

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：鲁广泰（泰）评房（鉴）字 2020 第 003 号

估价项目名称：潘东升所有的位于泰安市南关大街 42 号的 1 号楼、
2 号楼、3 号楼房地产及地上附属物价值评估

估价委托人：泰安市岱岳区人民法院

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

牛 雷 3720160114

出具报告日期：二〇二〇年五月七日



致估价委托人函

泰安市岱岳区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，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：为确定估价对象涉案房地产市场价值提供参考依据。

估价对象：估价对象为潘东升（曾用名：泮东升）所有的位于泰安市南关大街42号的1号楼、2号楼、3号楼房地产及地上附属物，房屋总建筑面积为3086.65平方米，土地使用权总面积为2605.52平方米，附属建筑物总建筑面积为375.8平方米。具体如下：

1、房屋状况

①房屋所有权证号为泰房权证泰字第178762号，证载房屋所有权人为泮东升。具体状况如下：

幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)
1号楼	1-2层03A号	混合	6	1-2	56.28
1号楼	1-2层03B号	混合	6	1-2	56.28
1号楼	南半部分3-4层	混合	6	3-4	346.44
1号楼	南半部分5-6层	混合	6	5-6	346.44
2号楼		其他	1	1	315.56
合计					1121

②房屋所有权证号为泰房权证泰字第178763号，证载房屋所有权人为泮东升。具体状况如下：

幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)
1号楼	1-2层04号	混合	6	1-2	56.28
1号楼	1-2层08号	混合	6	1-2	540.3
1号楼	北半部分3-4层	混合	6	3-4	908.68
1号楼	北半部分5-6层	混合	6	5-6	397.82
3号楼		砖木	1	1	62.57
合计					1965.65

2、土地状况



①土地使用证号为泰土国用(2010)第T-0192号,证载土地使用权人为泮东升,座落于南关大街42号,用途为公共建筑,使用权类型为出让,终止日期为2057年07月06日,使用权面积为812平方米。

②土地使用证号为泰土国用(2010)第T-0193号,证载土地使用权人为泮东升,座落于南关大街42号,用途为公共建筑,使用权类型为出让,终止日期为2057年07月06日,使用权面积为646.52平方米。

③土地使用证号为泰土国用(2010)第T-0194号,证载土地使用权人为泮东升,座落于南关大街42号,用途为公共建筑,使用权类型为出让,终止日期为2057年07月06日,使用权面积为1147平方米。

3、附属建筑物状况

名称	结构	房屋 总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)
厕所	混合	1	1	42.24
平房	混合	1	1	18
南沿街二楼	混合	2	2	315.56
合计				375.8

价值时点:2020年4月22日,为完成实地查勘之日。

估价过程中估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序和技术标准,经实地查勘及市场调查,并认真分析和测算,确定估价对象房地产市场总价值为2735.35万元,大写金额(人民币):贰仟柒佰叁拾伍万叁仟伍佰元整。

以上摘自本评估报告,若需了解详情,请仔细阅读报告全文。

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

二〇二〇年五月七日



目录

估价师声明	6
估价的假设和限制条件	7
估价结果报告	
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价依据	13
八、估价原则	14
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地勘察期	16
十三、估价作业日期	16
十四、估价报告使用期限	16
附件	17
① (2020)鲁0911执恢127号《泰安市岱岳区人民法院委托书》	
复印件:	
②估价对象位置图;	
③估价对象照片;	
④《房屋所有权证》复印件;	
⑤《国有土地使用证》复印件;	



- ⑥估价机构营业执照复印件;
- ⑦房地产估价机构资质证书复印件;
- ⑧估价人员注册证书复印件。



估价师声明

我们郑重声明：

(1)注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(2)估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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假设和限制条件的限制。

(3)注册房地产估价师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。

(4)注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

(5)注册房地产估价师牛雷于 2020 年 4 月 22 日完成对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况的实地查勘记录，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进行调查、建筑面积数量准确性和相应权益明确的责任，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了重要专业帮助。

(7)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泰安市岱岳区人民法院向我公司书面提出。



估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 本估价意见设定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并且提供了与本次估价有关的所有资料，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) 本次估价设定估价对象的国有出让建设用地使用权和建筑物所有权为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

(五) 本次估价对房屋安全无相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(六) 估价对象的坐落、权属、面积等以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》上载明的为依据；地上附属物结构、面积等以估价人员现场勘测为依据；成新率由估价人员根据建筑物建成时间及现场勘察综合确定。

(七) 本报告的估价结果为正常条件下的市场价值，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。对于房地产市场的波动及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的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

二、未定事项假设

(一) 估价结果是为反映估价对象在本次估价目的下的价格提供



参考,未考虑价值时点后国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,也没有考虑估价对象将来特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时,评估结果会发生变化。

(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,本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离实际情况假设

(一)估价结果未考虑未来处置风险。

(二)结合估价目的,本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。估价委托人未提供有关估价对象的租赁资料,本次估价未考虑租约限制。

