

涉执房地产处置司法评估报告

報

山

东

广

和

告



广和评估

SHANDONGGUANGHE

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 鲁广和估鉴字（2022）第 036 号

估价项目名称： 新泰市新汶矿业集团汶南煤矿汶南小区 73 幢
2-401 室（现华恒社区 80 幢 2-401 室）住宅房
地产市场价值评估

估价委托人： 新泰市人民法院

房地产估价机构： 山东广和土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师： 王友娟（注册号： 3720150165）

王亚亮（注册号： 3720170233）

估价报告出具日期： 二〇二二年五月十日

重要提示：若当事人、利害关系人对评估报告有异议，请在收到评估报告之日起五日内通过新泰市人民法院向我公司书面提出。

致估价委托人函

新泰市人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对贵院（2022）鲁 0982 执恢 72 号委托书中所涉及的位于新泰市新汶矿业集团汶南煤矿汶南小区 73 幢 2-401 室（现华恒社区 80 幢 2-401 室）住宅房地产进行了估价，评估工作已完成，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：为坐落于新泰市新汶矿业集团汶南煤矿汶南小区 73 幢 2-401 室（现华恒社区 80 幢 2-401 室）住宅房地产，财产范围包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的《不动产权证》、《不动产登记交易信息查询结果证明》（编号：202220221001138）等资料，结合实地查勘，估价对象基本情况如下：

权利人为韩庆法、李宏，共有情况为共同共有，不动产权证号为鲁（2018）新泰市不动产权第 0000250 号，坐落为新泰市新汶矿业集团汶南煤矿汶南小区 73 幢 2-401 室，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，房屋建筑面积为 81.24 m²，使用期限为土地使用起止时间 2018 年 1 月 17 日起 2066 年 5 月 8 日止，分摊土地面积为 13.23 m²，房屋结构为混合结构，房屋总层数为 6 层，所在层为第 4 层，建成年代为 1997 年。附属储藏室房号为 2-401 储，面积为 10.5 m²，所在楼层为第 1 层。至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况。

价值时点：2022 年 5 月 6 日（实地查勘之日）。

价值类型： 市场价值。

估价方法： 比较法、收益法。

估价结果： 注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适宜的估价方法评估得到估价对象于价值时点（2022年5月6日）在价值类型和估价假设限制条件下的估价结果如下：

估价对象	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
新泰市新汶矿业集团汶南煤矿汶南小区 73 幢 2-401 室 (现华恒社区 80 幢 2-401 室)	73 幢 2-401 室	81.24	2422	19.68
	2-401 储	10.5		

房地产总价大写：人民币壹拾玖万陆仟捌佰元整。

备注：储藏室（房号：2-401 储）价值已包含在 73 幢 2-401 室（现华恒社区 80 幢 2-401 室）价值中，特提醒报告使用人注意。

特别提示：

上述估价结果是在本报告中列明的估价假设和限制条件下得出的估价结果，本致函不可单独使用，详情请阅读报告全文。

山东广和土地房地产资产评估有限公司
 法定代表人：高圣贤
 二〇二二年五月十日




目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	9
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.....	9
六、 价值类型.....	13
七、 估价原则.....	13
八、 估价依据.....	14
九、 估价方法.....	16
十、 估价结果.....	17
十一、 注册房地产估价师.....	18
十二、 实地查勘期.....	18
十三、 估价作业期.....	18
附 件.....	19

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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。

四、我们依照《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），形成意见和结论，撰写本估
价报告。

五、注册房地产估价师已于2022年5月6日对估价对象进行了实地
查勘并作了记录。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》、《不动产登记交易信息查询结果证明》（编号：202220221001138）等相关资料的复印件，因估价委托人为人民法院，其提供的资料具有证据性，我们对其进行了一般性检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的前提下，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因素给予了充分关注，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，本次估价假定估价对象能正常使用。

3、估价对象建筑面积是根据估价委托人提供的《不动产权证》、《不动产登记交易信息查询结果证明》（编号：202220221001138）等资料确定，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与证载建筑面积大体相当。

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) 交易双方自愿的进行交易；
 - (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
 - (3) 交易双方理性、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。
- 5、估价对象为整个房地产项目的一部分，不仅对专有部分享有所有

