

房地产估价报告

估价项目名称：青岛市黄岛区人民法院委评山东省胶州市洋河镇
大庄村一处宅基地上的房产市场价值估价项目

估价委托人：青岛市黄岛区人民法院

估价机构：青岛浩睿房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：李海涛（注册号：3720150261）

林 刚（注册号：3720160068）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十三日

估价报告编号：青浩房估（2022）第 0913 号-1

致估价委托人函

青岛市黄岛区人民法院:

我公司受贵单位的委托，依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及有关法律法规、政策规定，秉着客观、公正、独立的原则，对委托评估山东省胶州市洋河镇大庄村的一处宅基地上的房产进行了实地查勘并广泛的收集了有关资料，根据实地查勘情况和收集的有关资料对估价对象进行了专业分析、测算和判断，现将估价报告主要内容说明如下：

估价目的：对法院办理案件所涉及山东省胶州市洋河镇大庄村一处宅基地上的房产的市场价值进行鉴定，为法院办理该案件提供价值参考。

估价对象：根据委托方提供的信息，估价对象为山东省胶州市洋河镇大庄村一处宅基地上的房产，根据委托方提供的《集体土地使用证》（已注销）复印件与《房屋继承协议书》复印件，该《集体土地使用证》证载产权人为刘世福，杜秀香通过继承所得，继承协议书显示该房地产坐落于大庄社区 197 号；《集体土地使用证》证载土地用途为住宅用地，土地权利类型为使用权，证载土地总面积为 188 平方米；房屋现状为两层建筑，一层为砖混平顶，二层为砖木结构，建筑面积现场测量估算约 180.9 平方米，建造质量及维护保养状况一般，目前可正常使用。

价值时点：2022 年 8 月 8 日

价值类型：市场价值

估价方法：成本法

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用成本法进行评估，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下，确定估价对象在 2022 年 8 月 8 日的市场价值：

房地产价值：194013 元；

大 写：壹拾玖万肆仟零壹拾叁元整；

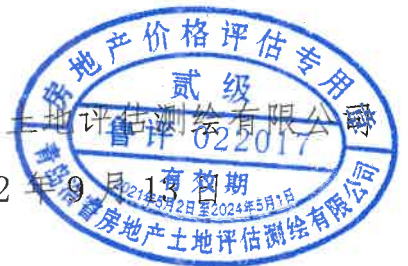
货 币 种 类：人民币



特别提示：

1、本次评估的范围和对象是根据贵院出具的《青岛市黄岛区人民法院司法鉴定委托书》及《山东省青岛市黄岛区人民法院变更鉴定对象及事项通知书》进行确定的。2、评估结果只是所评估对象在公允市场的基础上可能实现的价格，但并不一定和交易结果完全一致，其实现程度和资产交易的方式、市场供需、房地产相关政策、付款方式等方面有较大关系。提请报告使用者注意。3、本次评估，未考虑委估房产是否涉及抵押和担保事宜，提请报告使用人注意。4、本次评估涉及的房屋，其建筑面积是估价人员按照现场测量计算确定的，首先我们的测量是非专业测量，且因未能进入房屋内部，二楼测量为估算，如与实际面积有出入，请按实际专业测绘面积调整。5、本次评估，仅办案法官到场，申请人与被申请人均未到场，我们未能进入委估房屋进行实地查勘，只对该房地产外围进行了调查了解，假设该房屋室内装修为一般装修，并且未进行装修改造，如实际与此不符，请据实调整，提请报告使用者注意。6. 通过与办案法官沟通，本次评估估价对象结果为房产价值，不包含估价对象所使用的土地使用权价值和可移动设施、生产设备、相关债权债务及特许经营权等其他财产，提请报告使用者注意。

注：以上内容摘自估价报告，详细内容见《房地产估价结果报告》及《房地产估价技术报告》。



2022 年 9 月 13 日 有效期

目 录

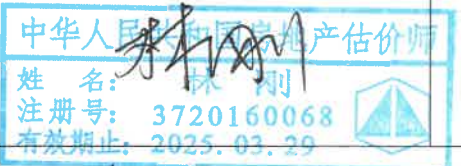
估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
十四、估价报告使用期限.....	11
附 件.....	12