四、不相一致假设

《房屋所有权证》《国有土地使用权证》证载权利人为泮东升,《委托书》记载当事人名字为潘东升,经估价人员调查了解,泮东升为当事人曾用名,当事人现名字为潘东升。

五、依据不足假设

无

六、特殊事项说明

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。

七、估价报告使用限制

(一)估价目的、价值时点不变。



(二) 本报告估价目的是为泰安市岱岳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市场价格，不做其他估价目的之用。如果估价对象的估价条件或目的发生变化，需重新进行评估。

(三) 未经房地产估价机构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。

(四) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章、签字后方可使用。

(五) 本估价报告自出具日起壹年内使用有效。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：泰安市岱岳区人民法院

联系电话：0538-8561872

二、房地产估价机构

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

地址：济南市历下区羊头峪路 18-2 号

法定代表人：李文伟

房地产评估资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字[2013]017 号

资质证书有效期限：2018 年 12 月 29 日至 2021 年 12 月 28 日

三、估价目的：为确定估价对象涉案房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象

(一) 委托情况

(2020)鲁 0911 执恢 127 号《泰安市岱岳区人民法院委托书》记载：泰安市岱岳区人民法院在执行泰安岱岳农村商业银行股份有限公司与潘东升（曾用名：泮东升）借款合同纠纷一案中，需要对泰房权证泰字第 249505 号房产、泰房权证泰字第 249510 号房产、泰房权证泰字第 178762 号房产、泰房权证泰字第 249511 号房产、泰房权证泰字第 251191 号房产、泰房权证泰字第 251190 号房产、泰房权证泰字第 178763 号房产、泰房权证泰字第 249506 号房产、泰房权证泰字第 249501 号房产、泰房权证泰字第 249507 号房产、泰房权证泰字第 249502 号房产及相应的土地使用权进行评估。

委估对象分别位于泰安市东岳大街 32 号和泰安市南关大街 42



号, 为便于委托方使用, 我们对委估对象按坐落位置分别出具估价报告, 本报告估价对象位于泰安市南关大街 42 号。

(二) 估价对象房地产状况

1、房屋状况

A、泰房权证泰字第 178762 号房屋所有权状况

房屋所有权证号为泰房权证泰字第 178762 号, 证载房屋所有权人为泮东升, 坐落于泰安市南关大街 42 号 1 号楼、2 号楼, 证载房屋总建筑面积 1121 平方米。具体状况如下:

(1) 1 号楼 1-2 层 03A 号: 房屋总层数 6 层, 估价对象位于 1-2 层, 建筑面积 56.28 平方米, 混合结构, 设计用途为非住宅, 现作为沿街商业房使用。

(2) 1 号楼 1-2 层 03B 号: 房屋总层数 6 层, 估价对象位于 1-2 层, 建筑面积 56.28 平方米, 混合结构, 设计用途为非住宅, 现作为沿街商业房使用。

(3) 1 号楼南半部分 3-4 层: 房屋总层数 6 层, 估价对象位于 3-4 层, 建筑面积 346.44 平方米, 混合结构, 设计用途为非住宅, 现作为写字楼使用。

(4) 1 号楼南半部分 5-6 层: 房屋总层数 6 层, 估价对象位于 5-6 层, 建筑面积 346.44 平方米, 混合结构, 设计用途为非住宅, 现作为写字楼使用。

(5) 2 号楼: 估价对象所在层位于 1 层, 建筑面积 315.56 平方米, 混合结构, 设计用途为非住宅, 现作为沿街商业房使用。

B、泰房权证泰字第 178763 号房屋所有权状况

房屋所有权证号为泰房权证泰字第 178763 号, 证载房屋所有权



人为泮东升，坐落于泰安市南关大街42号1号楼、3号楼，证载房屋总建筑面积1965.65平方米。具体状况如下：

(1) 1号楼1-2层04号：房屋总层数6层，估价对象位于1-2层，建筑面积56.28平方米，混合结构，设计用途为非住宅，现作为沿街商业房使用。

(2) 1号楼1-2层08号：房屋总层数6层，估价对象位于1-2层，建筑面积540.3平方米，混合结构，设计用途为非住宅，现作为写字楼使用。

(3) 1号楼北半部分3-4层：房屋总层数6层，估价对象位于3-4层，建筑面积908.68平方米，混合结构，设计用途为非住宅，现作为写字楼使用。

(4) 1号楼北半部分5-6层：房屋总层数6层，估价对象位于5-6层，建筑面积397.82平方米，混合结构，设计用途为非住宅，现作为写字楼使用。

(5) 3号楼：房屋总层数1层，估价对象位于1层，建筑面积62.57平方米，砖木结构，设计用途为非住宅，现作为仓库使用。

2、土地状况

①土地使用证号为泰土国用(2010)第T-0192号，证载土地使用权人为泮东升，座落于南关大街42号，用途为公共建筑，使用权类型为出让，终止日期为2057年07月06日，使用权面积为812平方米。

