

房地产估价报告

估价项目名称：山东省淄博市中级人民法院确定淄博市临淄区三星怡水名城 7 号楼 2 单元 2 层西户的涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：山东省淄博市中级人民法院

房地产估价机构：山东德昶土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：徐鹏旭(注册号：3720170054)

胡安康(注册号：3720180089)

估价报告编号：德昶评估[2022]第 0042 号

估价报告出具日期：2022 年 9 月 1 日

山东德昀土地房地产评估咨询有限公司文件

致估价委托方函

山东省淄博市中级人民法院：

受贵单位委托，我公司本着“独立、客观、公正、科学”的原则，于2022年8月12日对委托评估的房地产进行了现场查勘，评估测算工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

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：估价对象为位于淄博市临淄区三星怡水名城7号楼2单元2层西户的房地产，不动产权证号为鲁(2018)淄博临淄区不动产权第0003951号，产权人姓名闫树学/郗桂红，共有情况为共同共有，房屋结构为混合结构，用途为成套住宅，房屋总层数为7层(含阁楼，所在单元存在公共电梯)，所在层数为地上第2层，建筑面积为145.1平方米，房屋竣工时间为2006年5月；土地权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地，共有宗地面积1080.1平方米，土地使用期限2074年5月27日止。本次评估包含车库及装修，不包含储藏室、家具家电、机器设备等财产。

价值时点：2022年8月12日，以估价对象实地查勘完成之日为本次估价的价值时点。

价值类型：公开市场价格，即本次估价结果是指对估价对象在现状用途、实物状况不变，交易价款在价值时点一次性付清，交易税费正常负担，在价值时点的房地产市场状况条件下，本报告书所列明目的和假设限制条件下的公开市场价格。

估价方法：结合本次估价目的及估价人员调查的资料，本次房地产估价采用比较法进行评估。

估价结果：估价人员根据评估目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，科学确定估价对象在价值时点的评估结果为：

房产建筑面积：145.11平方米；

评估单价：9426元/平方米；

评估总值：136.77万元(含土地使用权价值、车库价值)

人民币大写：壹佰叁拾陆万柒仟柒佰元整。

以上内容摘自估价结果报告，详细内容见本报告估价结果报告部分。

评估报告和评估结果使用的特别提示

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，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估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评估对象状况、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以使用；

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，如果评估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后方可使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。



山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人:



二〇二二年九月一日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 背离事实假设	3
(三) 不相一致假设	3
(四) 依据不足假设	3
(五) 估价报告使用限制	4
三、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	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	10
(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) 估价对象变现能力分析	11
四、附 件	13



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。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己公正的专业分析、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、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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师胡安康(注册号 3720180089)、估价人员李薪薪于2022年8月12日对委托方指定的估价对象进行了实地查勘。
- 6、在本次评估过程中没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价人员使用的估价对象的权属、面积、用途等资料根据委托方提供的《不动产权证书》电子版进行确定，假设其合法、真实、准确和完整。估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规，建设规划、使用条件符合有关规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件。

2、在本估价报告书有效期内估价对象状况及相关影响因素、评估所遵循的合法、最高最佳使用原则等不发生变化，价值时点房地产市场为公开公平的均衡市场。

3、本次估价委托函出具日期为 2022 年 8 月 9 日，委托方通知 2022 年 8 月 12 日进行现场勘查，并提供和完善相关评估资料，委托方于委托函中未明确价值时点，本次估价以估价对象实地查勘完成之日确定价值时点为 2022 年 8 月 12 日。

4、基于本次价值时点条件下的估价目的，估价对象能够按合理的方式和时间可就物业的性质、权益推出市场，且有足够多的卖方和买方自由议价转让。

5、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售估价对象及相关权益。

6、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，不能确定估价对象有无内部缺损。本估价结果是在假定估价对象无工程质量问题的情况下得出的，若实际情况与本假设不一致，本估价结果应做出相应调整或者进行重新测算。

7、委托方提供的资料和陈述的情况直接影响我们的分析和结论，本次估



价中运用的法律权属及其证明资料(复印件)均由委托方提供,委托方和相关当事方对其所提供全部资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性负责。

8、委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用,包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金,根据《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)>的通知》,本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

