

不动产估价报告

估价报告编号：德正估字（QT）2019-244号

估价项目名称：三八路889号东方明珠小区1号楼2单元2层203室
住宅不动产司法鉴定估价

估价委托人：德州市德城区人民法院

房地产估价机构：德州正元土地房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：王克军（注册号3720040002）

王泽利（注册号3720110109）

估价报告出具日期：2019年12月30日

致估价委托人函

德州市德城区人民法院:

我公司接受贵院委托,对坐落于德城区三八路 889 号东方明珠区 1 号楼 2 单元 2 层 203 室的一套住宅不动产进行了司法鉴定估价。

估价目的: 为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象: 不动产权证号为鲁(2016)德州市不动产第 0002905 号,权利人:梁海静/侯忠海,共有情况:共同共有;房屋坐落:三八路 889 号东方明珠区 1 号楼 2 单元 2 层 203 室,单元号 371402001005GB00187F00012023,权利类型:国有建设用地使用权/房屋所有权,用途:住宅,建成年代 2009 年,建筑结构为钢混,楼房总层数 23 层,房屋所在层数 2 层,建筑面积 125.91 平方米。国有建设用地使用权面积 34290.65 平方米(分摊面积 33.49 平方米),土地用途城镇住宅用地。

价值时点: 2019 年 12 月 23 日。

价值类型: 市场价值。

估价方法: 比较法、收益法。

估价结果: 我公司估价人员依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的要求,遵守独立、客观、公正、合法的原则,按照估价程序,对估价对象进行了实地查勘和相关资料的收集,并选择合理的估价方法,进行了市场价值的计算,在综合分析影响估价对象房地产市场价值因素的基础上,最终确定估价对象不动产在价值时点的市场价值为:

总 价: 201.00 万元,

大写人民币: 贰佰零壹万元整。

特别提示: 本估价报告只能用于本估价报告明确的估价目的,评估结果受估价假设条件和限制条件的限制。如假设条件及限制条件发生变化,则评估结果做相应的调整。

法人代表:

德州正元土地房地产咨询评估有限公司

二〇一九年十二月三十日

目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、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.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
四、附件.....	15-24
1、对外司法技术鉴定委托书复印件。	
2、估价对象权属证明复印件。	
3、估价对象照片。	
4、房地产估价机构营业执照复印件。	
5、房地产估价机构资质证书复印件。	
6、房地产估价师注册证书复印件。	

一、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、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)及《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. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本估价报告由德州正元土地房地产咨询评估有限公司负责解释。

二、估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

①本次评估根据估价委托人提供的估价对象权属证明确认估价对象用途、建筑面积，并据此资料评估估价对象的价值。

②本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估不动产价值造成的影响。

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估价对象已缴纳国家规定有关税费能在公开市场上自由转让。

⑤假设估价对象为合法取得、使用和可持续使用。

⑥估价委托人提供了估价对象的权属证明资料，估价人员未向不动产权属登记部门进行核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

⑦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，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。

⑧注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权属证明记载的建筑面积大体相当。

⑨估价对象享有公共部位的通行权及共用设施的使用权。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

①本次估价未考虑抵押、担保、查封等情况对估价对象价值的影响。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

①估价委托人未提供权属证明资料原件，本次估价假设估价委托人提供的权属证明复印件与原件一致。

②本次估价对象由案件当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

二、估价报告使用限制

1、本报告得出的估价结果，仅反映估价对象在公开市场条件下的市场价值，该结论仅适用于本次估价目的，不对其他用途负责。

2、本估价结果是估价对象在价值时点时的价值。

3、未经估价机构书面同意，不得向估价报告使用者以外的单位和个人提供本报告，也不能将全部或部分内容发表于任何公开媒体。同时估价机构承诺，未经估价委托人许可不将估价报告提供给无关单位或个人。

4、本报告确定的估价结果仅为估价对象在价值时点的客观合理市场价值，不作为估价对象任何实际成交价格的保证。

5、本估价报告的结论仅为房地产估价专业人士出具的估价对象价值的参考意见，不具有任何强制法律效力。本估价报告确定的估价对象不动产价值仅供估价报告使用者作为价值参考依据。