②土地使用证号为泰土国用(2010)第T-0193号，证载土地使用权人为泮东升，座落于南关大街42号，用途为公共建筑，使用权类型为出让，终止日期为2057年07月06日，使用权面积为646.52



平方米。

③土地使用证号为泰土国用(2010)第 T-0194 号,证载土地使用权人为洋东升,座落于南关大街 42 号,用途为公共建筑,使用权类型为出让,终止日期为 2057 年 07 月 06 日,使用权面积为 1147 平方米。

3、地上附属建筑物状况

(1)南沿街 2 楼:建筑面积 315.56 平方米(在 2 号楼顶层加建),混合结构。

(2)厕所:建筑面积 42.24 平方米,混合结构。

(3)小院内平房:建筑面积 18 平方米,混合结构。

五、价值时点:2020 年 4 月 22 日,为完成实地查勘之日。

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日主席令第 72 号);

2、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日主席令第 28 号);

3、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号);

4、《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

5、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013;



6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号)；

7、(2020)鲁 0911 执恢 127 号《泰安市岱岳区人民法院委托书》；

8、《房屋所有权证》复印件；

9、《国有土地使用证》复印件；

10、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等。

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：

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，根据估价目的和估价对象的特点，依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，本次估价采用市场法、收益法和成本法对估价对象进行评估。



估价方法选取理由：估价对象 1 号楼沿街 1-2 层和 2 号楼现作为商铺使用，所在区域与估价对象相似的可比案例较多，可采用比较法进行评估；周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故可采用收益法进行评估。1 号楼办公部分现作为写字楼使用，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故可采用收益法进行评估。证载 3 号楼及地上附属建筑物在建设过程中的基础、结构等各项费用可作较为准确的测算，故可采用成本法进行评估。

其它方法不选取理由：估价对象证载 1 号楼、2 号楼现作为沿街商业房及写字楼使用，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。1 号楼办公部分面积较大且建成时间较久，所在区域与估价对象相似的可比案例较少，不适合采用比较法进行评估。证载 3 号楼位于院内角落，作为附属用房使用，无交易实例及收益或潜在收益，不适合采用市场法和收益法进行评估。所有房屋均为现房，不适合采用假设开发法进行评估。

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。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。成本法是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。

十、估价结果：

估价人员根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，采取了科学的估价方法，在实地查勘的基础上，经过认真测算，结合估价人员经



验,确定估价对象在价值时点2020年4月22日的房地产评估价值为2735.35万元,大写金额(人民币):贰仟柒佰叁拾伍万叁仟伍佰元整。

十一、注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名
刘雪伟	3720110054	 <p>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: 2022.12.23</p>
牛雷	3720160114	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 牛雷 注册号: 3720160114 有效期至: 2022.3.18</p>

十二、实地勘察期

二〇二〇年四月二十二日

十三、估价作业日期

二〇二〇年四月二十二日至二〇二〇年五月七日

十四、估价报告使用期限

二〇二〇年五月七日至二〇二一年五月六日

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司



泰安市岱岳区人民法院 委托书

(2020)鲁0911执恢127号

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司：

我院在执行泰安岱岳农村商业银行股份有限公司与潘东升 借款合同纠纷一案中，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：

泰房权证泰字第 249505 号房产,泰房权证泰字第 249510 号房产,被执行人名下泰房权证泰字第 178762 号房产,泰房权证泰字第 249511 号房产,泰房权证泰字第 251191 号房产,被执行人名下泰房权证泰字第 251190 号房产,被执行人名下房产泰房权证泰字第 178763 号,泰房权证泰字第 249506 号房产,泰房权证泰字第 249501 号房产,泰房权证泰字第 249507 号房产,泰房权证泰字第 249502 号房产及相应的土地使用权。

校对



2020年04月08日

承办人：邓建强

联系电话：

联系人：程琪

联系电话：8561872

本院地址：

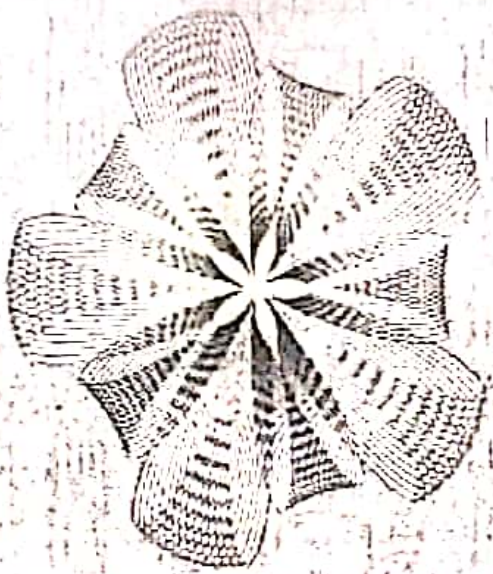


泰 房权证 泰 字第 178762 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中国权证号：鲁房地权证字第178762号