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、误导性和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，遵守估价原则，形成意见和结论并撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师李海涛已于2022年8月18日对估价对象进行了实地查勘，但现场勘察仅限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
6. 本项业务未超出我们的专业胜任能力和本机构的业务范围，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助；
7. 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
李海涛	3720150261	 中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：李海涛 注册号：3720150261 有效期至：2025.11.29	2022年9月13日
林刚	3720160068	 中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：林刚 注册号：3720160068 有效期至：2025.03.29	2022年9月13日

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1、一般假设

(1) 我们已对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，在估价时认为估价委托人提供的有关资料复印件等均真实、合法、准确、完整、有效。

(2) 我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们认为符合国家有关技术标准、质量验收标准，可以安全使用。

(3) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ① 交易双方自愿地进行交易；
- ② 交易双方处于利己动机进行交易；
- ③ 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④ 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤ 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 未定事项假设

本次评估，我们未能进入委估房屋进行实地查勘，只对房地产外部进行了调查了解，假设该房屋室内装修为一般装修，并且未进行装修改造。

3. 背离事实假设

本次对估价对象的市场价值进行评估，不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

4. 不相一致假设

本次估价勘察现场，涉及的房屋，其建筑面积是估价人员按照现场测量计算确定的，首先我们的测量是非专业测量，且因未能进入房屋内部，二楼测量为估算，如与实际面积有出入，请按实际专业测绘面积调整。

5. 依据不足假设

根据委托方提供的《集体土地使用证》（已注销）复印件与《房屋继承协议书》复印件，该《集体土地使用证》证载产权人为刘世福，杜秀香通过继承所得，继承协议书显示该房地产坐落于大庄社区 197 号；《集体土地使用证》证载土地用途为住宅用地，土地权利类型为使用权，证载土地总面积为 188 平方米。但其中《集体土地使用证》为已注销状态，《房屋继承协议书》中只有继承人杜秀香的签字，其他权利人签字栏为空白，现假设该房地产为坐落于大庄村 197 号的房地产，权利人为杜秀香。

二、估价报告的应用限制条件：

1. 本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

2. 本报告只为委托方了解房地产的市场价值提供价值参考依据，不得用作其他用途。

3. 本估价结果自估价报告出具之日起一年内有效（自 2022 年 9 月 13 日起至 2023 年 9 月 12 日止）。如超过有效期或者有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4. 其他说明的事项：

（1）未经估价机构书面同意，本估价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。

（2）本估价项目的估价技术报告部分，仅为估价机构存档和有关部门查阅备案之用。本估价报告需经注册房地产估价师盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

(3) 本次出具的估价结果是在估价师对区域内房地产市场变动状况进行充分调查分析后作出的客观评价结果，根据委托方提供的《青岛市黄岛区人民法院司法鉴定委托书》及《山东省青岛市黄岛区人民法院变更鉴定对象及事项通知书》，通过与办案法官沟通，《山东省青岛市黄岛区人民法院变更鉴定对象及事项通知书》中宅基地房产确指宅基地上的房产，不包含宅基地土地使用权价值，故本次估价对象为宅基地上房产，鉴定事项为宅基地上房产的价值。本次评估估价对象结果不包含估价对象可移动设施、生产设备、相关债权债务及特许经营权等其他财产。

(4) 本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：青岛市黄岛区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：青岛浩睿房地产土地评估测绘有限公司

机构住所：青岛市李沧区四流中路7号

法人代表：杨同建

资质等级：贰级

证书编号：鲁评022017

执照号码：91370212077370608X

三、估价目的

对法院办理案件所涉及山东省胶州市洋河镇大庄村一处宅基地上的房产的市场价值进行鉴定，为法院办理该案件提供价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

根据委托方提供的信息，估价对象为杜秀香所属山东省胶州市洋河镇大庄村一处宅基地上的房产。

（二）估价对象基本状况

根据委托方提供的《集体土地使用证》（已注销）复印件与《房屋继承协议书》复印件，该《集体土地使用证》证载产权人为刘世福，杜秀香通过继承所得，继承协议书显示该房地产坐落于大庄社区197号。

