



## 涉执房地产处置司法评估报告

**重要提示：**若当事人、利害关系人对评估报告有异议，请在收到评估报告后五日内通过济南高新技术产业开发区人民法院向我公司书面提出。

估价项目名称：济南市历下区华阳路50号茗筑华府花园6号楼1502室  
房地产市场价格评估

估价委托人：济南高新技术产业开发区人民法院

房地产估价机构：山东众合土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵乐焕（注册号：3720160054）

韩 蕾（注册号：3720120117）

评估报告编号：众合评（鉴）字（2021）第873号

评估报告出具日期：二〇二一年十一月十六日



### 致估价委托人函

济南高新技术产业开发区人民法院:

受贵院委托, 我公司委派估价人员对估价对象房地产的市场价格进行了评估, 有关内容报告如下。

估价目的: 为济南高新技术产业开发区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象: 济南市历下区华阳路 50 号茗筑华府花园 6 号楼 1502 室房地产。财产范围包括建筑物、分摊的国有建设用地使用权及配套设施, 不包括动产、债权债务等其他财产或权益; 房产证号为济南 20170247679, 估价对象建筑面积为 94.39 m<sup>2</sup>; 估价对象位于楼幢(总层数 21 层, 其中地上 18 层, 地下 3 层)的地上第 15 层; 权属取得方式为商品房买卖; 房屋用途为住宅; 房屋所有权人为杨国栋。

价值时点: 2021 年 11 月 9 日。

价值类型: 市场价格。

估价方法: 比较法、收益法。

估价结果: 见下表

估价对象房地产市场价格评估结果表

表 1

项目	估价结果	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价或总额 (万元)
济南市历下区华阳路 50 号茗筑华府花园 6 号楼 1502 室房地产市场价格评估	17772	167.75 (人民币壹佰陆拾柒万柒仟伍佰圆整)

特别提示:

1. 本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、租赁、其他法定优先受偿权对评估价格的影响。
2. 本估价结果不应作为价格实现的保证。
3. 以上摘自本评估报告, 本评估报告须完整使用, 详细情况请阅读报告全文。





## 目 录

估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	6
一、 估价委托人.....	6
二、 房地产估价机构.....	6
三、 估价目的.....	6
四、 估价对象.....	6
五、 价值时点.....	8
六、 价值类型.....	8
七、 估价原则.....	8
八、 估价依据.....	8
九、 估价方法.....	10
十、 估价结果.....	11
十一、 注册房地产估价师.....	12
十二、 实地查勘期.....	12
十三、 估价作业期.....	12
十四、 估价结果使用特别提示.....	12
附    件.....	13
1. 估价对象位置示意图.....	14
2. 估价对象周围环境及外部状况照片.....	15
3. 济南高新技术产业开发区人民法院《司法鉴定委托书》（司法技术编号：（2021）鲁0191法鉴字308号）复印件.....	16
4. 《房屋权属状况信息》复印件.....	17
5. 《房屋分户平面图》复印件.....	18
6. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明等复印件.....	19



## 估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在评估报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们与评估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. 我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013），形成意见和结论，撰写本评估报告。
5. 注册房地产估价师赵乐焕于 2021 年 11 月 9 日在申请人的指认下对估价对象进行了实地查勘记录。
6. 没有人对本评估报告提供重要专业帮助。
7. 本评估报告由山东众合土地房地产评估有限公司负责解释。若当事人、利害关系人对评估报告有异议，请在收到评估报告后五日内通过济南高新技术产业开发区人民法院向我公司书面提出。



## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项估价假设

#### (一) 一般假设

1. 本次评估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。

2. 在价值时点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. 本次评估设定估价对象的国有出让建设用地使用权和房屋所有权为合法方式取得，估价对象能够正常上市交易。

5. 估价对象建筑面积以估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件上载明的为依据确定。

6. 本次假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7. 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) 交易双方自愿的进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方理性、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。

8. 受托估价方对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，是依据估价委托人提供的资料进行评估的。我们对建筑安全、环境污染等重大影响估价对象价格的因素予以了关注，在无理由怀疑存在安全隐患且无相应的专业机构检测或鉴定的情况下，我们假设建筑安全及环境安全。

9. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

10. 因当事人不能提供反映估价对象租赁、法定优先受偿权等状况的相关证明材料，估价人员虽进行了尽职调查仍然难以取得该材料。本次估价假设估价对象不存在租赁、法定优先受偿权等限制。

11. 房地产估价师无法掌握估价对象是否存在欠缴税费，拖欠水费、电



费、燃气费、物业费等情况及金额，本次估价未考虑拖欠上述费用金额对评估价格的影响。

## （二）依据不足假设

1. 注册房地产估价师赵乐焕于2021年11月9日对估价对象进行了实地查勘记录，由于客观原因估价师未进入室内进行现场查勘，本次估价设定估价对象室内普通装修，水、电、燃气、集中供暖入户，特提醒报告使用人注意。

2. 可比实例的规划条件、室内装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据估价人员的经验判断。

## （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件，估价对象存在抵押、查封情况，本次评估是为济南高新技术产业开发区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不考虑估价对象抵押、查封对评估价值的影响。

## 二、评估报告使用限制

1. 估价结果未考虑未来强制处置风险。

2. 本次估价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。

3. 估价对象的登记用途为住宅，按照合法性原则，本评估报告以住宅为估价对象的法定用途，并产生相应的房地收益。

4. 估价目的、价值时点不变。

5. 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，亦不得以其他方式公开发表。

6. 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、建筑物在设定条件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。

7. 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。

8. 本报告估价目的是为济南高新技术产业开发区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不做其他估价目的之用。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。

9. 本评估报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

10. 本评估报告须完整使用，任何肢解或部分使用本报告所造成的损失由报告使用人承担。

11. 本评估报告使用有效期自 2021 年 11 月 16 日起至 2022 年 11 月 15 日止。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：济南高新技术产业开发区人民法院  
地 址：济南高新区舜风路 101 号齐鲁文化创意基地 10 号楼  
联 系 人：张仲坤  
联系电话：0531-88821075

### 二、房地产估价机构

名 称：山东众合土地房地产评估有限公司  
住 所：济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 号楼 14 层  
法定代表人：李坚昱  
统一社会信用代码：913701027478445359  
备 案 等 级：壹级  
备案证书编号：鲁评 001026  
联 系 人：刘杨  
联系电话：0531-81666276

### 三、估价目的

为济南高新技术产业开发区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的国有出让建设用地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

估价对象为济南市历下区华阳路 50 号茗筑华府花园 6 号楼 1502 室房地产；建筑面积为 94.39 平方米；估价对象位于楼幢（总层数 21 层，其中地上 18 层，地下 3 层）的地上第 15 层；权属取得方式为商品房买卖；房屋用途为住宅；房屋所有权人为杨国栋。

根据《房屋权属状况信息》复印件，估价对象不动产登记状况如下：





估价对象权属、查封、抵押信息摘录表

表 2

房产证号	济南 20170247679
所有权人	杨国栋
共有情况	无
房屋坐落	历下区华阳路 50 号茗筑华府花园 6 号楼 1502
面积	94.39 平方米
权属状态	已登簿
权属取得方式	商品房买卖
房屋用途	住宅
抵押信息	债权人：兴业银行股份有限公司济南分行 抵押金额：550000.00 元 债务履行期限：2016 年 01 月 25 日起 2036 年 01 月 25 日止；债权人： 山东龙信小额贷款有限公司 抵押金额：550000.00 元 债务履行期 限：2019 年 04 月 24 日起 2020 年 05 月 23 日止。
查封信息	查封单位：济南高新技术产业开发区人民法院 查封期限：2021 年 02 月 22 日起 2024 年 02 月 21 日止 查封文号：(2020)鲁 0191 执保 204 号；查封单位：济南市市中区人民法院 查封期限：2021 年 04 月 08 日起 2024 年 04 月 07 日止 查封文号：(2021)鲁 0103 民初 3623 号。
预告情况	无
特殊限制（提示）	无
异议情况	无
居住权情况	无

### （三）土地基本状况

1. 小区四至：华能路以南，华阳路以东，化纤厂路以西，华龙路以北。
2. 土地使用权类型：国有建设用地使用权。
3. 开发程度：估价对象所在小区 2016 年已开发完成。

