

房地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称：菏泽市牡丹区青年北路三亚商城7幢505室一涉案房地
产评估项目

估价委托方：菏泽市牡丹区人民法院司法技术科

受理委托方：山东宏远房地产评估有限公司

估价人员：牛艳争、聂钟伟

估价作业日期：二〇一七年十二月三日至二〇一七年十二月十八日

报告编号：鲁宏房估字第(S201704003)号

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称： 菏泽市牡丹区青年北路三亚商城7幢505室一涉案房地
产评估项目

估价委托方： 菏泽市牡丹区人民法院司法技术科

受理委托方： 山东宏远房地产评估有限公司

估价人员： 牛艳争、聂钟伟

估价作业日期： 二〇一七年十二月三日至二〇一七年十二月十八日

报告编号： 鲁宏房估字第(S201704003)号



第一章 致估价委托方函

菏泽市牡丹区人民法院司法技术科：

受贵单位委托，我公司的专业房地产估价师对位于菏泽市牡丹区青年北路三亚商城7幢505室一涉案房地产进行了公开市场价格评估，为委托方了解估价对象的市场价值提供价格参考依据。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》、《房地产估价规范》以及有关房地产法规和政策，我们遵循估价原则和行业标准，按照评估工作程序，进行市场调查和实地查勘实地勘察，同时调查和收集了大量的相关资料。我们遵循客观、公正、科学、独立的评估原则，对委估房地产进行了评估分析与测算，现将评估结果及主要评估过程报告如下：

一、估价对象：估价对象位于菏泽市牡丹区青年北路三亚商城 7 幢 505 室。房屋所有权人：宋英海。房屋设计用途：住宅。房屋建筑面积为 85.43 平方米。房屋结构为混合结构。房屋普通装修，外墙面为淡黄色防水涂料。普通套装木门，铝合金窗户，入户防盗门。

二、估价目的：

评估涉案状态下的房地产市场价格，为司法裁定提供价值参考依据。

三、估价时点：

二〇一七年十二月三日（现场查勘之日）



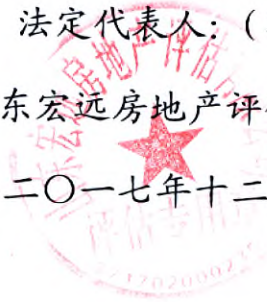
四、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价师经验，确定委估涉案房地产在估价时点的评估结果为 410491 元

大写人民币：肆拾壹万零肆佰玖拾壹元整。

法定代表人：（签章）

山东宏远房地产评估有限公司

二〇一七年十二月十八日





目 录

第一章 致估价委托方函.....	2
第二章 估价师声明.....	4
第三章 估价的假设和限制条件.....	6
第四章 房地产估价结果报告.....	8
一、委托估价方:	8
二、受理估价方:	8
三、估价对象:	8
四、估价目的:	8
五、估价时点:	8
六、价值定义:	8
七、评估依据:	8
八、估价原则:	9
九、估价方法:	10
十、估价结果:	10
十一、估价人员:	10
十二、变现能力分析:	10
十三、估价作业日期:	11
十四、估价报告应用的有效期:	11
第五章 房地产估价技术报告.....	12
一、个别因素分析:	12
二、区域因素分析:	12
三、市场分析:	14
四、最高最佳使用分析:	14
五、估价方法的选用:	15
六、估价测算过程:	16
第六章 附件	20



第二章 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本报告中的分析、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、我们与本报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事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、我公司注册房地产估价师牛艳争、聂钟伟，于 2017 年 12 月 3 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况、土地的位置、形状及地上附属设施进行了实地查勘、登记和记录，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、建筑面积数量精确性和相应权益进行审查的责任，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。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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



向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

参加本次评估的注册房地产估价师签名：

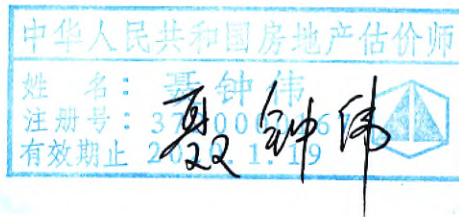
注册房地产估价师

签章

牛艳争



聂钟伟





第三章 估价的假设和限制条件

一、本估价报告价值是在估价时点正常交易情况下的公开市场价值，它依据以下假设：

- 1、产权人合法取得土地使用权、房屋所有权并支付有关税费。
- 2、在估价时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3、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。
- 4、本报告估价结果仅指估价对象在估价期日的价值，即已固化在物业上的所有投资，并未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系。
- 5、假定估价对象在估价时点的状况与评估人员完成实地勘察之日的状况一致。
- 6、买卖双方是自愿的、平等的，具有一定的专业知识，有一个合理的谈判及交易周期
- 7、近期内房地产市场或房地产政策基本稳定，不发生较大波动。

二、本估价报告只为司法机关依法处置该房地产提供价值参考依据，不得用作其他目的。

三、本估价报告的有效性还基于以下条件：

- 1、假定委托方提供的证件和资料真实、合法、有效，委估对象结构、用途、建筑面积等。



- 2、假定委估物业无产权纠纷问题影响。
- 3、假定委估物业没有工程质量问题。
- 4、本估价报告没考虑不可抗拒的意外灾害对其价值的影响。
- 5、由于估价人员没有获取估价对象的抵押、租赁等他项权利情况，因此，评估设定于估价时点，估价对象不存在抵押、租赁等他项权利设定。
- 6、由于现场勘察时未能入户，不能详细查看房屋内部装修情况，本评估报告暂按普通房屋装修考虑。

四、使用说明：

- 1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于估价时点2017年12月3日，在设定的土地开发程度、用途、建筑物状况和土地使用年限及正常市场条件下的公开市场价值。如假设及限制条件发生变化，则需相应调整估价结果。
- 2、市场价格评估，采用基于市场的价值标准，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素对房地产市场价值的不利影响，估价对象处置价格可能会低于市场价格。
- 3、本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由委托方提供，委托方需对所提供材料的真实性、合法性和完整性负责。
- 4、市场无明显价格波动条件下评估结果自估价报告出具之日起一年内有效。
- 5、本报告由山东宏远房地产评估有限公司负责解释。



第四章 房地产估价结果报告

一、委托估价方：

菏泽市牡丹区人民法院司法技术科

二、受理估价方：

- 1、估 价 机 构：山东宏远房地产评估有限公司。
- 2、法 定 代 表 人：聂钟伟。
- 3、地 址：菏泽市青年路桑盾商务中心 412 室。
- 4、资 格 等 级：贰级
- 5、证 书 编 号：鲁评 172003

三、估价对象：

估价对象位于菏泽市牡丹区青年北路三亚商城 7 幢 505 室。房屋所有权人：宋英海。房屋设计用途：住宅。房屋建筑面积为 85.43 平方米房屋结构为混合结构。房屋普通装修，外墙面为淡黄色防水涂料。普通套装木门，铝合金窗户，入户防盗门。

四、估价目的：

评估涉案状态下的房地产市场价格，为司法裁定提供价值参考依据。

五、估价时点：

二〇一七年十二月三日（现场查勘之日）

六、价值定义：

委估对象于估价时点涉案状态下的市场价格

七、评估依据：



1、国家、省、市有关房地产法律、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)、《房地产估价规范》;

(4)、《山东省城市房地产交易管理条例》;

(5)、《山东省建筑工程计价定额》;

(6)、《中华人民共和国物权法》

2、委托方提供的有关资料

(1)、菏泽市牡丹区人民法院司法技术科价格评估委托书;

(2)、宋英海《房屋档案》复印件。

3、估价机构和估价人员掌握及平时搜集的资料;

4、房屋现场查勘记录。

八、估价原则:

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列5项:

1、遵循独立、客观、公正原则是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、遵循合法原则，要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。

3、遵循最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。

4、遵循替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产



在同等条件下的正常价格。

5、遵循估价时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点上的客观合理价格或价值。

九、估价方法：

1、估价方法：

考虑到目前市场上类似物业交易实例较多，故采用市场比较法进行评估。

2、估价方法定义：

所谓市场比较法，就是在求取估价对象房地产的价格时，将估价对象与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产已知价格，修正得出估价对象房地产的价格的一种估价方法。