1、土地基本状况

《集体土地使用证》证载土地用途为住宅用地，土地权利类型为使用权，证载土地总面积为188平方米。

四至：东临大庄宅基地、西临大庄村内道路，南临村内胡同、北临219

省道；

形状：呈规则长方形；

土地开发程度：宗地红线外“三通”（通路、供水、供电）和宗地红线内（通路、供水、供电、场地平整）。

2、建筑物基本状况

建筑结构：房屋现状为两层建筑，一层为砖混平顶，二层为砖木结构，建筑面积现场测量估算约 180.9 平方米，建造质量及维护保养状况一般，目前可正常使用。

五、价值时点

2022 年 8 月 8 日

本次估价价值时点为接受委托之日。

六、价值类型

房地产市场价格，为估价对象经过适当营销后，有熟悉情况、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。

七、估价原则

根据《房地产估价规范》市场价值评估遵循原则有：遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

（一）独立、客观、公正原则

定义：遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

分析：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理的进行估价。

（二）合法原则

定义：遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价

值或价格。

分析：应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

定义：遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

分析：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

定义：遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

分析：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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会在某种程度上趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

定义：遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

分析：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提做出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：

（1）保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；

(2) 转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；

(3) 装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；

(4) 重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；

(5) 上述情形的某种组合。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日颁布，2021年1月1日施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号，1986年6月25日通过，2004年8月28日修订并施行）；

3. 《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[2007]第72号，1994年7月5日通过，2007年8月30日修正并施行）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日通过，2008年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日通过，2016年12月1日起实施）；

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1995年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

7. 政府有关部门颁布的其他相关法律、法规和政策规定。

(二) 本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）；

3. 关于印发《农村集体土地价格评估技术指引》的通知（中估协发【2020】16号）；

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《司法鉴定委托书》（2022）鲁 0211 法鉴字 1626 号；
2. 《委托鉴定案件移送表》；
3. 《变更鉴定对象及事项通知书》（2022）鲁 0211 执恢 353 号；
4. 《集体土地使用证》（已注销）复印件；
5. 《房屋继承协议书》复印件；

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员现场勘察和市场调查所获得的有关资料；
- 2、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 3、《山东省建筑（安装）工程消耗量定额》（2016 年）；
- 4、《山东省建筑（安装）工程概算定额》（2018 年）；
- 5、《青岛市工程结算资料汇编》（2020 年）；
- 6、《青岛材价》；
- 7、青岛市 2022 年房地产市场行情信息。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，有条件选用比较法进行评估的应以比较法为主要的估价方法。在估价过程中应根据估价目的及估价对象的实际状况选择适合的估价方法。

本次估价根据估价对象的特点与实际情况及相关资料的搜集情况，综合考虑，选用成本法进行评估。

（二）选用估价方法的定义与理由

成本法

定义：成本法是测算估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

理由：成本法是以房地产开发成本累加为途径测算房地产的价值，青岛市房地产开发建设各项成本、费用较为公开较易取得，故宜选用成本法进行评估。

（三）未选用估价方法的定义与理由

1.收益法

定义：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。

理由：根据我们对估价对象所在区域房地产市场的调查，估价对象同一供需圈内房屋租赁市场不够活跃，难以估算估价对象的收益，故不宜选用收益还原法进行评估。

2.比较法

定义：比较法将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

理由：根据我们对估价对象所在区域房地产市场的调查，估价对象同一供需圈内市场交易不活跃，不能够取得足够多的可比实例，故不宜选用比较法进行评估。

3、假设开发法

定义：假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

理由：估价对象已达到交付条件，无后续开发，故不适宜使用假设开发法。

（四）估价测算的简要过程

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。

十、估价结果

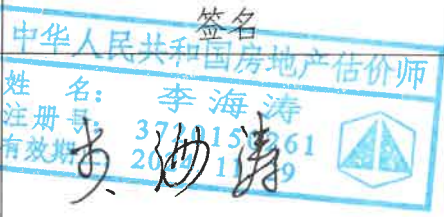
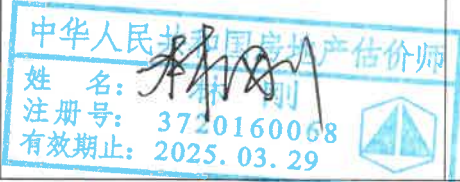
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用合适的评估方法，在对估价对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础上，结合影响房地产价值因素的综合分析，经过准确的测算，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下，确定估价对象在 2022 年 8 月 8 日的市场价值：