9、于价值时点,委托方未提供租赁合同等相关证明材料。经与委托方沟通,本次估价委托评估不包含租赁权的价格,不考虑租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

10、根据《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)>的通知》(中房学〔2021〕37号),房地产估价机构应当及时要求人民法院组织对评估对象进行实地查勘,并要求人民法院通知当事人到场。当事人不到场的,不影响实地查勘进行,但应当有见证人见证。委托方通知现场勘查、看现场和现场勘察表签字时,我公司提醒和要求委托方如当事人不到场的,应当有见证人见证。

(二)背离事实假设

因本报告为涉执房地产处置司法评估,根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(三)不相一致假设

无不相一致假设。

(四)依据不足假设

于价值时点,估价对象车库未能进入,无法对估价对象车库内部装修情况进行查勘。经与山东省淄博市中级人民法院沟通并确定,本次评估对估价对象车库内部布局、装饰装修等情况进行了合理的假定,山东省淄博市中级人民法院未找见证人到场见证,本次车库评估价格按照普通装修标准进行确定。

(五) 估价报告使用限制

1、本估价报告的估价结果所体现的是估价对象在价值时点房地产市场状况条件下的市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，仅适用于本次估价特定的估价目的。

2、提醒报告使用者使用本报告时应当关注和考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素等不利影响。

3、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

4、在市场无明显价格波动条件下，估价结果自估价报告完成之日起壹年内有效。估价结果是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，在报告期内如估价对象状况或估价报告中对估价对象的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

5、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，由本公司估价人员根据国家法律法规、技术规程和委托方提供的政府机构对本项目的处理意见综合提出的，以上条件若不成立，本估价结果无效。

6、本估价报告及相关部分的解释权属山东德昀土地房地产评估咨询有限公司，未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体，我们将遵守保密原则，除法律、法规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

7、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8、本估价报告书一式伍份，其中本公司存档壹份，肆份交于委托方确定财产处置参考价提供参考依据，他用无效；本估价报告书涂改、换页、复印均无效。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：山东省淄博市中级人民法院

联系人：明立超

联系电话：18753357858

(二) 房地产估价机构

机构名称：山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：张店区共青团西路 136 号金石丽城沿街公建 4 层 417 号

法定代表人：张纯涛

资质等级：贰级

资质证号：鲁评 032036

联系人：胡安康

联系电话：0533-2776624 0533-2776249 (传真)

(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、估价对象范围

估价对象为位于淄博市临淄区三星怡水名城 7 号楼 2 单元 2 层西户的房地产，不动产权证号为鲁(2018)淄博临淄区不动产权第 0003951 号，产权人姓名闫树学/郝桂红，共有情况为共同共有，房屋结构为混合结构，用途为成套住宅，房屋总层数为 7 层(含阁楼，所在单元存在公共电梯)，所在层数为地上第 2 层，建筑面积为 145.1 平方米，房屋竣工时间为 2006 年 5 月；土地权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地，共有宗地面积 1080.1 平方米，土地使用期限 2074 年 5 月 27 日止。本次评估



包含车库及装修，不包含储藏室、家具家电、机器设备等财产。

2、估价对象权属状况

根据本次评估目的，假设估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规，建设规划、使用条件符合有关规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件。于价值时点，根据委托方提供的资料，经估价人员实地查勘，估价对象无抵押、无查封，不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

估价对象权益状况详见表 1 至表 5:

表 1 房产权属状况一览表

产权人姓名	不动产权证号	坐落	用途	建筑结构	竣工时间	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)
闫树学/ 郝桂红	鲁(2018)淄博临淄区不动产权第 0003951 号	淄博市临淄区三星怡水名城 7 号楼 2 单元 2 层西户	成套住宅	混合结构	2006 年 5 月	7	2	145.1

表 2 土地权属状况一览表

土地使用权人	不动产权证号	权利性质	权利类型	共有宗地面积(平方米)	终止日期
闫树学/郝桂红	鲁(2018)淄博临淄区不动产权第 0003951 号	出让	国有建设用地使用权	1080.1	2074 年 5 月 27 日止

3、估价对象实物状况

依据本机构估价人员的实地查勘记录和委托方提供的资料，估价对象实物状况如下:

(1) 建筑物部分

估价对象位于淄博市临淄区三星怡水名城 7 号楼 2 单元 2 层西户，根据估价人员现场查勘，地上建筑物为一幢 7 层混合结构住宅楼，估价对象所在层数为地上第 2 层，建筑面积 145.1 平方米，于价值时点的实际用途为成套住宅。具体实物状况如下:



表 3 估价对象实物状况一览表

坐落位置	淄博市临淄区三星怡水名城 7 号楼 2 单元 2 层西户		
用途	成套住宅	房屋结构	混合结构
建筑面积	145.1 平方米	所在层数/总层数	2/7 层
装修状况	外墙涂料, 外门防盗门、内门木包门, 塑钢窗, 内墙乳胶漆; 客厅地砖地面, 天花板涂料、木吊顶; 卧室地砖地面, 天花板涂料; 厨房地砖地面, 瓷砖墙面, 普通吊顶; 卫生间地砖地面, 瓷砖墙面, 普通吊顶。		

(2) 估价对象土地状况

估价对象坐落于淄博市临淄区三星怡水名城 7 号楼 2 单元 2 层西户, 根据淄政发〔2020〕10 号文件《关于调整城镇基准地价的通知》规定, 估价对象位于临淄区住宅基准地价一级地范围内。宗地开发程度: 宗地外为“七通”(通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯), 宗地内为“七通一平”(通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯及场地平整)。土地使用期限 2074 年 5 月 27 日止, 于价值时点的剩余土地使用权年期为 51.79 年。

4、估价对象区位状况:

估价对象坐落于淄博市临淄区三星怡水名城 7 号楼 2 单元 2 层西户, 地处临淄城区中部, 周边商服设施数量一般, 人流量较大; 距临淄区人民医院约 2000 米, 距金茵小学约 200 米, 距泰东生活广场约 1400 米, 距临淄人民广场约 1000 米, 公共配套设施较齐全; 周围环境一般, 区位状况条件一般。

(五) 价值时点

本项目的价值时点确定为 2022 年 8 月 12 日, 以估价对象实地查勘完成之日为本次估价的价值时点。

(六) 价值类型

根据估价目的, 本次评估价值类型为市场价格。

(七) 估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定, 遵循估价行业公认的估价工作原则, 对估价对象进行独立、客观、科学的评价, 并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则:



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利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次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，估价时不受外部干扰因素影响，从实际出发进行估价，评估价值为公平合理的价值。

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。

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。

本次估价价值时点的确定遵循了价值时点原则。

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的范围内的原则。

本次估价方法中部分参数的确定遵循了替代原则。

5、最高最佳利用原则

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。

本次估价遵循了最高最佳利用原则。

6、谨慎原则

谨慎原则要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

(八) 估价依据

本次估价的主要依据有：

1、法律、法规、技术规范：

(1) 《中华人民共和国资产评估法》

(2016年12月1日，中华人民共和国主席令12届第46号)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》

(2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正)；

(4) 《中华人民共和国民法典》

(2020年5月28日，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》

(2019年4月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员第十次会议第二次修正)；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》

(2021年7月2日，中华人民共和国国务院令743号)；

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

(2015年4月8日，中华人民共和国住房和城乡建设部批准)；

(8) 《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》

(2018年6月4日，法释〔2018〕15号)；

(9) 最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰首饰行业协会《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》

(2018年12月10日，法办〔2018〕273号)；

(10) 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》

(2021年8月18日，中房学〔2021〕37号)；

(11) 国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。



2、委托方提供的相关资料

- (1) 山东省淄博市中级人民法院委托书((2022)鲁03执568号);
- (2) 估价对象《不动产权证书》复印件;
- (3) 估价对象《权属、产籍档案证明》复印件。

3、估价人员掌握的有关资料及现场勘察、核实所获取资料

- (1) 委托方提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘、调查所获取的资料;
- (2) 本公司收集的其它调查资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料。

