

房地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称：位于曹县青菏南路路西汽车站北侧一处房地产评估项目

估价委托方：山东省菏泽市中级人民法院技术室

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：二〇一八年七月十六日至二〇一八年十月三十一日

报告编号：鲁宏房司鉴估字第(S201807016)



房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称：位于曹县青菏南路路西汽车站北侧一处房地产评估项目

估价委托方：山东省菏泽市中级人民法院技术室

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：二〇一八年七月十六日至二〇一八年十月三十一日

报告编号：鲁宏房司鉴估字第(S201807016)





目 录

第一章 致估价委托方函.....	2
第二章 估价师声明	2
第三章 估价的假设和限制条件.....	4
第四章 房地产估价结果报告.....	6
一、 委托估价方:	8
二、 受理估价方:	8
三、 估价对象状况:	8
四、 估价目的:	8
五、 估价时点:	9
六、 价值定义:	9
七、 估价依据:	9
八、 估价原则:	9
九、 估价方法:	10
十、 估价结果:	10
十一、 估价人员:	11
十二、 估价作业日期:	11
十三、 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:	12
四、 最高最佳使用分析:	14
五、 变现能力分析:	15
六、 估价方法选用:	15
七、 估价测算过程:	15
八、 房地产估价结果确定:	18
第六章 附 件	19





第一章 致估价委托方函

山东省菏泽市中级人民法院技术室：

受贵院委托，我公司的专业房地产估价师对位于曹县青菏南路路西汽车站北侧盛伟、刘淑芬所有的一处房地产进行了公开市场价格评估，为司法机关依法处置该房地产提供价值参考依据。

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》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015）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，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：

估价对象位于曹县青菏南路路西汽车站北侧，此房屋所有权人为盛伟刘淑芬。房权证号为曹房权证曹城字第 2100066854 号、曹房权证曹城字第 2100066855 号。现经营餐饮（潮汕鲜牛肉火锅）房屋总面积为：624.83 平方米。房屋设计用途为：商住，房屋结构为钢混。房屋共五层估价对象位于三层。

二、估价目的：

为司法机关依法处置该房地产提供价值参考依据。

三、估价时点：

二〇一八年七月十六日（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，采用收益法估价，在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价师自身经验，确定估价





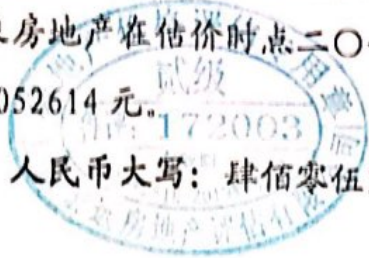
山东宏远房地产评估有限公司

地址：菏泽市中华西路47号泰康商务中心412室

电话：5900580

对象房地产在估价时点二〇一八年七月十六日带租约的市场价值为
Y 4052614 元。

人民币大写：肆佰零伍万贰仟陆佰壹拾肆元整。



法定代表人：(人签章)
山东宏远房地产评估有限公司
二〇一八年七月十一日





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、聂钟伟于二〇一八年七月十六日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况、土地状况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、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。没有人对本估价报告提供重要专业帮助，委托方如对估价结果有异议，应在接到评估报告后十日内向我单位提出。超过十日我单位则不予受理，维持原估价结果。





参加本次评估的注册房地产估价师签名：

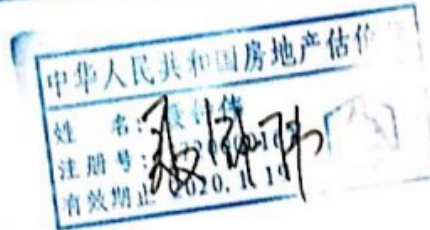
注册房地产估价师

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。
- 5、假定估价对象在估价时点的状况与评估人员完成实地查勘之日状况一致。
- 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、建筑面积等依据房屋所有权证登记为准。
- 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。

四、使用说明：

- 1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于估价时点二〇一八





年七月十六日，在设定的建筑物现状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、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:

山东省菏泽市中级人民法院技术室

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、地 址: 中华西路47号桑盾商务中心412室
- 3、法人代表: 聂钟伟
- 4、资格等级: 贰级
- 5、证书编号: 鲁评172003

三. 估价对象状况:

1、权属状况:

该房屋所有权为盛伟、刘淑芬所有, 土地所有权为国家所有。

2、实体状况

估价对象位于曹县青菏南路路西汽车站北侧, 此房屋所有权为盛伟 刘淑芬所有, 房屋总建筑面积为 624.83 平方。房屋共五层估价对象位于三层, 房屋结构为钢混结构。屋面吊顶, 成套木门, 玻璃窗户, 地面为地板砖, 内为乳胶漆墙面, 部分壁纸, 有隔断。操作间卫生间瓷砖墙面。高档精装修。目前处于营业状态。空间布局合理, 使用及维护状况一般。

四、估价目的:

为司法机关依法处置该房地产提供价值参考依据。





五、估价时点：

二〇一八年七月十六日（现场查勘之日）。

六、价值定义：

本次评估价值为估价对象在估价时点的公开市场价值。

七、估价依据：

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》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)；
- (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》(中华人民共和国主席令第62号)。

2、委托方提供的有关资料

- (1)、山东省菏泽市中级人民法院技术室评估委托函；
- (2)、委托方提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》材料复

印件；

- (3)、房屋租赁合同复印件。

3、估价机构和估价人员掌握及平时搜集的资料；

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：

但考虑到该类房地产交易实例较少，难以搜取，不宜采用市场比较法进行评估。该房地产可以出租产生收益，可用收益法进行评估。成本法评估价值远远偏离房地产的实际价值，综合考虑，决定采用收益法进行评估。

所谓收益法，是预计估价对象未来的净收益，使用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据房地产的可连续使用性、且使用期相对较长，所产生的纯收益能够在未来连续获得，且收益每年都在递增，故可将房地产的纯收益按一定资本化率进行还原，从而求取房地产的价值。

故选用对应的有限年的递增收益法公式进行计算。

其计算公式为：

$$v = a / (r - s) \times [1 - (1 + s / 1 + r)^n]$$

式中： v ——未来房地产价值

r ——资本化率

s ——年增长率

a ——年净收益

n ——收益年限

v_1 ——房地产价值





又因该房地产出租10年，已执行2年，还有8年没到期，即到2026年合同履行完毕，因此先计算8年后剩余年限的收益价值，再把该收益价值折到现在。

$$v1 = v / (1+r)^8$$

十、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，采用收益法进行估价，在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价人员经验，确定估价对象房地产在估价时点的市场价值为¥4052614元。

人民币大写：肆佰零伍万贰仟陆佰壹拾肆元整。



十一、估价人员：

注册房地产估价师

注册号

签章

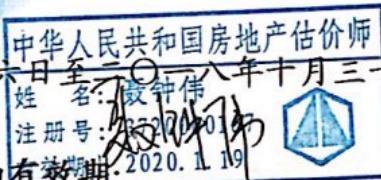
牛艳争

聂钟伟



十二、估价作业日期：

二〇一八年七月十六日至二〇一八年十月三十一日



十三、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：

1、建筑物及土地实物状况

估价对象位于曹县青菏南路路西汽车站北侧，此房屋所有权为盛伟、刘淑芬，房屋总建筑面积为624.83平方米。房屋共五层估价对象位于三层，房屋结构为钢混结构。屋面吊顶，成套木门，玻璃窗户，地面为地板砖，内为乳胶漆墙面，部分壁纸，有隔断。操作间卫生间瓷砖墙面。高档精装修。目前处于营业状态。空间布局合理，使用及维护状况一般。

2、权益状况描述与分析

(1)、房地产权属描述

房屋所有权为盛伟、刘淑芬。

二、区域因素分析：

一般因素分析

影响房地产价值的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，包括城市经济发展水平、产业政策、人口聚集、城市发展、土地利用规划、地理位置等。

曹县是山东省首批20个省管县之一，国务院批准的对外开放县；是东部企业向中西部地区梯次转移的桥头堡和承接带，中原经济区东部县市之一。曹县位于山东省西南部，鲁豫两省八县交界处，南临商丘、民权，北接菏泽、定陶，东靠单县、成武，西濒东明、兰考。总面积1969平方公里，拥有耕地197万亩，辖5个街道、18个镇、4个乡和一个省级经济





