, 认缴出资额: 10万, 币种 人民币, 认缴出资折万美元: 认缴出资方式 货币, 认缴出资时间 2059-12-31 股东 (发起人) 名称 方学良, 证件(照)类型 中华人民共和国居民身份证, 证件(照)号 341022197711171711, 认缴出资额: 5万, 币种 人民币, 认缴出资折万美元: 认缴出资方式 货币, 认缴出资时间 2059-12-31 股 东 (发起人) 名称 董月华, 证件(照)类型 中华人民共和国居民身份证, 证件(照)号 37028519820609532X, 认缴出资额: 195万, 币种 人民币, 认缴出资折万美元: 认缴出资方式 货币, 认缴出资时间 2059-12-31 股东 (发起人) 名称 张金华, 证件(照)类型 中华人民共和国居民身份证, 证件(照)号 370722197201213830, 认缴出资额: 90万, 币种 人民币, 认缴出资折万美元: 认缴出资方式 货币, 认缴出资时间 2059-12-31
2019-12-31	
4	章程
2019-12-31	
4	注册资本
200	
300	
2019-12-31	
4	名称
山东贵信信土地资产评估经纪有限公司	
山东贵信信土地房地产资产评估测绘有限公司	
2019-12-31	



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  
BY THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 董月华

住所：济南市历下区山大路242-2号A座616号

统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]025号

有效期限：2019年5月17日至2022年5月16日



发证机关(公章)

二〇二〇年一月十五日



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.



No. 00200277

姓名 / Full name

董月华

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

37028519820609532X

注册号 / Registration No.

1120040185

执业机构 / Employer

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-27

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. 00200930

姓名 / Full name

李洋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370911198507260011

注册号 / Registration No.

3720120066

执业机构 / Employer

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-4-19

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建