广泰评估 CAA China Appraisal Association 中估联行

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：鲁广泰评房鉴字(2019)第560号

估价项目名称：李西库名下南城东顺城街40室商业房地产市场价值评估

估价委托人：菏泽市牡丹区人民法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘雪伟 3720110054

李文晖 3719960049

估价报告出具日期：二〇一九年七月二十九日

致估价委托人函

菏泽市牡丹区人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象房地产市场价值进行了评估。

估价目的：确定估价对象涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价对象：

依据估价委托人提供的《房屋档案卷内目录》及注册房地产估价师的实地查勘，房屋所有权人为李西库、李娜，房屋坐落南城东顺城街40室，房屋用途为商业，建筑面积为56.31平方米，共有情况：共同共有，估价对象总层数为1层，所在层数第1层，混合结构，建成年份为2001年。产权证号：259687。

价值时点：2019年7月4日，为完成实地查勘之日。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年7月4日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产市场价值结果表：

坐落	评估单价（元/㎡）	建筑面积（㎡）	评估总价（万元）
南城东顺城街40室	13421	56.31	75.57

房地产总价：75.57万元　　大写金额：柒拾伍万伍仟柒佰元整；

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

二〇一九年七月二十九日

目 录

一、估价师声明.....1
二、估价假设和限制条件.....3
三、估价结果报告.....6
（一）估价委托人.....6
（二）房地产估价机构.....6
（三）估价目的.....6
（四）估价对象.....6
（五）价值时点.....8
（六）价值类型.....8
（七）估价原则.....8
（八）估价依据.....11
（九）估价方法.....12
（十）估价结果.....14
（十一）注册房地产估价师.....15
（十二）实地查勘期.....15
（十三）估价作业期.....15
四、附件.....16
1. 菏泽市牡丹区人民法院委托书（2019）鲁1702执1354号；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象状况照片；
4. 《房屋档案卷内目录》；
5. 房地产估价机构营业执照复印件；
6. 房地产估价机构资质证书复印件；
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. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价报告中的估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《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】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
6. 注册房地产估价师已于2019年7月4日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
7. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告由山东广泰土地房地产评估测绘有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后十日内通过菏泽市牡丹区人民法院向我公司书面提出。

二、估价假设和限制条件

1.一般假设

（1）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（3）任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（4）本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、未来处置风险以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

（5）本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

（6）估价对象的权属、建筑面积、用途、建成年代等以估价委托人提供的《房屋档案卷内目录》上载明的为依据。

（7）本次估价是以估价委托人领勘准确性为估价前提。

（8）估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（9）本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。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相应责任。

（10）根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）第三十一条第二款规定：“拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权，不因拍卖而消灭，但该权利的继续存在于拍

卖财产上，对在先的物权及其他优先受偿权的实现有影响的，人民法院应当依法将其除去后进行拍卖”。

2. 未定事项假设

无未定事项假设

3. 背离事实假设

（1）因估价委托人未提供其他相关资料，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权。

（2）因估价委托人未提供其他相关资料，结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的查封因素。

（3）经注册房地产估价师的现场勘查，估价对象房屋已出租，经与委托方沟通确认，本次评估不考虑租赁权。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

因估价委托人提供的相关资料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，确定估价对象南城东顺城街40室房屋建成年份为2001年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，如上述情况发生变化，建成年份差异5年以上，估价结果须做相应调整。

6. 估价报告使用限制

（1）本估价报告书仅为菏泽市牡丹区人民法院确定涉案房地产价值提供参考，不作其他估价目的之用，如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

（2）未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（3）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（4）本次估价结果受价值时点的限制，且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、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（5）本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

单位名称：菏泽市牡丹区人民法院

联 系 人：杨健

联系电话：17853006220

（二）房地产估价机构

房地产估价机构：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

地址：山东省济南市历下区羊头峪路18-2号

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]017号

资质有效期：2018年12月29日至2021年12月28日

联系人：李文伟

联系电话： 0531-88705988

（三）估价目的

为菏泽市牡丹区人民法院确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1. 委托情况

依据菏泽市牡丹区人民法院委托书（2019）鲁1702执1354号：在申请执行闫留东与李西库、李艳其他案由一案中，申请执行人申请进行司法评估，评估事项为：李西库名下南城双井街东侧的房产（市直字第049930号）、李西库名下南城曹州路北侧1号楼01005室（130759-1号）、李西库名下南城东顺城街40室（259687）进行评估。本次报告仅评估李西库