技术开发区，共 1179 个行政村、2759 个自然村，总人口约 162 万(2013 年)，居民以汉族为主，县委、县政府驻地是磐石街道办事处。曹县此称是在明洪武四年出现的。曾获得“中国芦笋之乡”、“中国泡桐加工之乡”、“中国食品工业百强县”、“中国平原绿化先进县”、中国首批规模化克隆牛实验基地等荣誉。

曹县位于苏、鲁、豫、皖四省八县交界处，交通便利，北接牡丹区、定陶县，东邻成武县、单县，南隔黄河故道与河南省商丘市梁园区、民权县相望，西与河南省兰考县、东明县接壤。南北最大纵距 55.6 公里，东西最大横距 68.8 公里，总面积 1967 平方公里，占全省面积的 0.78%。县政府驻曹城街道办事处。县城距商丘市区 48 公里，西距民权县城 50 公里，北距定陶县城和菏泽市区分别为 26 公里、50 公里，东距成武县城和单县县城分别为 33 公里、43 公里；距济南市 302 公里，距北京市 707 公里。西南距郑州国际机场 190 公里，2.5 小时可到达；东北距济南机场 280 公里，3 个小时可到达。

曹县属暖温带半湿润气候区，大陆性季风气候特征明显，由于县境内地势平坦及县域跨距不大，气候差异较小。年平均气温为 14.3℃，1 月最冷，平均温度为-0.1℃，7 月最热，平均温度为 27.1℃。年平均日较差为 10.4℃。年平均降水量为 678.4 毫米。降水以夏季最多，秋春季次之，冬季最少。降水年际变化大，季节性差异明显。年平均日照总时数为 2147.6 小时，全年主导风向为南风，频率为 10.3%，其次为北风，频率为 8.0%；年平均风速为 2.1





米/秒，最大风速为14.3米/秒。曹县处在南北方气流频繁交汇区，有时因冷暖气团的激烈对流，带来剧烈的天气变化，形成暴雨、大风、冰雹、高低温、连阴雨、旱、涝等多种灾害性天气。

曹县已完成城区56平方公里控制性详细规划和10个乡镇、170个行政村的总体规划编制。五年累计完成城建投资30亿元，实施了33项市政工程，新建改造城区19条道路，新建环岛公园、四季河公园和人民公园，完成绿化面积104万平方米。曹县共投资1.87亿元，用于改造县道7条170公里。五年累计投资3亿元，改造县乡道路2466公里。五年累计投入3.6亿元，清淤治理河道508公里，新增供水受益人口24万人。同时，小城镇开发建成面积54万平方米，完成新农村试点村改造23个。

经济发展状况。相继有巨鑫源公司、曹普公司分别在澳大利亚、美国成功上市。曹县曾成功举办四届中国（曹县）国际芦笋节，还使凯雷圣奥一期工程、爱伦铜管、祥云复合肥、三利工程轮胎、六和饲料、山水水泥等一批重点项目竣工投产；并规划建设了毛纺产业基地、精细化工产业园。

三、市场分析：

估价对象位于曹县青河南路路西汽车站北侧，由于待估房地产为涉案房地产，公开市场比较小，价值受到一定影响。

四、最高最佳使用分析：

所谓房地产的最高最佳使用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象房地产产生最高价值的使用。从个





别因素、区域因素、市场背景分析，估价对象保持现状，可产生最高最佳的使用。

五、变现能力分析：

- 1、估价对象所在区域该类房地产价值在近期走势平稳。
- 2、估价对象涉案，市场面狭窄。

六、估价方法选用：

但考虑到该类房地产交易实例较少，难以搜取，不宜采用市场比较法进行评估。该房地产可以出租产生收益，可用收益法进行评估。成本法评估价值远远偏离房地产的实际价值，综合考虑，决定采用收益法进行评估。

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

根据房地产的可连续使用性、且使用期相对较长，所产生的纯收益能够在未来连续获得，且收益每年在递增，故可将房地产的纯收益按一定资本化率进行还原，从而求取房地产的价值。