6、本估价报告在撰写完成后提交估价委托人之前，按照估价机构的估价报告审核制度，已进行严格的审核，但无法保证估价报告中的文字或数字因校对或其他原因出现差错。在使用中如发现本估价报告中文字或数字因校对或其他原因出现差错时，请及时通知本公司，并携带全部估价报告原件前来本公司进行调换。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年，即自 2019 年 12 月 30 日起至 2020 年 12 月 29 日止。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人:

名称: 德州市德城区人民法院
 住所: 德州市德城区湖滨北大道 235 号

(二) 房地产估价机构:

机构名称: 德州正元土地房地产咨询评估有限公司
 法定代表人: 杨志新
 资质等级: 贰 级
 证书编号: 鲁评 132001
 地址: 德州市德城区天衢路南华腾·丽晶大厦 17A 层 20、21、23 号
 联系电话: 0534-2693286

(三) 估价目的:

为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象:

1、估价对象范围: 本次不动产估价范围为德城区三八路 889 号东方明珠区 1 号楼 2 单元 2 层 203 室的住宅不动产。

2、估价对象状况

(1) 建筑物状况

①房屋权属证明记载情况

不动产权证号	鲁(2016)德州市不动产第 0002905 号		
权利人	梁海静/侯忠海		
共有情况	共同共有		
不动产单元号	371402001005GB00187F00012023		
房屋坐落	三八路 889 号东方明珠区 1 号楼 2 单元 2 层 203 号		
房屋总层数	23 层	所在层数	2 层
建筑面积	125.91 平方米	用途	住宅
建筑结构	钢混	建成年代	2009 年
附属房屋	无		

②建筑物实物:

户内部分

层高	约 3 米	户型	二室二厅二卫
朝向	南北	成新	较好
空间布局	估价对象各个功能分区布置基本合理，空间利用率较高，无大的空间浪费，使用方便，但厨房、卫生间无窗，通风效果欠佳，总体来说能满足日常起居功能。		
室内装饰 装修	入户门为一体式指纹密码防盗门，室内复合木地板地面，内墙乳胶漆，木制套装内门，装饰灯池；整体厨房，厨房、卫生间内墙（地）面瓷砖、集成吊顶；铝合金中空玻璃外窗，装修状况较好。		
完损状况	墙体无明显裂缝，承重结构未发现倾斜变形、裂缝、松动等情况。地面、墙面、门窗、设施等完整无破损。		
维护状况	维护状况较好	采光、通风情况	采光一般、通风较差

公共部分:

外立面装饰	外墙面粉料	建筑类型	高层
楼道装修	仿瓷内墙面，水泥楼梯踏步，不锈钢楼梯扶手。	供水供电设施	齐全
电梯	每单元两部	供暖	集中供暖
门禁系统	对讲式单元防盗门	供气	管道天然气
消防设施	有	安全监控	有

(2) 小区状况

居住小区楼宇构成	高层	容积率	符合规划
交通组织方式	人车分流	小区封闭性	封闭式
物业管理	较好		
停车状况	地下车位		

(3) 土地状况:

国有建设用地使用权面积: 34290.65 平方米 (分摊面积 33.49 平方米)

土地用途: 城镇住宅用地。

使用期限: 至 2076 年 6 月 9 日。

土地开发程度：该宗地位于城市建成区内，土地开发程度较高，基础设施达到七通（供水、排水、供电、通讯、通路、供热、供气）。

土地平整程度：平整度较好。

地势情况：地势平坦，自然排水状况良好。

宗地形状：宗地形状较规则。

地质（地基）：地基的承载力的稳定性较好，无不良地质现象。

3、区位状况

交通便捷度	该不动产所在小区北临三八路，南临东方红路，东临东地大街，有 2、12、13、15、19、38 路等公交车经过该区，交通较便捷，通达度较高。
居住社区成熟度	估价对象所在小区位于德城区中心区域，为纯居住区，小区入住率达 100%，社区完善，居民构成多为企事业单位职工，属德州市高档住宅小区。
基础设施配套情况	估价对象完全达到通上下水、道路、暖气、天然气、通讯等七通，基础配套设施完善。
公建配套情况	估价对象紧邻德州名校德州市实验小学和德城区直幼儿园，与市第二中学、中心广场、新湖公园均一路之隔，距百货大楼、扒鸡美食城，人民医院均不超过 500 米，周边商铺林立，公共配套设施齐全，是中心城区著名的高档住宅小区。
未来发展潜力	估价对象周边公共配套设施完善，土地利用状况良好，未来发展潜力较大。

