

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：菏泽市牡丹区双井南街菏泽市一建公司 A 楼  
404 及储藏室涉案房地产价值评估

估价委托人：牡丹区人民法院

房地产估价机构：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李欣 卞明霞

估价报告出具日期：二〇一七年十二月二十日

估价报告编号：三鑫评（鉴）字（2017）第 HZ160 号

## 目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价依据.....	7
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附件.....	10
1、牡丹区人民法院《鉴定委托书》〔（2017）法技字第 612 号〕；	
2、估价对象《集资建房合同书》复印件；	
3、山东省菏泽市牡丹区人民法院《执行裁定书》（2016）鲁 1702 执 2055-1 号；	
4、估价对象位置示意图；	
5、估价对象照片；	
6、现场勘查记录表复印件；	
7、估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等。	

## 致估价委托人函

牡丹区人民法院：

受贵方的委托，山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公允的方法进行了分析和测算，对位于菏泽市牡丹区双井南街菏泽市一建公司A楼404及储藏室涉案房地产价值进行了估价。

估价人员对委托估价的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可以在收到估价报告之日起十日内通过牡丹区人民法院向我公司书面提出。根据估价委托人提供的《集资建房合同书》、《执行裁定书》复印件等、估价对象状况及结果如下：

合同编号：	A-404		
乙方：	杨景连	身份证号码：	372901590702372
房屋座落：	菏泽市牡丹区双井南街菏泽市一建公司A楼404及储藏室		
房屋总层数：	5层	所在层数：	3层
建筑结构：	砖混		
建筑面积(m <sup>2</sup> )：	93.04 m <sup>2</sup> 、8 m <sup>2</sup>	评估建筑面积(m <sup>2</sup> )：	93.04 m <sup>2</sup> 、8 m <sup>2</sup>
规划用途：	住宅、储藏室	实际用途：	住宅、储藏室
土地使用权取得方式：	出让		
估价目的：	为牡丹区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值		
价值时点：	二〇一七年十二月一日（完成实地查勘之日）		
估价方法：	比较法 收益法		
估价结果：	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)	
估价对象总价值：	57.61 万元	伍拾柒万陆仟壹佰元整	
估价对象单位价值：	6192 元/m <sup>2</sup>	每平方米陆仟壹佰玖拾贰元	

特殊事项说明：估价对象包含8 m<sup>2</sup>储藏室一间，本次估价未对储藏室进行单独评估，储藏室作为估价对象主房配套，价值包含在估价对象总价值内，提请报告使用者注意。

以上内容摘自本估价报告，若需了解详细情况，请阅读报告全文。

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

法定代表人：程新军

二〇一七年十二月二十日

## 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。
- (2)本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。
- (4)我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- (5)估价人员卞明霞已于2017年12月1日当日会同申请人代理人对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行界定的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- (6)没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- (7)本估价报告由山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过牡丹区人民法院向我公司书面提出。
- (8)参加本次估价的注册房地产估价师签名。

估价师姓名	注册证书号	签章	签字
李欣	3720140152		
卞明霞	3720160195		

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

(一)本评估意见设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

(二)在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(三)任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(四)本报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于因快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度变化的情况，本报告不考虑这种因素对估价对象价值产生的影响。

### 二、不确定事项假设

(一)本次估价结果未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(二)本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(三)因估价委托人不能提供相关证明材料，故本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权。

(四)由于客观原因，估价人员未能进入估价对象内部进行实地查勘记录，估价人员会同申请人代理人对估价对象的勘察，仅限于估价对象的外观，本次估价对象室内装修标准设定为简单装修，如与设定存在差异，估价结果应作出相应调整，提请报告使用者注意。

(五)因估价委托方提供的资料中未体现房屋建成年代，估价人员实地查勘结合市场调查，本次评估设定估价对象的建成年代为 2010 年。如有确切资料证明估价对象建成年代与本设定相差 5 年及以上，应对估价结果做出相应调整，提请报告使用者注意。

### 三、背离实际情况假设

(一)估价结果未考虑未来处置风险。

(二)估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(三)根据估价委托人提供的山东省菏泽市牡丹区人民法院《执行裁定书》(2016)鲁 1702 执 2055-1 号复印件显示，估价对象已查封。结合估价目的，本次估价不考虑查封、抵押等限制条件对估价结果的影响。