权，而且还对应分摊的国有建设用地以及房地产的公共通行部位及水电、暖气、天然气等公用设施享有共有和共同使用、共同管理的权利。

6、由于估价委托人未提供估价对象是否欠缴税费、水电费、物业费、燃气使用费等证明材料，房地产估价师无法掌握估价对象是否存在否欠缴税费、水电费、物业费、燃气使用费等情况及金额，本次估价假设估价对象不存在欠缴税费、水电费、物业费、燃气使用费等。

7、本次估价假设估价对象不存在租赁、用益物权、占用使用等情况。

（二）未定事项假设

本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记交易信息查询结果证明》（编号：20220221001138），估价对象存在抵押、查封情况。结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封情况对价值的影响。

（四）不相一致假设

本报告无不相一致假设。根据《不动产权证书》记载，估价对象坐落为新泰市新汶矿业集团汶南煤矿汶南小区73幢2-401室；实地查勘时，估价对象为新泰市新汶矿业集团华恒社区80幢2-401室。两者坐落描述不一致，但实际为同一对象。本报告中关于估价对象的坐落描述以产权登记为准。

（五）依据不足假设

实地查勘时，由于当事人原因，注册房地产估价师未能进入储藏室（2-401 储）内部。经实地查勘及调查了解，本次储藏室（2-401 储）内部情况按照满足正常储藏使用前提进行设定，即：水泥地面，刷白墙面及顶棚，电力照明。

三、估价报告使用限制

(一) 本报告的估价目的是为确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用, 不宜作其他用途。如果估价对象的评估条件或目的发生变化, 需重新进行评估。

(二) 未经本评估机构和注册房地产估价师的书面同意, 估价报告不得向估价委托人、相关当事人及报告审查部门以外的单位及个人提供。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果, 评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(三) 本估价报告须完整使用, 任何肢解或部分使用本报告所造成的损失由报告使用人承担。

(四) 未经本估价机构同意, 任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用, 亦不得以其他方式公开发表。

(五) 本次估价时未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以及特殊交易方式等因素对房地产价值的影响。

(六) 本报告估价结果只是客观地反映估价对象在本报告估价目的下的房地产价值, 属于专业意见, 但是并不能对实际成交提供保证。

(七) 本次估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值, 包括房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施, 不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。如估价对象建筑面积或建筑物状况发生变化, 估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

(八) 在无明显市场波动的前提下本报告的使用期限自估价报告出具之日起壹年, 即 2022 年 5 月 10 日至 2023 年 5 月 9 日。随着时间推移,

房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

三、特殊事项说明

(一) 本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

(二) 如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：新泰市人民法院

地址：新泰市杏山路 309 号

联系人：张老师

联系电话：15550861705

二、房地产估价机构

机构名称：山东广和土地房地产资产评估有限公司

公司住所：济南市历下区明湖东路 16 号明湖天地 A 座 401 室

统一社会信用代码：91370102729264932Y

法定代表人：高圣贤

备案等级：壹级

备案证书编号：鲁评 011004

备案证书有效期：2022 年 5 月 5 日至 2025 年 5 月 4 日

联系电话：0531-86100518

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）估价对象基本状况

估价对象为坐落于新泰市新汶矿业集团汶南煤矿汶南小区 73 幢 2-401 室（现华恒社区 80 幢 2-401 室）住宅房地产，财产范围包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的《不动产权证书》、《不动产登记交易信息查询结果证明》（编号：20220221001138）

等资料，结合实地查勘，估价对象基本情况如下：

权利人为韩庆法、李宏，共有情况为共同共有，不动产权证号为鲁（2018）新泰市不动产权第0000250号，坐落为新泰市新汶矿业集团汶南煤矿汶南小区73幢2-401室，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，房屋建筑面积为81.24 m²，使用期限为土地使用起止时间2018年1月17日起2066年5月8日止，分摊土地面积为13.23 m²，房屋结构为混合结构，房屋总层数为6层，所在层为第4层，建成年代为1997年。附属储藏室房号为2-401储，面积为10.5 m²，所在楼层为第1层。

