

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称: 海阳市海景路 28 号望海. 盛世双帆 1 号楼 503  
等 12 套住宅房地产价格评估

估价委托人: 海阳市人民法院

房地产估价机构: 山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 姜倩倩 注册号: 3720210155

宋叶余 注册号: 3720080130

报告出具日期: 2022 年 11 月 7 日

编 号: 天陆新烟 C 咨字[2022]061 号

## 致 估价委托人 函

海阳市人民法院:

受贵院委托, 山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司对海阳市海景路 28 号望海. 盛世双帆 1 号楼 503 等 12 套住宅房地产进行估价。

**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:** 根据贵院提供的资料及现场勘查, 估价对象总建筑面积 712.64 平方米, 详见下表:

序号	坐落	建筑面积 (平方米)	楼层
1	海阳市海景路 28 号望海. 盛世双帆 1 号楼 503	55.61	5
2	海阳市海景路 28 号望海. 盛世双帆 1 号楼 803	56.09	8
3	海阳市海景路 28 号望海. 盛世双帆 1 号楼 1715	74.19	17
4	海阳市海景路 28 号望海. 盛世双帆 1 号楼 1913	56.09	19
5	海阳市海景路 28 号望海. 盛世双帆 1 号楼 2903	56.09	29
6	海阳市海景路 28 号望海. 盛世双帆 2 号楼 909	51.1	9
7	海阳市海景路 28 号望海. 盛世双帆 2 号楼 2608	59.54	26
8	海阳市海景路 28 号望海. 盛世双帆 2 号楼 2613	55.67	26
9	海阳市海景路 28 号望海. 盛世双帆 2 号楼 2807	56.4	28
10	海阳市海景路 28 号望海. 盛世双帆 2 号楼 2810	44.32	28
11	海阳市海景路 28 号望海. 盛世双帆 2 号楼 2901	73.77	29
12	海阳市海景路 28 号望海. 盛世双帆 2 号楼 3001	73.77	30
合计		712.64	

**价值时点:** 依据现场勘查时间确定为 2022 年 10 月 27 日。

**价值类型:** 根据估价目的本次评估价值类型为房地产市场价格。

**估价方法:** 根据估价目的, 结合估价对象具体状况, 对估价对象采用标准价调整法 (对标准房采用比较法) 进行评估。

**估价结果:** 估价人员通过实地勘查, 查阅分析有关资料, 根据估价目

的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，评估结果为：

海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 503 等 12 套住宅房地产在价值时点 2022 年 10 月 27 日的市场价格为人民币 337.89 万元，大写人民币叁佰叁拾柒万捌仟玖佰元整。

估价结果明细表

序号	坐落	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
1	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 503	55.61	4950	27.53
2	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 803	56.09	5024	28.18
3	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 1715	74.19	5069	37.61
4	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 1913	56.09	4979	27.93
5	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 2903	56.09	4494	25.21
6	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 909	51.1	5049	25.8
7	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2608	59.54	4742	28.23
8	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2613	55.67	4370	24.33
9	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2807	56.4	4699	26.5
10	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2810	44.32	4607	20.42
11	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2901	73.77	4494	33.15
12	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 3001	73.77	4474	33
合计		712.64		337.89

**特别提示：**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，造成损失。

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年十一月七日

# 目 录

致 估价委托人 函.....	2
一、注册房地产估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、房地产估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象概况.....	9
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价依据.....	11
(八) 估价原则.....	12
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
(十四) 估价报告使用期限.....	14
(十五) 估价结果使用特别提示.....	14
四、附件.....	16

## 一、注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明:

(一)、注册房地产估价师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)、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,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

(三)、注册房地产估价师与本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)、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姜倩倩	3720210155		2022 年 11 月 7 日
宋叶余	3720080130		2022 年 11 月 7 日

## 二、估价的假设和限制条件

### 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《海阳市不动产登记信息查询结果》复印件，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。

查勘时仅对房屋进行了一般性的察看，未进行结构测试，因此估价人员对建筑物内部缺损不能确定，本次估价根据现场查勘假设其完好。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《海阳市不动产登记信息查询结果》记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。

5、估价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。

6、本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价格造成的影响。

7、假设估价对象均为合法使用和按现行用途继续使用，与估价对象有关的国家产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

8、估价委托人未提供估价对象是否存在欠缴税费、物业费、供暖费、水电费、燃气费等佐证材料，此次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