4、市场背景分析

4.1 地理位置

德州市德城区地处山东省鲁西北平原，东临德州经济开发区，南到平原、武城，西临河北故城县，北临河北景县、吴桥；处在华北、华东两大经济区联结带和环渤海经济圈、黄河三角洲以及“京九”经济开发带之中。



4.2 行政区划、人口及交通状况

德城区全区总面积 231 平方公里，辖 2 镇（黄河崖和二屯），4 个街道办事处（广川、新潮、新华、天衢），131 个行政村，59 个居委会。2013 年底全辖区内常住人口 43.24 万人，其中，城镇人口 36.36 万人，农村人口 6.88 万人。

德城区区位优势明显，交通方便，自古就有“九达天衢”的美誉，是华东、华北地区的重要的交通枢纽。京沪和京沪高速铁路纵贯全市，北与京九铁路交汇，京福高速等十几条国道、省道穿境而过。德州交通便利，到济南仅用 1.5 小时，到天津港仅用两小时，到北京、青岛仅用 4 小时，乘坐高铁到北京仅需 70 分钟，可以“一小时上天（济南机场），两小时下海（天津港）”。

4.3 自然环境

①地势、地貌

德城区地处鲁西北平原，地势平坦开阔，略有起伏，人工河流纵横交错。土壤类型为在黄河冲击母质上发育，多为潮土，适宜农业耕作种植。

②气候、水文

德城区属暖温带大陆性季风气候区，四季分明，光照充足、雨量适中，有史记载以来，无重大洪涝、台风、地震灾害，风光秀丽，气候宜人。土质以粉土和粘性土为主；属暖温带大陆性气候，年均气温 13.1℃，年均光照 2660 小时、光照率 61%，年均降水 556.2 毫米，无霜期 204 天；历史上未发生过大的洪涝、地震等自然灾害。

德城区内有卫运河、漳卫新河和岔河流经市区，多年平均径流量为 0.8 亿立方米，流径深 51.1 毫米。浅层地下水矿化度一般在 2 克/升以下，深层地下水水质良好，为含碘型优质地下水。

4.4 城市性质：

德州市是山东省的重要城市之一，德城区是全市的政治、经济、文化中心。现已形成纺织、机械、电子、化工、建材、食品等 6 大门类数十个行业在山东省占有举足轻重的地位，是内地一、二、三产业并举，以工业、外贸、旅游为重点的充满活力的发展城市。