其计算公式如下：

估价对象房地产价格 = 比较实例房地产价格 × 交易情况因素修正 × 交易日期因素修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正：

十、估价结果：

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合评估经验，选用适宜的估价方法，在实地勘察、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，经认真分析测算，确定委估房地产在估价时点的价值为人民币 410491 元。

大写人民币：肆拾壹万零肆佰玖拾壹元整。

十一、估价人员：

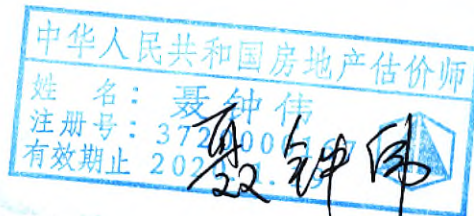


注册房地产估价师



牛艳争

聂钟伟



十二、变现能力分析：

变现能力是指假定估价对象在估价时点被处置转换为现金的可能性。估价对象为涉案房地产，市场诉求面相对一般性房地产较窄，故在短期快速处置时可能实现的价格一般比公开市场价格要低约 20%。

另外，处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，还要支付拍卖佣金、营业税及部分手续费。

十三、估价作业日期：

二〇一七年十二月三日至二〇一七年十二月十八日

十四、估价报告应用的有效期：

自本报告完成之日起一年内有效。



第五章 房地产估价技术报告

一、个别因素分析：

估价对象位于菏泽市牡丹区青年北路三亚商城 7 幢 505 室。房屋所有权人：宋英海。房屋设计用途：住宅。房屋建筑面积为 85.43 平方米。房屋结构为混合结构。房屋普通装修，外墙面为淡黄色防水涂料。墙面乳胶漆，地板砖地面，普通套装木门，铝合金窗户，入户防盗门。

二、区域因素分析：

1、区位优势

菏泽市地处鲁、苏、豫、皖四省交界，是亚欧大陆桥和京九铁路的交汇点，是山东省重点发展的京九产业带和陆桥产业带的连接点，也是国家东部地区与中西部地区的结合点，东接沿海港口，西连中原市场，承东启西，引南联北，区位非常优越。周边地带人口众多，消费升级和市场开拓的空间巨大。随着国家西部开发战略的实施和东部产业转移的加快，菏泽市交通便利、资源丰富、涉外设施健全等优势将得以充分发挥，既可承接东部产业转移，又便于开展同中西部的经济合作，有望成为山东省产业梯度西进的桥头堡和西部地区经济进入国际市场的前沿阵地，有利于区域性中心城市、商贸流通中心和物资集散地的形成。

2、交通优势

铁路：菏泽是全国重要的铁路交通枢纽之一，京九铁路与新亚欧大陆桥（日照—菏泽—西安—阿拉山口—荷兰鹿特丹）在这里交汇。菏泽口岸为铁路二级口岸，已实现与青岛港的直通，可以在菏泽直接办理报关、



报验等手续。

高速公路：已建成的高速公路为日东高速、日南高速、济荷高速、德商高速菏泽至曹县段，已立项和正在规划的高速公路有德商高速鄄城至菏泽段、东新高速东明黄河公路大桥、济祁高速巨野至单县段、鱼台至菏泽高速公路、济广高速巨野西至菏泽段扩容改造工程。这五个项目建成后，菏泽市规划的高速公路网络将提前建成，菏泽交通优势将更加凸显，将为科学发展高地建设提供坚强的交通支撑和保障。

3、资源优势

菏泽市特色花卉牡丹蜚声海内外，最近，原产地标记注册获得成功，拥有了进入国际市场的通行证。畜产品、林产品等农副产品资源量大质优，鲁西黄牛、小尾寒羊、青山羊被誉为“三大国宝”，林木蓄积量占全省的六分之一。石油、天然气、煤炭等矿产资源丰富，巨野煤田是华东地区发现的面积最大、储量最多、煤质最好的煤田。水资源相对充裕，在我国北方尚属丰水地区。菏泽现有农村剩余劳动力 100 余万人，不但数量大，而且成本低，在吸引外资和劳务输出方面有着独特优势。特别是为引进资金密集型、技术密集型、劳力密集型的现代产业，提供了客观条件。丰富的资源为下一步拓展发展空间奠定了物质基础。

4、政策优势

针对东西发展不均衡的现状，山东省提出“突破菏泽，带动西部，促进东西协调发展”的战略，把菏泽作为山东省西部地区发展的重要增长极和突破口。为了实现菏泽的跨越式发展，山东省将在基础设施建设、重大项目投资、优势资源开发和财税金融体制方面对菏泽进行重点扶持。



三、市场分析：

随着城市建设不断发展，此类房地产的需求增大，更显此类房屋具有良好的发展前景。一线重点城市的房价均已达到高位，加上“限贷”、“限购”、“限价”一系列的调控政策使得一线重点城市房地产尤其是住宅投资的收益明显收窄。近年来，一大批资金充裕的一线房地产企业逐步把房地产开发的“主战场”转移到了二、三线城市，导致了二、三线城市房地产开发和投资快速升温。

由于一线城市房地产调控政策愈加严厉，部分需求将因受限制转至二三线城市置业，未来一段时间内二三线城市商品房市场可能因此而增加购房需求。同时，随着区域一体化的推进，城市化进程加速，二、三线城市房地产市场的刚性需求也随之增加，为二、三线城市房地产发展带来了新的契机和空间。

四、最高最佳使用分析：

房地产估价中的最高最佳使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

1、法律上的许可性（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市发展的规定。

2、技术上的可能性。即不把技术上无法做得到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

3、经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出值的方式，寻求以经济上有限的投入而获得最大收益的使用方式。



4、价值最大性。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

5、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡还判定。估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、与外部环境的协调性。应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

7、可持续发展性。按可持续发展的观点确定使用，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

该委估对象设计用途为住宅，根据其所处的区位条件及所处城市内部经济地理位置、城市建设和土地利用资源优化配置的长远发展来看，且区域内各类基本生活设施完备，公共配套设施齐全，市政基础设施完善。本次评估为涉案价值评估，故视其以设计用途住宅为最高最佳使用。

五、估价方法的选用：

1、估价方法：

考虑到目前市场上类似物业交易实例较多，故采用市场比较法评估。

2、估价方法定义：

所谓市场比较法，就是在求取估价对象房地产的价格时，将估价对象与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产已知价格，修正得出估价对象房地产的价格的一种估价方法。



其计算公式如下：

估价对象房地产价格 = 比较实例房地产价格 × 交易情况因素修正 × 交易日期因素修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正。

六、估价测算过程：

1、市场法计算过程

(1)、交易实例资料

项 目	实例 1	实例 2	实例 3
比较物业	房产 A	房产 B	房产 C
座落位置	三亚商城	三亚商城	三亚商城
所在楼层	5/6	2/6	3/6
面 积	84	90	103
用 途	住宅	住宅	住宅
交易日期	2017 年 7 月	2017 年 8 月	2017 年 7 月
交易价格	4890 元/M ²	4820 元/M ²	4850 元/M ²

(2)、交易情况修正

将比较实例与正常交易情况比较，均为正常交易，比较实例交易情况修正如下：

实例 1: 100/100 实例 2: 100/100 实例 3: 100/100

(3)、交易日期修正

根据市场调查，2017 年 1 月以来，房地产市场较为平稳，以估价时点为基准，各实例修正率如下：



实例 1: 100/100 实例 2: 100/100 实例 3: 100/100

(4)、区域因素修正

区域因素修正			
比较实例区域因素	实例 1	实例 2	实例 3
繁华程度	10	10	9
交通通达	11	11	10
临街道路类型	10	9	11
公共设施	11	10	9
基础设施	9	11	10
离市中心距离	10	10	10
社会条件	10	9	11
自然条件	10	10	10
房屋功能	10	10	10
区域环境	11	10	11
合计	102	100	101