(九) 估价方法

根据估价规范要求 and 估价目的, 结合估价人员现场查勘, 估价对象房产登记用途为成套住宅, 实际用途为成套住宅, 与估价对象位于同一供求范围内, 并与其相类似的房地产交易实例较多, 根据替代原则可采用比较法进行评估; 住宅用途的房地产作为一种能直接获取一定长期收益的房地产, 其价值已并非各项要素资产的简单估价加总, 故不宜采用成本法进行评估; 估价对象为已建成正常使用的房地产, 已达到最高最佳使用, 非拟建、在建工程, 不宜采用假设开发法进行评估。根据《房地产估价规范》, 有条件选用比较法进行评估的应优先选用比较法进行评估, 故本次估价选用比较法。

比较法是根据市场中的替代原理, 将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 采用适宜的方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过测算, 并结合估价经验对影响估价对象价值的相关因素进行分析, 科学确定估价对象在价值时点的价值如下:

房产建筑面积：145.1 平方米；



评估单价：9426 元/平方米；

评估总值：136.77 万元(含土地使用权价值、车库价值)

人民币大写：壹佰叁拾陆万柒仟柒佰元整。

(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
徐鹏旭	3720170054	 姓名：徐鹏旭 注册号：3720170054 有效期至：2023.6.4	2022年9月1日
胡安康	3720180089	 姓名：胡安康 注册号：3720180089 有效期至：2024.7.6	2022年9月1日

(十二)实地查勘期

本估价报告的实地查勘期：2022年8月12日。

(十三)估价作业期

本估价报告的估价作业期：2022年8月12日至2022年9月1日。

(十四)估价对象变现能力分析

1、快速变现风险提示：法院拍卖作为一种短期强制交易行为，在其交易过程中容易受到交易信息、交易时间、付款方式、潜在竞买者数量，甚至交易场所气氛等诸多因素影响，不可预见情况较多，最可能实现的价格一般比公开市场价格偏低。根据《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号），人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的百分之七十；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。故抵押品快速变现能力需综合考虑拍卖品市场交易风险的差异性及其他因素的影响幅度。

2、估价对象变现的费用、税金的种类、数额和清偿顺序



(1) 变现费用分析：估价对象通过法院拍卖方式变现资产可能涉及的费用主要有：A、评估费（分段累加，最高为评估额的 0.5%）；B、诉讼费、执行费（约为标的额 4%-5%）；C、拍卖佣金（约为成交价的 1%-5%）；D、增值税及过户手续的相关费用（约为成交价的 2%-10%）。经与委托方沟通并于现场勘察表明确，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，根据 2021 年 8 月 18 日《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37 号），本评估结果未扣除上述费用。

(2) 清偿顺序：房地产拍卖、变卖所得的价款，除了法律规定优于本次追偿权纠纷受偿的款额外，一般应按下列顺序清偿：①支付处分房地产的费用（包括案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费、评估费等专业费用）；②扣除房地产应缴纳的税款；③法定优先受偿款（如发包人拖欠承包人的建筑工程价款、抵押权人债权及其他法定优先受偿款）；④赔偿由债务人违反合同而对追偿权人造成的损失；⑤剩余金额交还被执行人。



四、附件

- 1、山东省淄博市中级人民法院委托书复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象现状照片；
- 4、估价对象现场勘察表复印件；
- 5、估价对象《不动产权证书》复印件；
- 6、估价对象《权属、产籍档案证明》复印件；
- 7、房地产估价机构营业执照复印件；
- 8、房地产估价机构资质证书复印件；
- 9、注册房地产估价师资格证书复印件。

山东省淄博市中级人民法院

委托书

(2022)鲁03执568号

山东德昶土地房地产评估咨询有限公司：

我院在执行阎增胜与郝桂红、闫树学房屋买卖合同纠纷一案中，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：