房地产价值：194013 元；

大 写：壹拾玖万肆仟零壹拾叁元整

货 币 种 类：人民币

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
李海涛	3720150261	 姓名：李海涛 注册号：3720150261 有效期至：2024.11.19	2022年9月13日
林 刚	3720160068	 姓名：林刚 注册号：3720160068 有效期至：2025.03.29	2022年9月13日

十二、实地查勘期：2022 年 8 月 18 日

十三、估价作业期：2022 年 8 月 8 日至 2022 年 9 月 13 日

十四、估价报告使用期限

本估价报告自出具之日起壹年内有效，即 2022 年 9 月 13 日起至 2023 年 9 月 12 日。

青岛浩睿房地产土地评估测绘有限公司

2022年9月13日

附 件

1. 《司法鉴定委托书》
2. 《委托鉴定案件移送表》
3. 《变更鉴定对象及事项通知书》
4. 《集体土地使用证》（已注销）复印件
5. 《房屋继承协议书》复印件
6. 评估费发票
7. 估价对象实地勘察照片
8. 估价对象区域位置图
9. 房地产估价机构营业执照复印件
10. 房地产估价机构资质证书复印件
11. 注册房地产估价师资格证书

一、《司法鉴定委托书》

青岛市黄岛区人民法院

司法鉴定委托书

司法技术编号：(2022)鲁0211法鉴字1626号

青岛浩睿房地产土地评估测绘有限公司：

我院受理的韩坤利与杜秀香买卖合同纠纷纠纷一案，需对杜秀香所有的位于山东省胶州市洋河镇大庄村宅基地一处进行司法鉴定（详见移送表），根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位进行鉴定。请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，请将书面鉴定意见4份寄送本院。本院送去的有关资料，请一并退还。

此致

注：1. 鉴定期限：请于3个工作日内决定是否受理，并于受理后的20个工作日内出具报告书。

2. 本案鉴定费用交费人为韩坤利，交费的比例为100%。

附：1. 司法鉴定委托移送表一份；

2. 鉴定笔录一份。

青岛市黄岛区人民法院



二〇二二年八月八日

联系人： 马晶 联系电话：18563901633（法官左状根18563901692）

二、《委托鉴定案件移送表》

青岛市黄岛区人民法院司法鉴定委托移送表

案号	(2022)鲁0211执恢353号	案由	买卖合同纠纷	
受委托机构	青岛浩睿房地产土地评估测绘有限公司			
原告	单位(个人)名称	韩坤利		
	联系人	韩坤利	电话	13853256271
	联系地址			
被告	单位名称	杜秀香		
	联系人	杜秀香	电话	15854208867
	联系地址			
鉴定对象(含名称、数量及地址)	杜秀香所有的位于山东省胶州市洋河镇大庄村宅基地一处			
鉴定事项	杜秀香所有的位于山东省胶州市洋河镇大庄村宅基地一处的价值评估			
鉴定要求				
鉴定目的				
鉴定标准				
在线移送鉴定相关的附件材料	相关证据材料(附清单)			
线下移送鉴定相关的附件材料				
备注	已通知当事人定于2022年8月8日10时0分准时到黄岛法院司法技术委托中心(地址:西区所在辖区庭室标注黄岛区东风路59号诉讼服务中心一楼112、113房间)选择鉴定机构办理鉴定事宜。申请人逾期未到视为放弃该鉴定申请,被申请人逾期未到不影响该鉴定的办理。			
承办人	马晶	移送日期	2022年8月8日	