中华人民共和国建设部监制

建房注册号：37026



扫描全能王 创建

附

记

业务编号: 201003110001

房屋编号: 87093, 87099, 87100, 87108, 87109



房屋所有权人		房屋坐落		房屋(地)号		房屋结构		房屋所在层数		房屋面积		设计用途	
姓名		地址		宗地号		房屋结构		所在层数		建筑面积		设计用途	
19楼	1-2层01A	混合	6	1-1	56.38	居住							
19楼	1-2层01B	混合	6	1-1	56.38	居住							
19楼	南半部分	混合	6	3-1	36.11	居住							
19楼	北半部分	混合	6	3-5	36.41	居住							
29楼	其他	其他	1	1	35.56	居住							

共有 人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

土地证号	使用面积(平方米)	使用期限	年月日至	年月日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
中国工商银行股份有限公司	抵押	全部	24150000	2010-05-10	2010-05-10	2012-06-10
中国工商银行股份有限公司	抵押	全部	24150000	2010-05-11	2010-05-11	2012-06-11
中国工商银行股份有限公司	抵押	全部	26795500	2012-10-1	2012-10-1	2015-10-1
中国工商银行股份有限公司	抵押	全部	28100000	2013-4-24	2013-4-24	2015-4-24
中国工商银行股份有限公司	抵押	全部	1000000	2015-3-3	2015-3-3	2015-3-3



扫描全能王 创建



房屋分户图

座落：南关大街42号



泰山区武装部宿舍

说明：1、幢号(1) 南半部分：
 (1-2)层：03A号建筑面积为56.28平方米，
 03B号建筑面积为56.28平方米，
 (3-4)层：建筑面积为346.44平方米；
 (5-6)层：建筑面积为346.44平方米；
 合计建筑面积为805.44平方米。
 分割界线详见分割协议。

2、南半部分总建筑面积为：(1121.00)平方米
 3、幢号(1) 各部分的建筑面积为整幢的公
 用面积分摊所得。

30601970
315.56

道 路

泰安市安居房产测绘有限公司

测量员：王...
 绘图员：...
 审核员：...
 日期：...



扫描全能王 创建

泰 房权证 泰 字第 178763 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关盖章



附 记

业务编号: 20100311003
房屋编号: 87094, 87101, 87105, 87110, 87111



房屋所有权人		并东升		房屋坐落		非安市南关大街42号1号楼, 2号楼		产权		私有房产	
丘(地)号		房屋结构		房屋层数		所在层数		建筑面积(平方米)		设计用途	
房屋	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途				
	1号楼	1-2层04号	混合	6	1-2	50.20	非住				
	1号楼	1-2层08号	混合	6	1-2	540.30	非住				
	1号楼	北半部分 3-4层	混合	6	3-4	908.08	非住				
	1号楼	北半部分 5-6层	混合	6	5-6	397.82	非住				
	3号楼		砖木	1	1	62.57	非住				
共有权人		等三人		共有权证号自		至					
土地使用情况摘要											
土地证号		使用面积(平方米)		年 月 日至 年 月 日							
权属性质		使用年限		设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期					
中国工商银行股份有限公司泰安分行	抵押	全部	24150000	2010-05-10	2010-05-10 2010-09-30	2010-06-10					
中国工商银行股份有限公司泰安分行	抵押	全部	24150000	2010-06-11	2010-06-11 2010-09-30	2010-07-09					
泰安市岱岳区农村信用合作社联合社	抵押		26799500元	2012-10-9	2012-10-09 2015-10-09	2012-11-10					
泰安市岱岳区农村信用合作社联合社	抵押		28410000元	2013-4-23	2013-04-23 2015-03-06	2013-05-21					
泰安市岱岳区农村信用合作社联合社	抵押		76030000元	2015-3-5	2015-3-5 2018-03-01	2015-03-01					

52



扫描全能王 创建

房屋分户图

座落：南关大街42号



泰山区武装部宿舍

说明：1. 幢号(J)北半部分：
 (1-2)层：建筑面积为56.28平方米，08号
 建筑面积为540.30平方米；
 (3-4)层：建筑面积为908.68平方米；
 (5-6)层：建筑面积为397.82平方米；
 合计建筑面积为1903.08平方米。
 分割界线详见分割协议。
 2. 北半部分总建筑面积为：1965.65平方米
 3. 幢号(1)各部分的建筑面积为整幢的公
 用面积分摊所得。

泰安市安居房产测绘有限公司



扫描全能王 创建

秦 上 国 用 2010) 第 T-0192 号

土地使用权人	津 东 升		
座 落	南关大街42号		
地 号	13-7-119-7	图 号	4006.00-511.25
地类 (用途)	公共建筑	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2057年07月06日
使用权面积	812M ²	其 中	M ²
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