根据各实例所在地区与估价对象所在地区的区域因素比较结果，各修正率如下：

实例 1: 100/102 实例 2: 100/100 实例 3: 100/101

(5) 个别因素修正

个别因素修正			
比较实例个别因素	实例 1	实例 2	实例 3



朝向	10	10	10
土地平整度	10	10	10
装修程度	9	11	10
层高	10	10	10
设施设备	11	10	10
所在楼层	10	9	9
临街状况	11	10	10
建筑结构	10	10	10
面积	10	10	10
成新率	9	10	11
合计	100	100	100

根据比较实例情况，个别因素修正率如下：

实例 1：100/100 实例 2：100/100 实例 3：100/100

(6)、价格计算

根据以上各项修正，可求得估价对象之比准价格如下表：

项目	实例 1	实例 2	实例 3
交易价格	4890 元/M ²	4820 元/M ²	4850 元/M ²
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/102	100/100	100/101
个别因素修正	100/100	100/100	100/100



修正后单价	4794 元/M ²	4820 元/M ²	4802 元/M ²
-------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

根据上述结果，结合物业实际情况，我们采用算术平均法，则综合得出一个价格 $P = (4794 + 4820 + 4802) \times 1/3 = 4805$ 元/平方米

委估对象房地产评估价值： $4805 \times 85.43 = 410491$ （元）

七、估价结果确定：

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并考虑影响房地产价值因素，确定委估对象在估价时点的市场价值为：410491 元

大写人民币：肆拾壹万零肆佰玖拾壹元整。



第六章 附件

- 1、菏泽市牡丹区人民法院司法技术科评估委托书复印件；
- 2、宋英海《房屋档案》复印件
- 4、房屋现场勘察记录及照片复印件
- 5、估价人员资格证书复印件。
- 6、估价机构资格证书及营业执照复印件。

鉴定委托书

(2017) 法技 字第 738号

受委托机构	宏远所		
案 由	买卖合同纠纷		
案情摘要			
鉴定的要求	对被执行人宋英海所有的位于菏泽市牡丹区青年北路三亚高城7幢505室做房产重新评估。		
送检材料			
当事人	原告：安徽蚌埠惠农甜叶菊高科技发展有限公司 18352099760		
	✓ 被执行人：宋英海 15315630001		
委托人	宋英海 技术部	电话	7355871

注：此页交受委托机构，委托印章加盖在题目上。

山东省菏泽市牡丹区人民法院

执 行 裁 定 书

(2011) 菏牡执字第 997-3 号

申请人：安徽蚌埠惠农甜叶菊科技发展有限公司

法定代表人：张亚美，总经理。

被执行人：宋英海，男，1967 年 8 月 23 日出生，汉族，住菏泽市牡丹区解放大街 25 号。

本院依据发生法律效力（2011）菏商终字第 169 号民事判决书，于立案后向被执行人宋英海发出执行通知书，责令被执行人宋英海自收到执行通知书起二日内履行法律文书确定的义务，但被执行人宋英海至今未履行生效法律文书确定的义务。

本院查明，被执行人宋英海在菏泽市青年北路三亚商城有房产一套。房权证号：菏房权证牡字第 026656 号。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《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 38 条以及《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》第二十九条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人宋英海所有的位于菏泽市牡丹区青年北路三亚商城 7 幢 505 的房产一套。房权证号：菏房权证牡字第 026656 号。

房屋档案卷内目录



20100919079

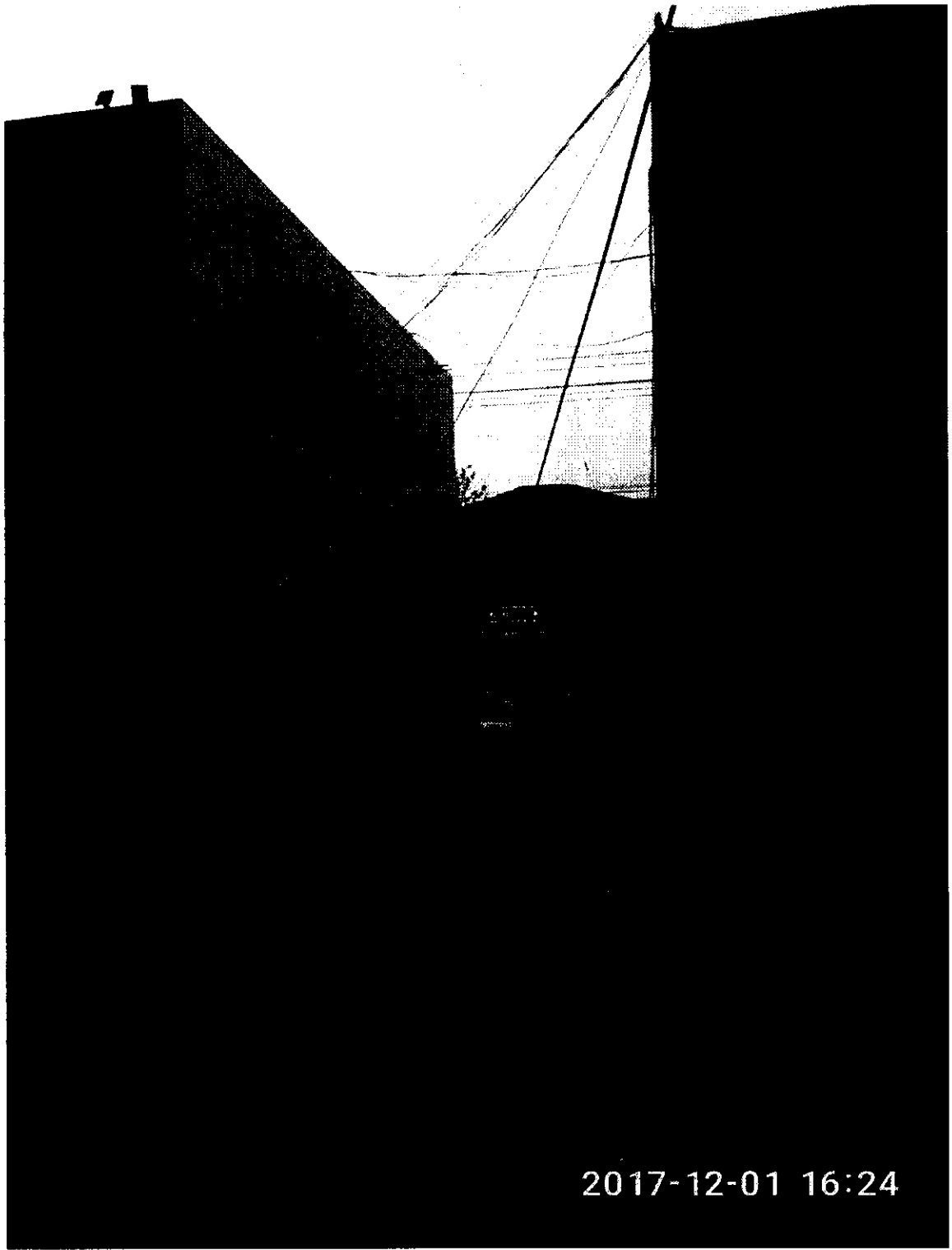
产权人类别:	产权人	产权人姓名:	宋英海	共有类型:	单独所有
占有份额(%):		产权证号:	牡字第026656号	产权证编号:	0
关系类型:	本人或户主	证件号码:	372901670823001	证件类别:	身份证
性别:	男	出证人:	桑亚敏	出证日期:	2010-9-19 10:20:43
联系电话:		发证人:	桑亚敏	发证日期:	2010-9-19 10:20:43
房屋取得方式:	拆迁安置				
户籍所在地:	菏泽				
备注:					

