

## 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 083 号

估价项目名称：山东省泰安市新泰市龙池路 111 号东城田园清  
华园 26 幢 3 单元 1001 号房地产市场价格价值评估

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：杨亚楠（注册号：3720210141）

王友娟（注册号：3720150165）

估价报告出具日期：二〇二二年九月二日

**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 1366 号委托书中所涉及的位于山东省泰安市新泰市龙池路 111 号东城田园清华园 26 幢 3 单元 1001 号房地产进行了估价，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：**为位于山东省泰安市新泰市龙池路 111 号东城田园清华园 26 幢 3 单元 1001 号房地产，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《不动产登记交易信息查询结果证明》等资料复印件结合实地查勘，估价对象基本情况如下：

权利人为裘玉玲，坐落为新泰市城区龙池路 111 号东城田园清华园 26 幢 3 单元 1001 号，房屋用途为住宅，房屋结构为钢混结构，建成年代为 2020 年，总层数为 20 层（地上 18 层，地下 2 层），估价对象位于第 10 层，建筑面积为 133.64 m<sup>2</sup>。于价值时点，估价对象尚未办理不动产权证，且存在查封情况。

**价值时点：**2022 年 8 月 24 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8月24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 <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
山东省泰安市新泰市龙池路111号 东城田园清华园26幢3单元1001 号房地产	第10层/20层	133.64	10213	136.49
房地产总价大写：人民币壹佰叁拾陆万肆仟玖佰元整。				

**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

二〇二二年九月九日



## 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.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
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
一、《新泰市人民法院委托书》[(2022)鲁0982执1366号]复印件.....	19
二、《不动产登记交易信息查询结果证明》复印件.....	19
三、估价对象位置示意图.....	19
四、估价对象及周边环境照片.....	19
五、房地产估价机构的企业法人营业执照复印件.....	19
六、房地产估价机构备案证书复印件.....	19
七、注册房地产估价师注册证书复印件.....	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、注册房地产估价师杨亚楠已于2022年8月24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《不动产登记交易信息查询结果证明》等相关资料的复印件，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安全使用。

3、估价对象建筑面积是根据估价委托人提供的《不动产登记交易信息查询结果证明》等资料复印件确定，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其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，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（田园清华园 26 幢）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、物业费等材料，房地产估价师无法掌握估价对象是否存在欠缴税费、水电费、物业费等情况及金额，本次估价未考虑拖欠上述费用对评估价值的影响。

7、本次估价假设估价对象不存在担保物权、其他用益物权、租赁、占用使用等情况。

### （二）未定事项假设

由于估价委托人未提供相关土地权属资料，根据《不动产登记交易信息查询结果证明》复印件，估价对象房屋用途为住宅，结合“房地一体”原则，设定权利人袁玉玲拥有估价对象分摊的国有建设用地使用权，估价对象土地性质为国有土地，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地。如上述状况发生变化，估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

### （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》复印件，估价对象存在查封情况。结合估价目的，本次估价未考虑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。

### （五）依据不足假设

本报告无依据不足假设。

## 二、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, 亦不得以其他任何方式公开发表。

(五) 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。

(六) 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格, 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。

(七) 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 9 月 2 日至 2023 年 9 月 1 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

### 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：济南市历下区经一路南侧明湖天地 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

估价对象为坐落于山东省泰安市新泰市龙池路 111 号东城田园清华园 26 幢 3 单元 1001 号房地产，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《不动产登记交易信息查询结果证明》等资料复印件，结合实地查勘，估价对象基本情况如下：

权利人 为 裘玉玲，坐落 为 新泰市城区龙池路 111 号东城田园清华园 26

幢3单元1001号，房屋用途为住宅，房屋结构为钢混结构，建成年代为2020年，总层数为20层（地上18层，地下2层），估价对象位于第10层，建筑面积为133.64 m<sup>2</sup>。

于价值时点，估价对象尚未办理不动产权证，且存在查封情况。结合本次估价目的，本次评估未考虑查封情况对估价结果的影响。

## （二）土地基本状况

1、四至：估价对象所在项目东至教师苑，西至龙池路，北至溧阳小区，南至府前大街。

2、形状：估价对象所在项目土地形状呈多边形。

3、开发程度：估价对象宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），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：由于估价委托人未提供相关土地权属资料，根据《不动产登记交易信息查询结果证明》复印件，结合“房地一体”原则，设定权利人袁玉玲拥有估价对象分摊的国有建设用地使用权，估价对象土地性质为国有土地，土地使用权类型为出让。

