

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禹城市人民法院向我公司书面提出。

估价项目名称：王德顺名下位于禹城市站南路北首西侧房地产市场
价格评估

估价委托人：禹城市人民法院

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：辛 洁（注册号：3720210057）

注册房地产估价师：韩 蕾（注册号：3720120117）

评估报告编号：众合评（鉴）字（2022）第114号

评估报告出具日期：二〇二二年四月十一日



致估价委托人函

禹城市人民法院：

受贵院委托，我公司委派估价人员对王德顺名下位于禹城市站南路北首西侧房地产市场价格进行了评估，有关内容报告如下。

估价目的：为禹城市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：王德顺名下位于禹城市站南路北首西侧房地产，财产范围包括建筑物、集体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。产权证号为房权证鲁禹字第 0013482 号，设计用途为商业，实际用途为住宅，位于楼幢（总层数地上 3 层）的第 1-3 层，建筑结构为混合结构，建成于 2000 年，建筑面积为 269.57 平方米，房屋所有权人王德顺，共有人为王玉廷。

价值时点：2022 年 1 月 6 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表

表 1

项目	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价或总额（万元）
王德顺名下位于禹城市站南路北首西侧房地产市场价格	5321	143.44 (人民币壹佰肆拾叁万肆仟肆佰圆整)

特别提示：

1. 本次估价不考虑估价对象原有担保物权、其他法定优先受偿权及租赁权对评估价值的影响。
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。

山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月十一日



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.....	14
1. 估价对象位置示意图.....	15
2. 估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片.....	16
3. 禹城市人民法院《委托书》（（2021）鲁 1482 执恢 550 号）复印件.....	19
4. 《禹城市房屋所有权证存根》复印件.....	20
5. 《档案查询结果》复印件.....	21
6. 《房地产平面图》复印件.....	22
7. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件.....	23
8. 《禹城市私有房产登记表》复印件.....	24
9. 《禹城市私有房屋权属保证书》复印件.....	25
10. 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.....	26



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. 注册房地产估价师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，但受到评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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. 注册房地产估价师是按照《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，撰写评估报告。

5. 注册房地产估价师辛洁、韩蕾于 2022 年 1 月 6 日会同法院工作人员在申请人、被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了重要专业帮助。

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禹城市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. 估价对象建筑面积以估价委托人提供的《禹城市房屋所有权证存根》复印件上载明的为依据确定。

5. 本次评估假定人民法院拍卖（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。

6. 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。

7. 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值的因素予以了关注，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。

8. 因估价委托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。

9. 房地产估价师无法掌握估价对象是否存在欠缴税费，拖欠物业费、水电费、燃气费、暖气费等情况及金额，本次估价未考虑拖欠上述费用对评估价值的影响。

(二) 依据不足假设



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

依据估价委托人提供的《档案查询结果》复印件，估价对象存在抵押、查封情况，本次估价是为禹城市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. 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。

2. 估价结果未考虑强制处置风险。

3. 估价对象房屋设计用途为商业，实际用途为住宅，本评估报告以登记用途商业作为估价对象的法定用途。

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. 根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，确定估价对象房产所占用的土地无土地使用权登记，根据估价委托人提供的《禹城市私有房屋权属保证书》及《禹城市私有房产登记表》复印件，确定估价对象土地所有权人为禹城市市中街道办事处小韩庄村，故明确估价对象土地性质为集体建设用地，经估价人员咨询禹城市政务服务中心不动产登记窗口工作人员，估价对象于交易时或存在需要缴纳土地有偿使用费等相关费用的情况，特提醒报告使用人注意。

7. 经估价师现场查勘，估价对象楼顶有简易房一间，彩钢板顶及维护，室内水泥地面，南面借墙，北面及西面借 0.9 米女儿墙，经征询估价委托人、双方当事人的意见，本次评估考虑简易房对估价结果的影响，特提醒报告使用人注意。

8. 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现有性质及规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价格，如估价对象土地性质、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。



9. 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。

10. 本报告估价目的是为禹城市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。

11. 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。

12. 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。

13. 本评估报告使用有效期自 2022 年 4 月 11 日起至 2023 年 4 月 10 日止。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：禹城市人民法院