根据估价委托人提供的《不动产登记交易信息查询结果证明》（编号：20220221001138）记载，估价对象存在抵押、查封情况：抵押权人为张莹，不动产权证明号为鲁（2018）新泰市不动产权证明第0000529号，抵押金额为8万元，查封单位为新泰市人民法院。结合本次估价目的，本次评估未考虑抵押、查封情况对估价结果的影响。

（二）土地基本状况

- 1、四至：估价对象所在项目南至吴山村，西至博远医药商场，北至342国道，东至汶南煤矿社区、汶南实验学校。
- 2、形状：估价对象所在项目土地形状较为规则。
- 3、开发程度：估价对象宗地内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气）及建筑物已建成。
- 4、土地使用权类型及性质：根据估价委托人提供的鲁（2018）新泰市不动产权第0000250号《不动产权证》记载，权利人为韩庆法、李宏，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/市场化商品房。
5. 土地面积：分摊土地面积为13.23 m²。

6. 土地使用期限：土地使用起止时间 2018 年 1 月 17 日起 2066 年 5 月 8 日止。

（三）建筑物基本状况

估价对象位于新泰市新汶矿业集团汶南煤矿汶南小区，该小区北临 342 国道。估价对象所在楼宇为汶南小区 73 幢（现华恒社区 80 幢），共 4 个单元，估价对象位于第二单元，楼层布局为一梯两户，总楼层为 6 层，2-401 室户型为三室一厅一厨一卫，建筑面积为 81.24 m²，用途为住宅，层高为标准层高。

1、设施设备：估价对象所在楼栋管道通畅，水卫、电照、燃气、取暖设备齐全。

2、装饰装修

（1）外部装修：

汶南小区 73 幢外墙面为涂料，楼梯水泥踏步、木扶手、铁栏杆、墙面及顶棚刷白。

（2）2-401 室内部装修：

入户门为防盗门，客厅瓷砖地面，内墙面壁纸、木墙裙，灯池造型；卧室瓷砖地面，内墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆，木门，铝合金窗；厨房、卫生间瓷砖地面，内墙面半墙贴瓷砖、半墙乳胶漆，顶棚乳胶漆，木门，铝合金窗；阳台瓷砖地面，墙面乳胶漆，木质顶棚，木门，铝合金窗。

（3）储藏室（2-401 储）内部装修

入户为铁棱防盗门。实地查勘时，由于当事人原因，注册房地产估价师未能进入储藏室（2-401 储）内部。经实地查勘及调查了解，本次储藏室（2-401 储）内部情况按照满足正常储藏使用前提进行设定，即：水泥地面，刷白墙面及顶棚，电力照明。

3、建成时间：1997 年。

4、建筑结构：混合结构。

5、新旧程度：估价对象无明显功能折旧；估价对象位于新汶矿区内，随着矿区资源开采的不断深入，加之人员外流的影响，估价对象存在一定外部性折旧。

6、维护状况：根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象维护保养情况较好。

（四）区位状况

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、公共配套状况等，根据注册房地产估价师实地查勘情况，区位状况如下：

位置状况	坐落	新泰市新汶矿业集团汶南煤矿汶南小区 73 幢 2-401 室（现华恒社区 80 幢 2-401 室）。
	方位	新泰市 342 国道南侧，汶南实验中学西侧。
交通状况	临路状况	北临 342 国道。
	距重要场所的距离	估价对象距离汶南镇人民政府约 850 米。
	朝向	南北。
	楼层	估价对象所在层次为第 4 层。
环境状况	道路	估价对象所在区域内交通路网较发达，区域内有 342 国道、花园路、沈汶路等交通主干道，主次干道道路较通畅、状况良好，估价对象北临 342 国道，道路通达度较好。
	公共交通	有新泰城乡 156 路、李家楼线、新泰 2 路等多路公交在附近设有站点，距离最近的公交站约 250 米，公共交通便捷度较优。
	交通管制	无交通管制。
	停车便利度	设有停车位，停车较便捷。
环境状况	景观环境	估价对象位于新汶矿区范围内，所在区域有一定大气、噪音、景观环境一般。
	人文环境	区域以矿业宿舍为主，人员素质较高，治安状况较好、人文环境较好。
公共配套	基础设施	区域已达市政“七通”配套（通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖），保证率高。

