

# 房地产司法评估咨询报告

豫郑正泰评字【2019】法 060001A 号

估价项目名称：李喜全名下位于郑县堂街镇段李庄 4 号房地产市场  
价值评估

估价委托人： 郑县人民法院

房地产估价机构：河南正泰房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 郭广运 注册号：4120140066

牛炬鹏 注册号：4120130036

估价报告出具日期： 2019 年 6 月 10 日

## 致估价委托人函

郟县人民法院：

承蒙委托，我公司依据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》，对贵方委托评估的房地产进行了实地查勘，做出测评，现将估价基本事项归纳如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象名称：**李喜全名下位于郟县堂街镇段李庄4号房地产。

**估价对象概况：**估价对象所在建筑物为混合结构商住楼，建成于2001年，南北朝向，估价对象位于第1-3层，总层数3层。经案件执行法官许可，由注册房地产估价师现场测量：宅基地宽6.6米，长35米，合计宅基地使用权面积约231平方米；一层门面房宽6.6米，长12.5米，合计建筑面积约82.5平方米；室外楼梯宽1.0米，长3.5米，合计建筑面积约3.5平方米；院内平房宽3.5米，长6.5米，合计建筑面积约22.75平方米；厕所宽2.15米，长3.5米，合计建筑面积约7.53平方米；二层房屋宽6.6米，长12.5米，合计建筑面积约82.5平方米；三层房屋宽6.6米，长5.5米，合计建筑面积约36.3平方米；总计估价对象建筑面积约235.08平方米。房屋所有权人为李喜全，坐落为郟县堂街镇段李庄4号，房屋现状用途为商住；土地使用权人为李喜全，土地所有者为堂街镇段李庄村委会，土地用途为宅基地。估价对象内部水、电、通讯等设施齐全，使用、维护状况良好。

**估价范围：**建筑面积约235.08平方米的房屋及室内装饰装修（含相关权益），并包含土地使用权面积约231平方米的宅基地，但不含可移动物品及其债权债务。

**价值时点：**2019年5月30日。

**价值类型：**市场价值。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的金额。

**估价方法：**收益法

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. 00141890

姓名 / Full name

郭广运

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID

310110197205126753

注册号 / Registration No.

4120140066

执业机构 / Employer

河南正泰房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-9-27

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. 00140831

姓名 / Full name

牛炬鹏

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID

411326198512352975

注册号 / Registration No.

4120130036

执业机构 / Employer

河南正泰房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，估价方法采用收益法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定：估价对象在价值时点的市场价值为 349329 元，大写人民币叁拾肆万玖仟叁佰贰拾玖元整，折合房地产建筑面积单价为 1486 元/平方米。

**特别提示：**

1、估价对象土地所有权归集体所有，用途为宅基地，敬请报告使用人予以关注。

2、估价对象土地面积、建筑面积均为现场测量，其合法性、准确性应以后续政府部门确认为准，若面积数据发生较大变化时，估价结果应进行相应调整。

3、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

河南正泰房地产评估咨询有限公司

法定代表人：牛炬鹏

2019年6月10日





主席令第 46 号);

(6)《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);

(7)《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

(8)《河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》(豫高法〔2014〕151号)。

## 2、本次估价采用的技术规程

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

(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) 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(4) 河南省房地产估价师与经纪人协会修订发布的《河南房地产估价技术指引之一——报酬率或资本化率求取(修订)》、《河南省房地产估价技术指引之三——估价假设和限制条件运用》、《河南省房地产估价技术指引之四(试行)——营业税改增值税后房地产估价中应注意的问题》、《河南省房地产估价技术指引之五(试行)——估价方法选用及估价结果确定》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》;

## 3.估价委托人提供的有关资料:

(1) 房地产估价委托书。

(2) 估价对象权益资料复印件。

(3) 与估价对象相关的法律事实。

## 4. 房地产估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的有关资料:

(1) 郟县房地产市场价格、租金、建筑成本等资料;

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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 .....	8
(六) 价值类型 .....	8
(七) 估价原则 .....	8
(八) 估价依据 .....	9
(九) 估价方法 .....	11
(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 .....	12
附件清单 .....	13
(一) 估价委托书 .....	13
(二) 估价对象位置图 .....	13
(三) 估价对象内外部状况照片 .....	13
(四) 估价对象权益资料及相关法律事实复印件 .....	13
(五) 房地产估价机构营业执照复印件 .....	13
(六) 房地产估价机构资质证书复印件 .....	13
(七) 房地产估价师注册证书复印件 .....	13