故选用对应的有限年的递增收益法公式进行计算。

其计算公式为：

$$v = a / (r - s) \times [1 - (1 + s / 1 + r)^n]$$

式中： v——未来房地产价值 a——年净收益
 r ——资本化率 n ——收益年限
 s ——年增长率 v1——房地产价值

先计算8年后剩余年限的收益价值，再把该收益价值折到现在。

$$v1 = v / (1 + r)^8$$

七、估价测算过程：

(一)、收益还原法计算过程





1、收益法估价技术路线如下：

- (1) 搜集同地段同类物业的租金收益状况和相关资料；
- (2) 估算潜在毛收入和有效毛收入、运营费用、净收益；
- (3) 选用适当的资本化率或折现率、纯收益逐年递增的比率；
- (4) 选用适当的收益法公式计算出收益价格。

2、房地产价值计算

(1)、年总收益

根据估价人员搜集的资料，同等房地产周围同区域同类商业用房在同等条件、同等功能下8年后的客观租金为1.5元/平方米·天；

根据估价人员搜集的资料分析确定该区域同类商业用房利用率为95%；

年租金收益 = 1.5元/平方米·天 × 365 × 95% = 520.12元/平方米·年
不含增值税的年租金收益 = 520.12 / 1.05 = 495.35元/平方米·年

(2)、年运营费用

根据调查及同类物业取费参考，据委估的同地区、同类型物业取其各项支出的客观支出一般包括：税费、房屋维修费用、管理费用。

① 管理费用：以同类房地产年租金收入的2.5%计算

管理费用 = 495.35 × 2.5% = 12.38元/平方米·年

② 维修及保险费：维修费一般以商业造价的1.5%计算，保险费一般以商业造价的0.2%计算。根据房地产的建筑结构，结合《山东省建筑工程计价定额》公布的同类建筑的土建成本，考虑了其他装修等相关费用后，确定其商业成本造价为900元/平方米，故：

维修及保险费 = 900 × (1.5% + 0.2%) = 15.3元/平方米·年

③ 房产税：一般以房屋重置价的70%的1.2%测算，故

房产税 = 900 × 70% × 1.2% = 7.56元/平方米·年

④ 增值税：以类似房地产年租金收入的5%测算，故



增值税 = $520.12 / 1.05 \times 5\% = 24.76$ 元/平方米·年

⑤城市维护建设费：以房地产年增值税的7%测算，故

城市维护建设费 = $24.76 \times 7\% = 1.73$ 元/平方米·年

⑥教育费附加：以房地产年增值税的3%测算，故

教育费附加 = $24.76 \times 3\% = 0.74$ 元/平方米·年

⑦地方文教基金：以房地产年增值税的1%测算，故

地方文教基金 = $24.76 \times 1\% = 0.25$ 元/平方米·年

⑧年运营费用

年运营费用 = $12.38 + 15.3 + 7.56 + 24.76 + 1.73 + 0.74 + 0.25$

= 62.72 元/平方米·年

(3)、年净收益

年净收益 = $520.12 - 62.72 = 457.4$ 元/平方米·年

= $457.4 \times 624.83 = 285797$ 元/年

(4)、资本化率

由于类似物业收益比较稳定，本次评估考虑银行一年期存款利率加上一定的风险调整值4.45%作为该物业的资本化率。根据我国现行经济状况，递增率取2.6%。

(5)、收益年限

涉案房地产所占的土地使用权为国有出让。用途为商业，土地使用权2052年7月15日止（依据曹县昊龙房地产开发有限公司，国有土地使用证证号：曹国用（2002）字第0618号。土地使用权取得方式为国有出让，土地用途为商住，土地出让年限为50年（2002年7月15日至2052年7月15日）），剩余收益年限34年，又因已出租10年，已执行2年，还有8年没有到期，所以实际收益年限为26年。

(6)、选用收益法的适用公式

首先了解房地产的基本情况，核实与该房地产有关的证件、资料等文





件，对该房地产的位置、环境等进行实地勘察及进行市场调查，了解周边同类物业出租、收益变化情况进行分析，再结合房地产所处地理位置和个别条件等因素对房地产收益的影响。

故选用对应的有限年的收益递增的收益法公式进行计算。

其计算公式为：

$$v = a / (r - s) \times [1 - ((1 + s) / (1 + r))^n]$$

式中： v——未来房地产价值 a——年净收益
 r ——资本化率 n ——收益年限
 s ——年增长率 v1——房地产价值

又因该房地产已出租10年，已执行2年，还有8年没到期，即到2026年止，因此8年后的价值再折到现在。

$$v1 = v / (1 + r)^8$$

(7)、测算房地产价值

$$\begin{aligned} v &= a / (r - s) \times [1 - ((1 + s) / (1 + r))^n] \\ &= 285797 / (4.45\% - 2.6\%) [1 - (1 + 2.6\% / 1 + 4.45\%)^{26}] \\ &= 5741201 \text{ (元)} \\ v1 &= v / (1 + r)^8 \\ &= 5741201 / (1 + 4.45\%)^8 \\ &= 4052614 \text{ (元)} \end{aligned}$$