9、本次评估未获取到估价对象是否存在租赁权、用益物权等资料，此次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权，未考虑其对评估结果的影响。

10、估价委托人未书面明确财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估根据以往同类资产处置惯例，假设财产处置费用从处置价款中扣除，评估结果中未扣除上述处置费用。

11、估价委托人未书面明确交易税费的具体承担方式，此次评估根据以往同类资产处置惯例，交易税费按照法律法规规定，假设由转让人和买受人各自负担。

## **(二)、未定事项假设**

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项，无未定事项假设。

## **(三)、背离事实假设**

根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对评估结果的影响。

## **(四)、不相一致假设**

本次估价不存在不相一致假设。

## **(五)、依据不足假设**

本次估价不存在依据不足假设。

## **二、估价限制条件**

1、本估价报告的估价结果仅为估价委托人在本估价目的使用，不得作其他用途。

2、本估价报告确定的估价结果有效期限为自报告出具之日起一年，即自 2022 年 11 月 7 日至 2023 年 11 月 6 日。在有效期内如房地产市场价格发生重大变动，该估价结果需做调整或重新评估。

3、估价委托人提供的有关资料真实性、合法性、完整性由估价委托人

负责，本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价格，估价结果包含了与估价对象不可分割的水、电、室内固定装修附属等配套设施的价格，且包含了估价对象应合理分摊的土地使用权价格，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

5、本报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的以及满足全部假设与限制条件下形成的市场价格，但不是必须的成交价，其结果仅为估价委托人确定财产处置价提供参考依据，不对其他用途和目的负责；本估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证，本估价结论并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格；本评估机构及评估人员不承担有关各方决策的责任。

6、本次评估未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结果的影响。

7、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结果的影响。

8、本次评估对评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素给予了必要关注，因评估报告出具于财产处置之前，对于上述风险因素我们无法准确合理量化，本次评估未考虑该不利因素对评估结果的影响。

9、本估价报告一式四份，须经本估价机构加盖公章后方可使用，复印件无效，报告解释权为本估价机构所有。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”提供给委托人使用，“估价技术报告”由本估价机构存档。



## 三、房地产估价结果报告

### (一) 估价委托人

海阳市人民法院

### (二) 房地产估价机构

估价单位：山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：胡广琴

住所：烟台市芝罘区解放路 166 号

估价资格证书编号：鲁评 052018 号

估价机构资质等级：贰级

### (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) 估价对象概况

#### 1、估价对象范围

估价对象范围为海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 503 等 12 套住宅房地产，合计建筑面积 712.64 平方米，包含其应合理分摊的土地使用权。

#### 2、权属及他项权利状况

根据估价委托人提供的《海阳市不动产登记信息查询结果》，估价对象权利权属状况详见下表：

序号	坐落	权利人	预告权利人	抵押情况	查封情况
1	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 503	海阳望海置业有限公司	陈付海	预抵押	海阳市人民法院 预查封
2	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 803	海阳望海置业有限公司	冯昭星	预抵押	海阳市人民法院 预查封
3	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 1715	海阳望海置业有限公司	孟凡凤	预抵押	海阳市人民法院 预查封
4	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 1913	海阳望海置业有限公司	未显示	预抵押(陶雪娥)	未显示
5	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 2903	海阳望海置业有限公司	毕杰利	预抵押	海阳市人民法院 预查封
6	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 909	海阳望海置业有限公司	未显示	预抵押(刘娟娟)	未显示
7	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2608	海阳望海置业有限公司	未显示	预抵押(张文胜)	未显示
8	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2613	海阳望海置业有限公司	未显示	预抵押(雷益财)	未显示
9	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2807	海阳望海置业有限公司	未显示	预抵押(王展)	海阳市人民法院 预查封
10	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2810	海阳望海置业有限公司	未显示	预抵押(黄金锋)	海阳市人民法院 预查封
11	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2901	海阳望海置业有限公司	未显示	预抵押(陈小娟)	未显示
12	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 3001	海阳望海置业有限公司	未显示	预抵押(吴杰平)	未显示