4.5 社会经济状况

德城区的经济近几年来发展较为迅速，特别是在招商引资、大上工业、民营经济、农业结构调整、商贸流通、城市基础设施建设上增大了力度，使国民经济

稳定增长，综合实力跃上新台阶。积极应对复杂多变的宏观环境，保持定力、主动作为，经济运行实现稳中有进、进中向好。全年完成地区生产总值**320.1**亿元，较上年度增长**7.2%**，总量居全市第二位。完成一般公共预算收入**21.4**亿元，新口径下首次突破**20**亿元，可比增长**12.7%**，总量居全市第三位。完成规模以上固定资产投资**204.4**亿元，增长**7.9%**。城镇和农村居民人均可支配收入分别达到**27510**元和**15110**元，分别增长**8%**和**8.9%**，总量均居全市首位。坚持以新旧动能转换为统领，加快培育“**4+6**”现代产业体系，三次产业比例调整优化为**1.5:38.9:59.6**，发展的质量更高、后劲更足。服务业持续扩容提质。楼宇经济加快发展，新增商务楼宇**2.8**万平方米，新入驻企业**208**家，全区楼宇经济贡献税收**4.9**亿元。现代金融体系不断完善，引进中轻企业股权投资等基金**6**支、资产管理规模**15**亿元；全年新增贷款**28.8**亿元，金融支持实体经济的能力进一步增强。传统商贸扩量提质，群光汇、银座大学路店等大型商业中心建成运营，全区社会消费品零售总额达到**213.8**亿元，总量居全市首位，成功创建“省级现代服务业集聚示范区”。工业经济加快转型。新增规模以上工业企业**3**家，规模以上工业实现主营业务收入**339.3**亿元、利润**9.9**亿元，分别增长**11.2%**和**14.1%**。实施化工、纺织服装等传统产业重点技改项目**11**个，全年完成投资**20.8**亿元，增长**8.3%**。华源生态、鑫华润分别荣获省级“隐形冠军”“单项冠军”企业称号；高端装备制造、新材料等战略性新兴产业加快发展，销售收入、利润分别增长**14%**和**6.3%**。工业化、信息化深度融合，**15**家企业登陆山东省企业上云公共服务平台。完成规模以上企业规范化改制**15**家。科技创新成效显著，新增院士工作站**1**家，省级高新技术企业**4**家、创新平台**5**家，高新技术产业产值占比达到**38.8%**，提高**5.5**个百分点。发明专利授权量居全市前列，成功获评“中国知识产权领域最具影响力县域**50**强”“全国科技创新百强区”。乡村振兴战略全面开局。建成全省首个县域特色农业产业工作站，引进省级农业专家**4**名、培育新型职业农民**130**人，益海嘉里、奥德曼酒庄等**30**家龙头企业产值达到**55.4**亿元，增长**18.1%**，鑫昂茄子、佳荣大豆获评全省首批无公害农产品，成功创建省级农产品质量安全区、省级农业科技园。建成全市首家新时代文明实践分中心。农村集体产权制度改革深入推进，**114**个村全部完成农村集体资产清产核资，农民合作社、家庭农场分别增加**10**家和**5**家。新增造林面积**3000**亩，创建省级森林村居**1**个、市级森林村居**3**个，全区森林覆盖率达到**18.6%**。协同发展深入推进。

大力开展“重点项目突破年”活动，实施重点项目 53 个，总投资 414.3 亿元，增长 40.7%，完成投资 145 亿元，增长 39%。其中，益海嘉里小麦深加工等 8 个市级重点项目完成投资 51.7 亿元，占年度计划的 115%；实华化工年产 40 万吨 PVC 装置节能减排等 2 个项目入选省级新旧动能转换重大项目库，凯盛晶华绿色建材产业园投产运行。高质量推进“双招双引”，新签约项目 56 个，深圳好家庭健康产业园等 11 个过亿元项目成功落户，全年到位资金 107 亿元，其中京津冀项目占比达到 45.6%。出台“天衢英才计划”人才新政，柔性引进中国工程院院士、国家“青年千人计划”专家等高层次人才 36 名，实施高端人才领军项目 10 个，越来越多的人才来德城创新创业。对外开放步伐加快，通过进博会、广交会等重大活动达成合作 60 余项。完成进出口总值 14.5 亿元，实际利用外资 3158 万美元，居全市第二位，格瑞德、双一科技等 3 家企业在境外设立分公司，走出国门参与国际竞争。

（五）价值时点：

本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘之日：2019 年 12 月 23 日。

（六）价值类型：

本次估价确定的价值为市场价值，是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的金额。

（七）估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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。

“独立”是要求房地产估价师凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，不应受任何组织或个人的非法干预。

“客观”的要求是房地产估价师从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，不应带着自己的好恶、情感和偏见。

“公正”的要求是房地产估价师应当公平正直地进行估价，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则：

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。

房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。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。

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权。

遵循合法原则，二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的。

遵循合法原则，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、价值时点原则：

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。

这个特定时间既不是委托人也不是房地产估价师随意假定的，必须根据估价目的来确定。确定价值时点的意义在于：价值时点除了说明评估价值对应的时间，还是评估对象价值的时间界限。估价对象的评估价值是在价值时点上的市场价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