状况	公共服务设施	<p>商业商务配套：区域内有易橙生活超市、金园百货超市等生活超市，有汶南大厦等商务配套；金融：有山东新泰农村商业银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、新泰农商银行、中国农业银行等金融机构；住宅小区：有百合佳苑、阔悦家园、汶南煤矿社区等小区。教育配套：有好孩子幼儿园、汶南实验学校等教育配套；医疗配套：有汶南镇中心卫生院、华恒矿业医院等医疗配套。</p>
----	--------	--

五、价值时点

价值时点为 2022 年 5 月 6 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

依据估价目的，确定此次估价的价值类型为市场价值。

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。

本次估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

七、估价原则

本次估价遵循估价原则：独立、客观、公正原则和合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，事实求是、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。

（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的原则。

（三）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似的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。

（四）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。

（五）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价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及政策文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，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》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，中华人民共和国主席令第七十四号公布，自2008年1月1日起施行。根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律

的决定》修订)；

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》(法释(2018)15号,于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行)；

7、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办(2018)273号,自2018年12月10日起执行)；

8、住房和城乡建设部、自然资源部等部门规章；

9、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件。

(二) 技术标准

- 1、《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013)；
- 3、《中房学关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学(2021)37号,自2021年9月1日起执行)。

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《新泰市人民法院委托书》[(2022)鲁0982执恢72号]；
- 2、《不动产权证》鲁(2018)新泰市不动产权第0000250号复印件；
- 3、《不动产登记交易信息查询结果证明》复印件；
- 4、估价委托人提供的其他资料。

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料

- 1、估价对象及周围环境照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、估价人员调查和搜集的当地房地产市场有关资料等；
- 4、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）方法选用分析

注册房地产估价师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》（GB/T 50291-2015），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经研究，最终选取比较法、收益法对估价对象进行评估，具体分析如下：

可选估价方法	估价方法选用相关规定	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。	估价对象为住宅房地产，所在区域同类房地产的交易较多，故可采用比较法进行评估。	选取
收益法	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。	估价对象为住宅房地产，区域该类房地产租赁市场较活跃，其预期收益具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围，故可采用收益法进行评估。	选取
假设开发法	估价对象具有开发或者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测算的，应选用假设开发法。	估价对象为已建成住宅房地产，非拟建或在建房地产，故不适合采用假设开发法进行估价。	不选取
成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，同宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金收入时，应选用成本法。	估价对象为汉南小区 73 幢的一部分，难以作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜选用成本法。	不选取

（二）选用估价方法定义与其测算步骤

1、比较法

（1）定义：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。

(2) 测算步骤:

- ① 选用直接比较法;
- ② 搜集交易实例;
- ③ 选取可比实例;
- ④ 对可比实例的实际成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整;
- ⑤ 求取比较价值。

2、收益法

(1) 定义: 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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 测算步骤:

- ① 选用报酬资本化法, 并选用持有加转售模式;
- ② 有效毛收入按出租型求取;
- ③ 采用市场租金求取有效毛收入, 进而求取净收益;
- ④ 选用适当的报酬率或资本化率;
- ⑤ 利用持有加转售的收益法公式求得估价对象的收益价值。

3、估价技术路线

- (1) 运用比较法求取估价对象比较价值;
- (2) 运用收益法求取估价对象收益价值;
- (3) 综合确定估价对象市场价值。

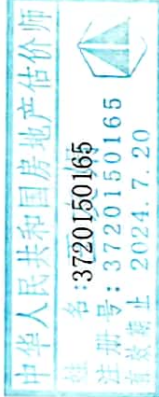

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的, 遵循估价原则, 按照国家有关房地产估价规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用适宜的估价方法评估得到估价对象于价值时点(2022年5月6日)在价值类型的

和估价假设限制条件下的估价结果如下：

估价对象		所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
新泰市新汶矿业集团 汶南煤矿汶南小区 73 幢 2-401 室 (现华恒社 区 80 幢 2-401 室)	73 幢 2-401 室	第 4 层/6 层	81.24	2422	19.68
	2-401 储	第 1 层/6 层	10.5		
房地产总价大写：人民币壹拾玖万陆仟捌佰元整。					
备注：储藏室（房号：2-401 储）价值已包含在 73 幢 2-401 室（现华恒社区 80 幢 2-401 室）价值中，特提醒报告使用人注意。					