本估价报告对估价对象的描述不作为对其权属确认的依据。

### 3、实物状况

序号	坐落	建筑面积(平方米)	楼层	朝向	结构	装修
1	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 503	55.61	5	东	钢混	酒店客房, 入户防盗门, 铺地砖/地毯, 石膏板吊顶, 墙面软包, 卫浴设施齐全, 中央空调配套
2	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 803	56.09	8	东	钢混	酒店客房, 入户防盗门, 铺地砖/地毯, 石膏板吊顶, 墙面软包, 卫浴设施齐全, 中央空调配套
3	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 1715	74.19	17	西北	钢混	入户防盗门, 铺地砖/地板, 石膏板吊顶, 墙面贴壁纸, 厨卫设施齐全, 中央空调配套
4	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 1913	56.09	19	西	钢混	酒店客房, 入户防盗门, 铺地砖/地毯, 石膏板吊顶, 墙面软包, 卫浴设施齐全, 中央空调配套
5	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 2903	56.09	29	东北	钢混	毛坯
6	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 909	51.1	9	南	钢混	酒店客房, 入户防盗门, 铺地砖/地毯, 石膏板吊顶, 墙面软包, 卫浴设施齐全, 中央空调配套
7	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2608	59.54	26	东南	钢混	毛坯
8	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2613	55.67	26	西	钢混	毛坯

9	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2807	56.4	28	东南	钢混	毛坯
10	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2810	44.32	28	南	钢混	毛坯
11	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 2901	73.77	29	东北	钢混	毛坯
12	海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 2 号楼 3001	73.77	30	东北	钢混	毛坯

#### 4、区位状况

估价对象位于海阳市望海盛世双帆小区，所在区域南临海景路，西临东风大道南路，东临港汇蓝海国际，该区域交通便利，自然环境状况较好，配套设施较齐全。

#### (五) 价值时点

根据现场勘查之日确定为 2022 年 10 月 27 日。

#### (六) 价值类型

根据估价目的本次评估价值类型为房地产市场价格，是指房地产在市场上的平均交易价格。

#### (七) 估价依据

- 1、海阳市人民法院委托书，编号：（2022）鲁 0687 执 1469 号；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 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）；

- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；
- 8、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364 号）；
- 9、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）；
- 10、估价人员掌握的其他有关资料和现场勘查核实的资料；
- 11、编号为 GB/T50291-2015 国家标准《房地产估价规范》；
- 12、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013。

## （八）估价原则

根据估价目的及本次估价价值类型，本次估价遵循下列原则：

- 1、独立、客观、公正原则：指评估价值为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。
- 2、合法原则：指评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。
- 3、价值时点原则：指评估价值为根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。
- 4、替代原则：指评估价值与估价对象的类似房产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。
- 5、最高最佳利用原则：指评估价值为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及其他估价方法和这些估价方法的综合运用。

估价对象共 12 套住宅，相互之间同质化较高，具有可比性，故本次评估采用标准价调整法进行评估，即首先确定估价范围，对估价范围内所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，再在每组内设定标准房地产并测算其价值或价格，然后利用楼幢、楼层、朝向等调整系数，将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产的价值或价格。

运用标准价调整法一般分为以下步骤：

- 1、确定估价范围
- 2、进行房地产分组
- 3、确定标准房地产
- 4、测算标准价
- 5、确定有关调整系数
- 6、计算各宗被估价房地产的价值或价格

## （十）估价结果

海阳市海景路 28 号望海.盛世双帆 1 号楼 503 等 12 套住宅房地产在价值时点 2022 年 10 月 27 日的市场价格为人民币 337.89 万元，大写人民币叁佰叁拾柒万捌仟玖佰元整。详见 P3 《估价结果明细表》。

## （十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
姜倩倩	3720210155		2022 年 11 月 7 日
宋叶余	3720080130		2022 年 11 月 7 日

## **(十二) 实地查勘期**

2022 年 10 月 27 日

## **(十三) 估价作业期**

2022 年 10 月 27 日-2022 年 11 月 7 日。

## **(十四) 估价报告使用期限**

自报告出具之日起一年内有效。

## **(十五) 估价结果使用特别提示**

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、估价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，可能导致估价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，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

4、在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价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、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议。

(此页无正文)



山东天陆新  
SHANLONGTIANLUXIN

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年十一月七日

## 四、附件

- (一) 海阳市人民法院鉴定委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象权属资料复印件
- (四) 估价对象房屋照片复印件
- (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) 注册房地产估价师注册证书复印件



山东天陆新  
SHANDONGTIANLUXIN



海阳市人民法院  
委托书

(2022)鲁 0687 执 1469 号

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行海阳市海发商业管理有限公司与海阳望海置业有限公司 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：