估价结论具有时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。

估价结论具有时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

4、替代原则：

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。

类似房地产是指与对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。具体一点说，类似房地产是在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期价格来确定估价对象的客观合理价值。

5、最高最佳利用原则：

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下状况下的价值

或价格的原则。

最高最佳利用是指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合理、可能地利用，包括最佳的用途、规模档次。

寻找最高最佳利用的方法，是先尽可能地设想出各种潜在的使用方式：然后从下列 4 个方面依序筛选：(1)法律上的许可性。(2)技术上的可能性。(3)经济上的可行性。(4)价值是否最大。

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的。

房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持，不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。

最高最佳利用原则还体现在确定房地产的最高最佳利用时应注意经济上可行。

(八) 估价依据：

1 有关法律、法规、政策和估价标准：

- 1.1 《中华人民共和国物权法》。
- 1.2 《中华人民共和国土地管理法》。
- 1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 1.4 《中华人民共和国资产评估法》。
- 1.5 《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》。
- 1.6 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 2015 年 12 月 1 日实施)。
- 1.7 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。
- 1.8 中国人民银行公布的存贷款利率。

2 估价委托人提供的资料：

- 2.1 对外司法技术鉴定委托书。
- 2.2 估价对象权属证明复印件。

3 其他依据：

- 3.1 估价机构掌握的估价所需资料。
- 3.2 估价人员实地查勘所获取的资料。

(九) 估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察和调查，根据估价对象的

特点、估价目的及《房地产估价规范》的要求，估价方法主要有收益法、比较法、假设开发法、成本法等，因估价对象为住宅不动产，同类不动产有较多交易案例，可选用比较法。该类型不动产可用于出租获得收益，可选用收益法。

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。

具体技术思路如下：根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例。对影响价格的各项因素及影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的比较基础，统一价格表达方式和内涵。然后分别进行交易情况、市场状况、房地产状况的调整，最后将经过修正的多个可比实例的价格根据具体情况采用简单算术平均法计算估价对象的价值。

收益法是预测估价对象的未来受益，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：

经过估价人员周密准确的测算，并结合估价人员的经验，在综合考虑各种影响不动产价值因素后确定估价对象不动产在价值时点的市场价值为：

总 价：201.00 万元，
大写人民币：贰佰零壹万元整。


(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
王克军	3720040002		2019 年 12 月 30 日
王泽利	3720110109		2019 年 12 月 30 日