名下南城东顺城街40室（259687）商业房地产进行评估。

2.权益状况

（1）房地产登记状况

依据估价委托人提供的《房屋档案卷内目录》，估价对象房地产登记状况信息如下：

房屋坐落	南城东侧城街40室		
房屋所有权人	李西库、李娜	房屋共有情况	共同共有
规划用途	商业	房产证号	259687
建成年代	2001年	规划用途	商业
建筑面积（m²）	56.31	结构	混合

（2）他项权利状况

因估价委托人未提供其他相关资料，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权。

（3）查封状况

因估价委托人未提供其他相关资料，结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的查封因素。

（4）租赁状况

经注册房地产估价师的现场勘查，估价对象房屋已出租，经与委托方沟通确认，本次评估不考虑租赁权。

3.实物状况

估价对象菏泽市南城东顺城街40室为混合结构，建成年份为2001年；外墙贴瓷砖。

室内：进户门为简易玻璃推拉门，卷帘门；室内已由承租户装修改造，瓷砖地面，内墙乳胶漆，层高3.4米；配套设施水、电齐全，基本能满足营业需要。

4.区位状况描述与分析

繁华程度	临曹州路、东顺城街等干道，区域内公共配套设施齐全，估价对象周围出租经营状况较好，商业繁华度较好。
基础设施配套	估价对象所在区域基础设施基本完善，达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整）。
公共服务设施	周围有南城双井文化广场、鲁西南茶叶大市场，附近有中国农业银行、中国民生银行、中国银行、等金融机构，牡丹商业广场等购物场所，公共配套设施基本齐全，生活较便利。
交通便捷度	临曹州路、双井街，东顺城街道路通达性较好，附近有1路;13路;20路路等公交通过，交通基本便捷。
周边典型物业	附近住宅密集，住宅小区较多。
环境景观	环境景观一般。

（五）价值时点

二〇一九年七月四日（实地查勘完成日期）

（六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点2019年7月4日的房地产价值。

市场价值：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。

本报告价格货币单位均为人民币。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是

地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理

性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，这些遵循了替代原则。

5.最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

（1）《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72号，自1995年1月1日起施行,2009年8月27日第二次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号，自1999年1月1日起施行，2004年8月28日第二次修正)；

（3）《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256号，自1999年1月1日起施行,2014年7月29日第二次修正）；

（4）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，自1990年5月19日施行）；

（5）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行）；

（6）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）；

2、技术标准、规程、规范

（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、估价委托人提供的有关资料

（1）菏泽市牡丹区人民法院委托书（2019）鲁1702执1354号；

（2）房屋档案卷内目录；

（3）估价委托人提供的其他资料。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

（1）实地查勘、摄影和记录；

（2）菏泽市房地产市场信息；

（3）估价对象附近房地产投资回报状况；

（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），通行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。

1、方法选用分析

估价人员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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法和收益法对估价对象菏泽市南城东顺城街40室建筑面积56.31㎡的房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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。	估价对象规划用途为商业，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。	选取
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，估价对象为商业用途物业，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

2、本次选用估价方法定义及基本公式

（1）.比较法

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。

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

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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

