

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：鲁信达房评字[2022]TA第0104号

估价项目名称：李涛所属的位于新泰市城区不夜城路1幢商住房地产  
估价报告

估价委托人：新泰市人民法院

房地产估价机构：山东信达土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李佑凯（注册号：372015010591）

吕春光（注册号：3720080179）

估价报告出具日期：二〇二二年六月六日



## 致估价委托人函

新泰市人民法院：

受贵院的委托，我们依据《房地产估价规范》确定的估价原则，对委托评估的房地产（即本报告所述估价对象）进行了实地查勘和评估测算，评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**

### 1. 不动产登记状况：

(1) 房屋登记状况：房屋所有权证号：新房权证新字第 SF000479 号，房屋所有权人为李涛，房屋坐落于市中不夜城路，产别为私有房产，房屋的设计用途为商住，房屋总层数为 3 层，估价对象所在层为 1-3 层，房屋结构为砖混结构，房屋建筑面积 348.00 平方米。

(2) 土地登记状况：国有土地使用证号：新国用（2002）字第 S82 号，土地使用者为李涛，土地坐落于青云街道办事处南关村，土地用途为城镇混合住宅，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2052 年 12 月 23 日，土地使用权面积为 120 平方米。

### 2. 房屋实物状况：

本次评估房地产为新泰市城区不夜城路 1 幢商住房地产，房地产设计用途为商住，经估价师实地调查，估价对象实际用途为商业，结构为混合结构，房屋朝向为西向，楼内安装水、电、闭路电视、宽带等基础设施。房屋西侧一层外墙为 PVC 板、二至三层外墙为瓷砖，房屋建成于 2002 年。

估价对象于价值时点正在出租中，其中：一层出租给小谷姐姐麻辣拌使用，室内石膏板吊顶、复合木地板，室内墙壁为壁纸，室内安装中央空调；二至三层出租给新泰市青云街道浩瀚录音制作中心使用，有独立同行楼梯通往二至三楼，每层均安装入户防盗门，二层作为浩瀚音乐调音室、录音室、办公室等，室内部分墙面为涂料、部分安装吸音板，室内地面为复合木地板，



有独立厨房，厨房内地面及部分墙面贴瓷砖，三层作为音乐教室使用，室内墙面为涂料、室内地面为地板革，有可独立使用的卫生间，卫生间内地面及部分墙面贴瓷砖，PVC吊顶。

**价值时点：**本次估价以司法鉴定委托日期为价值时点，即：2022年6月2日。

**价值类型：**市场价值，是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：**根据估价对象特点和估价目的，本次评估采用比较法及收益法进行评估。

**估价结果：**估价人员根据估价目的，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，最终确定估价对象于价值时点2022年6月2日的评估价值为2221284元，人民币大写：贰佰贰拾贰万壹仟贰佰捌拾肆元整。

房地产评估价值明细表

房屋所有权人	房屋所有权证号	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
李涛	新房权证新字第SF000479号	1-3	348.00	6383	2221284



**特别提示**

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；
3. 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评估对象状况、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是可使用；
4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果



未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审；

6. 估价报告有效期：自报告出具之日起为一年（即自 2022 年 6 月 6 日起至 2023 年 6 月 5 日止）。

致函日期：二〇二二年六月六日

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。

此函

山东信达土地房地产资产评估有限公司

法定代表人 李佑凯

二〇二二年六月六日



## 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘日期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附 件.....	17
1、《新泰市人民法院委托书》（复印件）	
2、《房屋所有权证》（复印件）	
3、《国有土地使用证》（复印件）	
4、《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）	
5、《不动产登记交易信息查询结果证明》（复印件）	
6、估价对象位置图	
7、估价对象照片	
8、估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）	
9、注册房地产估价师注册证书（复印件）	



## 注册估价师声明

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：

(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

我公司注册房地产估价师已于 2022 年 6 月 2 日对评估报告中评估对象的建筑结构、建筑状况及土地状况、周边环境状况进行了实地查勘，并于当日完成查勘工作。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；