### 四、估价报告使用限制

(一)估价目的、价值时点不变。

(二)未经估价方和估价委托人书面同意,本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)本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值,如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化,估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

(四)本报告所依据的权属及其它证明材料,由估价委托人提供并对其真实性、合法性、有效性负责。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导致估价结果失真,估价机构不承担相应的责任。

(五)本报告评估目的是为牡丹区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产公开市场价值,不做其他评估目的之用。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。

(六)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。

(七)本估价报告自出具之日起壹年内使用有效。

#### 五、特殊事项说明

估价对象包含8 m<sup>2</sup>储藏室一间,本次估价未对储藏室进行单独评估,储藏室作为估价对象主房配套,价值包含在估价对象总价值内,提请报告使用者注意。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：牡丹区人民法院

联系人：牡丹区人民法院司法鉴定技术科

### 二、估价机构

机构名称：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

单位地址：菏泽市中山路 619 号

法定代表人：程新军

房地产评估资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字【2012】114 号

联系人：李欣

联系电话：0530-5351515

### 三、估价对象

#### 1、估价对象坐落

估价对象位于菏泽市牡丹区双井南街菏泽市一建公司 A 楼 404 室。

#### 2、权益状况

##### (1)房屋登记状况

根据估价委托人提供的估价对象《集资建房合同书》复印件，估价对象状况如下：

合同编号	A-404		
乙方	杨景连	身份证号	372901590702372
房屋座落	菏泽市牡丹区双井南街菏泽市一建公司 A 楼 404 及储藏室		
楼号	A	房号	A404
房屋总层数	5	所在层次	3
用途	住宅、储藏室	建筑面积(m <sup>2</sup> )	93.04 m <sup>2</sup> 、8 m <sup>2</sup>
土地使用权取得方式	出让		

##### (2)房屋他项权利状况

根据估价委托人提供的山东省菏泽市牡丹区人民法院《执行裁定书》(2016)鲁 1702 执 2055-1 号复印件显示，估价对象已查封。结合估价目的，本次估价不考虑查封、抵押等限制条件对估价结果的影响。

### 3、实物状况

#### (1)建筑物状况

##### ①公共部分

建筑类型	多层	总层数	5 层
楼梯间装修	水泥台阶，铸铁扶手	外立面装饰	涂料

层户数数量	一梯两户	电梯	
供暖	-	供气	
门禁系统	有		

②室内部分

由于客观原因，估价人员未能进入估价对象室内进行实地查勘，本次估价对象室内装修标准设定为简单装修，如与设定不符，估价结果将会做出相应调整，提请报告使用者注意。

(2)小区状况

居住小区楼宇构成	多层	交通组织方式	人车共存
景观及绿化	无	小区封闭性	封闭
物业公司有无	有	车位状况	有停车位

(3)实物状况分析

我们未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。装修和设备完整，房屋现正使用，维护状况较好，能满足当前的使用要求。

4、区位状况

交通便捷度	估价对象位于双井南街，道路通达性较好，交通较便捷。
自然人文环境质量	自然人文环境质量较好。
居住社区成熟度	区域配套较完善，居住社区成熟度较好。
基础设施配套情况	估价对象所在区域基础设施完善，达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路和场地平整）小区周边配套基础设施能够满足人们的日常生活需要。
公建配套情况	周边公建配套较完善，有医院，学校，商场、邮局、银行网点等较完善的配套设施。属于一完小和二十一中学区房。

四、估价目的

为牡丹区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值。

五、价值时点

二〇一七年十二月一日（完成实地查勘之日）

六、价值类型

本次估价采用的市场价值标准指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所形成的价格或价值。

七、估价依据

1、国家法律法规；



- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (3) 《中华人民共和国物权法》
- 2、住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章;
- 3、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律、法规及政策性文件;
- 4、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)
- 5、估价委托人提供的相关资料:
  - (1) 牡丹区人民法院《鉴定委托书》[(2017)法技字第612号];
  - (2) 估价对象《集资建房合同书》复印件;
  - (3) 山东省菏泽市牡丹区人民法院《执行裁定书》(2016)鲁1702执2055-1号;
- 6、估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