净收益按一定比率递增，收益期限为有限年的公式如下：

$$V=\frac{A}{Y-g}\left(1-(\frac{1+g}{1+Y})^{n}\right)$$

V—房地产在估价时点的收益价格；

A—房地产未来第1年净运营收益；

g—净收益逐年递增的比例；

Y—房地产的报酬率；

n—房地产收益期限为有限年；

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房地产价值。

（十）估价结果

1、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年7月4日的估价结果如下：（币种：人民币）

坐落	评估单价（元/m²）	建筑面积（m²）	评估总价（万元）
南城东顺城街40室	13421	56.31	75.57

房地产总价：75.57万元

大写金额：柒拾伍万伍仟柒佰元整；

2、估价结果内涵

（1）.估价对象土地使用权性质为出让，本报告评估价格包含了估价对象相应用途的国有土地使用权出让金。

（2）.未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

（十一）注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘雪伟	3720110054	中华人民共和国房地产估价师 姓名：刘雪伟 注册号：3720110054 有效期至：2020.2.26	2019.7.29
李文晖	3719960049	中华人民共和国房地产估价师 姓名：李文晖 注册号：3719960049 有效期至：2029.10.19	2019.7.29

（十二）实地查勘期

二〇一九年七月四日

（十三）估价作业期

二〇一九年七月四日至二〇一九年七月二十九日

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

二〇一九年七月二十九日

四、附件

1. 菏泽市牡丹区人民法院委托书（2019）鲁1702执1354号；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象状况照片；
4. 《房屋档案卷内目录》复印件；
5. 房地产估价机构营业执照复印件；
6. 房地产估价机构资质证书复印件；
7. 注册房地产估价师注册证书复印件。

菏泽市牡丹区人民法院

委托书

(2019)鲁1702执1354号

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司：

我院在执行闫留东与李西库、李艳 其他案由一案中，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：

一、 李西库名下南城双井街东侧的房产（市直字第049930号）。

二、 李西库名下南城曹州路北侧1号楼01005室（130759-1号）。

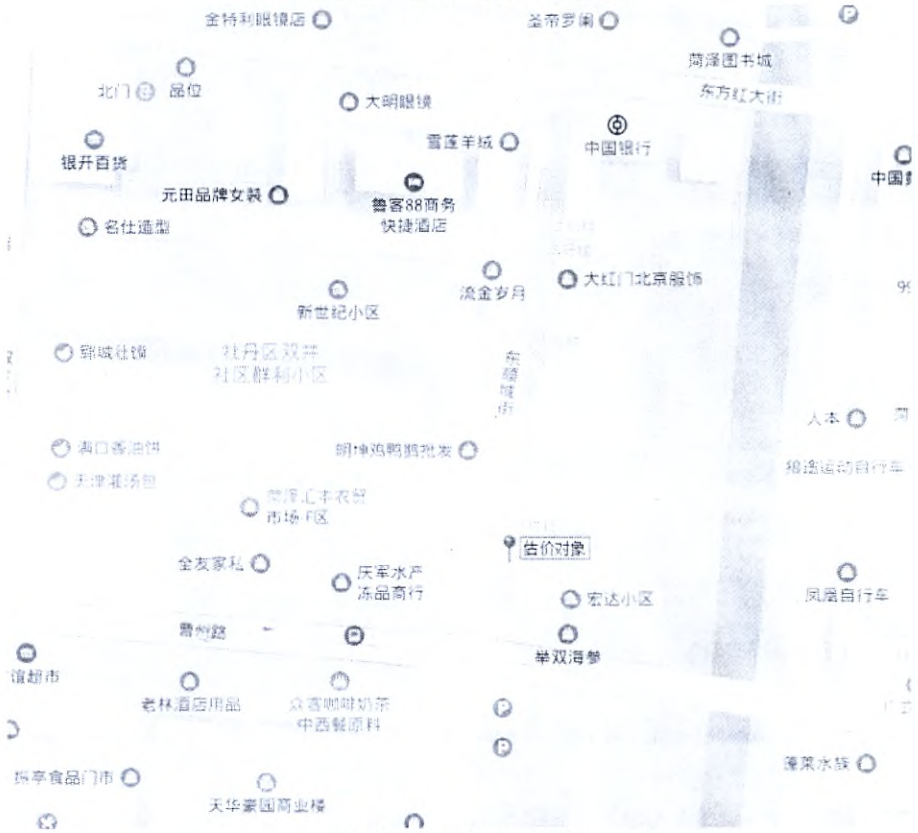
三、 李西库名下南城东顺城街40室（259687）。

2019年06月28日

承 办 人：杨健 联系电话：7355129

联 系 人：杨健 联系电话：17853006280

估价对象位置示意图



区域位置示意图

详细位置示意图

估价对象状况照片

房屋档案卷内目录

基本信息					
产权人：	李娜，李西库	坐落名称：	南城东顺城街40室		
业务宗号：	20170623056	产别：			
收件类型：	转移登记-赠与房产	签约日期：		建档日期：	2017年7月11日
合同号：					