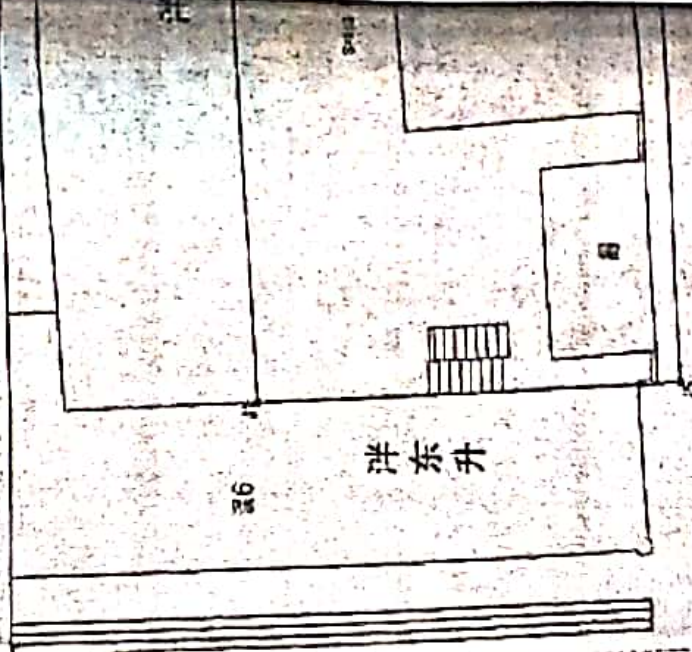
秦 安 市 人 民 政 府 (章)
2010年 03 月 30日



秦 安 市 金 土 地 资 源 信 息 交 易 中 心

宗地编号: 001018

地理座号: 4006.00-511.25



发证日期: 2010年3月15日
审核日期: 2010年3月15日

8016-00



扫描全能王 创建

2号楼

宗地图

单位: m.m²

宗地编号: 001018

地籍图号: 4006.00-511.25

权利人: 泮东升

泮东升

1:0113 平方米 普1.02路

泮东升

图6

秦山区武装部宿舍



界址点坐标表

点号	X	Y	面积
1	4008101.533	511281.485	40.27
2	4008103.622	511301.725	7.01
3	4008098.438	511302.370	12.80
4	4008083.872	511303.087	41.07
5	4008081.823	511283.254	20.12
6	4008081.823	511281.7486	