#### 八、估价原则

(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。

(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: 要求估价结果是在依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。

#### 九、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、基准地价修正法等, 有条件选用比较法进行估价的, 应采用比较法为主要方法, 有收益房地产采用收益法作为其中的一种方法进行估价。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, 可采用成本法进行估价。

本公司估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后, 根据估价对象的特点和估价目的, 确定本次估价的方法。估价对象所在区域成交案例较多, 做出修正后与估价对象具有可比性, 同时估价对象存在潜在出租收益, 所以本次估价采用比较法和收益法作为其估价方法; 然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价格。

比较法, 是在求取估价对象房地产价格时, 将估价对象房地产与近期发生交易

的类似房地产加以比较对照,从已发生交易的类似房地产的已知价格,修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

收益法,是预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

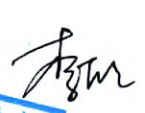
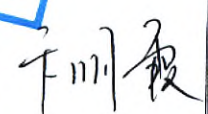
十、估价结果

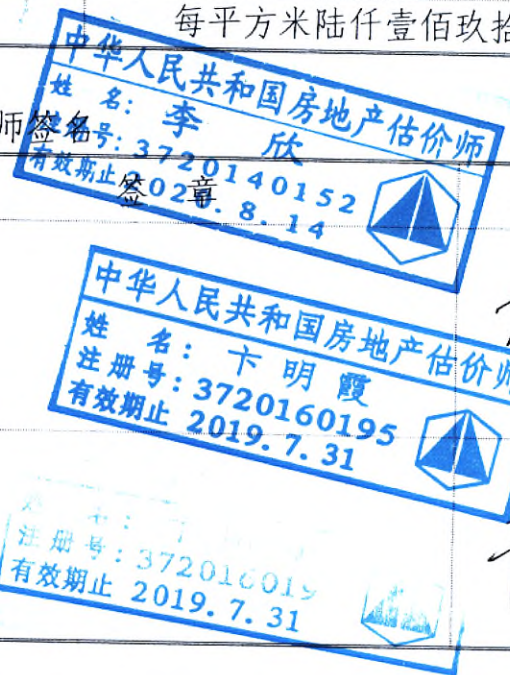
经估价人员实地查勘和对当地房地产市场的分析,按照估价原则和估价程序,选择适合的估价方法,评估得到估价对象房地产于价值时点二〇一七年十二月一日的房地产市场价值为:

估价结果:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值:	57.61 万元	伍拾柒万陆仟壹佰元整
估价对象单位价值:	6192 元/m <sup>2</sup>	每平方米陆仟壹佰玖拾贰元

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

估价师姓名	注册证书号	签字
李欣	3720140152	
卞明霞	3720160195	



十二、实地查勘期

二〇一七年十二月一日

十三、估价作业期

二〇一七年十二月一日至二〇一七年十二月二十日

## 附件

- 1、牡丹区人民法院《鉴定委托书》〔（2017）法技字第 612 号〕；
- 2、估价对象《集资建房合同书》复印件；
- 3、山东省菏泽市牡丹区人民法院《执行裁定书》（2016）鲁 1702 执 2055-1 号；
- 4、估价对象位置示意图；
- 5、估价对象照片；
- 6、现场勘查记录表复印件；
- 7、估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等。

# 鉴定委托书

(2017) 法技 字第612号

受委托机构	三鑫所		
案由	民间借贷		
案情摘要			
鉴定目的要求	对被执行人杨景连所有的位于菏泽市牡丹区双井南街前海市一建公司A幢404室房产价值评估。		
送检材料			
当事人	原告: 陈福海 18653067000		
	被告: 高志金 杨景连		
委托人	陈福海	电话	7355871

注：此页交受委托机构，委托印章加盖在题目上。

# 集资建房合同书

编号 NO: A-404

甲方:菏泽市第一建筑工程公司

地址: 菏泽威联商城 5#楼

法人代表: 平纪强

委托代理人:

联系电话: 0530-5533622      6671939

乙方:姓名: 杨景连 联系电话: 13012698006

身份证号码: 372901590702372

现住址: 菏泽市胡集乡尹集行政村

合同签订日期 2006 年 7 月 26 日

## 集资建房合同

根据国家有关法规、政策之规定，甲方在位于菏泽市牡丹区双井南街西、石人街南的国有出让土地上（土地证号为菏国用2006第13730号）土地用途为住宅，出让期限为70年）采用集资的方式建设住宅楼。在平等自愿协商一致的基础上，双方特定合同如下：

第一条：甲方所建住宅楼的有关内容。

- 1、 所建住宅楼分 A 楼、B 楼两座，砖混结构，架空层（层高 2.4 米）为储藏室，一—五层（层高 2.9 米）为住宅，顶层（沿口高为 1.2 米）为阁楼（坡屋顶瓦屋面），附建部分门市（层高 2.8 米），详细规划见规划图。
- 2、 住宅房：品牌入户防盗门，室内乳胶漆涂料，厨房卫生间墙面满墙瓷砖；地面厨房卫生间为地板砖，其他为水泥砂浆面；铝合金窗，木内门（不含锁），水电暖（水表为电子卡表，卫生洁具有座便器、洗手盆、洗菜池，下水管道为 PVC 螺旋消音管，留设安装太阳能管道的通道，管道安装自理；暖气为分户燃气炉式系统，不配炉子，开户自理；普通座口灯，仅客厅预留吊风扇管线，南北各留一处空调管过墙管孔，南向设一道空调凝结水放泄管道）；弱电包括电话、有线电视、宽带（仅埋管盒，不包括线，开户自理）。
- 3、 储藏室：焊制铁门（可做车库的为普通车库门），室内无涂料，水泥砂浆地面。
- 4、 阁楼：品牌入户防盗门，室内无涂料，厨房卫生间墙面最高 1.8 米高瓷砖；地面厨房卫生间为地板砖，其他为水泥砂浆面；铝合金窗，无木内门，水电（水表为电子卡表，卫生洁具有座便器，洗手盆洗菜池只安装管道无器具，下水管道 PVC 螺旋消音管为 PVC 螺旋消音管，无暖气系统）；弱电包括电话、有线电视、宽带（仅埋管盒，不包括线，开户自理）。
- 5、 门市：室内乳胶漆涂料，一层地面为地板砖，二层地面为水泥砂浆面，水泥砂浆台阶；铝合金门窗（底层外加普通卷帘门），有水电无暖气（带储藏室或两层的门市设卫生间，配洗手盆、座便器，其他门市配洗手盆）；弱电包括电话、有线电视（仅埋管盒，不包括线，开户自理）。
- 6、 户外：配非可视对讲楼宇防盗门，外墙丙烯酸涂料，阳台不封闭。配化粪池、公用下水道、雨水沟、混凝土路面、公共铁大门。楼前留设适量的绿化地块。

第二条：乙方集资选房的有关内容

1、 乙方集资所选房屋位于 A 楼 叁 层 1904 号房，用途为住宅/门市，储藏室为 108 号。房屋面积为 93.04 平方米，单价为 960.76 元/平方米，计价款为 89389.00 元；储藏室面积为 8 平方米，单价为 637.50 元/平方米，计价款为 5100.00 元，合计总价款为人民币 ¥ 94489.00 + 1665 元，

大写：壹拾玖万肆仟肆佰捌拾玖元零 角整。

2、 集资款缴纳方式：

上款价格是在本集资款缴纳方式下确定的，如未按本集资款缴纳方式缴纳集资款，则价格另行计算。

- (1) 一次付清（含办理银行按揭贷款）；
- (2) 预付 50% 以上，余额在交房前一次付清。
- (3)

房管部盖章为 94489.00  
2011年9月26日

### 3、其他

#### 第三条：面积差异的处理

上文所述面积为甲方暂测面积，如与房地产部门测定的面积有差异时，以房地产部门测定的面积（下称实际面积）为准。当实际面积与暂测面积的差异在1%（含1%）以内时，房款总额不变；当实际面积与暂测面积的差异在3%（含3%）以内时，单价不变，交房时补差；当实际面积与暂测面积的差异在3%以外时，超出部分单价应给予适当优惠（具体幅度双方协商）。