### （四）建筑物基本状况

估价对象建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构	钢混结构
设施设备	所在楼幢水、电、管道燃气、集中供暖、电梯等设施齐全。
装饰装修	所在楼幢外墙部分刷涂料、部分贴瓷砖；楼梯水泥踏步，不锈钢扶手， 墙面刷涂料；由于客观原因估价师未进入室内进行现场查勘，本次估 价设定估价对象室内普通装修，水、电、燃气、集中供暖入户。
建成时间	2016 年
维护状况	维护状况较好
新旧程度	建成年份为 2016 年，成新率较好；功能折旧不明显；无外部性折旧。
外观	建筑物外观较好
建筑面积	94.39 m <sup>2</sup>
层高	正常层高
楼幢位置	西临华阳路，楼幢位置一般。
朝向	南向
总楼层及层次	所在楼幢总层数为 21 层（地上 18 层，地下 3 层），估价对象位于地 上第 15 层。



## 五、价值时点

价值时点为 2021 年 11 月 9 日（估价人员实地查勘之日）。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

### （二）价值定义

某种（或某宗）房地产的市场价格，是该种（或该宗）房地产在现实市场上的平均交易价格。

### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的国有出让建设用地使用权及配套设施的价格；付款方式是一次性付清房价款；房地产面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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个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。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规及文件依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；



3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；
5. 《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》（法释[2018]15 号，于 2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；
6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16 号，于 2009 年 8 月 24 日由最高人民法院审判委员会第 1472 次会议通过，自 2009 年 11 月 20 日起施行）；
7. 住房和城乡建设部、自然资源部等部门规章；
8. 省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件。

## （二）估价标准依据

1. 《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；
3. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；
4. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学（2021）37 号）。

## （三）估价委托人提供的资料依据

1. 济南高新技术产业开发区人民法院《司法鉴定委托书》（司法技术编号：（2021）鲁 0191 法鉴字 308 号）；
2. 《房屋权属状况信息》复印件；
3. 《房屋分户平面图》复印件；
4. 估价委托人提供的其他资料。

## （四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象照片；
2. 实地查勘记录；
3. 估价人员调查和搜集的济南市房地产市场有关资料等；
4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。



## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发展情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。本次估价中，估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对价值时点周边房地产市场进行调查后，最终选用比较法、收益法进行估价。

### （一）本次选用的估价方法定义及基本公式

#### 1. 比较法

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。

运用比较法求取估价对象之比较价值的基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

#### 2. 收益法

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。本次估价采用报酬资本化法的持有加转售模式。

采用持有加转售模式求取估价对象之收益价值的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub>——期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

V<sub>t</sub>——期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

Y<sub>i</sub>——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y<sub>t</sub>——期末报酬率（%）；

t——持有期。

### （二）不选用的估价方法及理由

#### 1. 不选用成本法的理由

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。虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，加之成本法所需的规划、设计、土地等基础资料无法完整获取，故不适合选用成本法。

## 2. 不选用假设开发法的理由

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。由于估价对象为非待开发的不动产，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

## (三) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象比较价值。
2. 运用收益法求取估价对象收益价值。
3. 根据上述两种方法求取的估价对象价格综合确定估价对象房地产市场价格。

## 十、估价结果

估价人员遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2021年11月9日）的最终估价结果见下表。

估价对象房地产市场价格评估结果表

表 4

项目	估价结果	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价或总额 (万元)
济南市历下区华阳路 50 号茗筑华府花园 6 号楼 1502 室房地产市场价格评估	17772	167.75 (人民币壹佰陆拾柒万柒仟伍佰圆整)

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的国有出让建设用地使用权及配套设施的价格；付款方式是一次性付清房价款；房地产面积内涵是建筑面积，开发程度为现房。



FILE

421



### 十一、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵乐焕	3720160054		2021年11月16日
韩蕾	3720120117		2021年11月16日

### 十二、实地查勘期

实地查勘日：2021年11月9日。

### 十三、估价作业期

估价作业期：2021年11月9日至2021年11月16日。

### 十四、估价结果使用特别提示

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。
4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。