没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
李佑凯	3720150105	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：李佑凯 注册号：3720150105 有效期至：2024.7.20	2022年6月6日
吕春光	3720080179	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：吕春光 注册号：3720080179 有效期至：2023.7.2	2022年6月6日



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1. 评估对象以产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让为假设。

2. 本次评估估价对象的权属、面积、用途等以委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记资料查询结果证明》及《不动产登记交易信息查询结果证明》等资料为准, 我们已对上述资料进行了认真的检查, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下, 本次评估假定委托方所提供所有资料均为真实的、准确的、完整的、合法的, 并以此为估价前提, 如因委托人提供资料有误而造成评估值失实, 估价机构和估价人员不承担由此引发的责任;

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量, 假定估价对象建筑面积与《房屋所有权证》复印件记载建筑面积一致。;

4. 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;

5. 估价委托方未明确估价对象是否存在用益物权及占有使用情况, 本次评估假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况;

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. 评估委托人未明确评估对象存在欠缴税费（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），注册房地产估价师亦未掌握相关情况，假定评估对象不存在欠缴税费。

8. 税费负担：经向估价委托人确认，估价对象交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

## （二）特殊类假设

### 1. 未定事项假设

无。

### 2. 背离事实假设

（1）根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》及《不动产登记交易信息查询结果证明》，在价值时点，估价对象已被新泰市人民法院、山东省泰安市中级人民法院查封，结合估价目的，本次估价不考虑查封因素的影响；

（2）根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》及《不动产登记交易信息查询结果证明》，估价对象曾设立抵押权，但未提供抵押权终止日期，亦未明确在价值时点原抵押权是否存在，结合估价目的，本次评估不考虑抵押因素的影响；

（3）委托方未提供估价对象原有担保物权及其他优先受偿权等资料，结合估价目的，本次评估不考虑原有担保物权及其他优先受偿权等因素的影响；

（4）根据注册房地产估价师实地查勘时了解，估价对象已出租，但委托方并未提供相关租赁资料，经与委托人沟通，结合估价目的，本次评估不考虑出租因素对估价结果的影响。

### 3. 不相一致假设

无。





#### 4. 依据不足假设

估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记资料查询结果证明》及《不动产登记交易信息查询结果证明》未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师现场调查了解，估价对象建成于2002年，本次评估设定估价对象建成时间为2002年，如有确切资料证明房屋建成年代与设定建成年代相差较大，房产评估结果需根据房屋的情况作出必要修正，请报告使用人注意。

## 二、限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告的用途、使用者、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

(1) 【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

(2) 【价值类型限制】估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3) 【估价报告用途限制】本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(4) 【报告分类使用限制】本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

(5) 【报告内容采用限制】未经估价机构书面同意，本估价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。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：新泰市人民法院

地址：泰安市新泰市杏山路 309 号

### 二、房地产估价机构

名称：山东信达土地房地产资产评估有限公司

地址：山东省临沂市兰山区柳青街道环球中心 D 座 1203 室

法定代表人：李佑凯

资质等级：二级

证书编号：鲁评 172002

### 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) 区位状况

估价对象位于新泰市中不夜城南区，估价对象四至：北临王萌，西临不夜城延伸路，南临王清川，东临造纸厂宿舍。估价对象所在区域为新泰市商业较繁华地段，周边有城阳铭座小区、杞都花园小区、福乐小区、市中一建小区、城阳社区等，住宅小区较为密集，人流量较大，周边有新泰明珠实验学校、第一实验小学、新泰市体育场、体育公园、青龙路市场等教育、生活服务各项配套设施；周边交通便利，公交线路 9 路、16 路经过，交通便利可及度高。区域内供电、供水、排水、通路、通讯状况较好，基础设施状况好。

#### (二) 实物状况

本次评估房地产为新泰市市中不夜城南区 1 幢商住房地产，房地产设计用途为商住，经估价师实地调查，估价对象实际用途为商业，结构为混合结构，房屋朝向为西向，楼内安装水、电、闭路电视、宽带等基础设