八. 房地产估价结果确定：

盛伟、刘淑芬所拥有的房地产（建筑面积共计624.83平方米），于估价时点的市场价值为¥4052614元。

人民币大写：肆佰零伍万贰仟陆佰壹拾肆元整。





第六章 附件

- 1、山东省菏泽市中级人民法院技术室评估委托函；
- 2、盛伟 刘淑芬《房屋所有权证》复印件；
- 3、委托方提供的《国有土地使用证》材料复印件；
- 4、房屋租赁合同复印件
- 5、房屋现场勘察记录及房屋勘察现场利用照片复印件；
- 6、估价人员资格证书复印件；
- 7、估价机构资格证书复印件；
- 8、估价机构营业执照复印件。





山东省菏泽市中级人民法院技术室 评估委托函

(2018)鲁17技73号

山东宏远房地产评估有限公司：

关于我院执行的菏泽开发区惠和小额贷款有限公司与盛伟、曹县盛玛特商贸有限公司、曹县盛玛特新型建材有限公司、刘淑芬借款合同纠纷一案，需对被执行人盛伟、刘淑芬共有的位于山东省曹县青菏南路路西汽车站北侧共有房屋一宗（房权证号：曹房权证曹城字第2100066854号、第21000668545号）进行评估。根据最高人民法院及山东省高级人民法院的相关规定，特委托你单位对该宗房产予以评估。现将有关材料送去，请指派有专门知识的执业人员进行评估，并将评估报告一式肆份送至我处。