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、我们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、本估价报告的分析、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估价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个人利害关系，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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司估价人员于 2019 年 5 月 30 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作记录，本案申请执行人到达现场配合查勘并在勘查记录上签字。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
郭广运	4120140066		2019.6.10
牛炬鹏	4120130036		2019.6.10



## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了涉及估价对象的佐证权益资料证件，我们未向政府有关部门进行核实，本次评估我们以估价委托人提供资料为准。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用。

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；

4、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。

### （二）未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建设年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价委托人提供资料未记载建筑物建成年份，但根据委托资料可推测建筑物建成于 2001 年。

### （三）背离事实假设

因估价目的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

估价对象为集体土地上商住房地产，不能自由流转，依据估价目的，假设其交易时不受限制。



#### （四）不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

估价对象《房屋租赁协议》出租方为李树旭，据郟县人民法院介绍，李树旭与李喜全系父子关系，本次评估以估价对象的产权人为李喜全为准，如评估对象非李喜全名下财产应予重新评估。

#### （五）依据不足假设

在估价委托人无法提供估价所必须的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人未提供估价对象的产权证书资料，经注册房地产估价师现场测量总建筑面积为 235.08 m<sup>2</sup>，本次评估以现场测量为准。

我们未能进入建筑物的第二层、第三层，本次评估假设第二层、第三层用途为居住用房，室内装修为简单装修。

估价委托人仅提供估价对象的相邻宅基地权属证明复印件，以证明李喜全对估价对象的使用权及所有权，本次评估对李喜全对估价对象的使用权及所有权的确定依据不足，若权益资料证明估价对象非李喜全所属，应重新评估，评估公司对估价对象的权属不做任何保证。

#### （六）估价报告使用限制

（1）估价结论为满足以上全部假设条件下的价值。

（2）本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2019 年 6 月 10 日起为 1 年，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

(3) 本估价报告按既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(4) 本估价报告所载估价结果，是注册房地产估价师根据专业判断得出估价对象于价值时点，在本次估价目的下的价值参考，未考虑国家宏观经济政策变化、市场结构变化、市场供应关系变化，遇有自然力和不可抗力等因素对房地产价值的影响，当上述条件变化时，估价结果随之发生相应的变化，亦未考虑特殊交易方式对本估价结果的影响。

(5) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由房地产估价机构存档，并在必要时提供给有关方使用。

(6) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其它类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正，否则，本公司不承担由此造成的损失。

(7) 本估价报告需经估价机构负责人、注册房地产估价师签名（盖章），估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

名称：郑县人民法院

### (二) 房地产估价机构

名称：河南正泰房地产评估咨询有限公司

住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路与九如东路交叉口  
23 号 17 层 1703 号

法定代表人：牛炬鹏

统一社会信用代码：91410100733864180X

备案等级：一级

资质证书编号：B41010101

### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1. 估价对象名称

郑县堂街镇段李庄 4 号房地产。

#### 2. 估价对象范围

根据估价目的及估价委托人提供的资料，确定估价对象范围为：郑县堂街镇段李庄 4 号，建筑面积约 235.08 平方米房屋及包含土地使用权面积约 231 平方米的宅基地（含相关权益）及室内装饰装修，不包含室内可移动物品及其他债权债务等。

#### 3. 估价对象权益状况

##### (1) 房屋权益状况

房屋所有权人为李喜全，坐落为郑县堂街镇段李庄 4 号，建筑面积约 235.08 平方米，房屋用途为商住（其中第一层用途为商业，第二层、第三层



为住宅)。

#### (2) 土地权益状况

土地使用者为李喜全，土地所有者为堂街镇段李庄村委会，坐落为郟县堂街镇段李庄 4 号，土地使用权面积约 231 m<sup>2</sup>，土地用途为宅基地。

#### (3) 法定优先受偿权利状况及他项权利状况

于价值时点，估价对象已被人民法院查封，现出租。

#### 4. 估价对象实物状况

##### (1) 土地实物状况

1a 土地形状、地势、地质：宗地形状呈矩形，地势平坦，地质稳定、地下水位较深、土地承载力较高，与相邻土地无明显高低落差，较相邻道路稍高，有利于自然排水。

1b 土地开发程度：红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通讯、通电）。红线内“五通一平”（通路、通上水、通下水、通讯、通电及场地平整）。