房屋档案卷内目录

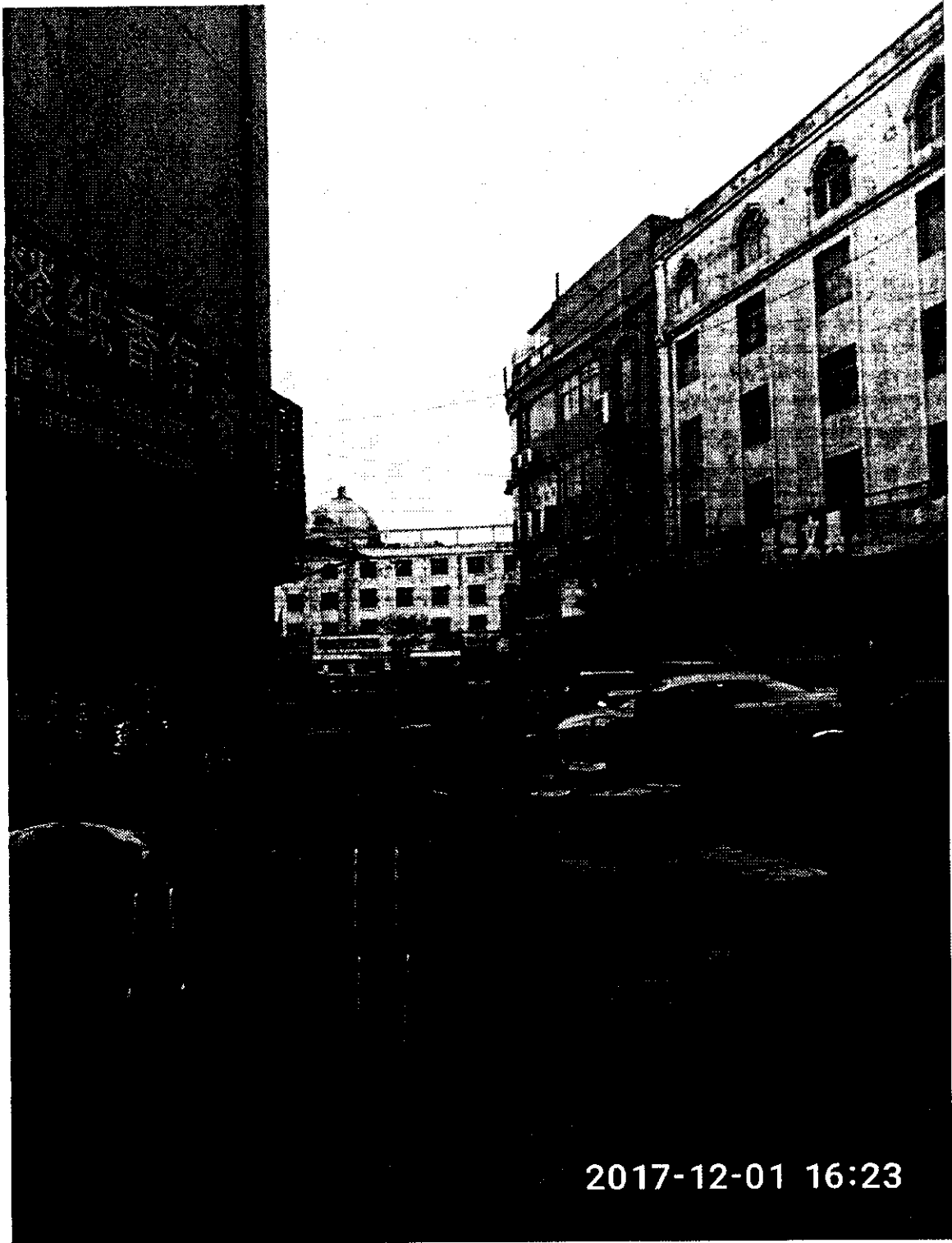


20100919079

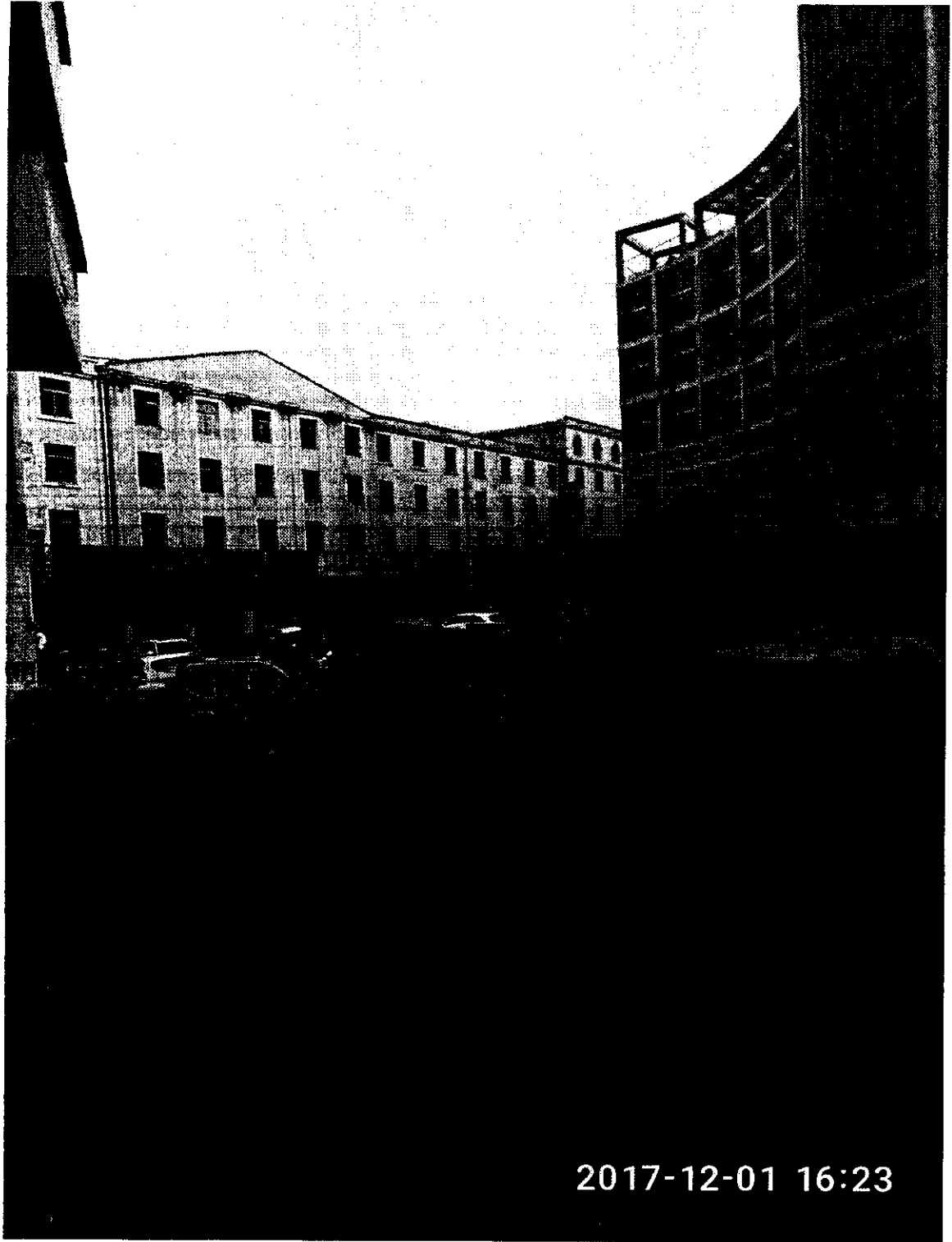
基本信息					
产权人:	宋英海	坐落名称:	青年北路三亚商城		
业务宗号:	20100919079	产别:	私有房产	状态:	当前档案
收件类型:	转移登记-转移(无初始登记)	签约日期:		建档日期:	2010年9月19日
合同号:					
档案信息					
案卷号:		档案编号:		归档号:	
库号:		区号:		排号:	
列号:		目录号:		是否补录:	是
建筑信息					
建筑面积:	85.4300	申报总价值:	0.0000	总评估价:	0.0000
土地信息					
地号:		是否查封:	未查封		
土地证号:		土地编号:		开始日期:	
土地面积:	0.00	土地产别:	国有	截止日期:	
其它信息					
附记:		其他事项:			