施。房屋西侧一层外墙为 PVC 板、二至三层外墙为瓷砖，房屋建成于 2002 年。

估价对象于价值时点正在出租中，其中：一层出租给小谷姐姐麻辣拌使用，室内石膏板吊顶、复合木地板，室内墙壁为壁纸，室内安装中央空调；二至三层出租给新泰市青云街道浩瀚录音制作中心使用，有独立同行楼梯通往二至三楼，每层均安装入户防盗门，二层作为浩瀚音乐调音室、录音室、办公室等，室内部分墙面为涂料、部分安装吸音板，室内地面为复合木地板，有独立厨房，厨房地面及部分墙面贴瓷砖，三层作为音乐教室使用，室内墙面为涂料、室内地面为地板革，有可独立使用的卫生间，卫生间内地面及部分墙面贴瓷砖，PVC 吊顶。

### （三）权益状况

#### 1. 不动产登记状况：

（1）房屋登记状况：房屋所有权证号：新房权证新字第 SF000479 号，房屋所有权人为李涛，房屋坐落于市中不夜城路，产别为私有房产，房屋的设计用途为商住，房屋总层数为 3 层，估价对象所在层为 1-3 层，房屋结构为砖混结构，房屋建筑面积 348.00 平方米。

（2）土地登记状况：国有土地使用证号：新国用（2002）字第 S82 号，土地使用者为李涛，土地坐落于青云街道办事处南关村，土地用途为城镇混合住宅，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2052 年 12 月 23 日，土地使用权面积为 120 平方米。

2、查封、抵押、出租等状况：根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》及《不动产登记交易信息查询结果证明》，产权人为李涛，估价对象位于新泰市市中不夜城路，现已被法院查封，并曾设立抵押权，委托方未提供抵押权终止日期，亦未明确在价值时点原抵押权是否存在。



根据估价师现场勘查，估价对象在价值时点已出租，但委托方未提供相关租赁资料。

(1) 查封信息：

查封机构	查封文号	查封日期	查封结束时间
新泰市人民法院	(2016)鲁0982执1252号	2022-03-29	2025-03-29
山东省泰安市中级人民法院	(2020)鲁09执保427号	2020-12-30	2023-12-29
新泰市人民法院	(2019)鲁0982执1868号	2020-05-14	2023-05-13
新泰市人民法院	(2016)鲁0982执3117号	2019-02-27	2022-02-26
新泰市人民法院	(2017)鲁0982民初7438号	2017-11-01	2020-11-01
新泰市人民法院	(2016)鲁0982民初6456号	2016-11-10	2019-11-10
新泰市人民法院	(2016)鲁0982民初7183号	2016-11-10	2019-11-10
新泰市人民法院	(2016)鲁0982执1252号	2016-07-28	2019-07-28
山东省泰安市岱岳区人民法院	(2015)岱民保字第450-2号(3年)	2015-12-04	2018-12-03
新泰市人民法院	(2015)新诉前保字第405号	2015-10-13	2018-10-12

(2) 抵押信息：

抵押权人	不动产权证明号	抵押金额(万元)	登记时间
中国银行股份有限公司新泰支行	201300204	190	2013-02-19

结合估价目的，本次评估不考虑查封、抵押、出租等因素的影响。

五、价值时点

本次估价以司法鉴定委托日期为价值时点，即：2022年6月2日。



## 六、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值，是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

本评估报告遵循以下六项操作原则，结合评估目的对受托房地产价格进行评估。

1、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的原则。

2、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。

3、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的原则。

4、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。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，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，2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，2016年12月1日起实施）；

3、《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32号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起施行）；



4、《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，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号，2021年7月2日第三次修订，2021年9月1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》（2018年9月1日法释〔2018〕15号）；

7、《人民法院委托评估工作规范》（2018年12月10日法办〔2018〕273号）；

## （二）技术标准

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）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