##### (2) 建筑物实物状况

###### 2a 建筑结构、建设年代、建筑规模

估价对象所在建筑物为 3 层混合结构商住楼，估价对象位于第 1-3 层，其中一二层层高约 3.8 米，三层层高约 3.0 米，建筑面积约 235.08 平方米，根据估价委托人提供的资料，推测房屋建成于 2001 年，整栋建筑物南北朝向。

###### 2b 外观、维护情况及新旧程度

建筑物外墙面部分贴瓷片、部分刷涂料，外墙面无明显裂缝、无不均匀沉降，维护状况良好，新旧程度：综合成新率为八成新。

###### 2c 空间布局及利用状况

户型（空间布局）：门面房通体布局、视觉良好，现实利用状况：出租中。建筑物平面布局合理，内部交通联系方便。



2d 装饰装修：室内简单装修，室内地面刷涂料，墙面、顶棚刷乳胶漆。入户处安装防盗门，铝合金窗。

2e 设施设备：水、电、通讯等设施齐全。

## 5. 估价对象区位状况

### (1) 位置

坐落：估价对象位于郑县堂街镇段李庄 4 号，紫云路与崇善路交汇处东南角，位置一般。

临街状况、朝向、楼层：估价对象位于第 1-3 层，南北朝向，临街。

### (2) 交通状况：

该区域内道路路网较密集，对内外交通依靠紫云路、崇善路、土何线等交通主次干道，道路通达；出入可利用交通工具为出租车、三轮车等，交通一般。

### (3) 配套设施

基础设施：红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通讯、通电）。红线内“五通一平”（通路、通上水、通下水、通讯、通电及场地平整）。

公共服务设施：该区域内堂街镇春蕾第二幼儿园、堂街镇中心小学、堂街镇中心卫生院、人民广场、堂街镇汽车客运站等分布周围，区域内道路、供水、排水、供电、通讯等市政基础设施完备，生活便利，适宜居住。

### (4) 区域环境：

估价对象临紫云路，属堂街镇商业街道之一，适宜开展经营活动。

周边自然环境：估价对象周边无电视发射塔、无高压输变电设施，无垃圾处理中心，无污染的化工厂，道路两旁均种植有景观树木，环境较好。

人文环境：估价对象周边有诸多村庄，村民安居乐业，收入稳定，犯罪率低，治安状况好。

景观：估价对象周边无历史景观及自然景观。



## 2. 合法原则

遵循合法原则,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

遵循价值时点原则,要求估价结果是在根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

遵循替代原则,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

遵循最高最佳利用原则,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。估价对象的最高最佳利用应为房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

### (八) 估价依据

#### 1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

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

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

(3)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号);

(4)《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》(2009年8月24日法释〔2009〕16号);

(5)《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



(2) 郟县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;

(3) 注册房地产估价师现场获取的资料;

(4) 其他有关资料。

#### (九) 估价方法

根据估价对象及当地房地产市场状况等客观条件,本次估价采用的方法为收益法。

收益法: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。

#### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,采用收益法进行评估,最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为 349329 元,大写人民币叁拾肆万玖仟叁佰贰拾玖元整,折合房地产建筑面积单价为 1486 元/平方米。

#### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭广运	4120140066		2019.6.10
牛炬鹏	4120130036		2019.6.10

#### (十二) 实地查勘期

2019 年 5 月 30 日



(十三) 估价作业期

2019年5月22日至2019年6月10日。

河南正泰房地产评估咨询有限公司

2019年6月10日



### 附件清单

- (一) 估价委托书
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象内外部状况照片
- (四) 估价对象权益资料及相关法律事实复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 房地产估价师注册证书复印件

