

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0109B号

估价项目名称：对陈小霞所属的新泰市城区园东路城阳铭座二期6幢
1-1701号房地产进行市场价值评估

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：李佑鹏（注册号：3920150105）

吕春光（注册号：3920080179）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十九日



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：房地产基本状况如下表：

1	坐落	新泰市城区园东路城阳铭座二期6幢1-1701号			
2	名称	城阳铭座二期6幢1-1701号住宅、储藏室			
3	范围	包括房屋及分摊的土地使用权、室内不可移动的装饰装修（不含室内可移动物品及其他债权债务等）			
4	规模	住宅建筑面积112.1 m ² ，储藏室10.75 m ² 及分摊的土地使用权面积。			
5	用途	规划用途	住宅	实际用途	住宅
6	权属	权利人	陈小霞	不动产权证号/ 合同号	鲁(2021)新泰市 不动产权第 0005109号

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8月30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：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8月30日的评估价值为715310元，人民币大写：柒拾壹万伍仟叁佰壹拾元整。

房地产评估价值明细表

权利人	不动产权证号/ 合同号	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
陈小霞	鲁(2021)新泰 市不动产权第 0005109号	17	112.1	6381	715310
合计	含储藏室价值		112.1		15310

特别提示

1. 委托人或报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任；

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会使用；

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会使用；

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. 本次评估价值为估价对象在价值时点转让税费正常负担下的价格即买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格；

7. 估价委托人未提供《不动产权证》，根据委托方提供的《不动产登记交易信息查询结果证明》(编号：20220615003673)记载的房屋建筑面积为

112.1平方米,《新泰市商品房买卖合同》(合同编号:CYMZ-6-1-1701)记载的合同约定面积为111.85平方米,房屋建筑面积记载不一致,本次评估以《不动产登记交易信息查询结果证明》(编号:20220615003673)记载的房屋建筑面积为112.1平方米为准,因《不动产登记交易信息查询结果证明》未显示储藏室相关产权及面积,故储藏室面积以《新泰市商品房买卖合同》上所记载10.75平方米为准;

8. 处置该房屋还应考虑是否拖欠水费、电费、物业管理费等;

9. 被执行人未到现场,由申请执行人陪同进行现场查勘;

10. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读,以免使用不当而造成不必要的损失;

11. 估价报告有效期:自报告出具之日起为一年(即自2022年9月19日起至2023年9月18日止)。

致函日期:二〇二二年九月十九日

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 凯

二〇二二年九月十九日



目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
三、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	11
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业期	16
(十四) 估价报告使用期限	16
四、附件	17
1、《新泰市人民法院委托书》(复印件)	
2、《不动产登记交易信息查询结果证明》(复印件)	
3、《新泰市商品房买卖合同》(复印件)	
4、估价对象位置图	
5、估价对象照片	
6、估价机构营业执照和估价资质证书(复印件)	
7、注册房地产估价师注册证书(复印件)	

一、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：

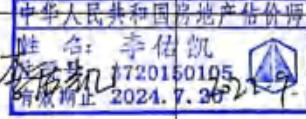

(1)《房地产估价规范》GB/T 50291-2015

(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8月30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 有效截止：2024.7.26	2023.7.19
刘继生	3720140094	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：刘继生 注册号：3720140094 有效截止：2023.7.2	2023.7.19

二、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《不动产登记交易信息查询结果证明》及《新泰市商品房买卖合同》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《不动产登记交易信息查询结果证明》(编号: 20220615003673) 记载的房屋建筑面积一致;
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. 估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、气等共用设施的使用权。

8. 估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现，掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（二）特殊类假设

1. 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次评估未有未定事项假设。

2. 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要，交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

估价委托人提供的《不动产登记交易信息查询结果证明》复印件显示估价对象有查封限制登记，现为人民法院查封拟处置房地产，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑查封及其他优先受偿权等因素的影响。

3. 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间的不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