(十二) 实地查勘期：2019 年 12 月 23 日起至 2019 年 12 月 23 日止。

(十三) 估价作业期：2019 年 12 月 23 日起至 2019 年 12 月 30 日止。

司法技术鉴定委托书

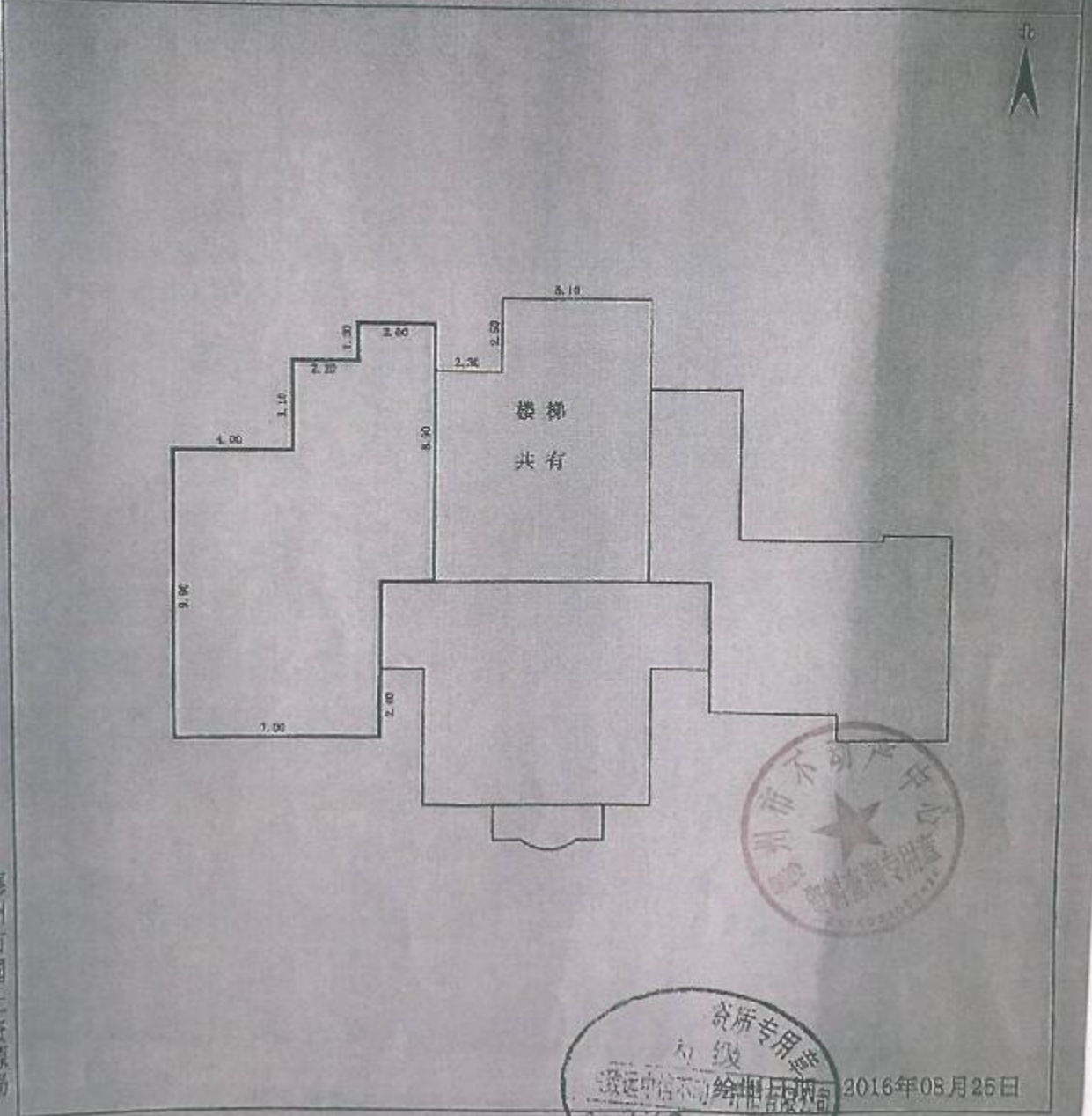
受委托单位	德州正元土地房产评估有限公司		案由	民间借贷
简要案情	略。			
鉴定要求	对涉案房产位于三八路东方明珠小区一号楼2单元2层203室进行评估。			
送检材料				
当事人 (注明原、被告或其他)	申请人: 刘清英	联系人		
		电话	13853463898	
	被执行人: 梁海静	联系人		
		电话	18653405888	
	王菊	联系人		
		电话	13605343958	
		联系人		
		电话		
委托单位	德城区人民法院	联系人	谢子奇	
		电话	2311956	
委托单位领导意见	签名:  2019年12月12日 (委托单位印章)			



房产分户图

单位: mm

宗地代码	371402001005GB00187	结构	混合	专有建筑面积	95.66
幢号	F0001	总层数	23	分摊建筑面积	30.25
户号	2023	所在层次	2	建筑面积	125.91
坐落	三八路889号东方明珠小区1号楼2单元2层203室				