## （三）建筑物基本状况

估价对象位于山东省泰安市新泰市龙池路111号东城田园清华园26幢3单元1001号，该楼栋共四个单元，三单元门为可视对讲门，电梯间地面、墙面为瓷砖，顶棚刷白，楼层布局为两梯两户。设有消防楼梯，楼梯踏步为大理石，栏杆及扶手为不锈钢，内墙面及顶棚刷白。总楼层为20层（地上18层，地下2层），估价对象位于第10层，建筑面积为133.64 m<sup>2</sup>，房屋用途为住宅，层高为2.68m。

1、设施设备：估价对象所在楼栋管道通畅，水卫、电照、燃气、暖

气、电梯、消防等设备运转正常。

## 2、装饰装修

### (1) 外部装修：

外墙面为石材、涂料。

### (2) 室内部装修

入户门为防盗门，窗户为断桥铝窗。客厅、餐厅地面为瓷砖，墙面为壁纸，顶棚刷白；卧室地面为瓷砖，墙面为壁纸，部分墙面刷白，顶棚刷白，门为成套木门；卫生间及厨房地面、墙面为瓷砖，顶棚为铝扣板吊顶，门为钛镁合金门。

3、建成时间：2020年。

4、建筑结构：钢混。

5、新旧程度：估价对象成新度好。

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

### 1、位置状况

估价对象坐落于新泰市龙池路111号东城田园清华园26幢3单元1001号，位于龙池路与府前大街交叉口东北角，距离新泰市人民政府约1.5公里。估价对象所在项目西临龙池路，南临府前大街。估价对象所在楼栋总楼层为20层（地上18层，地下2层），估价对象位于第10层，朝向为南北。

### 2、交通状况

(1) 附近有新泰18、6、16、21、7、9路等多路公交经过并在附近设有站点。

(2) 所在区域内交通路网发达，道路体系为网格状，区域内有龙池路、府前大街、向阳路等交通主干道，主次干道道路较通畅、状况良好。

(3) 小区内设有地下停车场。

(4) 附近道路无特殊交通管制。

### 3、外部配套设施状况

#### (1) 基础设施状况

区域内基础设施达到“七通”配套（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力）。

#### (2) 公共配套设施状况

周边有大润发(府前街店)、百悦超市、和都超市、煜泽超市等商超；有山东新泰齐丰村镇银行(东城田园支行)、新泰农商银行东城田园分理处、中国银行(新泰青云路支行)、中国工商银行(新泰东城支行)、中国建设银行(新泰支行府东分理处)、中国邮政储蓄银行(新泰市支行)、中国人民银行(新泰市支行)等金融设施；有新泰市第三实验小学、新泰市中国娃双语小学、新泰市平阳小学、新泰市平阳实验学校、新泰市青云中学、山东省新泰第一中学等教育配套；有新泰市中医医院、东城社区卫生室等医疗配套。

### 4、周围环境状况

#### (1) 居住成熟度

周边有北寨小区、溧阳小区、教师苑、东城小区等住宅小区。

#### (2) 自然环境

周边无大气、噪音、水体污染，道路两旁及小区内绿化。

#### (3) 人文环境

周边住宅小区较集中，社会治安状况较好。

#### (4) 景观环境

周边有青云湖、滨湖广场。

### 五、价值时点

价值时点为 2022 年 8 月 24 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。

### 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2020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、《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）；

9、住房和城乡建设部、自然资源部、最高院等部门规章；

10、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）；

## （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1366号〕；

2、《不动产登记交易信息查询结果证明》复印件。

## （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建设的，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。	估价对象为东城田园清华园 26 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选取可比实例;

③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;

④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8月24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 <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
山东省泰安市新泰市龙池路111号 东城田园清华园26幢3单元1001 号房地产	第10层/20层	133.64	10213	136.49
房地产总价大写：人民币壹佰叁拾陆万肆仟玖佰元整。				