济南市国土资源局土地交易信息交易中心



扫描全能王 创建

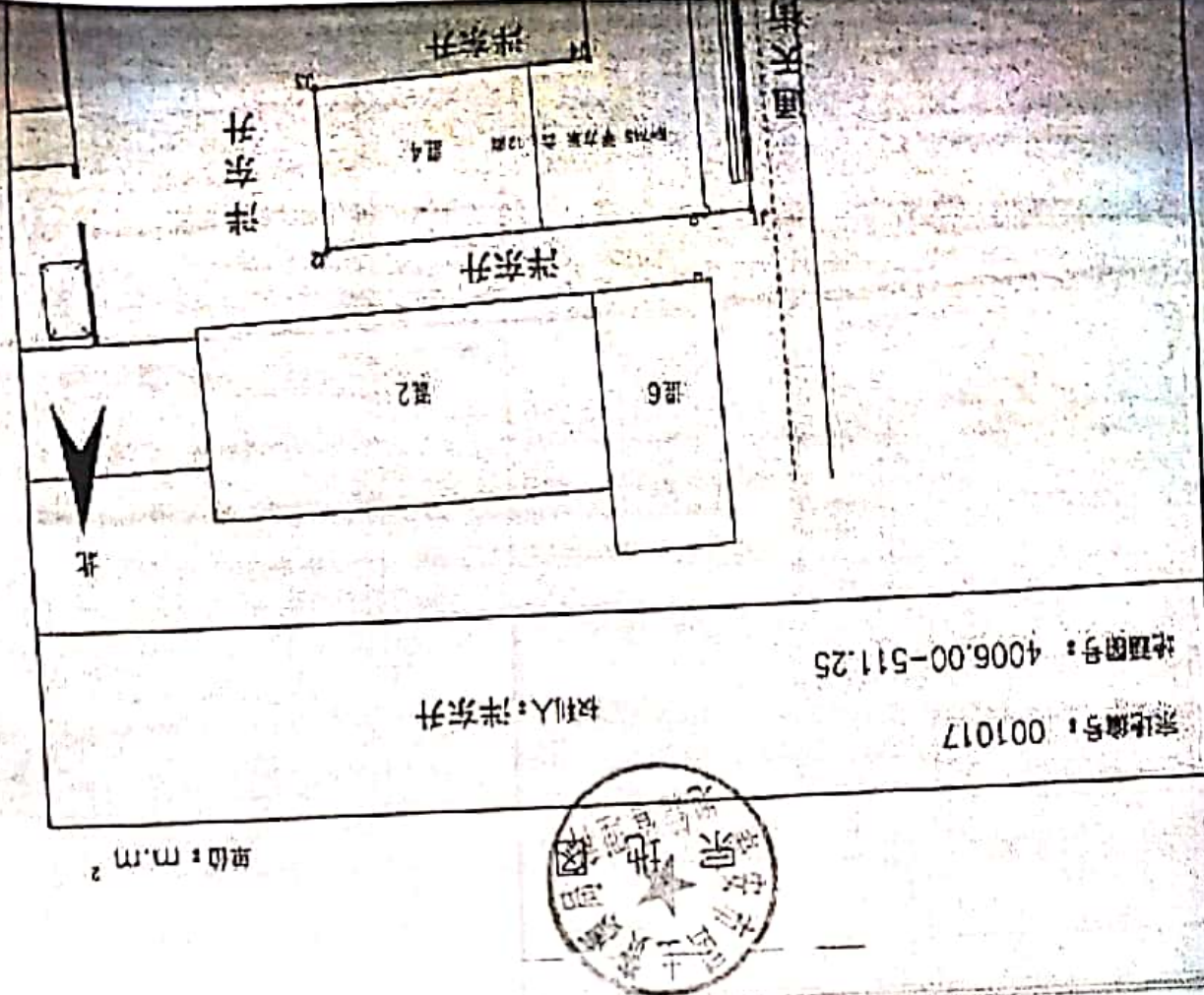
土地国用2010 () 第 T-0193 号

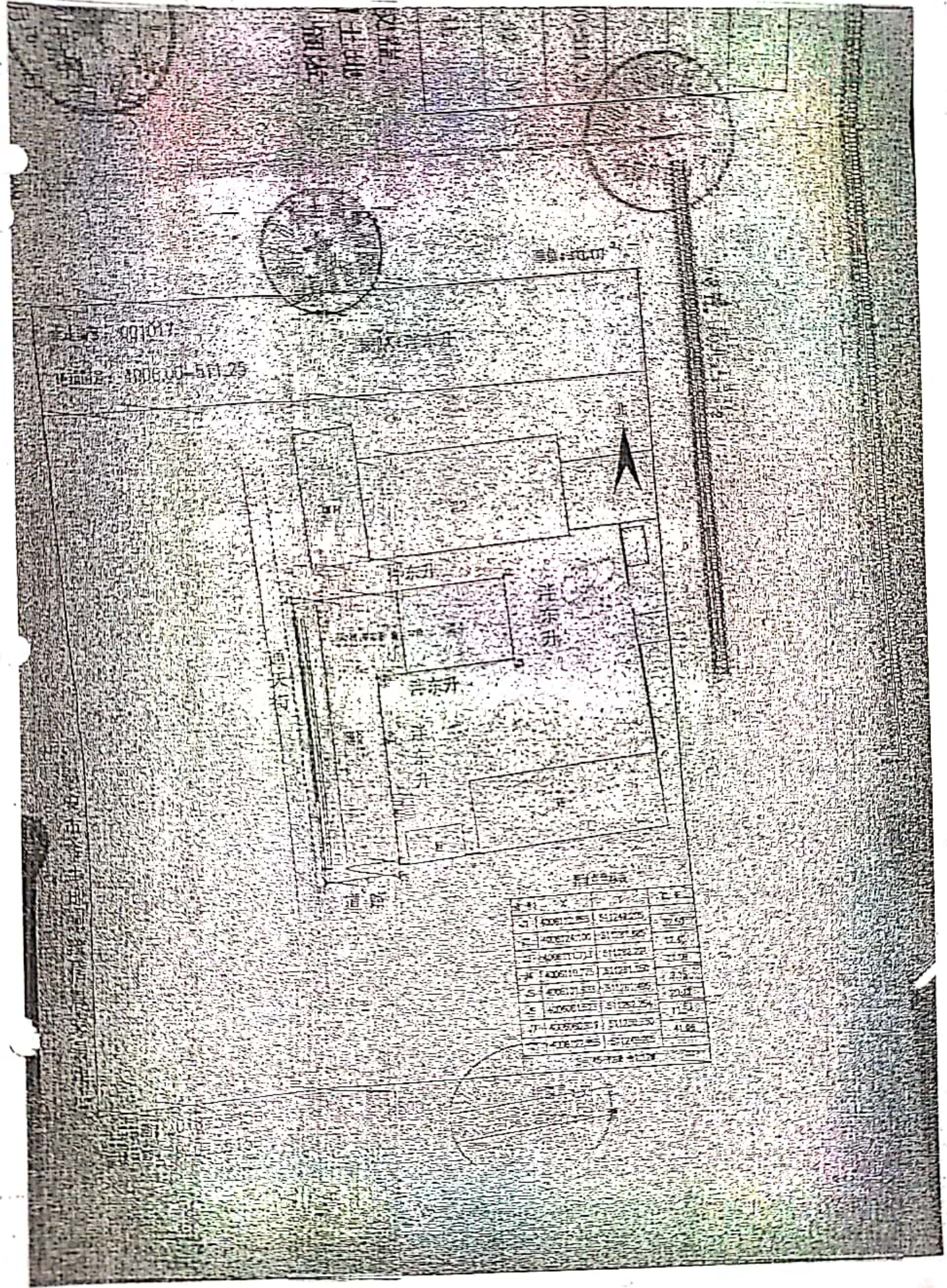
土地使用权人	洋东升		
座落	南关大街42号		
地号	1-3-7-119-8	图号	4006.00-511.26
地类(用途)	公共建筑	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2057年07月06日
使用权面积	646.52 M ²	其中	M ²
		使用面积	646.52 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