联系人：朱春瑞

联系电话：0530-5321565

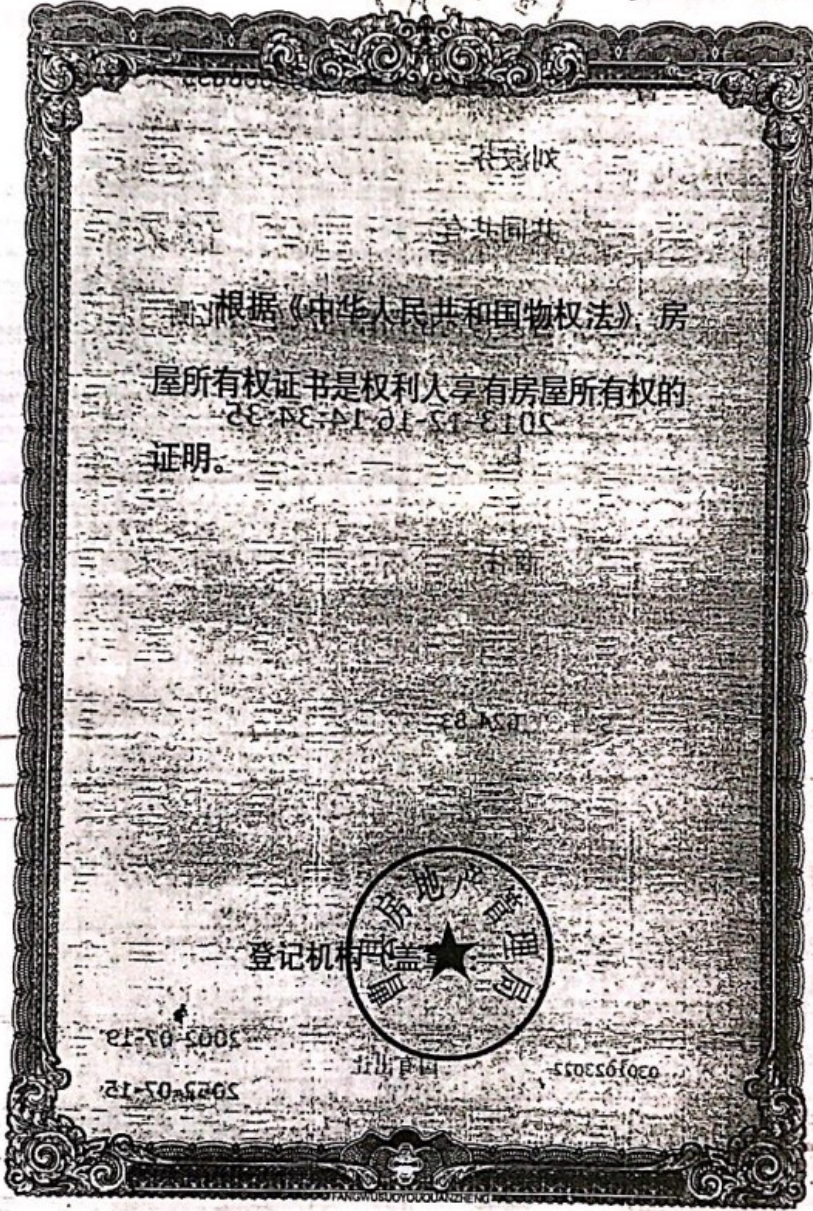
传 真：0530-5321565





此件与原件相符

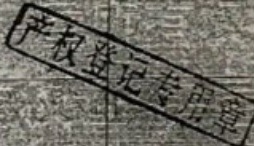
2018.1.25





曹 房权证曹城 字第100066855 号

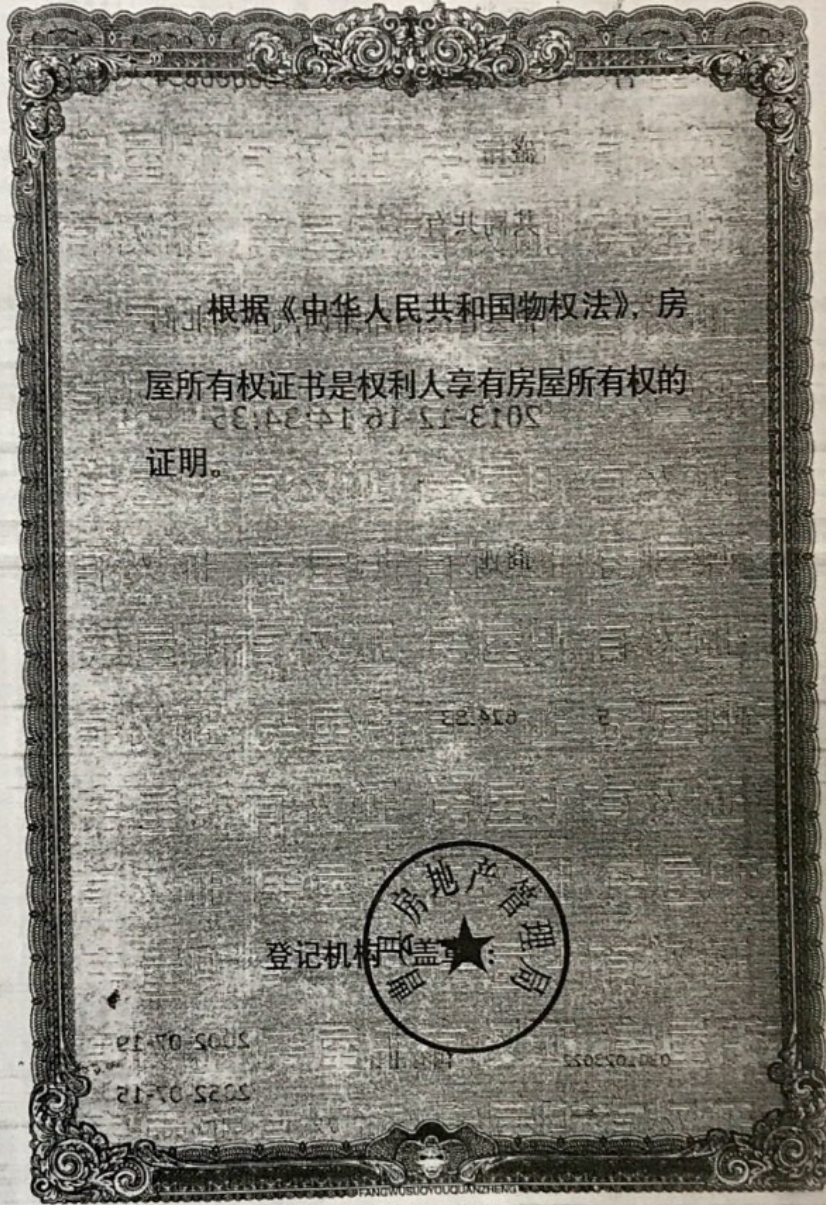
房屋所有权人	刘淑芬		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	曹县青菏南路路西汽车站北侧		
登记时间	2013-12-16 14:34:35		
房屋性质	商住		
规划用途	商住		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	5	624.83	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	0301023022	国有出让	2002-07-19 至 2052-07-15 止