山东省烟台市海阳市盛世双帆 1 号楼 503、803 等，2 号楼 909、2608 等共 12 套房产及附属设施。

2022 年 10 月 26 日



山东天陆  
SHANDONGTIANLUXIN

海阳市不动产登记信息查询结果

注：此证明以打印为准，手写无效！

页码, 1/1

44

查询时间: 2022/9/1 14:54:10

受理编号: 202209010000121

查询申请人	海阳市人民政府	身份证号	111			
产权证号	鲁(2020)海阳市不动产004468号	印刷编号				
权利人信息						
序号	权利人名称	证件号码	占有份额			
1	海阳望海置业有限公司	91370687165308281K	单独所有			
不动产基本信息 (单位: 平方米)						
不动产单元号	370687003032800013R0010398	状态	预告, 权属, 预抵, 预查封			
不动产类型	房屋	坐落	海阳市海景路28号望海·盛世双帆1号楼503			
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅			
面积	55.61	分摊面积	15.93			
登记时间	2020/7/2 10:54:23	使用期限	2078年10月29日止			
抵押信息						
经查询, 该不动产无抵押信息						
预告信息						
序号	预告权利人	预告权利人证件号码	预告登记类型	登记时间		
1	陈付海	370687003032800013R0010398	房屋所有权转移预告	2021/5/27 15:00:31		
2	陈付海/金香	3706870185008976	房屋所有权转移预告	2021/5/27 15:00:31		
查封信息						
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	送达时间	登记时间	查封期限
1	海阳市人民法院	(2022)鲁0687执保68号	预查封	2022/7/24 15:25:26	2022/7/24 15:25:26	36



海阳市不动产登记信息查询结果

注：此证明以打印为准，手写无效！

页码, 1/1

41

查询时间: 2022/9/1 14:54:10

受理编号: 202209010000121

查询申请人	海阳市人民政府	身份证号	111			
产权证号	鲁(2020)海阳市不动产004468号	印刷编号				
权利人信息						
序号	权利人名称	证件号码	占有份额			
1	海阳望海置业有限公司	91370687165308281K	单独所有			
不动产基本信息 (单位: 平方米)						
不动产单元号	370687003032800013R0010381	状态	预告, 权属, 预抵, 预查封			
不动产类型	房屋	坐落	海阳市海景路28号望海·盛世双帆1号楼503			
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅			
面积	56.09	分摊面积	16.07			
登记时间	2020/7/2 10:54:26	使用期限	2078年10月29日止			
抵押信息						
经查询, 该不动产无抵押信息						
预告信息						
序号	预告权利人	预告权利人证件号码	预告登记类型	登记时间		
1	冯昭星	370687003032800013R0010381	房屋所有权转移预告	2021/5/27 15:00:31		
2	冯昭星/沈曼	3706870185008976	房屋所有权转移预告	2021/5/27 15:00:31		
查封信息						
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	送达时间	登记时间	查封期限
1	海阳市人民法院	(2022)鲁0687执保68号	预查封	2022/7/24 15:27:19	2022/7/24 15:27:19	36



页码, 1/1

海阳市不动产登记信息查询结果

注: 此证明以打印为准, 手写无效!

查询时间: 2022/9/1 14:54:10

受理编号: 202209010000121

权利人信息

查询申请人	海阳市人民法院	身份证号	111
产权证号	鲁 (2020) 海阳市不动产权第004429号	印刷编号	

不动产权基本信息 (单位: 平方米)

序号	权利人名称	证件号码	占有份额
1	海阳望海置业有限公司	91370687165308281K	单独所有
不动产单元号	3706870030280001390010212	状态	预告, 预抵, 预查封
不动产类型	房屋	坐落	海阳市海景路28号望海.盛世双帆1号楼1715
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅
面积	74.19	分摊面积	21.26
登记时间	2020/7/2 10:54:17	使用期限	2078年10月29日止

抵押信息

经查询, 该不动产无抵押信息



预告信息

序号	预告权利人	预告义务人	预告权利人证件号码	预告登记类型	登记时间
1	孟凡凤	海阳望海置业有限公司	3706870030280001390010212	预告登记	2021/5/7/19 11:51:52
2	海阳望海置业有限公司	孟凡凤/孙新房	370687019308975	预告登记	2021/5/7/17 9:54:31

查封信息

登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	送达时间	登记时间	查封期限
1	海阳市人民法院	(2022) 鲁0687165308281K48号	预查封	2022/7/24 15:05:55	2022/9/24 15:05:55	365

页码, 1/1

海阳市不动产登记信息查询结果

注: 此证明以打印为准, 手写无效!