# 郟县人民法院 委托书

(2018)豫0425执923号


河南正泰房地产评估咨询有限公司：

我院在执行刘松强与李喜全民间借贷纠纷一案中，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：

李喜全郟县堂街镇段李庄4号房产一处。

2019年05月22日



承 办 人：张利强      联系电话：

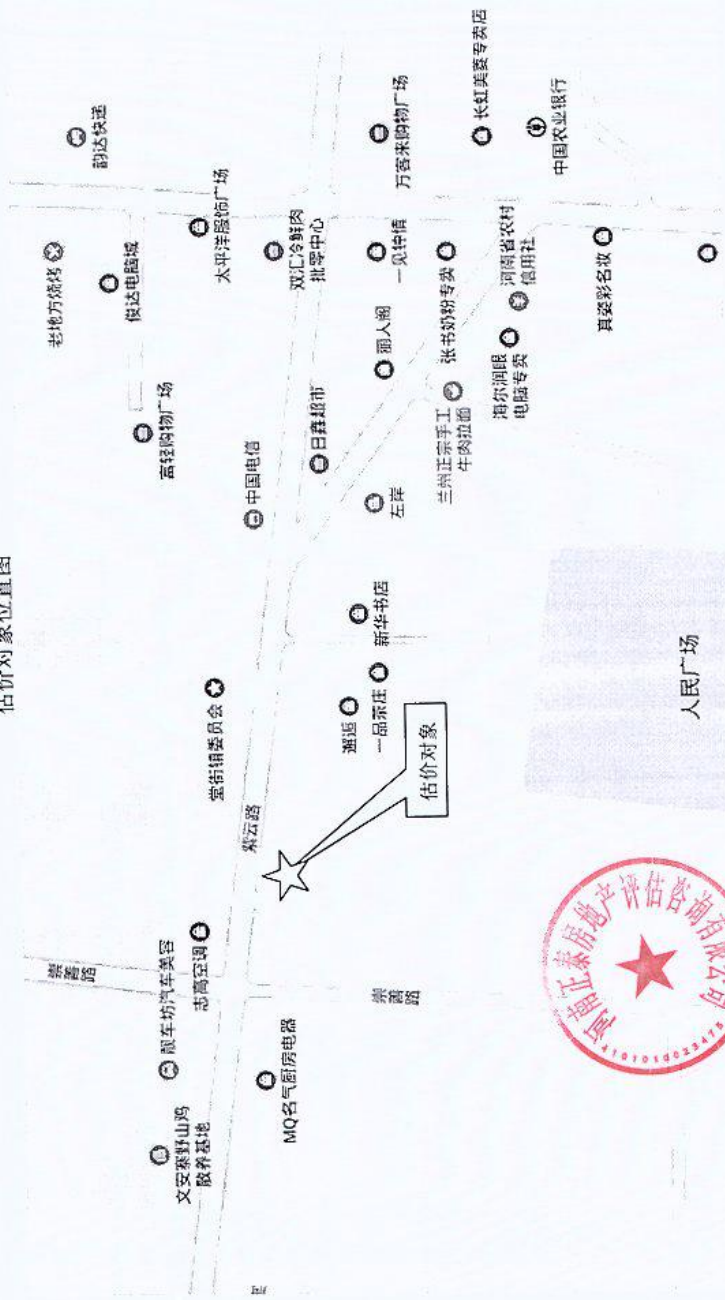
联 系 人：李亚超      联系电话：15639979111

本院地址：

邮    编：266000



估价对象位置图



郟县堂街镇段李庄4号





## 房屋租赁协议

出租方: 王德林 以下简称甲方

与原件一致

承租方: 王德林 以下简称乙方

王德林

根据《中华人民共和国》及有关规定, 为明确甲、乙双方的权利义务关系, 经双方协商一致, 签订本合同。

第一条 甲方将自有的坐落在平顶山市郏县堂街镇计生办斜对面门面房(贰)间共计(三层), 建筑面积220平方米, 出租给乙方使用。

### 第二条 租赁期限

租赁期共 7 年, 甲方从 2017 年 3 月 1 日起将出租房屋交付乙方使用, 至 2024 年 3 月 1 日收回。

乙方有下列情形之一的, 甲方可以终止合同, 收回房屋:

- 1.擅自将房屋转租、分租、转让、转借、联营、入股或与他人调剂交换的;
- 2.利用承租房屋进行非法活动, 损害公共利益的;

合同期满后, 如甲方仍继续出租房屋的, 乙方拥有优先承租权。

租赁合同因期满而终止时, 如乙方确实无法找到房屋, 可与甲方协商酌情延长租赁期限。

### 第三条 租金交纳期限及交纳方式

甲乙双方约定年租金 10000 元, 押金 5000 元, 由乙方在 3 月 1 日前交纳给甲方。先付后用。以后每 1 年付房租 1 次, 应在付款期末前 5 天支付。