三、《变更鉴定对象及事项通知书》

山东省青岛市黄岛区人民法院
变更鉴定对象及事项通知书

(2022)鲁 0211 执恢 353 号

青岛浩睿房地产土地评估测绘有限公司：

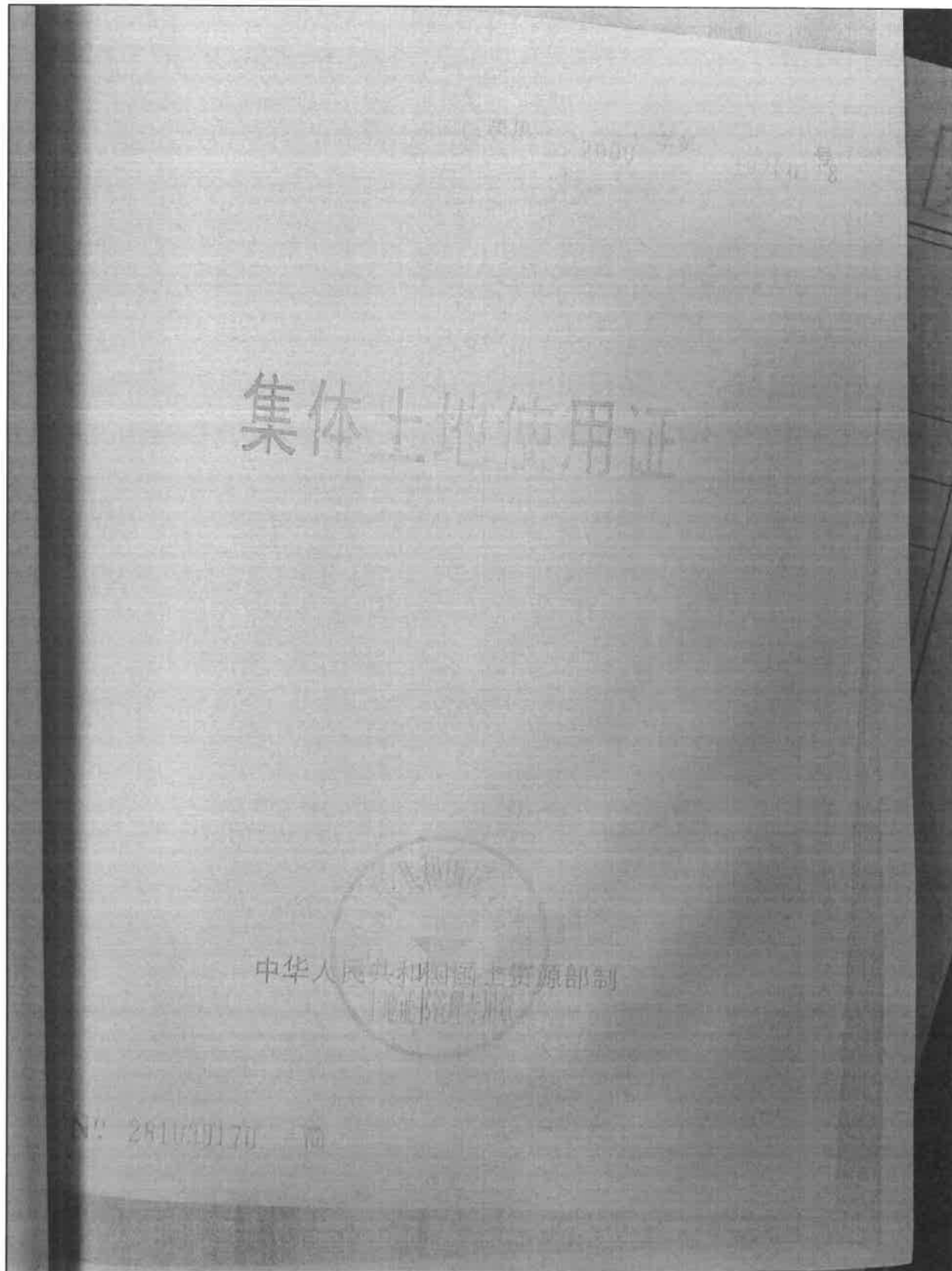
2022年8月8日，本院委托你公司对杜秀香所有的位于山东省胶州市洋河镇大庄村宅基地一处进行司法鉴定，并附委托鉴定案件移送表一份，在移送表鉴定对象及鉴定事项栏有笔误。特变更如下：鉴定对象变更为杜秀香所有的位于山东省胶州市洋河镇大庄村宅基地房产一处；鉴定事项变更为杜秀香所有的位于山东省胶州市洋河镇大庄村宅基地房产一处的价值评估。