查询时间: 2022/9/1 14:54:10

受理编号: 202209010000121

权利人信息

查询申请人	海阳市人民法院	身份证号	111
产权证号	鲁 (2020) 海阳市不动产权第004591号	印刷编号	

不动产权基本信息 (单位: 平方米)

序号	权利人名称	证件号码	占有份额
1	海阳望海置业有限公司	91370687165308281K	单独所有
不动产单元号	3706870030280001390010212	状态	权属, 预抵
不动产类型	房屋	坐落	海阳市海景路28号望海.盛世双帆1号楼1913
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅
面积	56.09	分摊面积	16.07
登记时间	2020/7/2 10:55:07	使用期限	2078年10月29日止

抵押信息

经查询, 该不动产无抵押信息



预告信息

序号	预告权利人	预告义务人	预告权利人证件号码	预告登记类型	登记时间
1	海阳望海置业有限公司	陶雪娥	3706870030280001390010212	预告登记	2014/6/14 0:00:00

查封信息

登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	送达时间	登记时间	查封期限
经查询, 该不动产无查封信息						

页码, 1/1

51

海阳市不动产登记信息查询结果

注: 此证明以打印为准, 手写无效!

查询时间: 2022/9/1 14:54:10

受理编号: 202209010000121

查询申请人	海阳市人民政府	身份证号	111
产权证号	鲁(2020)海阳市不动产权证0004603号	印刷编号	

权利人信息

序号	权利人名称	证件号码	占有份额
1	海阳望海置业有限公司	91370687165308281K	单独所有

不动产基本信息 (单位: 平方米)

不动产单元号	3706870030282800013900010067	状态	预售, 预抵押, 预查封
不动产类型	房屋	坐落	海阳市海景路28号望海·盛世双帆1号楼2903
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅
面积	56.09	分摊面积	16.07
登记时间	2020/7/2 10:55:11	使用期限	2078年10月29日止

抵押信息

经查询, 该不动产无抵押信息



预告信息

序号	预告权利人	预告义务人	预告权利人证件号码	预告登记类型	登记时间
1	毕杰利	海阳望海置业有限公司	1706870030282800013900010067	房屋所有权转移登记	2015/7/13 11:30:42
2	海阳望海置业有限公司	毕杰利/李娜	370687018008976	房屋所有权转移登记	2015/7/17 8:46:30

查封信息

登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	送达时间	登记时间	查封期限
1	海阳市人民法院	(2022)鲁0687执保15号	预查封	2022/2/28 9:59:55	2022/2/28 9:59:55	36

页码, 1/1

46 未付

海阳市不动产登记信息查询结果

注: 此证明以打印为准, 手写无效!

查询时间: 2022/9/1 14:54:10

受理编号: 202209010000121

查询申请人	海阳市人民政府	身份证号	111
产权证号	鲁(2020)海阳市不动产权证0004893号	印刷编号	

权利人信息

序号	权利人名称	证件号码	占有份额
1	海阳望海置业有限公司	91370687165308281K	单独所有

不动产基本信息 (单位: 平方米)

不动产单元号	3706870030282800013900020462	状态	权属, 预抵押
不动产类型	房屋	坐落	海阳市海景路28号望海·盛世双帆2号楼909
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅
面积	61.10	分摊面积	14.40
登记时间	2020/7/2 12:02:11	使用期限	2078年10月29日止

抵押信息

经查询, 该不动产无抵押信息



预告信息

序号	预告权利人	预告义务人	预告权利人证件号码	预告登记类型	登记时间
1	海阳望海置业有限公司	刘娟娟	1706870030282800013900010067	房屋所有权转移登记	2011/12/28 0:00:00