此证与原件相符

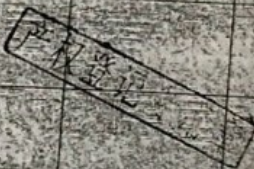
2018.1.25





曹房权证曹城字第2100066854号

房屋所有权人	· 盛伟		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	曹县青菏南路路西汽车站北侧		
登记时间	2013-12-16 14:34:35		
房屋性质			
规划用途	商住		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	5	624.83	其他
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	0301023022	国有出让	2002-07-19 至 2052-07-15 止





20131213004

房屋分层分户平面图

委托人	盛伟 刘淑芬				套内建筑面积(m ²)	563.22	
房屋号	0001	总层数	5	建筑结构	钢混	共有分摊面积(m ²)	61.61
房屋号	02-301	所在层数	3	建成年份	2003	产权面积(m ²)	624.83

曹县青南路路西汽车站北侧



比例尺：1:800

曹县测绘中心

绘图人：刘明国 靳峰

审核人：徐振武





鲁 国用 (2002) 字第 0618 号

中华人民共和国 国有土地使用证


中华人民共和国国土资源部制



№ 012812634

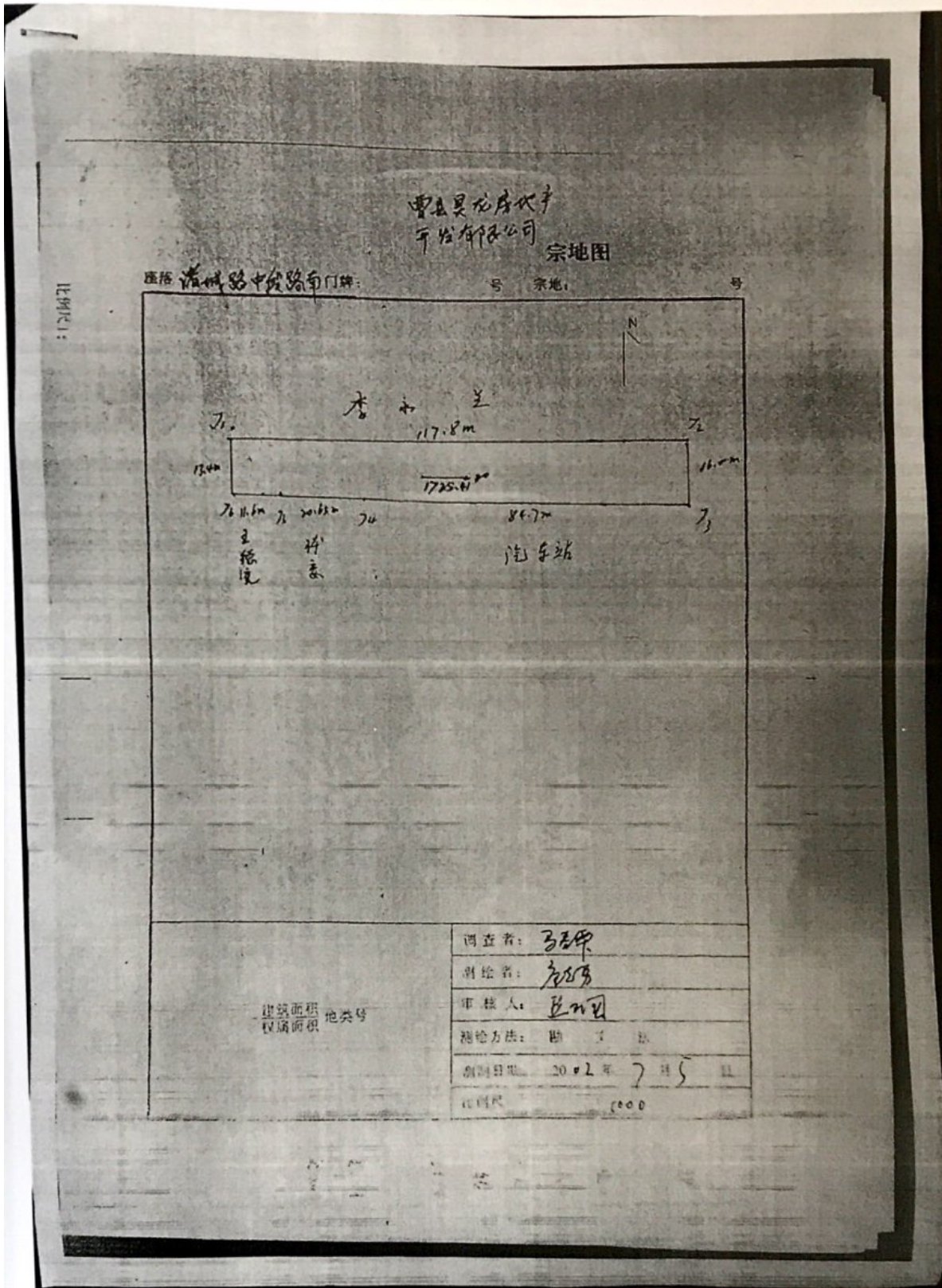




土地使用者	曹县昊龙房地产开发有限公司		
座落	诺成路路南		
地号	0201023022	图号	
用途	商住	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2052年7月15日
使用权面积	贰仟零捌拾陆点零叁方(286.03)		
其中共用分摊面积			
填证机关	 2022年7月15日		

日期	
----	--







3、租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还。
乙方如要求续租，则必须在租赁期满前一个月内通知甲方，经甲方同意后，重新签订租赁合同。

三、房屋修缮与使用

1、在租赁期内，甲方应保证出租房屋的使用安全。乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如乙方因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应负责修复或给予经济赔偿。

2、该房屋及所属设施的维修责任除双方在本合同及补充条款中约定外，均由甲方负责（但乙方使用不当除外）。甲方进行维修须提前七天通知乙方，乙方应积极协助配合。

3、乙方因需要使用，在不影响房屋结构的前提下，可以对房屋进行装修装饰，但其设计规模、范围、工艺、用料等方案应事先征得甲方的同意后方可施工。租赁期满后，依附于房屋的装修归甲方所有。对乙方的装修装饰部分甲方不负有修缮的义务。

四、房屋的转让与转租

1、租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得擅自转租、转借承租房屋。

2、甲方同意乙方转租房屋的，应当单独订立补充协议，乙方应当依据与甲方的书面协议转租房屋。





五、乙方违约的处理规定

在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，乙方应向甲方支付合同总租金20%的违约金，若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

(1) 未经甲方书面同意，擅自将房屋转租、转借给他人使用的；

(2) 未经甲方同意，擅自拆改变动房屋结构或损坏房屋，且经甲方通知，在规定期限内仍未纠正并修复的；

(3) 擅自改变本合同规定的租赁用途或利用该房屋进行违法活动的；

六、本协议一式两份，甲、乙各执一份，签字后即行生效。

甲方签字：

联系方式：

日期：2016.7.12

乙方签字：赵天生

联系方式：

日期：2016.7.12











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. 00113538

姓名 / Full name

甄钟伟

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



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。

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 client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be legally used and properly kept by the bearer. No alteration, transfer, letting, 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 employer 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.





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. 00129425

姓名 / Full name

牛艳争

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372923197611100088

注册号 / Registration No.

3720080100

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

2020-4-16

持证人签名 / Bearer's signature



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。

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 client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be legally used and properly kept by the bearer. No alteration, transfer, letting, 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 employer 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.





中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
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：聂钟伟
(执行合伙人)

住所：菏泽市中华西路47号(舜盾大厦商务中心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

中华人民共和国住房和城乡建设部制





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 06 月 29 日

提示 根据《企业信息公示暂行条例》第十四条之规定,办照后每年1-6月须登录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