### 第四条 租赁期间的房屋修缮

修缮房屋是甲方的义务。甲方对出租房屋及其设备应定期检查, 及时修缮, 做到不漏、不淹、三通(户内上水、下水、照明电)和门窗好, 以保障乙方安全正常使用。乙方应积极配合。房屋内设备如果在乙方使用过程中出现损坏或毁损, 由乙方负责维修

并承担相应赔偿义务。

与原件一致

#### 第五条 租赁双方的变更

王解彬

1. 如甲方按法定手续程序将房产所有权转移给第三方时，在无约定的情况下，本合同对新的房产所有者继续有效；

2. 乙方需要与第三人互换用房时，应事先征得甲方同意，甲方应当支持乙方的合理要求。

第六条 乙方必须遵守当地暂住区域内的各项规章制度。按时交纳水、电等费用，由此产生的民事纠纷均由乙方自行负责。

#### 第七条 违约责任

1. 甲方未按本合同第一、二条的约定向乙方交付符合要求的房屋，负责赔偿 5000 元。

2. 租赁双方如有一方未履行第四条约定的有关条款的，违约方负责赔偿对方 2000 元。

3. 乙方擅自将承租房屋转给他人使用，甲方有权责令停止转让行为，终止租赁合同。同时按约定租金的 10 %，以天数计算由乙方方向甲方支付违约金。

4. 本合同期满时，乙方未经甲方同意，继续使用承租房屋，按约定租金的 10 %，以天数计算向甲方支付违约金后，甲方仍有终止合同的申诉权。

#### 第八条 免责条款

1. 房屋如因不可抗拒的原因导致损毁或造成乙方损失的，甲乙双方互不承担责任。

2. 因市政建设需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲乙双方造成损失，互不承担责任。

因上述原因而终止合同的，租金按实际使用时间计算，多退少补。

#### 第九条 争议解决的方式

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，任何一方均可向房屋租赁管理机关申请调解，调解无效时，可向经济合同仲裁委员会申请仲裁，也可以向人民法院起诉。



第十条 其他约定事宜

王留林  
与原件一致

1.

2.

第十一条

本合同未尽事宜，甲乙双方可共同协商。

本合同一式2份，甲乙双方各执1份，从签字之日起有效。

出租方：李林旭

承租方：王留林

身份证号：41042519901255517

身份证号：410425198810225511

联系电话：19317672308

联系电话：1874960399

2017年3月1日

2017年3月1日

中华人民共和国土地管理法

# 集体土地使用证



土地证



农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认建设用地使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第六十一

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第六十二

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第六十三条



根据国家法律、法规及政策规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

鄱阳县人民政府（章）

2002 年 5 月



## 注 冊 規 則


本冊是土地權利的法律證明，必須由土地權利者持有。

土地權利者應遵守本冊及土地權利規則規定。在冊、冊內的、冊外及冊外當事人必須按照冊內規定辦理各項土地事務。不得在冊外辦理土地權利登記、領地等。

本冊記載的內容以土地行政主管機關土地登記本冊為準。

四、本冊或冊內規定與冊外規定不一致時，以冊內規定為準。



土地使用者	李时雄		
土地所有权	李时雄村委会		
坐落	都平公路南侧		
地号		图号	
用途	宅基地	土地等级	
使用权类型	个人	终止日期	永久
使用权面积	壹佰玖拾捌平米		
分摊土地使用权面积			
其他			