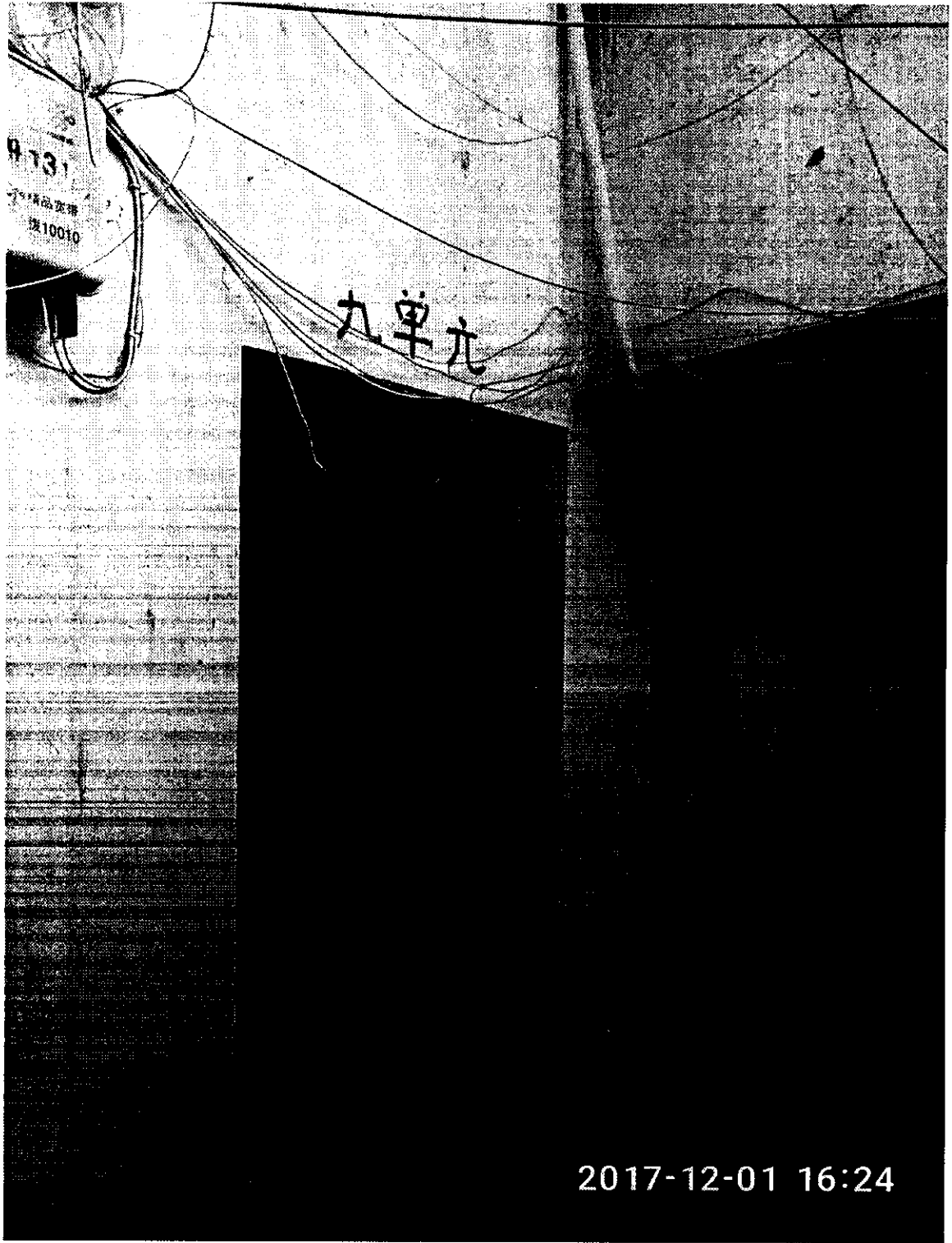
2017-12-01 16:24

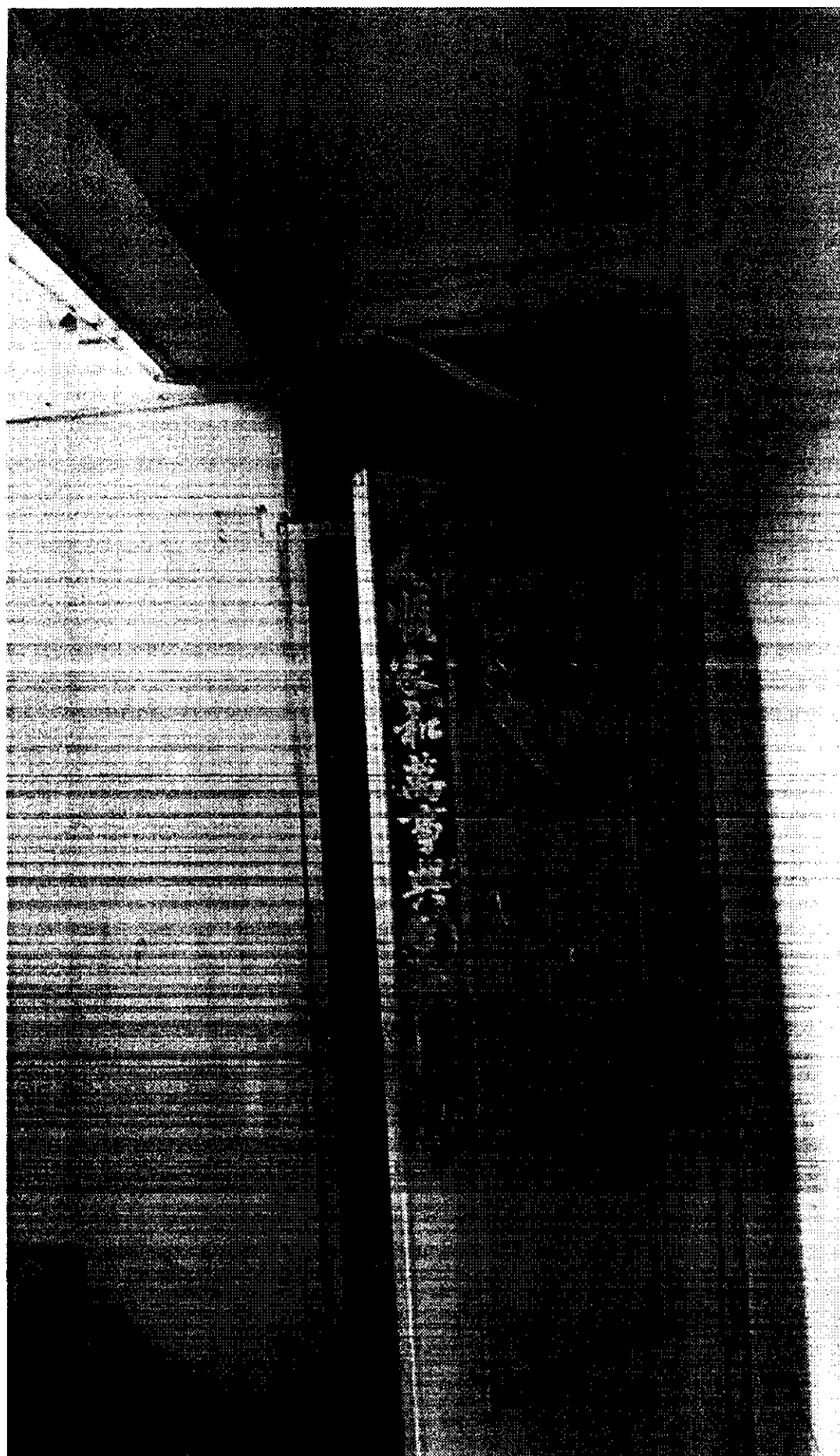


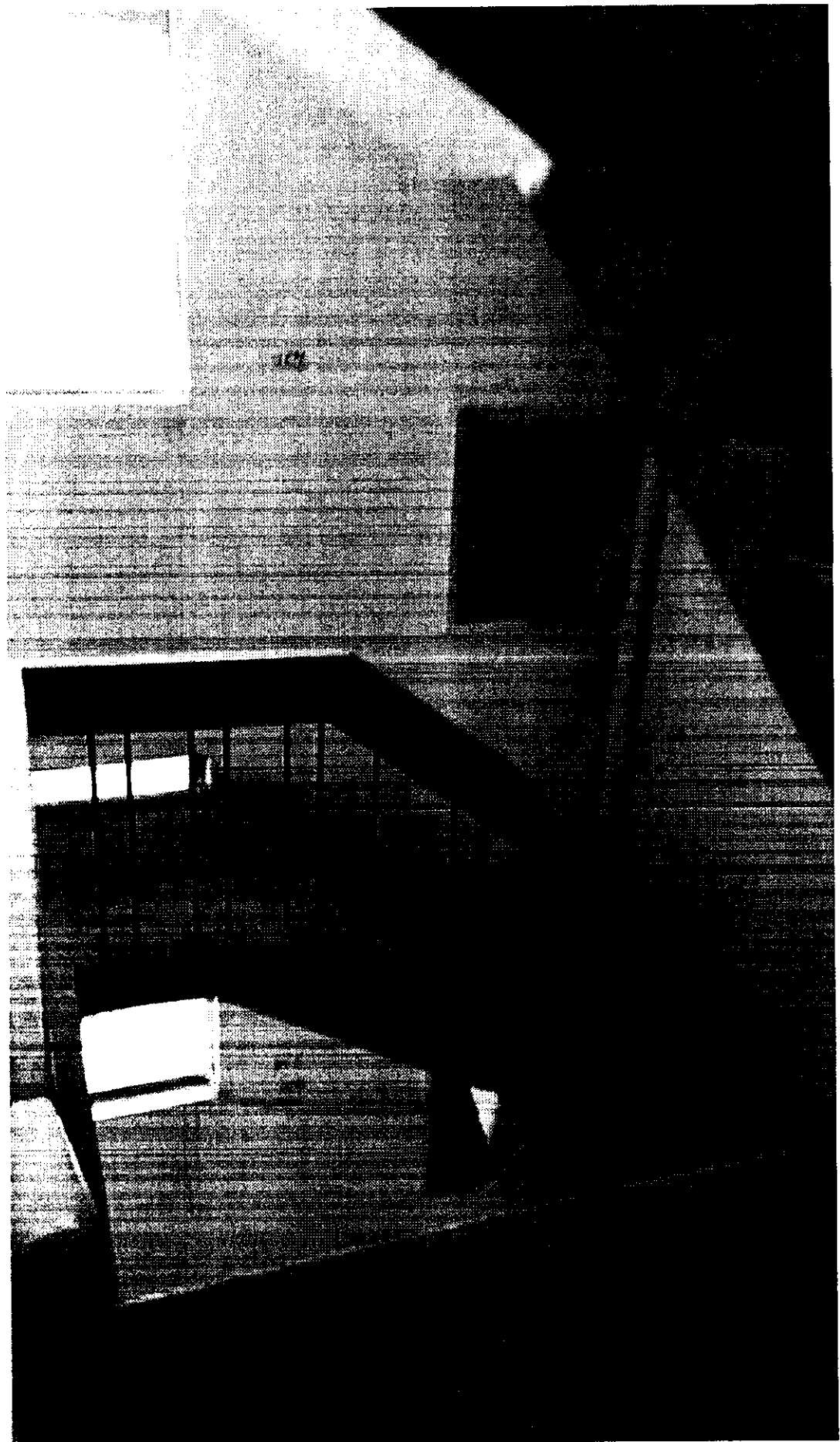
2017-12-01 16:23

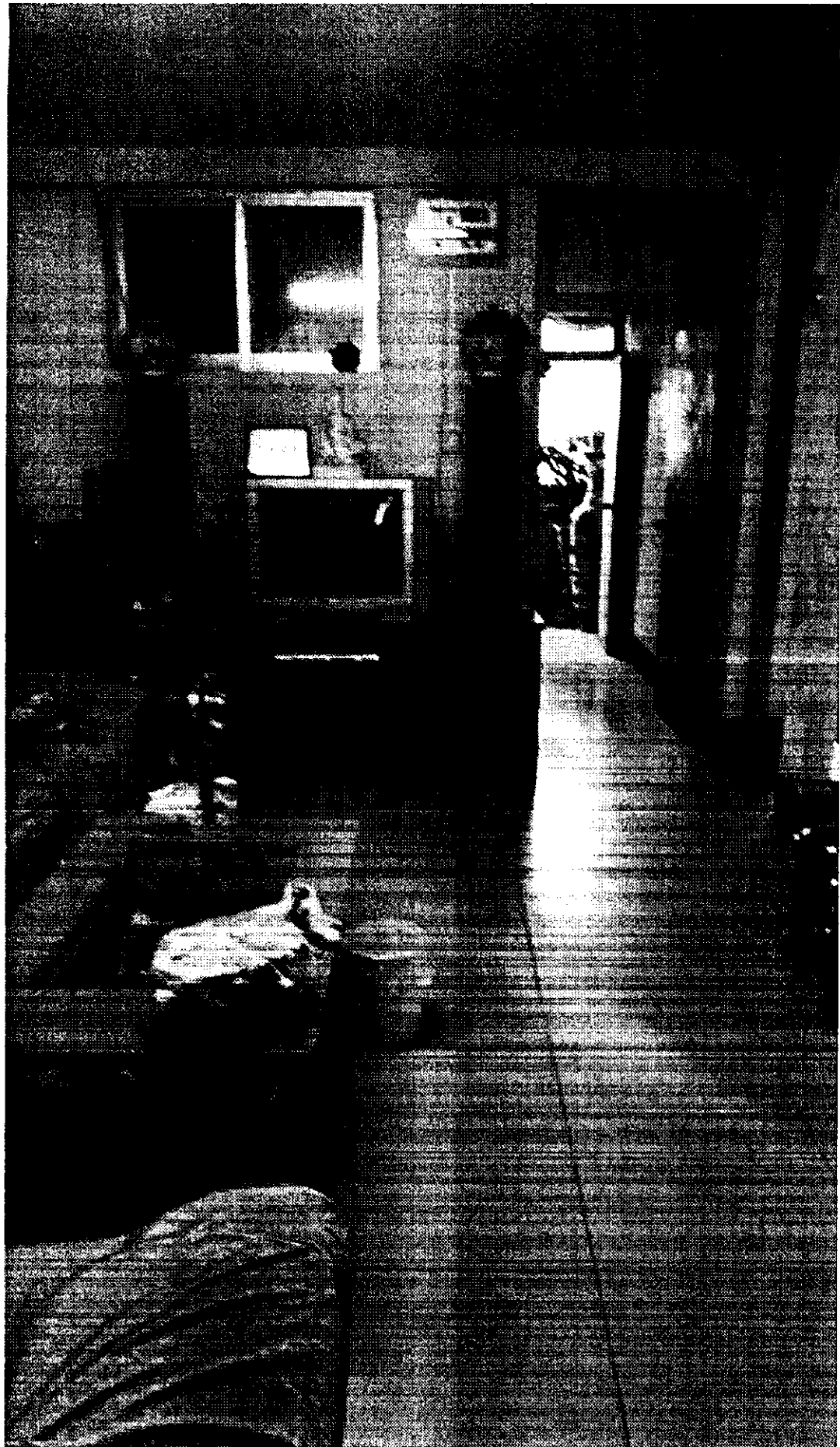


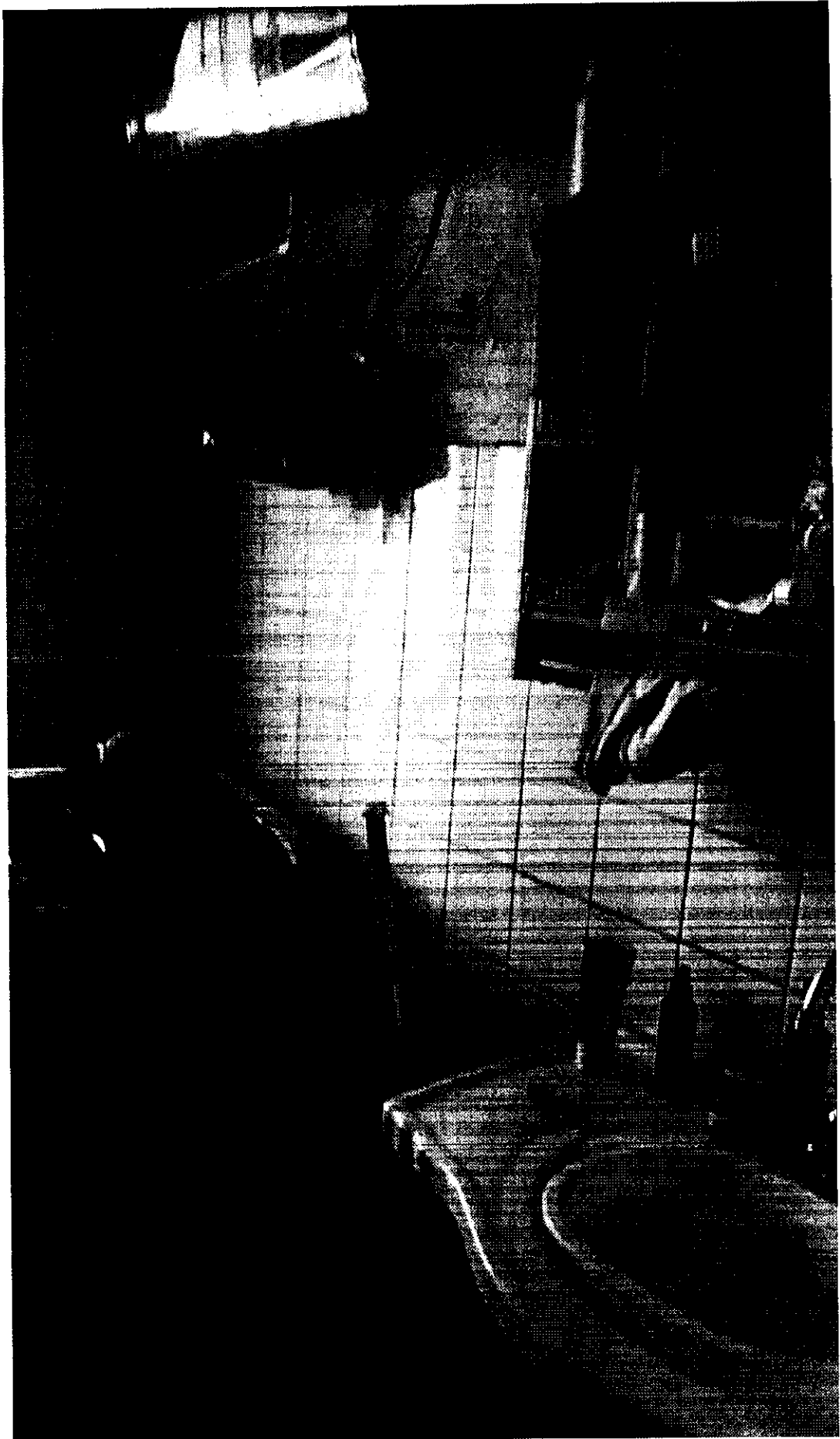
2017-12-01 16:23

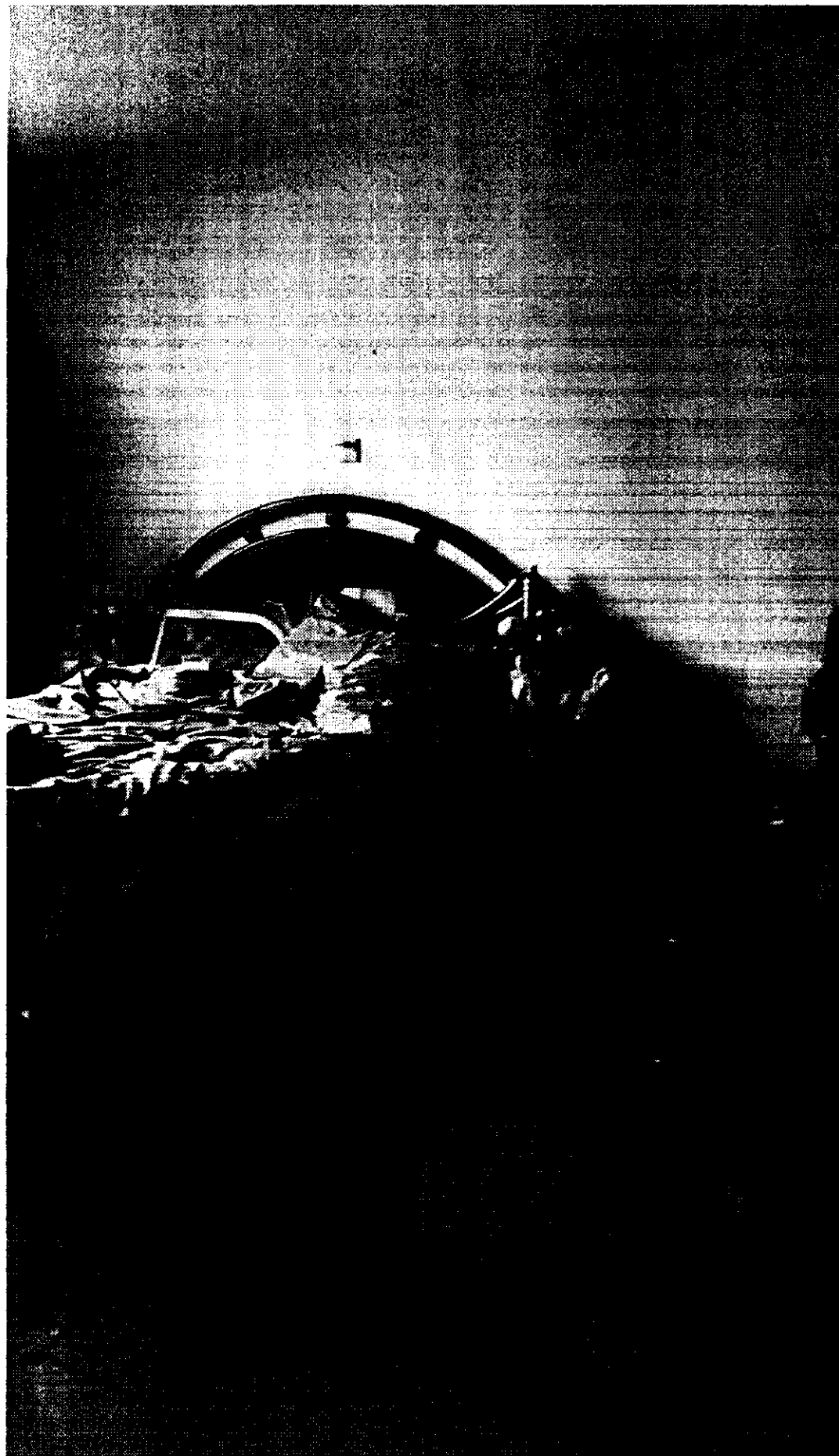


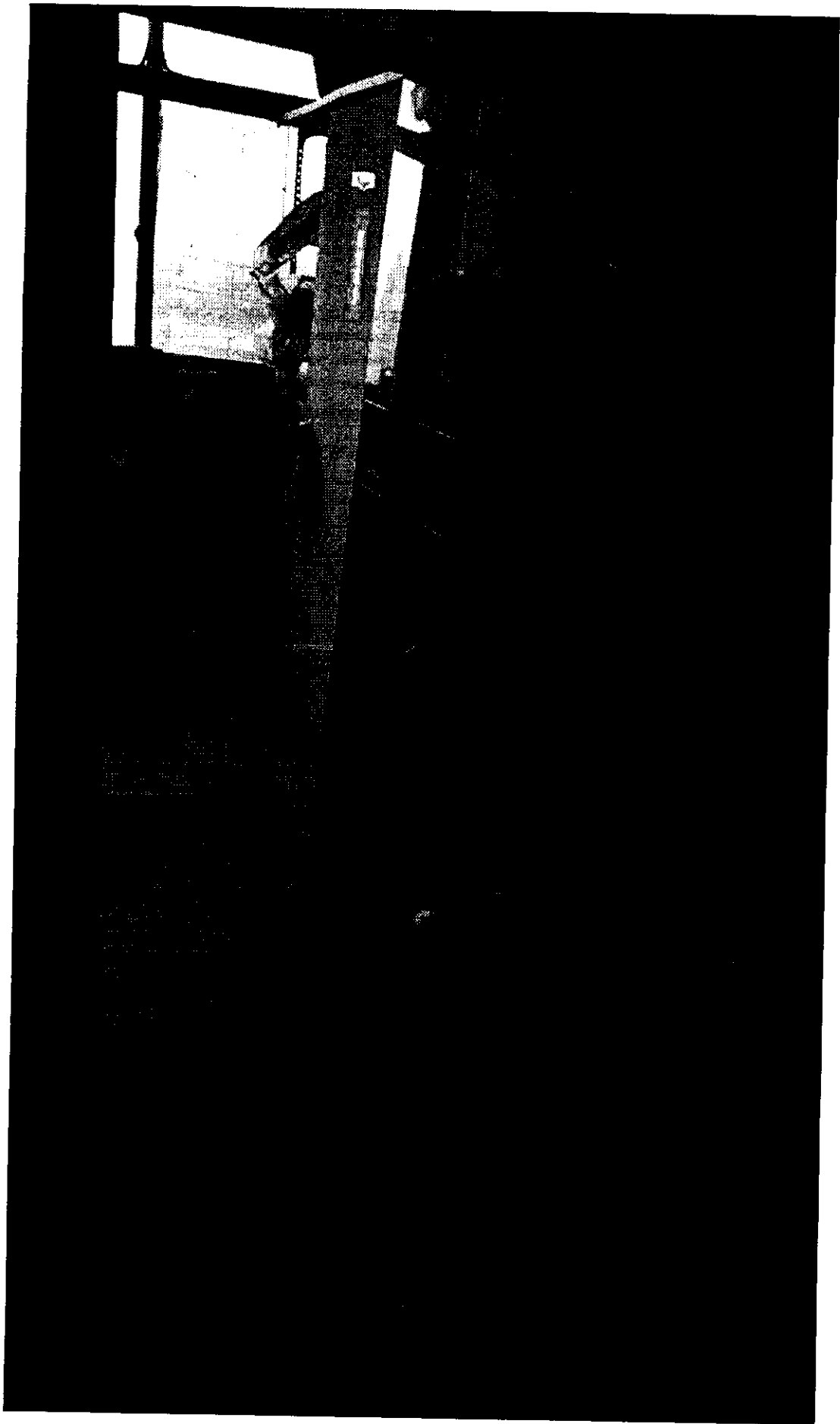














中华人民共和国住房和城乡建设部
住房和城乡建设部注册房地产估价师职业资格证书

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 the designation of Registered Real Estate Appraiser in order to appraise and to sign appraisal reports.



No. 00429425

姓名 / Full name: 王和宇
身份证号 / ID No.: 2923197611470088
注册编号 / Reg. No.: 720090100
工作单位 / Work Unit: 山东宏远房地产评估有限公司
有效期至 / Validity: 2020-1-16
发证机关 / Issuing Authority: 住房和城乡建设部



持证人须知

一、本证书由住房和城乡建设部统一印制，在全国范围内有效。

二、持证人应遵守国家有关法律、法规和规章，恪守职业道德，遵守《注册房地产估价师管理办法》和《注册房地产估价师执业规则》。

三、持证人应按规定参加继续教育，保持注册资格。

四、持证人应妥善保管证书，不得涂改、伪造、出借、出租、抵押、转让、买卖。

五、持证人应按规定缴纳注册费。

六、持证人应按规定参加执业活动。