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王友娟	 姓名：3720150165 注册号：3720150165 有效期至：2024.7.20	王友娟	2022年5月10日
王亚亮	 姓名：3720170233 注册号：3720170233 有效期至：2023.9.7	王亚亮	2022年5月10日

十二、实地查勘期

2022 年 5 月 6 日。

十三、估价作业期

2022 年 5 月 6 日至 2022 年 5 月 10 日。



山东广和土地房地产资产评估有限公司

附 件

- 一、《新泰市人民法院委托书》[(2022)鲁0982执恢72号]复印件
- 二、《不动产权证》复印件
- 三、《不动产登记交易信息查询结果证明》复印件
- 四、估价对象位置示意图
- 五、估价对象及周边环境照片
- 六、房地产估价机构的企业法人营业执照复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件

新泰市人民法院 委托书

(2022)鲁0982执恢72号

山东广和房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行张莹与韩庆法、李宏 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：

山东省泰安市新泰市新汶矿业集团汶南煤矿汶南小区73幢
2-401室。



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



不动产登记机构 (章)
2018 年 1 月 22 日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 No D 37003307960

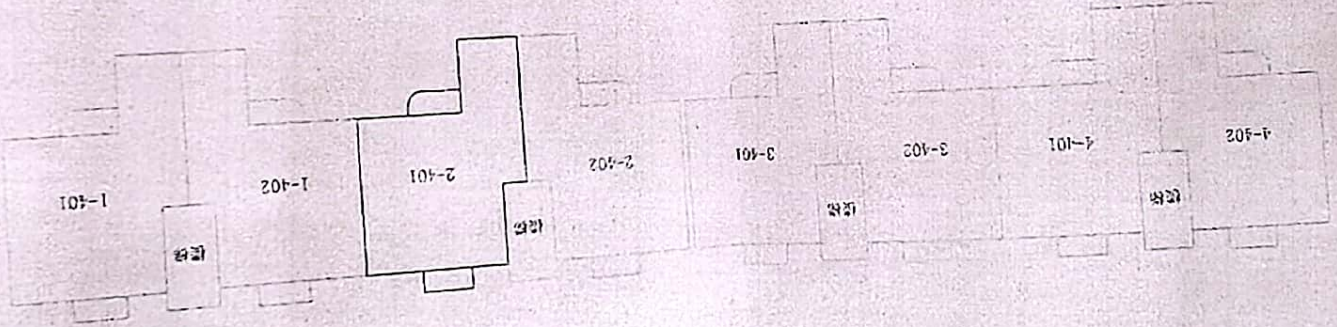


新泰市 不动产权第 0000250 号 (2018)

储藏室房号: 2-401储, 面积: 10.5平方米

权利人	韩庆法, 李宏
共有情况	共同共有
坐落	新泰市新汶矿业集团汶南煤矿汶南小区73幢 2-401室
不动产单元号	3709821172056B00004F00730020
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	房屋建筑面积 81.24m ² 土地用途起止时间: 2018年1月17日起 2066年5月8日止
规划用途	分摊土地面积: 13.23 m ² 专有建筑面积: 72.59 m ² 分摊建筑面积: 8.65 m ² 房屋结构: 混合结构 层数: 6层 所在层: 4层

出图日期		2017年5月2日		房屋区域		1997		
座落	新泰市新发B业集团汉南煤矿汉南小区						附属房编号	10.5 (110288)
户号	2-401		房间编号	110286	建筑面积	81.24	比例尺	
幢号	73		层数	4	共有分摊面积	8.65	审核	
产权人	李宏		结构	混合	套内建筑面积	72.59	制图	
							测量	



房屋分户平面图

不动产登记交易信息查询结果证明

新泰市人民法院：2022年2月21日，你（单位）提出不动产登记资料查询申请，受理编号为20220221001138
编号：20220221001138
20220221001138经查询，结果如下：