其他

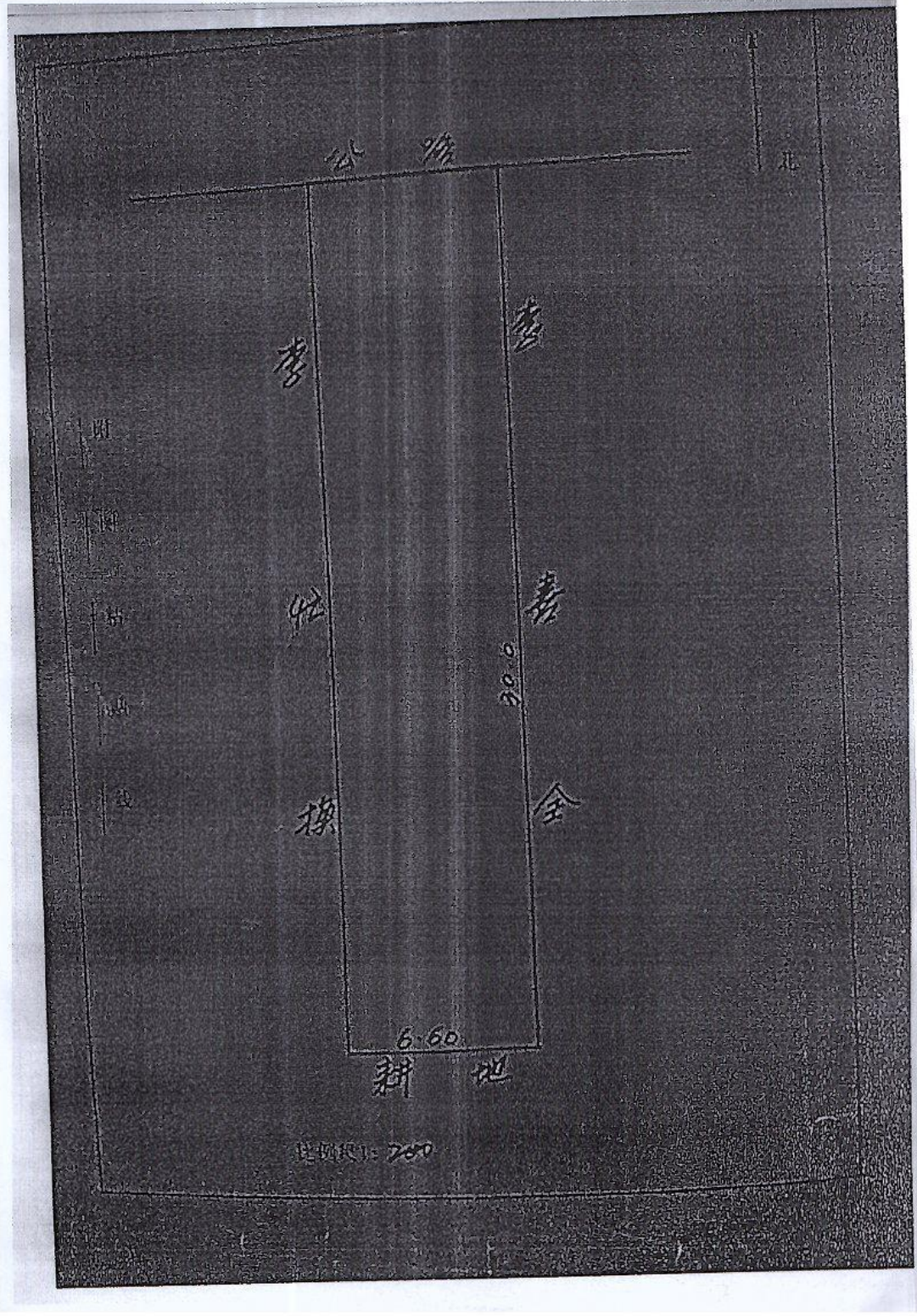


地 事

内 容

标准面积 167m<sup>2</sup>  
实际面积 198m<sup>2</sup>  
超标面积 31m<sup>2</sup>





请于每年1月1日至6月30日  
前按时参加年报



# 营 业 执 照

统一社会信用代码 91410100733864180X

名 称	河南正泰房地产评估咨询有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	河南省自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路与九如东路交叉口23号11层1703号
法定 代表 人	牛炬鹏
注 册 资 本	叁佰万圆整
成 立 日 期	2001年12月05日
营 业 期 限	2001年12月05日至2027年12月31日
经 营 范 围	房地产价格评估。(凭有效许可证核定的范围和期限经营) (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

2017年 11月 14日

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

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  
房地产估价师机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河南正泰房地产评估咨询有限公司  
法定代表人：牛炬鹏  
(执行事务合伙人)  
住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路与九如东路交叉口23号17层1703号  
统一社会信用代码：91410100733864180X  
备案等级：一级  
证书编号：B41010101  
有效期限：2018年5月8日 至 2021年5月7日