档案信息					
案卷号：		档案编号：	013906089	归档号：	
库号：		区号：		排号：	
列号：		目录号：			

建筑信息					
建筑面积：	56.31	申报总价值：	732030	总评估价：	

土地信息					
地号：					
土地证号：		土地编号：		开始日期：	
土地面积：	0.00	土地产别：	国有	截止日期：	

其它信息			
附记：		其他事项：	

房屋档案卷内目录

产权人类别：	个人	产权人姓名：	李娜	共有类型：	共同共有
占有份额(%)：		产权证号：	259687	产权证编号：	
关系类型：		证件号码：	372901197805031027	证件类别：	身份证
性别：	女性	出证人：	解尊松	出证日期：	2017/6/30 0:00:00
联系电话：	15563589588	发证人：	孙儒	发证日期：	2017/6/30 11:51:24
房屋取得方式：	赠与				
户籍所在地：	山东省菏泽市牡丹区牡丹路258号				
备注：	共有权人：李西库				

当前为第1个 /共2个 上一个 下一个

房屋档案卷内目录

产权人类别：	个人	产权人姓名：	李西库	共有类型：	共同共有
占有份额(%)：		产权证号：	259687	产权证编号：	
关系类型：		证件号码：	372901197707060430	证件类别：	身份证
性别：	男性	出证人：	解尊松	出证日期：	2017/6/30 0:00:00
联系电话：	15562090999	发证人：	孙儒	发证日期：	2017/6/30 11:51:24
房屋取得方式：	赠与				
户籍所在地：	山东省菏泽市牡丹区八一西路51号				
备注：	共有权人：李娜				

当前为第2个 /共2个 上一个 下一个

	状态	收件号	查封类型	法院名称	送达人	查封文号	查封日期	查封期限
	当前	20180227012	查封	山东省菏泽市牡丹区人民法院	李哲 武松峰	（2018）鲁1702民初字732-1号	2018-02-27	3年
2	当前	20180918033	轮候查封	山东省菏泽市牡丹区人民法院	邵十豹 薛玉泰	（2018）鲁1702民初3837号	2018-09-18	3年
3	当前	20190426000299	轮候查封	山东省菏泽市牡丹区人民法院	范永增 刘德平	（2018）鲁1702执2402号	2019-04-26	

营业执照

（副 本）

5-1

统一社会信用代码 91370102733728488[illegible]2

名　　称　山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

住　　所　济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

法定代表人　李文伟

注册资本　肆佰万元整

成立日期　2001年12月18日

营业期限　2001年12月18日至　　年　月　日

经营范围　房地产评估；土地评估；不动产测绘；工程测量；地理信息系统工程；工程项目管理；计算机软件开发、系统集成、数据处理及相关技术咨询；房地产开发项目可行性研究；土地规划设计；城市规划策划；房地产信息咨询；房地产营销策划；房地产中介服务；招投标代理；工程造价咨询；企业管理咨询；会议及展览服务；策划创意服务；市场调查；批发、零售：建材、钢材、食品。(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)

登记机关

2018 年 08 月 30 日

提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

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：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：李文伟

住所：济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

统一社会信用代码：913701027337284882

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]017号

有效期限：2018年12月29日至2021年12月28日

发证机关（公章）

二〇一八年十二月二十九日

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部 发证机关

No. 00137712

姓 名 / Full name

刘雷伟

性 别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370105196706114113

注 册 号 / Registration No.

3720110054

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部 发证机关

No. 00122313

姓 名 / Full name

李文晖

性 别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370102196804220615

注 册 号 / Registration No.

3719960049

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-10-19

持证人签名 / Bearer's signature