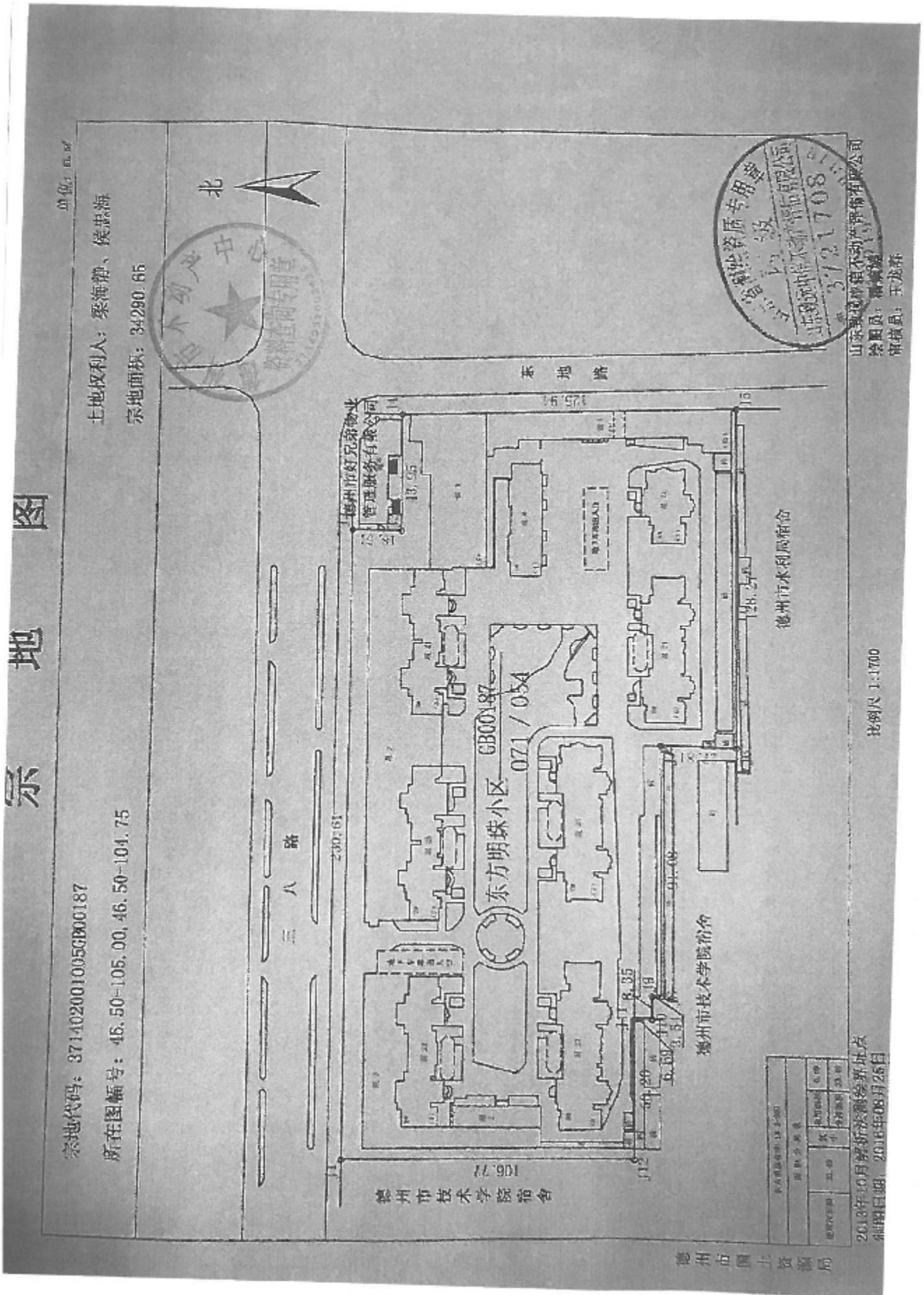


德州市国土资源局

德州正元土地房地产咨询评估有限公司
 司法鉴定专用章
 3721708
 2016年12月31日

2016年08月25日

1: 200




不动产登记审批表

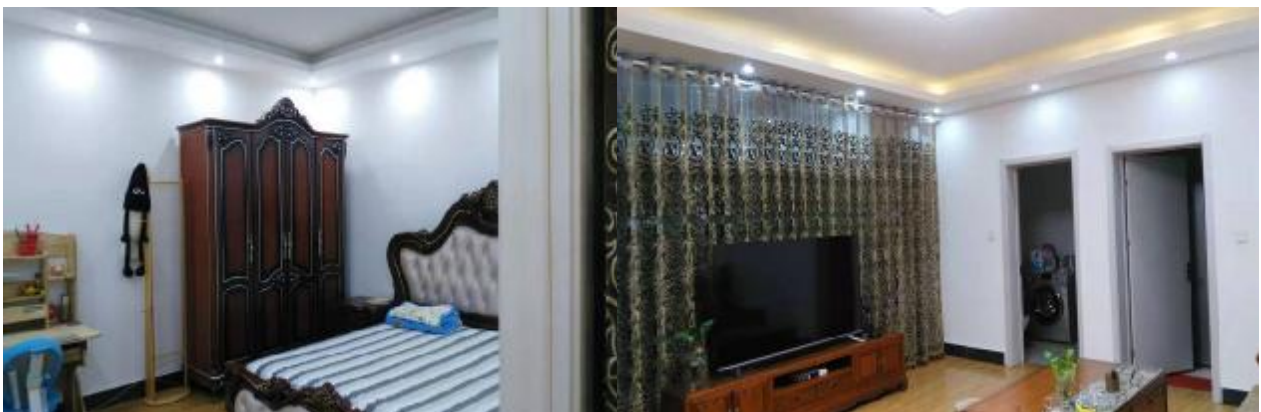


编号: 201600003607

单位: 平方米/万元

登记类型		国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记		
申请人情况	申请人类型	权利人	申请人类型	义务人
	名称/姓名	梁海静/侯志涛	名称/姓名	
	证件类型	身份证	证件类型	
	证件编号	371402197902097923	证件编号	
	通讯地址	山东省德州市德城区黄河滩镇西屯村69号	通讯地址	
	邮政编码		邮政编码	
	法定代表人		法定代表人	
	联系电话		联系电话	
	代理人姓名		代理人姓名	
	联系电话		联系电话	
	代理机构名		代理机构名	
	不动产情况	法定代表人	三八路889号东方明珠小区1号楼2单元2层203室	
单元号		371402001005GB00181F00012023	不动产类型	3
权利类型		国有建设用地使用权;房屋所有权	权利性质	商品房
面积		125.91	用途	住宅
原不动产证号			用途类型	
构筑物类型			林种	
抵押情况	被担保债权数额(最高债权数额)	0	债务履行期限 债务确定期限	至
	在建建筑物抵押范围			
地役权情况	需役地坐落			
	需役地不动产单元号			
权属来源文件				

初审	<p>该不动产系梁海静/侯忠海购买取得，建筑面积 125.91 平方米，国有建设用地使用权面积 34290.65 平方米（分摊面积33.49平方米）；房屋规划用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，使用期限至2076-06-09止，税费已交，材料齐全，产权明晰，无争议，经初审符合办理不动产登记。</p> <p style="text-align: right;">初审人： <u>王业坤</u> 签章 2016年09月05日</p>
复审	<p>经复审，符合不动产登记要求，建议予以核定登记。</p> <p style="text-align: right;">复审人： <u>张洪</u> 签章 2016年09月06日</p>