特此通知

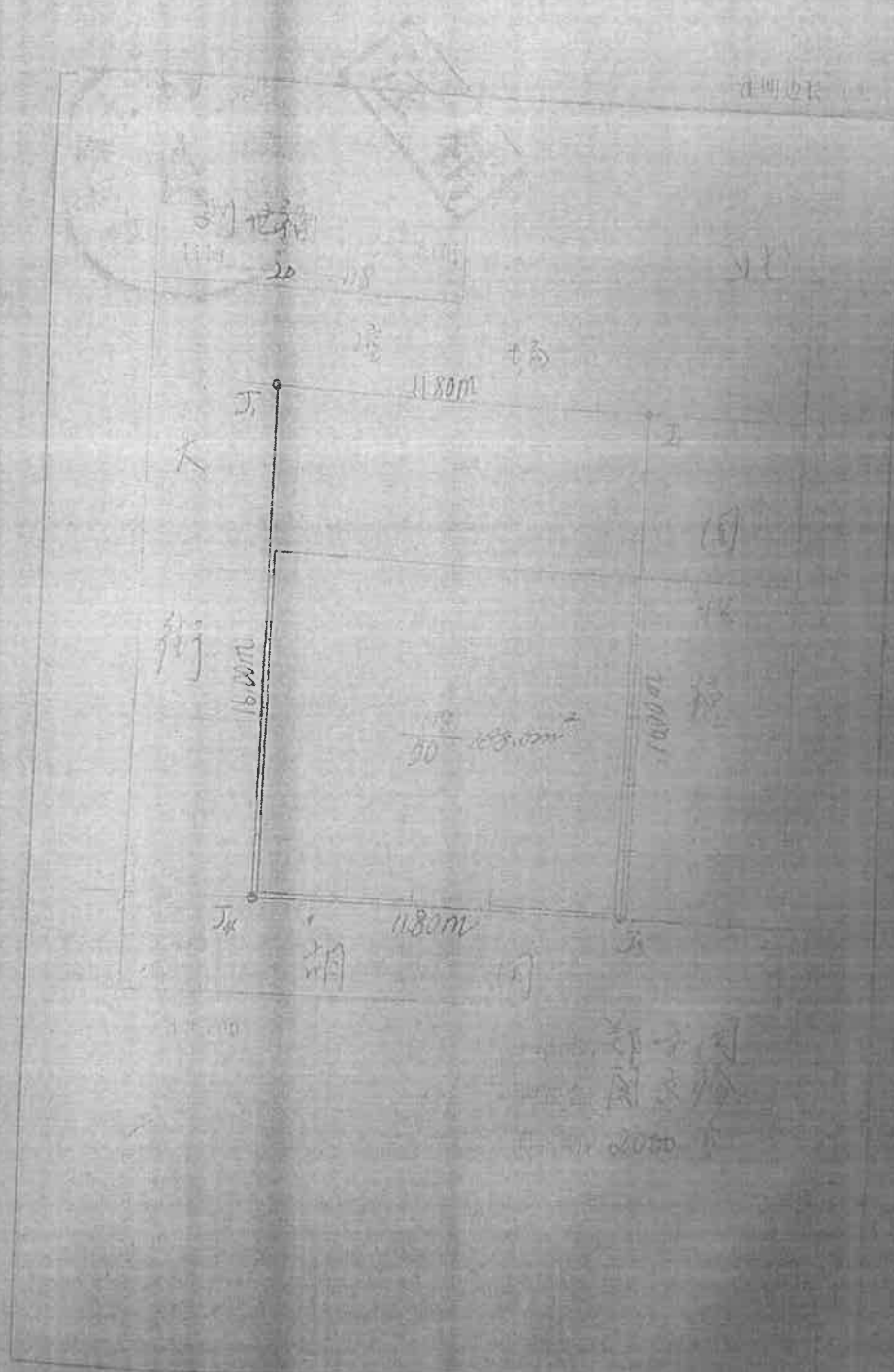


二〇二二年八月十五日

四、《集体土地使用证》（已注销）复印件



土地使用者	刘世福		
土地所有者	大庄村委会		
座落	洋河镇大庄		
地号	113-9-20-118	图号	
用途	住宅用地	土地等级	
使用权类型	使用	终止日期	
使用权面积	150.00平方米		
其中共用分摊面积			
备注			