七、持证人应按规定参加年检。

八、持证人应按规定参加年度考核。

九、持证人应按规定参加执业质量检查。

十、持证人应按规定参加执业责任追究。

Notice

一、本证书由住房和城乡建设部统一印制，在全国范围内有效。

二、持证人应遵守国家有关法律、法规和规章，恪守职业道德，遵守《注册房地产估价师管理办法》和《注册房地产估价师执业规则》。

三、持证人应按规定参加继续教育，保持注册资格。

四、持证人应妥善保管证书，不得涂改、伪造、出借、出租、抵押、转让、买卖。

五、持证人应按规定缴纳注册费。

六、持证人应按规定参加执业活动。

七、持证人应按规定参加年检。

八、持证人应按规定参加年度考核。

九、持证人应按规定参加执业质量检查。

十、持证人应按规定参加执业责任追究。

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 持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，并在房地产估价报告上签字。
 The certificate is approved and issued by Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and sign on real estate appraisal reports.



NO. 99118599

持证人须知

- 一、本证书是持证人获准从事房地产估价活动的有效证件，必要时应向委托人出示。
- 二、持证人应依法使用本证书并予以妥善保管，不得涂改、转让、出租、出借和损毁。如有遗失或者损毁，应立即报告发证机关，申请补发或者更换。
- 三、持证人变更执业机构或者执业机构名称等注册事项发生变更，应持本证书申请变更注册。
- 四、本证书有效期满后自动失效。持证人如需继续从事房地产估价活动，应依照有关规定向发证机关申请换领新证。



姓名 / Full name

张钟伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372923197604010113