查封信息

经查询, 该不动产无查封信息						
----------------	--	--	--	--	--	--

海阳市不动产登记信息查询结果

注：此证明以打印为准，手写无效！

页码, 1/1

查询时间: 2022/9/1 14:54:10 受理编号: 202209010000121

查询申请人	海阳市人民政府	身份证号	111
产权证号	鲁(2020)海阳市不动产权证第0005119号	印刷编号	
权利人信息			
序号	权利人名称	证件号码	占有份额
1	海阳望海置业有限公司	91370687165308281K	单独所有
不动产基本信息 (单位: 平方米)			
不动产单元号	370687003028280031800020397	状态	权属, 预抵
不动产类型	房屋	坐落	海阳市海景路28号望海·盛世双帆2号楼2608
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅
面积	59.54	分摊面积	16.78
登记时间	2020/7/2 12:03:20	使用期限	2078年10月29日止
抵押信息			
经查询, 该不动产无抵押信息			
预告信息			
序号	预告权利人	预告义务人	预告权利人证件号码
1	海阳望海置业有限公司	张文胜	海阳望海置业有限公司
查封信息			
经查询, 该不动产无查封信息			



海阳市不动产登记信息查询结果

注：此证明以打印为准，手写无效！

页码, 1/1

查询时间: 2022/9/1 14:54:10 受理编号: 202209010000121

查询申请人	海阳市人民政府	身份证号	111
产权证号	鲁(2020)海阳市不动产权证第0004874号	印刷编号	
权利人信息			
序号	权利人名称	证件号码	占有份额
1	海阳望海置业有限公司	91370687165308281K	单独所有
不动产基本信息 (单位: 平方米)			
不动产单元号	370687003028280031800020370	状态	权属, 预抵
不动产类型	房屋	坐落	海阳市海景路28号望海·盛世双帆2号楼2613
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅
面积	55.67	分摊面积	15.69
登记时间	2020/7/2 12:02:04	使用期限	2078年10月29日止
抵押信息			
经查询, 该不动产无抵押信息			
预告信息			
序号	预告权利人	预告义务人	预告权利人证件号码
1	海阳望海置业有限公司	霍益财	海阳望海置业有限公司
查封信息			
经查询, 该不动产无查封信息			



页码, 1/1

海阳市不动产登记信息查询结果

注: 此证明以打印为准, 手写无效!

查询时间: 2022/9/1 14:54:10

受理编号: 202209010000121

查询申请人	海阳市人民法院	身份证号	1111
产权证号	鲁(2020)海阳市不动产证第0005124号	印刷编号	
<b>权利人信息</b>			
序号	权利人名称	证件号码	占有份额
1	海阳望海置业有限公司	91370687165308281K	单独所有
<b>不动产基本信息 (单位: 平方米)</b>			
不动产单元号	370687003028280013900202375	状态	权属, 预抵押
不动产类型	房屋	坐落	海阳市海景路28号望海·盛世双帆2号楼2807
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅
面积	56.40	分摊面积	
登记时间	2020/7/2 12:03:21	使用期限	
<b>抵押信息</b>			
经查询, 该不动产无抵押信息			
<b>预告信息</b>			
序号	预告权利人	预告义务人	预告登记类型
1	海阳市农村信用社	王展	预抵押登记
<b>查封信息</b>			
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型
1	海阳市人民法院	(2022)鲁0687执1671号	预查封
		送达时间	登记时间
		2022/2/28 9:38:4	2022/2/28 9:38:4
		查封期限	36



52

http://172.20.41.157/Notice/HtmlPage/HtmlMainPage.aspx?PrintBsn=4ba9b96-1a0... 2022/9/1

页码, 1/1

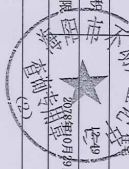
海阳市不动产登记信息查询结果

注: 此证明以打印为准, 手写无效!

查询时间: 2022/9/1 14:54:10

受理编号: 202209010000121

查询申请人	海阳市人民法院	身份证号	1111
产权证号	鲁(2020)海阳市不动产证第0005180号	印刷编号	
<b>权利人信息</b>			
序号	权利人名称	证件号码	占有份额
1	海阳望海置业有限公司	91370687165308281K	单独所有
<b>不动产基本信息 (单位: 平方米)</b>			
不动产单元号	370687003028280013900202375	状态	权属, 预抵押
不动产类型	房屋	坐落	海阳市海景路28号望海·盛世双帆2号楼2810
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅
面积	44.32	分摊面积	
登记时间	2020/7/2 12:03:38	使用期限	
<b>抵押信息</b>			
经查询, 该不动产无抵押信息			
<b>预告信息</b>			
序号	预告权利人	预告义务人	预告登记类型
1	海阳市农村信用社	黄金锋	预抵押登记
<b>查封信息</b>			
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型
1	海阳市人民法院	(2022)鲁0687执1671号	预查封
		送达时间	登记时间
		2022/2/28 10:07:03	2022/2/28 10:07:03
		查封期限	36



43

http://172.20.41.157/Notice/HtmlPage/HtmlMainPage.aspx?PrintBsn=0241e3b-66b... 2022/9/1

页码, 1/1

海阳市不动产登记信息查询结果

注: 此证明以打印为准, 手写无效!