在明边长

子地

118m 20 118

1180m

大

街

1620m

50 108.00m²

1180m

湖

湖

湖

湖

湖

湖

湖

湖

湖

湖

湖

五、《房屋继承协议书》复印件

51

房屋继承协议书

经全体权利人共同协商一致，同意将位于 郑州市 黄河 街道办事处) 大立 村 197 号房屋归属权问题做以下安排:

一、原登记宅基地使用权人 刘世德 位于 郑州市 黄河 街道办事处) 大立 村 197 号房屋一处，现

经全体权利人自愿放弃法定继承权，将原有的继承部分转与 杜彦香 所有。

二、现继承人 杜彦香 愿意继承位于 郑州市 黄河 街道办事处) 大立 村 197 号房屋。

协议一式 份，经全体权利人签字后生效。


上述协议内容立约各方均已亲阅，且属其自愿意思表示。

立约人(全体权利人)签字: 杜彦香

立约人签字(两人以上): 刘世德 和彦德

2013年10月1日

六、评估费发票


037022100104
 青島增值稅普通發票
 票號: 17428671
 开票日期: 2022年09月14日

037022100104
 17428671
 2022年09月14日

名称: 群神利
 纳税人识别号:
 地址、电话:
 开户行及账号:

名称: 青島商置房地產土地評估測繪有限公司
 纳税人识别号: 91370212077370608X
 地址、电话: 青島市李村區四流中路7号 0532-88756178
 开户行及账号: 青島銀行商豐路支行 602120200698075

规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
合计 5625624-6/4<07744+9315>海軍>44海軍 -H61,5/372+2*01>450+H0F0<54 -t<446>0<76/2*350>04/8J海>-+ >8*63+91+5/372+2*00>860*150						
价税合计(大写)				¥5900.09 (小写)		

名称: 群神利
 纳税人识别号:
 地址、电话:
 开户行及账号:

名称: 青島商置房地產土地評估測繪有限公司
 纳税人识别号: 91370212077370608X
 地址、电话: 青島市李村區四流中路7号 0532-88756178
 开户行及账号: 青島銀行商豐路支行 602120200698075