估价委托人未提供《不动产权证》，根据委托方提供的《不动产登记交易信息查询结果证明》（编号：20220615003673）记载的房屋建筑面积为112.1平方米，《新泰市商品房买卖合同》（合同编号：CYMZ-6-1-1701）记载的合同约定面积为111.85平方米，房屋建筑面积记载不一致，本次评估以《不动产登记交易信息查询结果证明》（编号：20220615003673）记载的房屋建筑面积为112.1平方米为准。

4. 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资

料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次评估未有依据不足假设。

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。

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。

三、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）估价对象范围：

本次评估对象范围为新泰市城区园东路城阳铭座二期 6 幢 1-1701 号住宅、储藏室及其分摊的土地使用权，住宅建筑面积为 112.1 平方米，储藏室建筑面积 10.75 平方米。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本情况

1、区位状况

估价对象位于新泰市城区园东路城阳铭座二期 6 幢 1-1701 号，估价对象四至：北临青云路，西临园东路，南临明珠路，东临不夜城南街，周边交通便利，公交线路 2 路、11 路、16 路等多条公交经过，交通便利可及度高，出行较便利。估价对象所在区域周边有明珠社区、高佐小区、福苑

小区、青云社区、杞都花园、福乐小区、阳春小区、同创中央城等，住宅小区密集，居住氛围较浓；区域内基础设施达到通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、通暖气等“七通”，基础设施完善。紧邻不夜城南街，周边新泰市体育场、新泰市体育公园、新泰协和医院、新泰市同济医院、新泰市中医医院、青云一中、新泰市第一实验小学、明珠实验中学、银座购物广场、青云购物中心等教育及生活服务各项配套设施较齐全。

2、实物状况

(1) 建筑物基本状况：

依据委托方提供的《不动产登记交易信息查询结果证明》（编号：20220615003673）及《新泰市商品房买卖合同》（合同编号：CYMZ-6-1-1701）显示：权利人：陈小霞；坐落：新泰市城区园东路城阳铭座二期6幢1-1701号；合同约定面积：111.85平方米，登记面积：112.1平方米；储藏室合同约定面积：10.75平方米。

经估价师现场查勘：估价对象总层数19层，其中地上17层，地下2层，所在层为17层，储藏室壹间，编号为-1-6。建筑物结构为钢混结构，层高2.9米，朝向为南向，建成于2017年。估价对象所在建筑物共有两个单元，每单元内安装电梯两部，楼内安装水、电、暖、天然气、闭路电视、宽带等基础设施，估价对象入户防盗门，室内瓷砖地面，客厅、餐厅内石膏板吊顶，卧室内墙壁为壁纸，塑钢窗；配套设施有：水、电、天然气、有线、电话、宽带等，设施设备齐全。

(2) 土地基本状况：

依据委托方提供的《新泰市商品房买卖合同》（合同编号：CYMZ-6-1-1701），估价对象所占用地用途为城镇住宅，土地使用权性质为出让，土地使用年限自2012年10月08日至2082年10月07日。估

价对象所在宗地北临青云路，西临园东路，南临明珠路，东临不夜城南街，形状较规则，有效利用率较高；估价对象所在项目整体地势平坦，地质条件较好，土地承载力高，与相邻土地无明显高低落差，利于自然排水。开发程度达到通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、通暖气。

3、权益状况

1. 不动产登记状况：

依据委托方提供的不动产登记交易信息查询结果证明（编号：20220615003673）得知：权利人：陈小霞，坐落：新泰市城区园东路城阳铭座二期6幢1-1701号，面积：112.1平方米，状态：已登记，用途：住宅。

2、查封、抵押、出租等状况：根据委托方提供的《不动产登记交易信息查询结果证明》，权利人：陈小霞，坐落：新泰市城区园东路城阳铭座二期6幢1-1701号，现已被法院查封。

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	(2021)鲁0982民初9244号	2021-11-22	2024-11-22
新泰市人民法院	(2021)鲁0982民初8917号	2021-11-10	2024-11-09