#### 第四条 交付期限及甲方预期交付的违约责任

甲方须于 2007 年 5 月 30 日前，将经验收合格的房屋交付给乙方使用。但遇下列特殊原因，甲方可据实顺延交付期：

- 1、人力不可抗拒的自然灾害；
- 2、施工中遇到异常的困难及重大技术难题不能及时解决；
- 3、其他非甲方所能控制的事件。

除上述特殊情况外，甲方逾期交付时应承担违约责任，按实际逾期天数总房款日千分之一支付违约金；逾期超过六十天时，超出天数加倍支付违约金。

#### 第五条 乙方逾期缴款的违约责任

乙方如未按本合同约定的时间缴清房款，应向甲方承担违约责任，按逾期天数欠缴房款日千分之一支付违约金；逾期超过六十天时，超出天数加倍支付违约金；逾期超过九十天时，甲方可终止合同，无息退回乙方已缴房款。

#### 第六条 房屋交付的有关内容

- 1、房屋按本合同约定缴清房款并经竣工验收后，双方对房屋进行房屋交验，办理入住手续。
- 2、甲方提供办理房屋确权证件所需资料，协助乙方办理有关手续。乙方承担房屋交易费、大证测绘费的50%，办理分户证的工本费、测绘费、契税等全部由乙方承担。
- 3、乙方对本房屋的使用仅能按本合同约定的用途，不得擅自更改其结构和用途，否则一切后果均由乙方承担。
- 4、乙方在使用该房屋期间，必须遵守小区内物业管理规定，及时缴纳有关费用，自觉维护小区环境和秩序。

#### 第七条 保修责任

自房屋竣工验收报告签发之日起，甲方对房屋的下列内容承担保修责任，保修期内维修费用由甲方负责：

- 1、房屋结构——房屋终身（50年）；
- 2、土建部分——1年；
- 3、室内水电暖——2年；
- 4、屋面防水——5年；
- 5、室外配套设施——1年。

保修期间内，因不可抗力因素或其他非甲方责任造成的损坏，甲方不承担保修责任但可协助维修，费用由乙方自行承担。

保修期外，乙方房屋的损坏遵守物业管理的有关规定办理。

第八条 本合同一式三份，甲方两份乙方一份，双方签字盖章有效。如发生纠纷，双方本着平等、互让的原则协商；如不能协商解决，有异议方可提请人民法院判决。

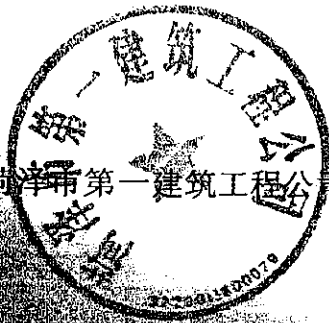
第九条 其他

1、

2、

3、

甲方：菏泽第一建筑工程公司



法人代表



委托代理人：

李安荣

乙方：

杨景连

合同签订日期 2006年 7 月 26 日



山东省菏泽市牡丹区人民法院

执 行 裁 定 书

(2016)鲁1702执2055-1号

申请执行人陈福吉，男，1947年5月7日出生，回族，市民，住菏泽市牡丹区胜利路37号。

被执行人高志金，男，1955年9月12日出生，汉族，市民，住菏泽市一建公司家属院。

被执行人杨景莲，女，1959年7月2日出生，汉族，市民，住同上。

本院在执行申请人陈福吉与被执行人高志金、杨景莲民间借贷纠纷一案中，经查，申请人陈福吉在民事诉讼中申请人民法院保全了被执行人杨景莲名下位于菏泽市牡丹区双井南街菏泽市一建公司家属院的房产查封，现被执行人未履行民事调解书所确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条，《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第三十八条，《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十八条第一款，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条的

第 100 号 裁定书

一、被执行人杨某某名下位于深圳市福田区软件园开福路  
中新一楼公司A座404的房产（产权证号：No.A-104，建筑面积  
23.04平方米，建筑面积60平方米）查封，查封期限为三年。