山东众合土地房地产评估有限公司  
二〇二一年十一月十六日





香港特別行政區  
 稅務局  
 電話：23501301  
 傳真：23501305

香港特別行政區稅務局

香港特別行政區稅務局

香港特別行政區稅務局  
 電話：23501301  
 傳真：23501305

香港特別行政區稅務局



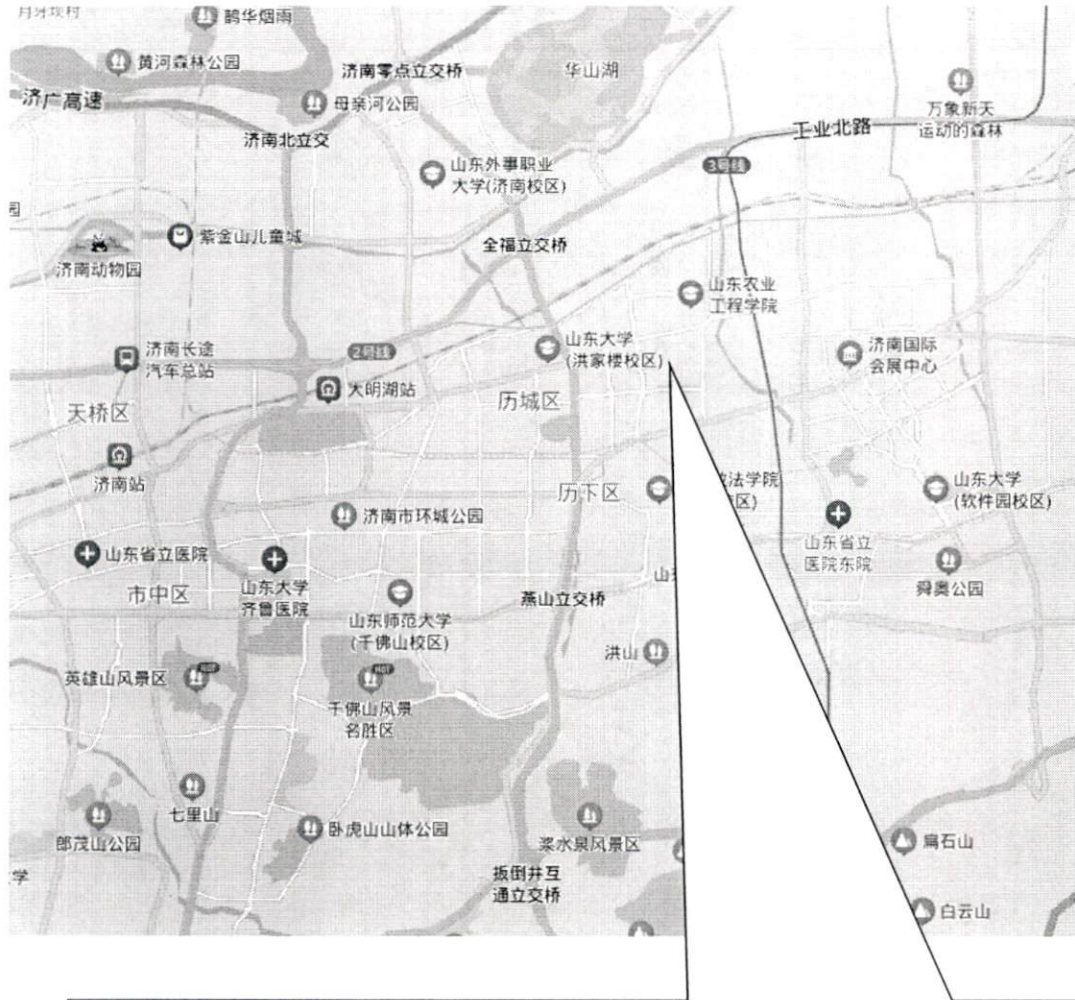


## 附 件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象周围环境及外部状况照片
3. 济南高新技术产业开发区人民法院《司法鉴定委托书》（司法技术编号：（2021）鲁 0191 法鉴字 308 号）复印件
4. 《房屋权属状况信息》复印件
5. 《房屋分户平面图》复印件
6. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明等复印件