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨亚楠	 姓名：杨亚楠 注册号：3720210141 有效期至：2024.3.1	杨亚楠	2022年9月2日
王友娟	 姓名：王友娟 注册号：3720150165 有效期至：2024.7.20	王友娟	2022年9月2日

十二、实地查勘期

2022年8月24日。

十三、估价作业期

2022年8月24日至2022年9月2日。



## 附 件

- 一、《新泰市人民法院委托书》〔（2022）鲁 0982 执 1366 号〕复印件
- 二、《不动产登记交易信息查询结果证明》复印件
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象及周边环境照片
- 五、房地产估价机构的企业法人营业执照复印件
- 六、房地产估价机构备案证书复印件
- 七、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1366号

山东广和房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行袁祥升与袁玉玲民间借贷一案中，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龙池路111号东城田园清华园26幢3单元1001号。



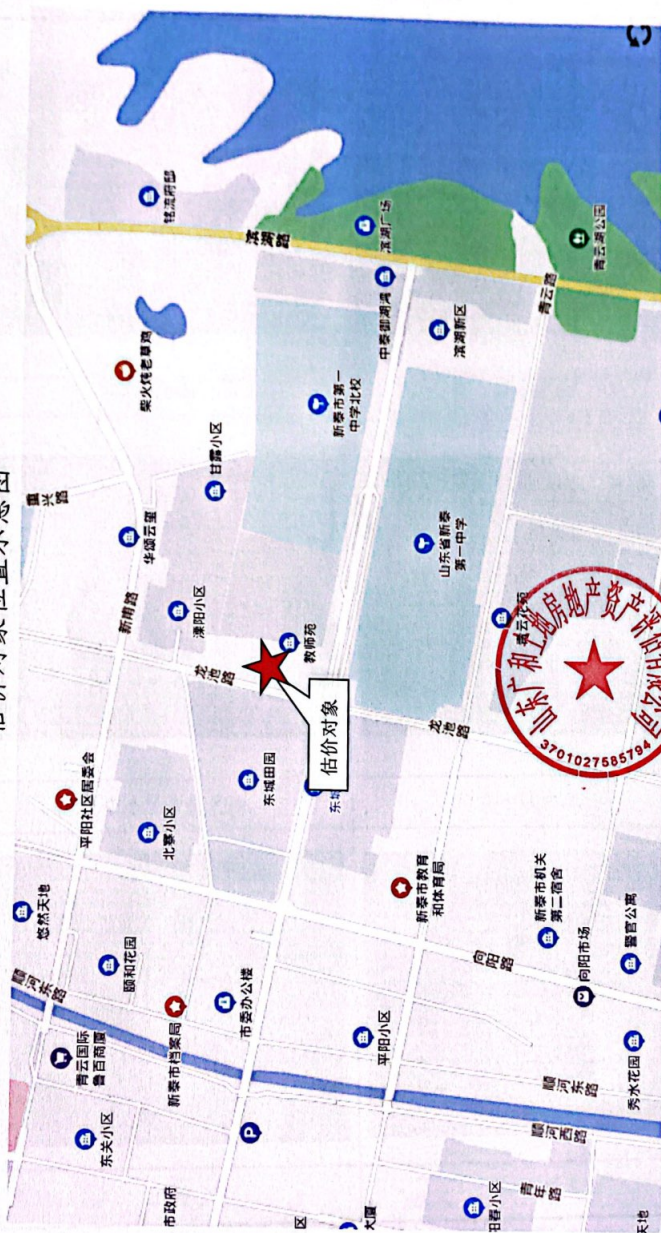
2022年08月29日

# 不动产登记交易信息查询结果证明

山东杞都律师事务所, 裘玉玲, 2022年3月23日, 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 2022032376085  
 2022032376085经查询, 结果如下; 编号: 2022032376085

人员信息						
序号	姓名	证件号				
1	裘玉玲	370982198310181825				
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	裘玉玲	鲁(2019)新泰市不动产权证明第0002919号	新泰市城区龙池路111号东城田园清华园26幢3单元1001号	133.64	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	广东省广州市越秀区人民法院	(2021)粤0104执保2309号	2021-08-10	2024-08-09		
1	广州市越秀区人民法院	(2021)粤0104执保2310号	2021-08-10	2024-08-09		
1	新泰市人民法院	(2021)鲁0982民初5996号	2021-07-29	2024-07-29		
1	广州市越秀区人民法院	(2021)粤0104执保1902号	2021-06-28	2024-06-27 1360039466		
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		
				029 82009177		
异议信息						
序号*	权利人	不动产权证明号	坐落	面积		