13号国用2010





图号: 091017
 比例: 1:1000-5月25

房屋面积

序号	名称	用途	面积
1	房屋	住宅	12.0
2	房屋	住宅	11.0
3	房屋	住宅	11.0
4	房屋	住宅	11.0
5	房屋	住宅	11.0
6	房屋	住宅	11.0
7	房屋	住宅	11.0
8	房屋	住宅	11.0
9	房屋	住宅	11.0
10	房屋	住宅	11.0



泰 土 国 用 2010 () 第 T-0194 号

土地使用权人	洋 东 升		
座 落	南关大街42号		
地 号	13-7-119-5	图 号	4006.00-511.25
地类(用途)	公共建筑	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2057年07月06日
使用权面积	1147 M ²	其 中	用 积
			分推面积

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

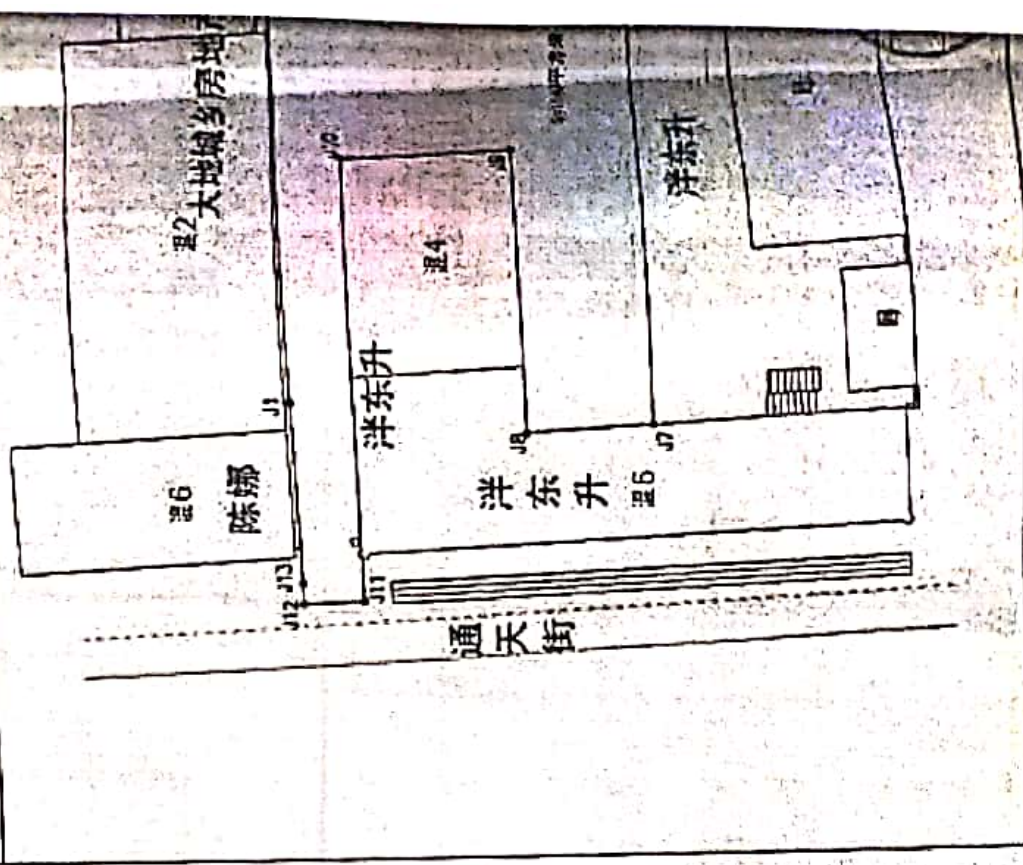


泰安市土地测绘信息交易中心



宗 地 图

宗地编号: 001016
地籍图号: 4006.00-511.25



绘图日期: 2010年3月15日
审核日期: 2010年3月15日

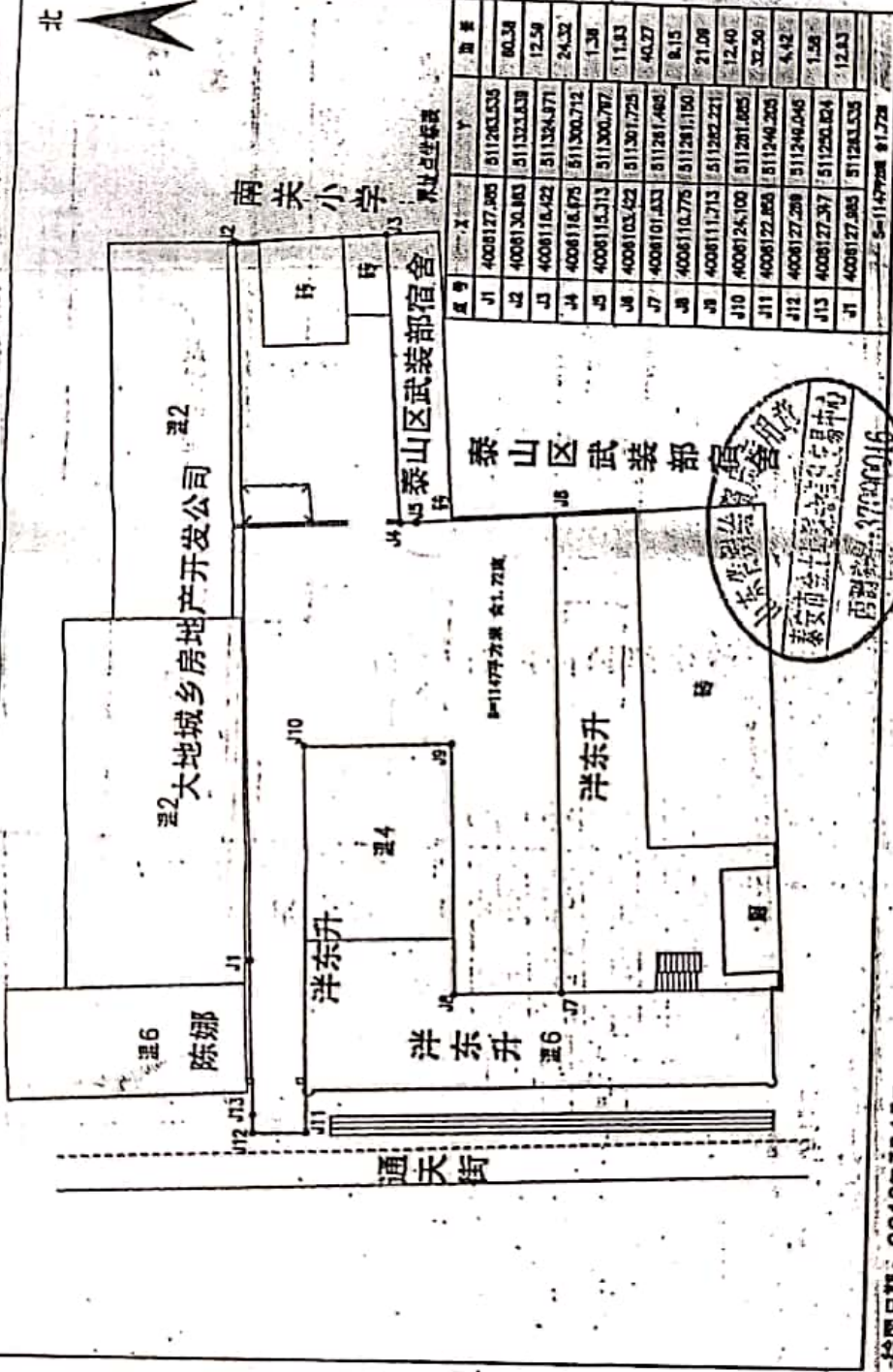


扫描全能王 创建

宗地编号: 001016

地籍图号: 4006.00-511.25

权利人: 泮东升



房号	X	Y	面积
J1	4008127.895	511283.535	80.34
J2	4008130.883	511323.638	12.59
J3	4008116.422	511326.471	24.32
J4	4008116.475	511300.712	1.38
J5	4008115.313	511300.712	11.83
J6	4008103.423	511301.725	40.27
J7	4008101.433	511281.489	8.15
J8	4008110.775	511281.180	21.09
J9	4008111.713	511282.271	12.40
J10	4008126.100	511281.085	22.50
J11	4008122.859	511240.303	4.42
J12	4008127.289	511240.045	1.58
J13	4008127.377	511250.824	12.83
J14	4008127.985	511283.535	
Σ			511472.98

绘图员: 刘仓
审核员: 时厚

泰安市国土资源局
 宗地编号: 001016
 宗地权利人: 泮东升
 宗地用途: 住宅
 宗地面积: 511472.98

绘图日期: 2010年3月15日
审核日期: 2010年3月15日

泰安市国土资源局
 泰安市土地测绘信息交易中心



扫描全能王 创建



营业执照

(副本)

5-1

统一社会信用代码 913701027337284882

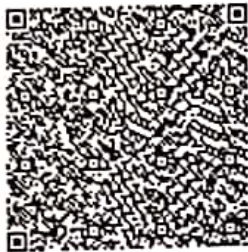
名称 山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室
 法定代表人 李文伟

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08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)。

企业信用信息公示系统网址: <http://sdx.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



扫描全能王 创建

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：李文伟

(执行事务合伙人)

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
二〇一八年十二月二十九日



扫描全能王 创建

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. 00197012

姓名 / Full name

刘雪伟

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

2022-12-23

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. 00173180

姓名 / Full name

牛雷

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370902198310270017

注册号 / Registration No.

3720160114

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

2022-3-18

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建