查询时间: 2022/9/1 14:54:10

受理编号: 202209010000121

查询申请人	海阳市人民法院	身份证号	111
产权证号	鲁(2020)海阳市不动产权证0005029号	印刷编号	

权利人信息

序号	权利人名称	证件号码	占有份额
1	海阳望海置业有限公司	91370687165308281K	单独所有

不动产基本信息 (单位: 平方米)

不动产单元号	370687003028200013F00020381	状态	权属, 预抵
不动产类型	房屋	坐落	海阳市海景路28号望海·盛世双帆2号楼2901
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅
面积	73.77	分摊面积	20.79
登记时间	2020/7/2 12:02:53	使用期限	2084年10月29日止

抵押信息

经查询, 该不动产无抵押信息



预告信息

序号	预告权利人	预告义务人	预告权利人证件号码	预告登记类型	登记时间
1	海阳市农村商业银行	陈小娟		预购商品房预告登记	2012/3/2 0:00:00

查封信息

经查询, 该不动产无查封信息

http://172.20.41.157/Neoffice/HtmlPage/HtmlMainPage.aspx?printBsn=c6d6cece1-a7c6f... 2022/9/1

页码, 1/1

海阳市不动产登记信息查询结果

注: 此证明以打印为准, 手写无效!

查询时间: 2022/9/1 14:54:10

受理编号: 202209010000121

查询申请人	海阳市人民法院	身份证号	111
产权证号	鲁(2020)海阳市不动产权证0004880号	印刷编号	

权利人信息

序号	权利人名称	证件号码	占有份额
1	海阳望海置业有限公司	91370687165308281K	单独所有

不动产基本信息 (单位: 平方米)

不动产单元号	370687003028200013F00020387	状态	权属, 预抵
不动产类型	房屋	坐落	海阳市海景路28号望海·盛世双帆2号楼3001
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅
面积	73.77	分摊面积	20.79
登记时间	2020/7/2 12:02:06	使用期限	2078年10月29日止

抵押信息

经查询, 该不动产无抵押信息



预告信息

序号	预告权利人	预告义务人	预告权利人证件号码	预告登记类型	登记时间
1	海阳市农村商业银行	吴杰平		预购商品房预告登记	2011/12/27 0:00:00

查封信息

经查询, 该不动产无查封信息

http://172.20.41.157/Neoffice/HtmlPage/HtmlMainPage.aspx?printBsn=0bec6080-f98f... 2022/9/1









# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码  
91370602765785970R

扫描二维码登录  
国家企业信用信息公示系统  
报送企业信息、许可、监  
管信息



名称 山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2004年01月14日

法定代表人 胡广琴

住所 山东省烟台市芝罘区解放路166号

经营范围

一般项目：房地产评估；资产评估；房地产咨询；不动产登记代理服务；土地整治服务；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）  
许可项目：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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



登记机关

2022年07月12日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

# 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

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

机构名称：  
法定代表人：  
(执行事务合伙人)  
住所：  
统一社会信用代码：  
备案等级：  
证书编号：  
有效期限：

胡广琴

山东省烟台市芝罘区解放路 166 号

91370602765785970R

贰级

鲁评 052018

2021 年 11 月 8 日至 2024 年 11 月 7 日



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 on real estate appraisal reports.

  
发证机关  
No. 00231061

姓名 / Full name  
宋叶余  
性别 / Sex  
男  
身份证件号码 / ID No.  
371122198204190913  
注册号 / Registration No.  
3720080130  
执业机构 / Employer  
山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司  
有效期至 / Date of expiry  
2023-7-2  
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. 00243184

姓名 / Full name  
姜倩倩  
性别 / Sex  
女  
身份证件号码 / ID No.  
370881198909111522  
注册号 / Registration No.  
3720210155  
执业机构 / Employer  
山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司  
有效期至 / Date of expiry  
2024-3-8  
持证人签名 / Bearer's signature