淄博市临淄区三星怡水名城7号楼2单元7层西户住宅房产一宗。



联系人：明立超

联系电话：18753357858

本院地址：淄博市张店区联通路308号。

邮编：255095

估价对象位置示意图



估价对象现状利用照片



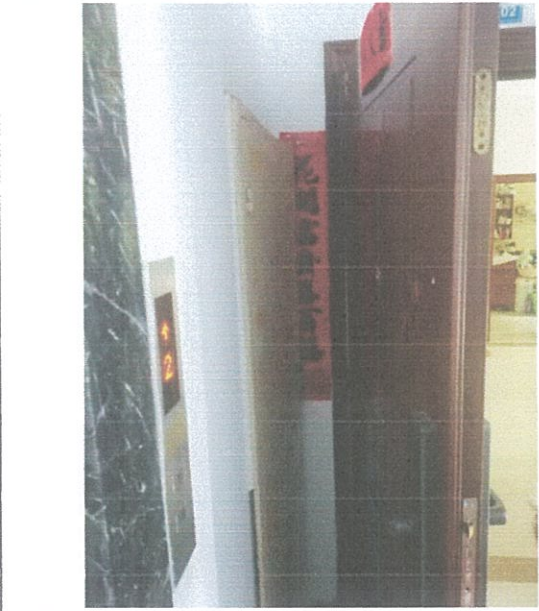
7号楼



车库



2单元单元门



202室入户门、电梯



室内1



室内2

涉执房地产处置司法评估现场勘查表

勘查日期: 2022年8月12日

价值时点: 2022年8月12日

现场注册房地产估价师: 胡中康

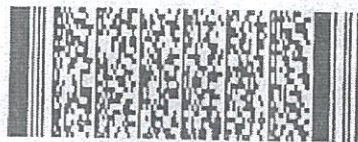
现场估价人员: 胡中康 李新新

产权人				坐落			
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供依据			税费	<input checked="" type="checkbox"/> 转让人和买受人各自负担 <input type="checkbox"/> 全部由买受人负担 <input type="checkbox"/> 全部从财产处置价款中扣除 <input type="checkbox"/> 其他需明确	估价对象财产范围	<input type="checkbox"/> 土地 <input checked="" type="checkbox"/> 房地产 <input type="checkbox"/> 房产 <input type="checkbox"/> 家具家电 <input type="checkbox"/> 机器设备 <input type="checkbox"/> 债权债务 <input type="checkbox"/> 特许经营权 <input type="checkbox"/> 其他(在建工程)
房屋状况	独立产权: <input checked="" type="checkbox"/> 普通商品住宅 <input type="checkbox"/> 别墅(独立、联排、叠拼) <input type="checkbox"/> 办公楼(写字楼) <input type="checkbox"/> 商铺 <input type="checkbox"/> 其他 保障性住房: <input type="checkbox"/> 共有产权住房 <input type="checkbox"/> 经适房 <input type="checkbox"/> 还迁房						土地权利类型
欠缴费用	<input type="checkbox"/> 税金 <input type="checkbox"/> 物业费 <input type="checkbox"/> 供暖费 <input type="checkbox"/> 水电气费等 <input checked="" type="checkbox"/> 人民法院未明确存在欠缴费用			他项权利	<input type="checkbox"/> 租赁权 <input type="checkbox"/> 用益物权 <input type="checkbox"/> 占有使用情况 <input checked="" type="checkbox"/> 其他需明确		
房地产用途	证载	住宅	土地用途	证载	住宅/写字用地		
	实际	住宅		实际	住宅/写字用地		
建筑物朝向	<input checked="" type="checkbox"/> 南北 <input type="checkbox"/> 东西 <input type="checkbox"/> 其他			所在层数/总层数		2 / 7	
四至	东		南				
	西		北				
建筑结构	<input type="checkbox"/> 砖木 <input checked="" type="checkbox"/> 混合 <input type="checkbox"/> 钢混 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 其他			配套设施	<input checked="" type="checkbox"/> 市政天然气 <input checked="" type="checkbox"/> 市政暖气 <input type="checkbox"/> 自备锅炉供暖 <input type="checkbox"/> 中央空调 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其他		
外墙	<input checked="" type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 饰面砖 <input type="checkbox"/> 干粘石 <input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 清水砖墙 <input type="checkbox"/> 铝塑板 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 其他			外门	<input checked="" type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 木门 <input type="checkbox"/> 卷帘门 <input type="checkbox"/> 肯德基门 <input type="checkbox"/> 其他		
				外窗	<input checked="" type="checkbox"/> 塑钢窗 <input type="checkbox"/> 铝合金窗 <input type="checkbox"/> 钢 <input type="checkbox"/> 其他		
地面	<input checked="" type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 复合地板 <input type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 其他			内门	<input checked="" type="checkbox"/> 木包门 <input type="checkbox"/> 成品木门 <input type="checkbox"/> 其他		
内墙	<input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 木墙裙 <input type="checkbox"/> 强制 <input type="checkbox"/> 大理石材 <input type="checkbox"/> 其他			天花板	<input type="checkbox"/> 轻钢龙骨石膏吊顶 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 木吊顶 <input type="checkbox"/> 水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 其他		
区域临路类型				所处区位			
其他	1. 被执行人未到达现场 2. 估价对象除房屋外还包含车库作。(不包含家具家电等), 车库未进入内部。						