核定	<p>经复审，符合不动产登记要求，建议予以核定登记。</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right;">核定人： <u>王业坤</u> 签章 2016年09月16日</p>
不动产证明书 (不动产证明)	<p>鲁(2016)德州市不动产权第0002906号</p>
证书印刷号	<p>037000155910</p>
备注	<p></p>





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91371400732631369Q 1-1

名称 德州正元土地房地产咨询评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 德州市德城区天衢路南华腾·丽晶大厦17A层
20、21、23号

法定代表人 杨志新

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2001年08月23日

营业期限 2001年08月23日至 年 月 日

经营范围 房地产价格评估；房地产中介（凭资质证经营）；基准地
价评估、宗地地价评估、地价咨询（凭土地评估资质证经
营）；地形测量、市政工程测量、建筑工程测量、线路工
程测量、不动产测绘（执行相应等级作业限额）；土地登
记代理。（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



企业信用信息公示系统网址：<http://sdxy.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
房地产估价机构备案证书

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

机构名称 德州正元土地房地产咨询评估有限公司

法定代表人 杨志新
 (执行事务合伙人)

住所 德州市德城区天衢路南华腾丽晶大厦17A层20、21、23号

统一社会信用代码 913714007326313690

备案等级 二级

证书编号 鲁评132001

有效期限 2018年5月2日至2021年5月1日



发证机关(公章)
 二〇一八年五月二日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