## （三）委托方提供或我方查档得到的有关估价对象的资料

1. 《新泰市人民法院委托书》（复印件）；

2. 《房屋所有权证》（复印件）；

3. 《国有土地使用证》（复印件）；

4. 《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）；

5. 《不动产登记交易信息查询结果证明》（复印件）；

6. 估价人员掌握的有关资料及现场查勘、核实所获得资料。

## 九、估价方法

### （一）房地产估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等；有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。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、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。



## 1、理论上不适用而不选用的估价方法

(1) 成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。适用于估价对象为独立的开发建设项目进行重新开发建设或者同类房地产没有交易或交易很少且没有租金。由于委估房地产已建设完成且使用多年，其所在区域商住房地产市场交易较活跃，类似房地产的价格与其成本关联较弱，成本法测算结果不能较好反映估价对象市场价格，所以不适合成本法。

(2) 假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值。由于估价对象已建成多年属于存量房屋，不具有开发或再开发潜力，所以不适合假设开发法。

## 2、选用的估价方法及理由

(1) 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估价对象价值或价格的方法。估价对象为商住房，所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象及市场租金进行估价。

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：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。收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象用途为商住房，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估部选取采用收益法进行估价。

收益法中净收益按一定比率递增、收益期为有限年的基本公式如下：

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

其中：V—房地产价格



- a—房地产的初年净收益
- g—房地产的年净收益逐年递增比率
- r—房地产的资本化率
- n—房地产的收益年限

### 3、估价技术路线

- (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分析后确定估价对象市场价值。



### 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，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 6 月 2 日的评估价值为 2221284 元，人民币大写：贰佰贰拾贰万壹仟贰佰捌拾肆元整。

房地产评估价值明细表

房屋所有权人	房屋所有权证号	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
李涛	新房权证新字第 SF000479 号	1-3	348.00	6383	2221284

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李佑凯	3720150105	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：李佑凯 注册号：3720150105 有效期至：2024.7.20	6月6日
吕春光	3720080179	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：吕春光 注册号：3720080179 有效期至：2023.7.2	6月6日





十二、实地查勘日期：2022年6月2日。

十三、估价作业期：2022年6月2日至2022年6月6日。

山东信达土地房地产资产评估有限公司



## 附 件

- 1、《新泰市人民法院委托书》（复印件）
- 2、《房屋所有权证》（复印件）
- 3、《国有土地使用证》（复印件）
- 4、《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）
- 5、《不动产登记交易信息查询结果证明》（复印件）
- 6、估价对象位置图
- 7、估价对象照片
- 8、估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）
- 9、注册房地产估价师注册证书（复印件）



# 山东省新泰市人民法院

## 委托书

(2016)鲁0982执1252号

山东信达土地房地产资产评估有限公司：

我院在执行申请执行人中国银行股份有限公司新泰支行与被执行人李涛、肖培云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：被执行人李涛名下坐落于新泰市城区不夜城路1幢不动产权证号为SF000479号的房产一处。



新 房权证 新 字第 SF000479 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



中华人民共和国建设部监制  
建房注册号：3703

房屋所有权人 李涛									
房屋坐落 市中不夜城路									
丘(地)号		私有房产							
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途			
1		砖混	3		348.00	商住			
房屋状况									
共有人 等人 共有权证号自 至									
土地使用情况摘要									
土地证号	(02)S82	使用面积(平方米)		150.00					
权属性质	国有	使用年限	年月日至	2052 12 23					
设定他项权利摘要									
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销			
工商银行烟台分行	抵押	全部房屋	2007.12.23	2007.12.23	2007.12.23				