单位地址：山东省德州市禹城市行政街 293 号

联系人：杨琛

联系电话：15853408745

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

为禹城市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、集体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

估价对象坐落于山东省德州市禹城市站南路北首西侧，建筑面积 269.57 平方米，混合结构，建成于 2000 年；设计用途为商业，实际用途为住宅；位于楼幢（总层数地上 3 层）的第 1-3 层；房屋所有权人王德顺，共有人为王玉廷。

根据估价委托人提供的《禹城市房屋所有权证存根》及《档案查询结果》复印件，估价对象权属信息如下：

估价对象权属、抵押、查封信息摘录表

表 2

产权证号	房权证鲁禹字第 0013482 号
房屋所有权人	王德顺



房屋座落	站南路北首西侧		
产别	私房		
设计用途	商业		
产权面积（平方米）	269.57		
建成年代	2000年		
建筑结构	混合	房屋总层数	3
所有共有附记	王德顺、王玉廷共有		
抵押	中国工商银行股份有限公司禹城支行		
查封机构	查封案号	申请人	查封期限
禹城市人民法院	(2019)鲁1482执877号	崔长胜	2019-07-25 /2022-07-24

（三）土地基本状况

1. 估价对象所在宗地四至：站南路以西，王德才以北，空地以南，胡同以东。
2. 土地权利类型：集体建设用地使用权。
3. 开发程度：估价对象所在宗地于2000年已开发完成。

（四）建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表3

建筑结构	混合
设施设备	估价对象水、电、管道燃气、集中供暖等设施较齐全，其中一层未接入管道燃气及集中供暖。
装饰装修	<p>估价对象所在建筑物东侧沿街及北侧外立面刷涂料，西侧外立面为水泥砂浆；建筑物东侧沿街入户门为铝合金双开玻璃门、外加卷帘门；建筑物西侧入户门为普通防盗门，东侧楼前水泥地面硬化。</p> <p>估价对象一层室内地面铺瓷砖、局部水泥砂浆，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；铝合金窗，木门。</p> <p>二层地面铺瓷砖，涂料墙面，顶棚刷涂料；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面部分贴墙砖、部分水泥砂浆，水泥砂浆顶棚；室内木板门，铝合金窗。</p> <p>三层瓷砖地面，墙面部分贴壁纸、部分刷涂料，顶棚刷涂料；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面部分贴墙砖、部分水泥砂浆，水泥砂浆顶棚。</p> <p>室内楼梯水泥踏步，铁质扶手，墙面刷涂料；室内木板门，铝合金窗。</p> <p>楼顶处有简易房一间，彩钢板顶及围护，室内水泥地面，南面借墙，北面及西面借0.9米女儿墙。</p>
建成时间	2000年
使用及维护状况	使用中，墙体完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件完好，为完好房。
外观	建筑物外观一般
建筑面积	证载建筑面积269.57平方米，楼顶处简易房根据估价人员实地测量



	面积约为 26.75 平方米。
层高	估价对象 1 层净高约 3.71 米，2 层净高约 3.09 米，3 层净高约 3.13 米，楼顶处简易房净高约 2.2 米。
位置	一面临街，东临站南路，位置较好。
总楼层及层次	估价对象所在建筑物总层数为地上 3 层，估价对象位于第 1-3 层。

五、价值时点

价值时点为 2022 年 1 月 6 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、集体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款；房屋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. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，中华人民共和国主席令第七十四号公布，自 2008 年 1 月 1 日起施行。根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修订）；

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. 《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）；

8. 住房和城乡建设部、自然资源部等部门规章；

9. 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. 禹城市人民法院《委托书》（〔2021〕鲁 1482 执恢 550 号）；

2. 《档案查询结果》复印件；



3. 《禹城市房屋所有权证存根》复印件；
4. 《房地产平面图》复印件；
5. 《不动产登记资料查询结果证明》；
6. 《禹城市私有房产登记表》复印件；
7. 《禹城市私有房屋权属保证书》复印件；
8. 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禹城市房地产市场有关资料；
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育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：