估价对象于价值时点设有查封权利限制，现为人民法院查封拟处置房地产，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑查封及其他优先受偿权等因素的影响。本次评估设定估价对象房屋权益明确，资料来源有依据，权属无异议。

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8月30日。

目的，本报告所采用的价值类型为市场价值，是估价对象经
由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易
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. 《不动产登记交易信息查询结果证明》（复印件）；

3. 《新泰市商品房买卖合同》（复印件）；

4. 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。估价对象为住宅房地产，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，估价对象用途为住宅房地产，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。

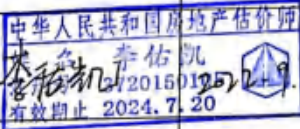
十、估价结果

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8月30日的评估价值为715310元，人民币大写：柒拾壹万伍仟叁佰壹拾元整。

房地产评估价值明细表

权利人	不动产权证号/ 合同号	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
陈小霞	鲁(2021)新泰 市不动产权第 0005109号	17	112.1	6381	715310
合计	含储藏室价值		112.1		715310

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	 李佑凯 注册号: 3720150105 有效期至 2024.7.20	19
刘继生	3720140094	 刘继生 注册号: 3720140094 有效期至 2023.7.2	19

十二、实地查勘日期

2022年8月30日

十三、估价作业期

2022年8月30日至2022年9月19日

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，自报告出具之日算起。

山东信达土地房地产资产评估有限公司



(1)

四、附件

- 1、《新泰市人民法院委托书》（复印件）
- 2、《不动产登记交易信息查询结果证明》（复印件）
- 3、《新泰市商品房买卖合同》（复印件）
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象照片
- 5、估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）
- 6、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 2019 号

山东信达土地房地产资产评估有限公司：

我院在执行陈维锁与陈小霞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：

被执行人位于新泰市绿城·玉兰花园房产一处、新泰市城阳铭座房产及储藏室一处。



不动产登记交易信息查询结果证明

申请人: 张小平
 不动产坐落: 山东省济南市历下区经二路111号1101室
 不动产权证书号: 鲁(2021)济南市不动产权第003109号

个人信息		
序号	姓名	证件号
1	张小平	370602197810152041
2	张小平	370602197810152041

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)	用途
1	张小平	鲁(2021)济南市不动产权第003109号	济南市历下区经二路111号1101室	112.1	已登记	住宅
2	张小平	3706-088-10201	济南市历下区经二路111号1101室	112.03	已备案	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	济南市人民法院	(2021)鲁0982民初9244号	2021-11-22	2024-11-22
1	济南市人民法院	(2021)鲁0982民初8917号	2021-11-10	2024-11-09
2	济南市人民法院	(2021)鲁0982民初8214号	2021-11-22	2024-11-22
2	济南市人民法院	(2021)鲁0982民初8917号	2021-11-10	2024-11-09

抵押信息				
登记序号	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

张小平 何新 40万

4
合同编号: CYMZ-6-1-170

新泰市商品房买卖合同



出卖人: 泰安鲁岳房地产开发有限公司

买受人: 陈小霞

项目名称: 城阳铭座(二期)

房屋坐落: 园东路以东, 不夜城南路以西

商品房买卖合同

(合同编号: CYMZ-6-1-1701)

合同双方当事人:

出卖人: 泰安鲁岳房地产开发有限公司

注册地址: 泰安市岱岳区开元路

营业执照注册号: 3709000000000596

企业资质证书号: 104227

法定代表人: 吕士全 联系电话: 05382061666

邮政编码: 271200

委托代理人: 无 地址: 无

邮政编码: 无 联系电话: 无

委托代理机 无

注册地址: 无

营业执照注册号: 无

法定代表人: 无 联系电话: 无

邮政编码: 无

买受人: 陈小霞

【本人】~~【法定代表人】~~姓名: 陈小霞 国籍: 中国

证件类型身份证 证件号码: 370982197610252045

地址: 山东省新泰市果都镇南石沟村发展路108号

邮政编码: 271200 联系电话 13954819133

【委托代理人】 姓名: 无 国籍: 无

地址: 无

邮政编码: 无 电话: 无

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定, 买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据
出卖人以出让方式取得位于青云街道城阳社区的地块的土地使用权，
编号为新国用(2012)第1532号【~~划拨~~土地使用权划拨批准文件号】
【土地使用权出让合同号】为新泰-01-2012-0048
【划拨土地使用权转让批准文件号】
该地块土地面积为13241平方米规划用途为城镇住宅，土地使用年限
自2012年10月08日至2082年10月07日
出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】城阳铭座(二期)，【暂定名】
建设工程规划许可证号为370982201300163，
施工许可证号为201503044