估价对象位置示意图



## 估价对象及周边环境照片

																													
外部环境	外部环境																												
																													
所在小区内部环境	所在小区内部环境																												
	 <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <caption style="text-align: center;">工程竣工标志牌</caption> <tbody> <tr> <td>工程名称</td> <td>绿地国际·御中国2号楼</td> <td>设计使用年限</td> <td>50年</td> </tr> <tr> <td>开工日期</td> <td>2018年12月1日</td> <td>竣工日期</td> <td>2020年1月27日</td> </tr> <tr> <td>建设单位</td> <td>山东鲁恒置业有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>宋兆波</td> </tr> <tr> <td>勘察单位</td> <td>山东建勘集团有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>董新平</td> </tr> <tr> <td>设计单位</td> <td>深圳市筑地建筑设计有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>董宝良</td> </tr> <tr> <td>施工单位</td> <td>山东中鲁建筑工程有限公司</td> <td>项目经理</td> <td>任守伟</td> </tr> <tr> <td>监理单位</td> <td>新泰中平阳光工程监理有限责任公司</td> <td>总监理工程师</td> <td>田 波</td> </tr> </tbody> </table>	工程名称	绿地国际·御中国2号楼	设计使用年限	50年	开工日期	2018年12月1日	竣工日期	2020年1月27日	建设单位	山东鲁恒置业有限公司	项目负责人	宋兆波	勘察单位	山东建勘集团有限公司	项目负责人	董新平	设计单位	深圳市筑地建筑设计有限公司	项目负责人	董宝良	施工单位	山东中鲁建筑工程有限公司	项目经理	任守伟	监理单位	新泰中平阳光工程监理有限责任公司	总监理工程师	田 波
工程名称	绿地国际·御中国2号楼	设计使用年限	50年																										
开工日期	2018年12月1日	竣工日期	2020年1月27日																										
建设单位	山东鲁恒置业有限公司	项目负责人	宋兆波																										
勘察单位	山东建勘集团有限公司	项目负责人	董新平																										
设计单位	深圳市筑地建筑设计有限公司	项目负责人	董宝良																										
施工单位	山东中鲁建筑工程有限公司	项目经理	任守伟																										
监理单位	新泰中平阳光工程监理有限责任公司	总监理工程师	田 波																										
26 幢	竣工标志牌																												

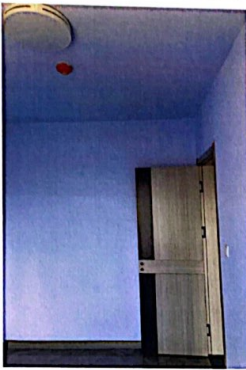




估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



### 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: 370000228011004

变更次:	4	变更事项(编码):	名称
变更前内容:	山东广和房地产土地评估咨询有限公司	山东广和土地房地产资产评估有限公司	山东广和土地房地产资产评估有限公司
变更后内容:	山东广和土地房地产资产评估有限公司		山东广和土地房地产资产评估有限公司
核准日期:	2020-05-30		



复印件专用章  
复印件无效



# 营业执照

(副本) 3-1

统一社会信用代码  
91370102729264932Y



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、房地产中介服务、土地管理、复垦、编制项目可行性研究报告、项目、经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹仟万元整  
成立日期 2001年06月17日  
营业期限 2001年06月17日至 年 月 日  
住所 济南市历下区经一路南朝明丽天地A座401室

山东广和土地房地产资产评估有限公司  
复印件专用章  
印件无效



登记机关

2020年08月25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

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：鲁评字01160

有效期限：2021年12月1日至2025年5月4日



自2021年12月1日至2025年5月4日  
本证书专用章  
文件无有效

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 on real estate appraisal reports.



No. 00242701

姓名 / Full name

杨亚楠

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370105199007091112

注册号 / Registration No.

3720210141

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

2024-3-1

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. 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



山东广和土地房地产资产评估有限公司  
业务专用章  
王友娟