收款人: _____
 开票人: 熊志华
 复核: _____

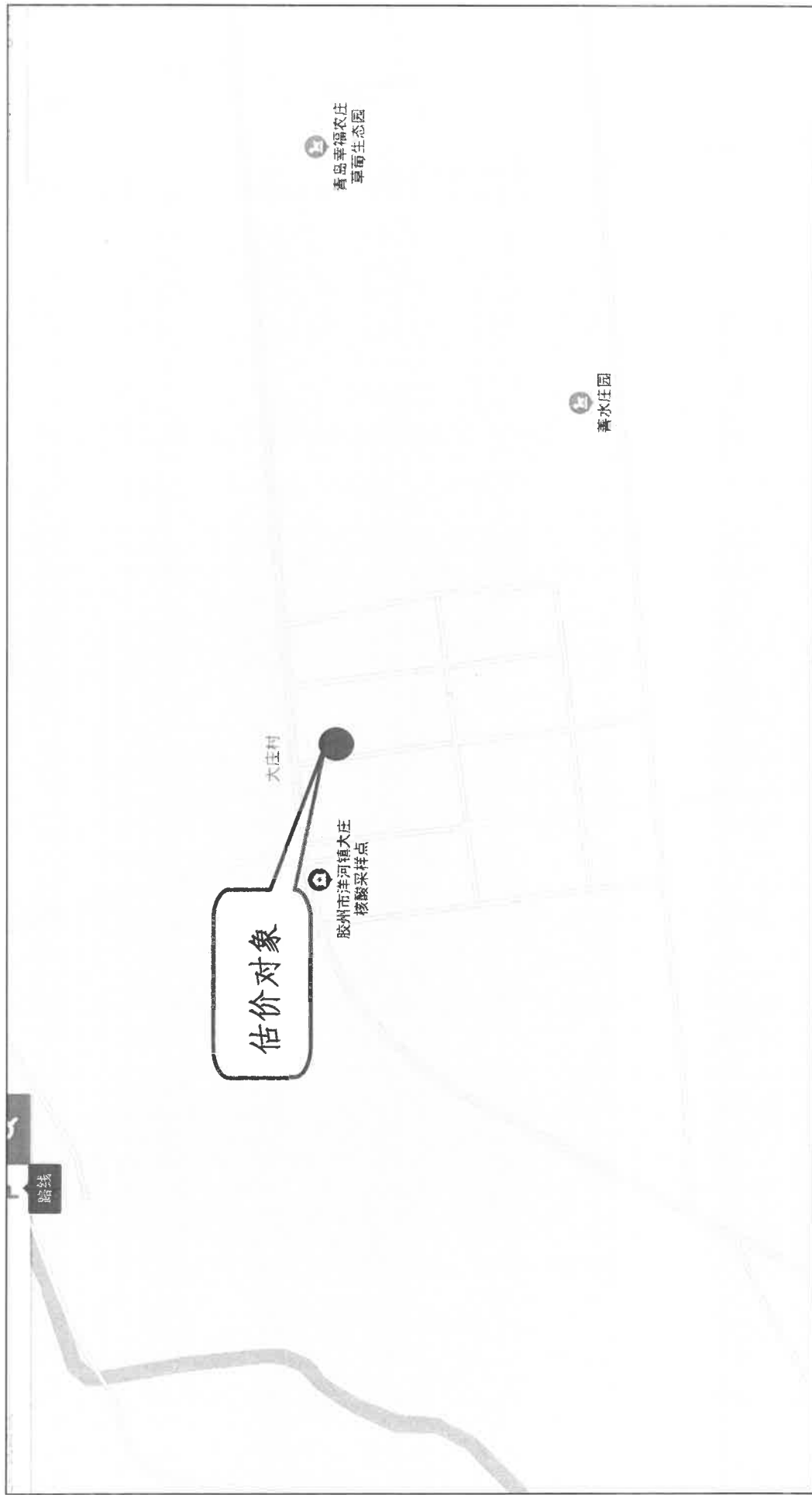
国家税务总局青島市李村區税务局
 91370212077370608X
 青島市李村區四流中路7号
 0532-88756178

第二联: 发票联 购买方记账凭证

七、估价对象照片



八、估价对象位置示意图



九、估价机构营业执照


 <h1 style="text-align: center;">营业执照</h1> <p style="text-align: center;">(副本)</p> <p style="text-align: center;">1-1</p>		 <p style="font-size: small;">扫描二维码 即可查询 信用信息 国家企业信用信息公示系统 网址：http://www.gsxt.gov.cn</p>	
统一社会信用代码	91370212077370608X		
名称	青岛浩睿房地产土地评估测绘有限公司	注册资本	壹佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2013年09月13日
法定代表人	杨同建	营业期限	2013年09月13日至 年 月 日
经营范围	许可项目：测绘服务；工程造价咨询业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；不动产登记代理服务；政府采购代理服务；工程管理服务；社会稳定风险评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	住所	青岛市李沧区四流中路7号
		登记机关	2021年03月15日

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

市场主体应当于每年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公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

十、房地产估价机构资格证书

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:	青岛浩睿房地产土地评估测绘有限公司
法定代表人: (执行事务合伙人)	杨同建
住所:	青岛市李沧区四流中路7号
统一社会信用代码:	91370212077370608X
备案等级:	二级
证书编号:	鲁评022017
有效期限:	2021年5月2日 至 2024年5月1日
 发证机关(公章)	

中华人民共和国住房和城乡建设部制

十一、注册房地产估价师资格证书

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00260824</p>	<p>姓名 / Full name 李海涛</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 379002197612132829</p> <p>注册号 / Registration No. 3720150261</p> <p>执业机构 / Employer 青岛浩睿房地产土地评估测绘有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2024-11-29</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 
--	---

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00263000</p>	<p>姓名 / Full name 林刚</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 37020319860707551X</p> <p>注册号 / Registration No. 3720160068</p> <p>执业机构 / Employer 青岛浩睿房地产土地评估测绘有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2025-03-29</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 
---	--