第二条 商品房销售依据。
买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准
机关为新泰市房产管理局，商品房预售许可证号为
2016018

第三条 买受人所购商品房的基本情况。
买受人购买的商品房(以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同
附件一，房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的：

第6 【幢】【座】1 【单元】【层】
1701号房。

该商品房的用途为住宅，属钢混结构，层高为
2.9，建筑层数地上17层，地下2层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】~~【无】~~。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共111.85平方米，
其中，套内建筑面积88.33平方米，公共部位与公用房屋分摊
建筑面积23.52平方米。

该商品房附属房(储藏室) (-1-6) 【合同约定】【产权登
记】建筑面积共10.75平方米，其中，套内建筑面积4.50
平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积6.25平方米。

该商品房附属房(无) (无) 【合同约定】【产权登

记】
平方
4/
伍
(
卷
为

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 2 种方式解决：

1. 提交 无 仲裁委员会仲裁。

2. 依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签定补充协议（附件四）。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 31 页，一式 5 份，具有同等法律效力，合同持有的情况如下：

出卖人 2 份，买受人 1 份，备案 1 份、银行 1 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向 新泰市房产管理局 申请登记备案。

出卖人(签章)



买受人(签章): 陈小霞

【法定代表人】

【法定代表人】:

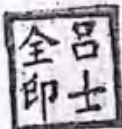
【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)

【 】:

(签章)



2016 年 09 月 28 日
签于 鲁岳公司售楼处

2016 年 09 月 28 日
签于 鲁岳公司售楼处

房屋平面布置图



附件二

根据《房

1) 共有的

地下室、

投影面积计

2) 共有划

面积一半的

一、共有

1) 面积的

2) 各单

二、房屋

房屋建筑

用造成质量问题的，由买受人自行承担一切责任，出卖人不承担保修及赔偿责任。

21. 合同约定的房价款不包括电话开户费，网络、光纤、电视开通费，暖气、天然气开通费等，前述费用由买受人承担，其中暖气、天然气开通费已由出卖人替买受人先行支付，交房前买受人支付给出卖人。

22. 本补充协议作为主合同的附件和组成部分，与主合同具有同等法律效力，若与主合同有异议以此协议为准，本协议自双方签字盖章（手印）之日起生效。

出卖人(签章):



【法定代表人】:

买受人(签章): 陈小霞

【法定代表人】:

【委托代理人】:



【委托代理人】:

2016年9月28日

2016年9月28日

签字

签字

估价对象照片



估价对象位置图





营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91371302726712760C



名称 山东信达土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李佑凯

经营范围 土地评估, 基准地价评估, 宗地地价评估, 房地产评估, 不动产
登记代理, 土地房地产评估咨询服务, 房地产权属服务, 资产评估
项目可行性研究, 各类资产评估, 编制项目建议书, 编制
项目可行性研究报告, 资产评估, 土地估价, 土地估价, 土地估价
的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动

注册资本 叁佰零贰万元整

成立日期 2001年05月28日

营业期限 2001年05月28日至 年 月 日

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



再次复印无效

登记机关

2021年 09月 02日

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



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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 any real estate appraisal reports.



No. 00251057

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

有效期至 / Date of expiry

2024-7-20

持证人签名 / Bearer's signature



再次复印无效

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 any real estate appraisal reports.



No. 00231067

姓名 / Full name

刘维生

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372832197511256918

注册号 / Registration No.

3720140094

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