附	记



填发单位: 房产管理局  
填发日期: 2008.09.05



# 房地产平面图

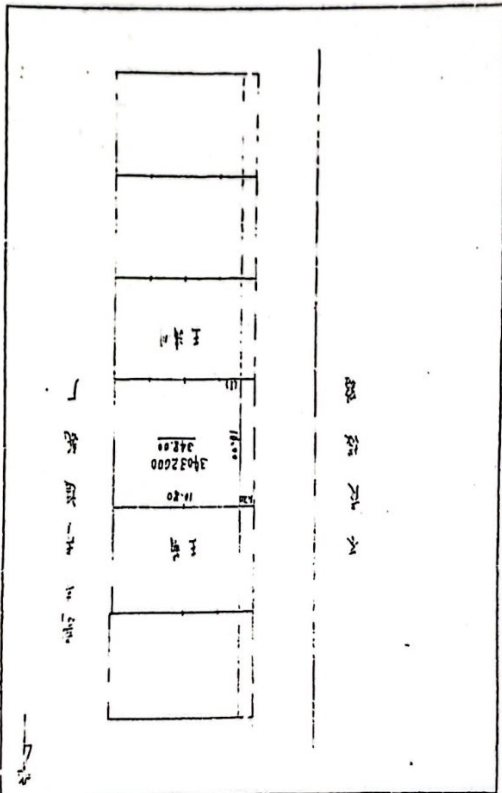
图编号:

注意事项

## 房屋平面示意图 (产权证附图)

编号:

权利人: 李法



加蓋騎縫章

去证件, 房屋所有

遵守国家有关房

交换、赠与、继承、变更(房地产权属的街道、门牌号、倒塌、焚毁(房地产权属权、里或者土地灭失、止等, 权利人应房屋所在地人民记。

外, 其它单位或盖印章, 需要据产权时, 失、损毁的, 须

比例: 1 : 300 房屋间数: 建筑面积: 348.00 m<sup>2</sup> 绘图:

415: 00000000



新——国用(2004)字第 982 号

# 中华人民共和国 国有土地使用证



No 017214170

记	事
目	内
明	各

土地使用者	李洪		
座落	青三街美里村南林村		
地号	图号	土地等级	
用途	城镇建设		
使用权类型	出让	终止日期	2058年10月23日
使用权面积	1200平方米		
其中共用分摊面积			

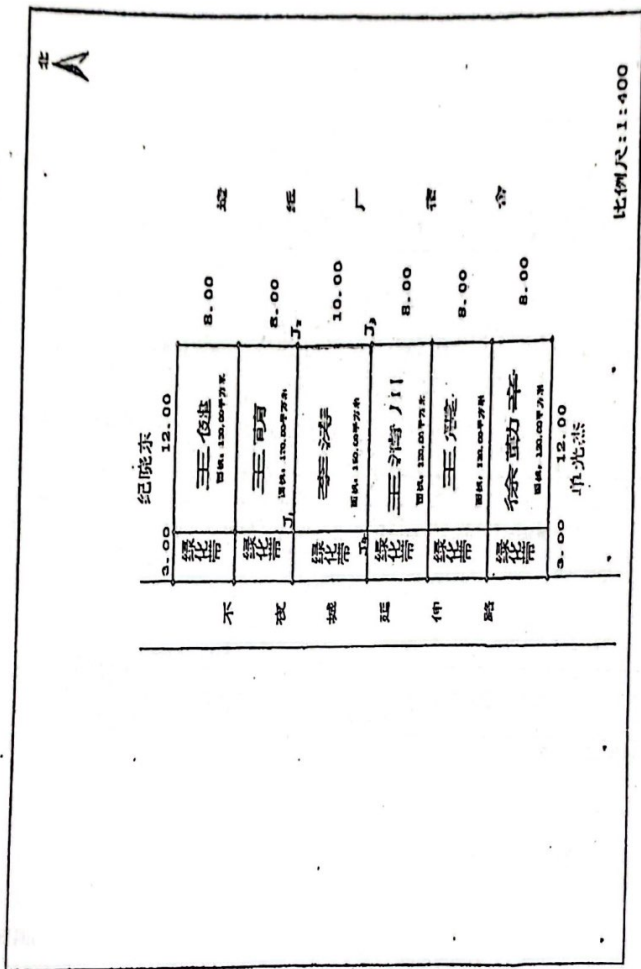


填 注 人 关





# 不夜城二期延伸祭地图



# 不动产登记资料查询结果证明

编号: 2022041576650

备注: 2022年4月15日, 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为2022041576650经查询, 结果如下:

## 人员信息

序号	姓名	证件号
1	李涛	370920600902003

## 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)	土地用途	权属状态
1	李涛	新国用(2002)第S82号	青云街道办事处南关	120	其他商服用地, 城镇住宅用地	现房

## 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	(2016)鲁0982执1252号	2022-03-29	2025-03-29

## 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
-------	------	--------	----------	------

备注: 登记序号\*为对应登记信息的序号  
承诺: 需申请人严格按照有关要求查阅、利用不动产登记资料, 严格按照查询目的使用查询结果。如有虚假或违反, 由本人(单位)承担相关法律责任。

该查询记录仅供办理 \_\_\_\_\_ 专用, 用于办理 \_\_\_\_\_ 的, 有效期为 \_\_\_\_\_ 天。

登记机构: (印

年 月 日

领取人:

领取日期:

经办人:



# 不动产登记交易信息查询结果证明

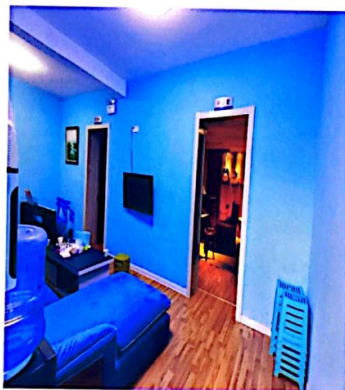
2022年4月12日, 你(单位) 提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为2022041276555, 经查询, 结果如下:

编号: 2022041276555

人员信息						
序号	姓名	证件号				
1	李涛	370920600902003				
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)	房屋用途
1	李涛	SF000479	新泰市城区不夜城路1幢	348	已登记	住宅
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	(2016)鲁0982执1252号	2022-03-29	2025-03-29		
1	山东省泰安市中级人民法院	(2020)鲁09执保427号	2020-12-30	2023-12-29		
1	新泰市人民法院	(2019)鲁0982执1868号	2020-05-14	2023-05-13		
1	新泰市人民法院	(2016)鲁0982执3117号	2019-02-27	2022-02-26		
1	新泰市人民法院	(2017)鲁0982民初7438号	2017-11-01	2020-11-01		
1	新泰市人民法院	(2016)鲁0982民初6456号	2016-11-10	2019-11-10		
1	新泰市人民法院	(2016)鲁0982民初7183号	2016-11-10	2019-11-10		
1	新泰市人民法院	(2016)鲁0982执1252号	2016-07-28	2019-07-28		
1	山东省泰安市岱岳区人民法院	(2015)岱民保字第450-2号(3年)	2015-12-04	2018-12-03		
1	新泰市人民法院	(2015)新诉前保字第405号	2015-10-13	2018-10-12		
抵押信息						
登记序号*	抵押权人	不动产权证明号	抵押金额(万元)	登记时间		
1	中国银行股份有限公司新泰支行	201300204	190	2013-02-19		
异议信息						



估价对象照片



估价对象位置图





# 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: 山东信达土地房地产资产评估有限公司  
法定代表人: 李佑凯  
(执行事务合伙人)

住所: 山东省临沂市兰山区柳青街道北京路环球中心D座1203室

统一社会信用代码: 91371302726712760C

备案等级: 贰级

证书编号: 鲁评172002

有效期: 2021年7月5日至2024年7月5日



再次复印无效



发证机关  
发证日期: 2024年7月5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.



No. 00251657

姓名 / Full name

李佑凯

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370982197311120632

注册号 / Registration No.

3720150105

执业机构 / Employer  
山东信达土地房地产资产评估有限公司

再次复印无效

有效期至 / Date of expiry

2024-7-20

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. 00231066

姓名 / Full name

吕春光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372822196812305817

注册号 / Registration No.

3720080179

执业机构 / Employer

山东信达土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-2

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建