### 1. 估价对象位置示意图





## 2. 估价对象周围环境及外部状况照片

<p>小区入口</p>	<p>所在楼幢</p>	<p>竣工标识牌</p>
<p>单元门口</p>	<p>大堂</p>	<p>楼道</p>
<p>入户门</p>	<p>小区环境</p>	<p>周围环境</p>



3. 济南高新技术产业开发区人民法院《司法鉴定委托书》（司法技术编号：（2021）鲁0191法鉴字308号）复印件

## 济南高新技术产业开发区人民法院

### 司法鉴定委托书

司法技术编号：（2021）鲁0191法鉴字308号

山东众合土地房地产评估有限公司：

我院受理的山东易通商业保理有限公司与杨国栋借款合同纠纷纠纷一案，需对杨国栋名下位于济南市历下区华阳路50号茗筑华府花园6号楼1502房产进行司法鉴定（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5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30个工作日内出具报告书。

2. 本案鉴定费用交费人为山东易通商业保理有限公司，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。

济南高新技术产业开发区人民法院



二〇二一年十一月四日

联系人：张仲坤 联系电话：0531-88821075



4. 《房屋权属状况信息》复印件



我要评价  
让买卖双方，更加放心好评



052021101801274

房屋权属状况信息

房屋编号：2014082500054670600120

查询编号：Q52021101801274

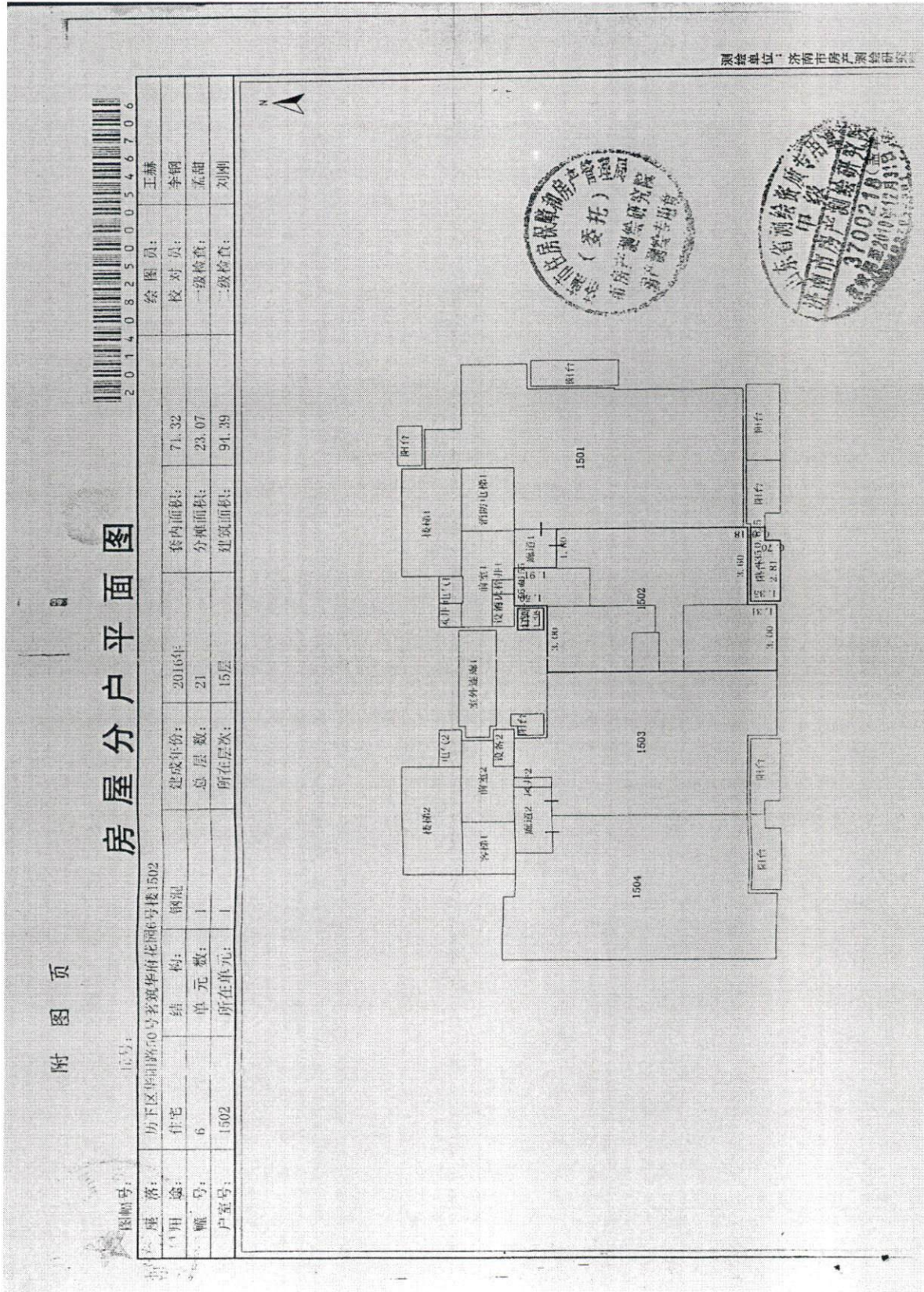
所有权人	杨国栋	共有情况	无
身份证号	370102197111292530	身份证号	无
房产证号	济南20170247679	房产证号或 (共有权证号)	无
房屋坐落	历下区华阳路50号茗筑华府花园6号楼 1502	权属状态	已登簿
面积	94.39	权属取得方式	商品房买卖
登记时间	2017-12-04	房屋用途	住宅
抵押情况	债权人：兴业银行股份有限公司济南分行 抵押金额：550000.00 债务履行期限：2016年01月25日起2036年01月25日止 债权人：山东龙信小额贷款有限公司 抵押金额：550000.00 债务履行期限：2019年04月24日起2020年05月23日止		
查封情况	查封单位：济南高新技术产业开发区人民法院 查封期限：2021年02月22日起2024年02月21日止 查封文号：(2020)鲁0191执保204号 查封单位：济南市市中区人民法院 查封期限：2021年04月08日起2024年04月07日止 查封文号：(2021)鲁0103民初3623号		
预告情况	无		
特殊限制(提示)	无		
异议情况	无		
居住权情况	无		
补证情况	无		
查询时间	2021-10-18 15:32:47		
备注	仅限山东龙信小额贷款有限公司核实使用		