人员信息		
序号	姓名	证件号
1	韩庆法	370982198003246879

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)	用途
1	韩庆法	鲁(2018)新泰市不动产权第0000250号	新泰市新汶矿业集团汶南煤矿汶南小区73幢2-401室	81.24	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	(2018)鲁0982民初3770号	2021-05-21	2023-05-20
1	新泰市人民法院	(2021)鲁0982执779号	2021-03-24	2024-03-23
1	新泰市人民法院	(2019)鲁0982执3799号	2020-03-31	2023-03-31
1	新泰市人民法院	(2019)鲁0982执2597号	2019-11-19	2022-11-19
1	新泰市人民法院	(2018)鲁0982民初5034号	2018-07-17	2021-07-17

抵押信息				
登记/序号*	抵押权人	不动产权证证明号	抵押金额(万元)	登记时间
1	张莹	鲁(2018)新泰市不动产权证明第0000529号	8	2018-01-31

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进行查阅、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。

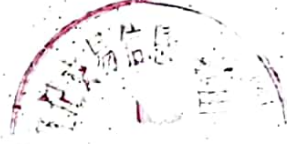
该查询记录仅供办理司法查询专用，用于办理韩庆法的，有效期为10天。



领取人:

领取日期:

经办人:



1954年1月22日



宋明在明

明史新編 新編人民日報查對的新史學年報
出版部出版 2卷 4册 國三條一址 地址 將江權身及 80中

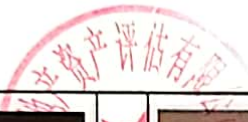
正明



估价对象位置示意图

估价对象内、外部及周边环境照片

		
<p>小区环境</p>	<p>楼外观</p>	<p>楼外观</p>
		
<p>单元</p>	<p>内部照片</p>	<p>内部照片</p>
		
<p>内部照片</p>	<p>内部照片</p>	<p>内部照片</p>
		
<p>内部照片</p>	<p>内部照片</p>	<p>储藏室</p>



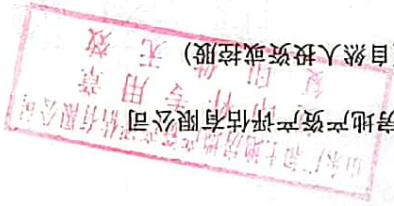
统一社会信用代码
91370102729264932Y

营业执照

(副本) 3-1



名称 山东广和土地房地产资产评估有限公司



类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 高圣贤

经营范围 资产评估, 房地产评估, 房地产中介服务, 土地调查评估服务, 土地整理, 复垦, 编制项目可行性研究报告。(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)。

营业期限 2001年06月17日至 年 月 日

成立日期 2001年06月17日

注册资本 壹仟万元整

住所 济南市历下区经一路南明湖天地A座401楼

登记机关



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。

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：山东广和土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：高圣贤
(执行事务合伙人)

住所：济南市历下区经一路南侧明湖天地A座401室

统一社会信用代码：91370102729264932Y

备案等级：壹级

证书编号：鲁评011004

有效期限：2022年5月5日至2025年5月4日

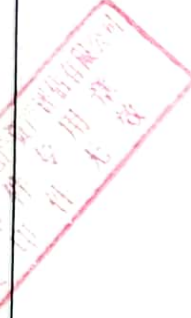
发证机关(公章)
二〇二二年五月五日

企业变更情况

打印时间: 2020/09/23 13:13:51

企业名称: 山东广和土地房地产资产评估有限公司
统一社会信用代码: 91370102729264932Y
注册号: 370000228011664

变更次:	变更事项(编码):	名称
4	山东广和房地产土地评估咨询有限公司;	
变更前内容:	山东广和房地产土地评估咨询有限公司;	
变更后内容:	山东广和土地房地产资产评估有限公司;	
核准日期:	2020-06-30	



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. 00251673



姓名 / Full name

王友娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

37112219891123724X

注册号 / Registration No.

3720150165

执业机构 / Employer

山东广和土地房地产资产评估有限公司

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.



发证机关

No. 00235281



姓名 / Full name

王亚亮

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370687198411161837

注册号 / Registration No.

3720170233

执业机构 / Employer

山东广和土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-9-7

持证人签名 / Bearer's signature