二、被执行人杨某某或其继承人杨某某所有的财产，在查封期间，  
被执行人杨某某不得以任何方式处分其财产，包括但不限于  
转让、抵押、质押、赠与、出租、出借、设定担保等。

三、被执行人杨某某，应当在查封期限内，向本法院提供  
被执行财产的清单，并应当在查封期限内，向本法院提供  
被执行财产的清单。

本裁定书自作出之日起生效。

审判员 李代明  
审判员 李代明  
审判员 李代明





双井街



曹州路

友谊超市

双井社区

水建街精品农贸  
海鲜大世界

薛文

彩票销售店

菏泽基督教堂

一建小区

天和园

牡丹区第一小学

儒家地产

双井街

康乐养老院

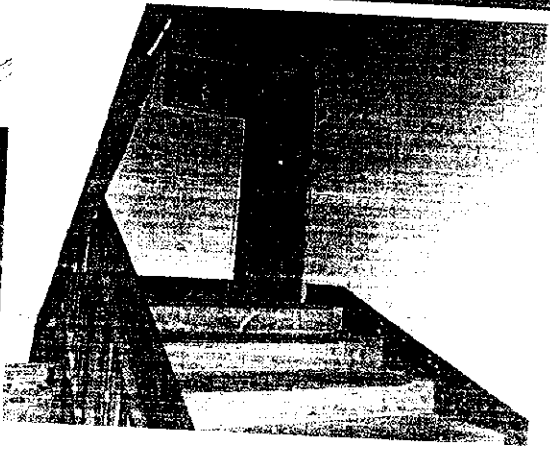
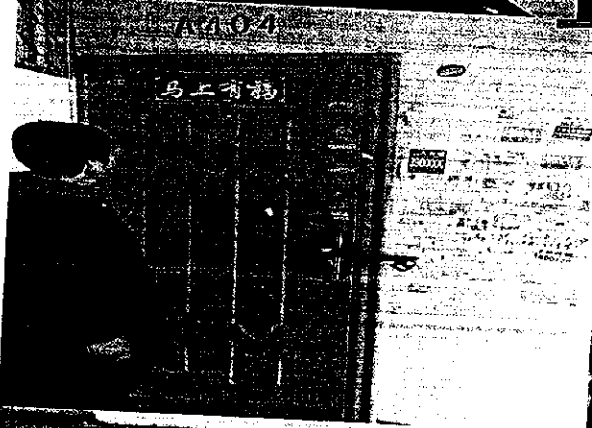
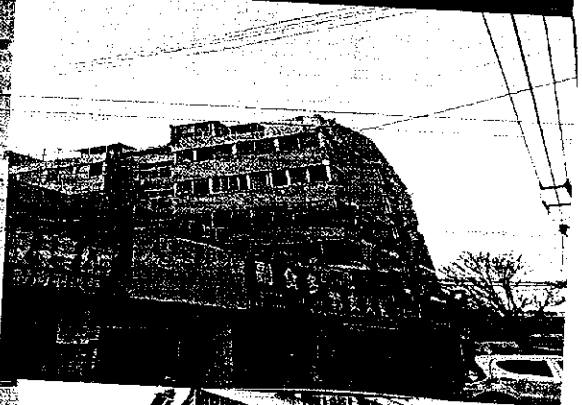
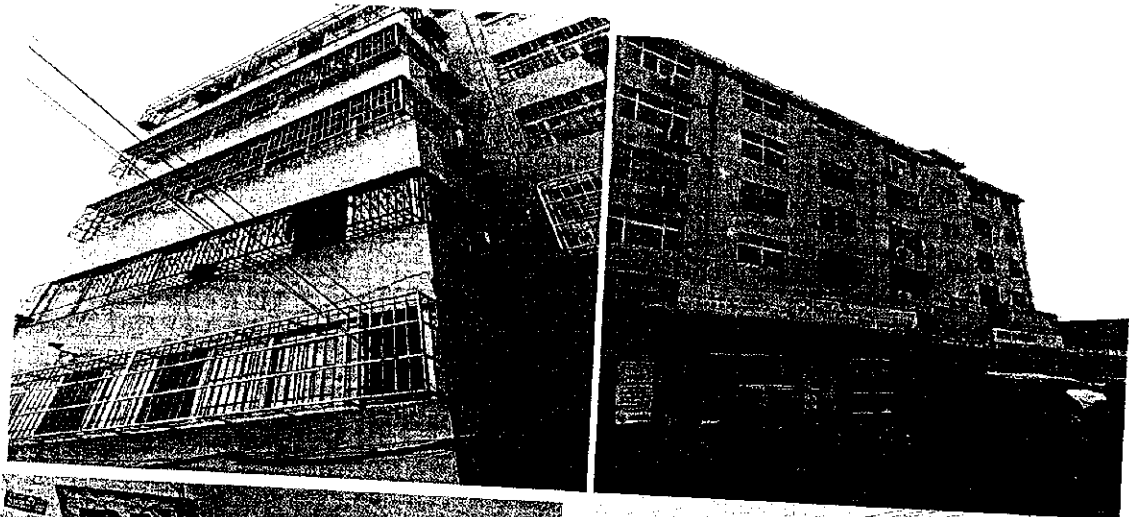