估价机构勘查人员: 胡中康 法院人员: 明远 当事人: 何新胜 见证人:

联系电话:





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 37004685189

鲁 (2018) 淄博临淄区 不动产权第 0003951 号

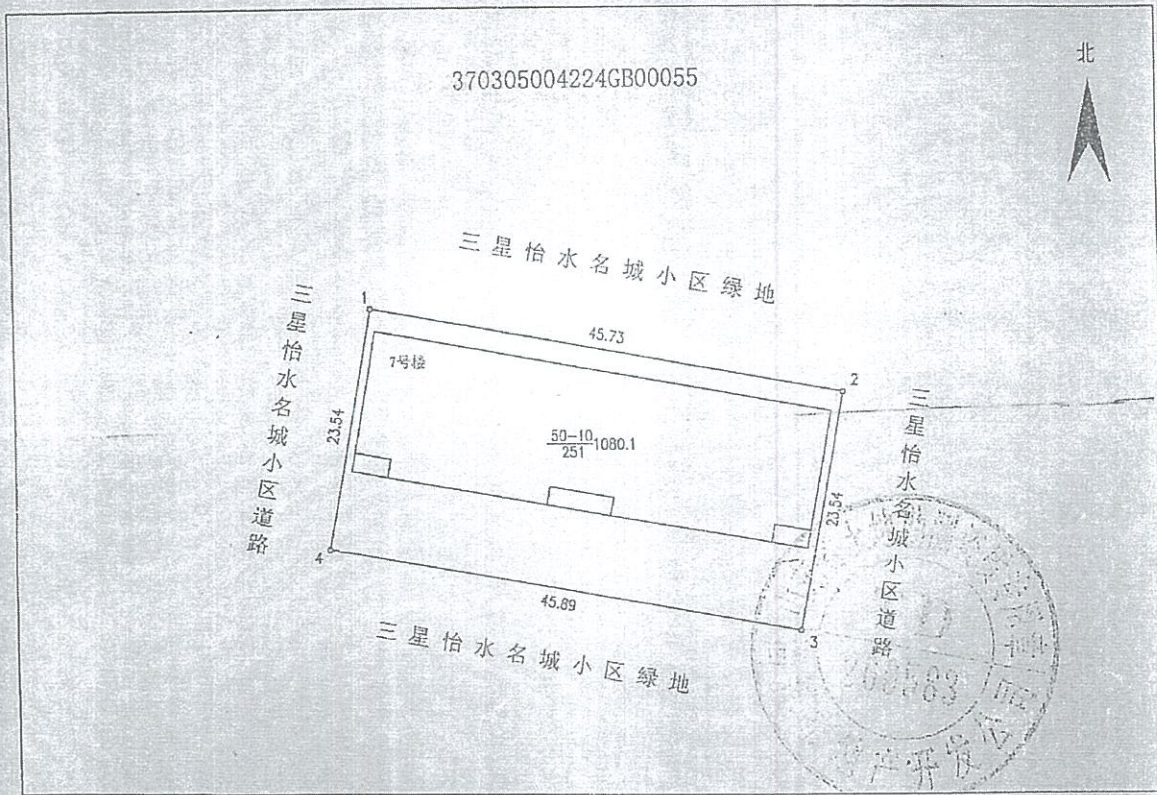
权利人	闫树学/郗桂红
共有情况	共同共有
坐落	临淄区三星怡水名城7号楼2单元2层西户
不动产单元号	370305004224GB00055F00010022
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积：1080.1平方米/房屋建筑面积：145.1平方米
使用期限	2074年05月27日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构 专有建筑面积：125.26平方米 分摊建筑面积：19.84平方米 房屋总层数：7层 所在层数：2层 房屋类型：住宅 房屋竣工时间：2006.5 原房产证号：01-1138678 原土地证号：淄国用(2010)第E03378号