注册号 / Registration No.

3720000167

执业机构 / Employer

山东宏远房地产评估有限公司

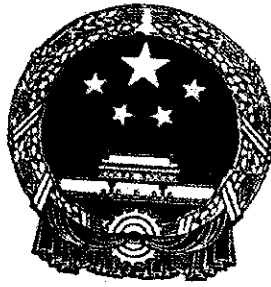
有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature

Notice

1. This certificate is the valid certification for the bearer authorized to engage in the real estate appraisal practices. The bearer shall show the certificate when necessary.
2. This certificate shall be legally used and properly kept by the bearer. No alteration, transfer, lending or intended damage shall be allowed. In case of loss or damage, the bearer shall report to the issuing office immediately and apply to have the certificate reissued or replaced.
3. The bearer shall apply to change the record with the certificate if the bearer changes employment or the name of the employer and other registered items have been changed.
4. This certificate will cease to be valid automatically after the date of expiry. The bearer shall apply to renew the certificate according to relevant regulations to continue the real estate appraisal practices.



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91371702749891538B 1-1

名称 山东宏远房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 菏泽市中华西路47号(桑盾大厦商务中心412室)

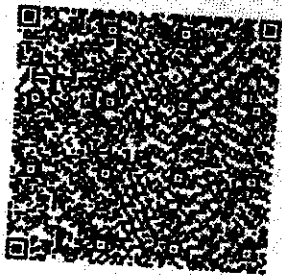
法定代表人 聂钟伟

注册资本 壹佰万元整

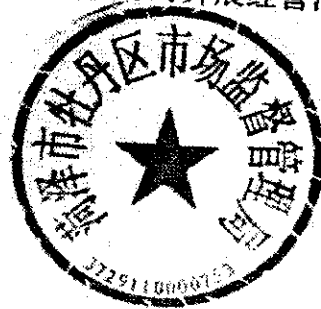
成立日期 2001年12月04日

营业期限 2003年02月28日至 年 月 日

经营范围 房地产价格评估、房地产咨询服务及可行性研究(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



2016 年 月 日 29

提示 根据《企业信息公示暂行条例》第十条之规定,办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。

<http://sdxy.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFIED TO PARTICIPATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL TO SINDASIN
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称 山东宏远房地产评估有限公司
法定代表人 袁钟伟
(执行合伙人)

住所 菏泽市中华西路47号 (乘盾大厦商务中心412室)
营业执照注册号 371700228020511

资质等级 贰级
行政许可决定书号:

证书编号 鲁评172003
有效期 限

2016年2月1日至2019年1月31日

行政许可机关(公章)

二〇一六年二月一日