腾讯地图

# 牡丹区第一小学北(双井街)

菏泽市牡丹区双井街





# 涉案房地产现场勘查记录表

座落位置: 荔湾沙面区(建公办)

勘查日期:

2017 年 12 月 1 日

土地使用权性质及用途

房屋	通风、采光		结构	层数	檐高	用途	成新	建筑面积		基础	墙体	屋面	圈梁	结构柱	门	窗	地面	内外墙	
	良	一般						差	长										宽
房屋																			
配套:	供水	✓	排水	✓	供电	✓	供暖	—											
附	顶																		
属	地面																		
物	墙面																		
及	楼梯																		
装	其他																		
修																			

房屋平面示意图

土地平面示意图

房屋所有权人:

申请人:

陈福海

李迎春 代

评估机构:

下州

委托机构:



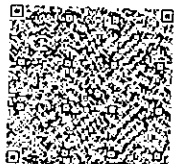
# 营业执照

(副本)

1-1

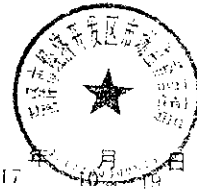
统一社会信用代码 91371700493267220B

名称 山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司菏泽分公司  
 类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)  
 营业场所 菏泽开发区长江路山海天泰0411号  
 负责人 李欣  
 成立日期 2014年03月24日  
 营业期限 2014年03月24日至 年 月 日  
 经营范围 房地产、土地评估；房地产中介服务；环境影响评价；土地规划、土地调查；土地项目推介；建筑工程造价咨询；编制房地产可行性研究报告。(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)



提示：企业应当于每年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年度报告，并向社会公示，接受社会公众的监督。未按规定报送年度报告或公示信息的，将依法予以处罚。

登记机关



2017年10月19日

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

山东省工商行政管理局

中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

QUALIFIED INSTITUTION FOR REAL ESTATE APPRAISAL  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称 山东鑫鑫房地产估价咨询有限公司  
法定代表人 程新军  
(执行合伙人)

住所 济南市中区东源大街229号金龙湖大厦主楼18层  
营业执照注册号 91370103267181728X

资质等级 壹级  
行政许可决定书号 房地产估价师[2016]11号  
证书编号 建房估证字[2012]114号  
有效期限 2015年7月9日至2018年6月30日



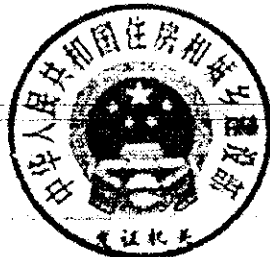
二〇一五年七月七日

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 process real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 30130293



姓名 / Full name

李欣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372301195611019062

注册号 / Registration No.

3720140152

执业机构 / Employer  
山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司  
烟台莱州分公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-11

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 process real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 30130293



姓名 / Full name

李明彦

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372922197502080384

注册号 / Registration No.

3720160195

执业机构 / Employer  
山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司  
烟台莱州分公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-31

持证人签名 / Bearer's signature