附 记



三星怡水名城7号楼宗地图



勘丈员：李平

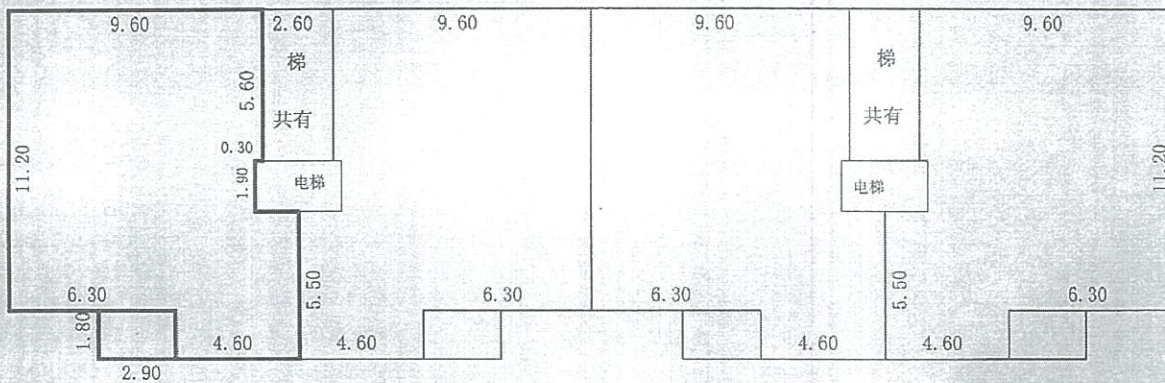
1:500

2008年11月5日



房屋分户平面图

产权人	周树学	结构	混合	套内建筑面积, m ²	125.26
幢号	7	层数	7	共有分摊面积, m ²	19.84
户号		层次	2	产权面积, m ²	145.10
座落	临淄区三星怡水名城7号楼2单元2层西户			建成年份	2006.5



二至五层图



测员: 李清华 刘海军
日期: 2005年12月29日

绘图员: 李彩
日期: 2005年12月29日

1: 200

出图人: 刘江也
日期: 2018年03月30日



淄博市自然资源局

权属、产籍档案证明

产权人姓名	闫树学/郝桂红	身份证号码	370305196912250731 370305197002010020
不动产权证号	鲁(2018)淄博临淄区不动产权第0003951号	共有情况	共同共有
登簿日期	2018/4/11 14:02:08	坐落	临淄区三星怡水名城7号楼2单元2层西户

房号	总层数	层次	结构	用途	面积(m ²)	性质
020202	7	2	混合结构	成套住宅	145.1	市场化商品房
抵押权人	被担保债权 数额(万元)	抵押权证号	开始时间	结束时间	登记时间	
没有数据						
查封编号	查封类型	查封单位	协助执行书	查封期限		
没有数据						

出档人: 王国晓

出档时间: 2022-08-12 10:32:54

以上查询结果仅供参考, 若有异议, 请及时与我中心联系。



营业执照

(副本) 2-1

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



统一社会信用代码
913703035992928460

名称 山东德昀土地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)

法定代表人 张纯涛

经营范围 土地价格评估; 土地登记代理; 房地产经纪; 咨询服务; 房产
价格评估; 标牌设计、制作; 平面设计; 软件研发; 数据库建
设。(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)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2012年 07 月 12 日

营业期限 2012年 07 月 12 日至 年 月 日

住所 张店区共青团西路136号金石丽城沿街公建4层
417号



使用

登记机关

2021 年 03 月 30 日

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：山东德响土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 张纯涛

住所：山东省淄博市张店区共青团西路136号金石丽城沿街公建4层411室
统一社会信用代码：913703035992928460

备案等级：二级
证书编号：鲁评032036

有效期限：2022年1月14日至2025年1月13日



使用

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. 00251088

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. 00228925

姓名 / Full name

胡安康

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370321198806160950

注册号 / Registration No.

3720180089

执业机构 / Employer

山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-6

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

徐鹏旭

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370305198501161530

注册号 / Registration No.

3720170054

执业机构 / Employer

山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-4

持证人签名 / Bearer's signature