提示:因事业单位改革,济南市房屋档案馆并入济南市房产交易与租赁服务中心





### 5. 《房屋分户平面图》复印件





6. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明等复印件



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
913701027478445359



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

<p><b>名称</b> 山东众合土地房地产评估有限公司</p> <p><b>类型</b> 有限责任公司(自然人投资或控股)</p> <p><b>法定代表人</b> 李坚昱</p> <p><b>经营范围</b> 一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；物业服务评估；社会稳定风险评估；房地产咨询；市场营销策划；不动产登记代理服务；土地整治服务；工程管理服务；水资源管理；水土流失防治服务；水利相关咨询服务；环境保护监测；环保咨询服务；防洪除涝设施管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；地质勘查技术服务；信息技术咨询服务；项目策划与公关服务；规划设计管理（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）许可项目：测绘服务；工程造价咨询业务；各类工程建设活动；安全评价业务；建设工程设计；建设工程质量检测（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，具体经营项目以审批结果为准）</p>	<p><b>注册资本</b> 叁佰万元整</p> <p><b>成立日期</b> 2003年 03 月 20 日</p> <p><b>营业期限</b> 2003年 03 月 20 日至 年 月 日</p> <p><b>住所</b> 济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1403室</p>
--	--

登记机关



2021 年 03 月 10 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



# 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：山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人：李坚昱  
(执行事务合伙人)

住 所：济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1403室

统一社会信用代码：913701027478445359

备案等级：壹级

证书编号：鲁评001026

有效期限：2020年9月7日至2023年9月6日



中华人民共和国住房和城乡建设部制





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. 00172350

姓名 / Full name

赵乐焕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370102198207132544

注册号 / Registration No.

3720160054

执业机构 / Employer

山东众合土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-4

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. 00250833

姓名 / Full name

韩蕾

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370103198311061543

注册号 / Registration No.

3720120117

执业机构 / Employer

山东众合土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-6

持证人签名 / Bearer's signature