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

式中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——期间收益（元或元/m²）；

V_t——期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t——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，特别是现时商业房价格主要受市场供求关系左右，房地产的开发成本难以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. 运用比较法及收益法求取估价对象土地在国有出让建设用地使用权条件下的市场价格。

2. 扣减估价对象需缴纳的土地有偿使用费。

3. 根据估价对象土地在国有出让建设用地使用权条件下的市场价格扣减土地有偿使用费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，采用比较法及收益法进行了分析、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（2022年1月6日）的最终估价结果见下表。

估价对象房地产市场价格评估表

表 4

项目	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价或总额（万元）
王德顺名下位于禹城市站南路北首西侧房地产市场价格	5321	143.44 (人民币壹佰肆拾叁万肆仟肆佰圆整)

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、集体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；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩 蕾	3720120117		年 月 日
辛 洁	3720210057		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年1月6日。

十三、估价作业期

估价作业期：2022年1月6日至2022年4月11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. 估价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，可能导致估价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估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价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

二〇二二年四月十一日



附 件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片
3. 禹城市人民法院《委托书》（（2021）鲁 1482 执恢 550 号）复印件
4. 《禹城市房屋所有权证存根》复印件
5. 《档案查询结果》复印件
6. 《房地产平面图》复印件
7. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
8. 《禹城市私有房产登记表》复印件
9. 《禹城市私有房屋权属保证书》复印件
10. 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

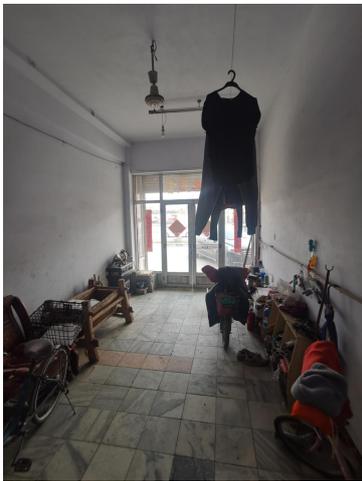


1. 估价对象位置示意图





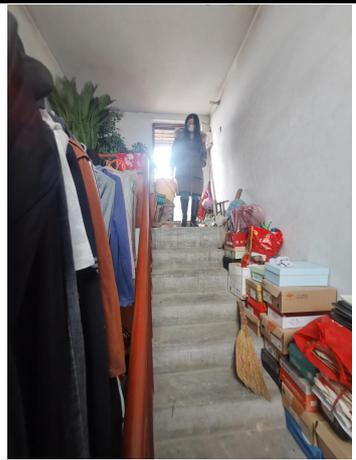
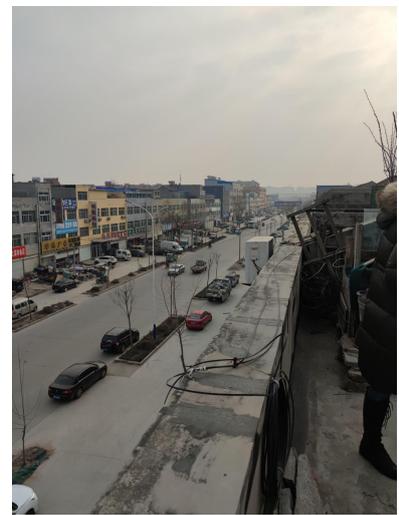
2. 估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片

		
<p>估价对象外观</p>	<p>估价对象外观</p>	<p>估价对象外观</p>
		
<p>1 层室内</p>	<p>1 层室内</p>	<p>1 层室内</p>
		
<p>1 层室内</p>	<p>1-2 层楼梯</p>	<p>2 层室内</p>



<p>2 层室内</p>	<p>2 层厨房</p>	<p>2 层卫生间</p>
<p>2-3 层楼梯</p>	<p>3 层室内</p>	<p>3 层室内</p>
<p>3 层室内</p>	<p>3 层厨房</p>	<p>3 层卫生间</p>



		
<p>4 层简易房部分</p>	<p>4 层简易房部分室内</p>	<p>3-4 层楼梯</p>
		
<p>周围环境</p>	<p>周围环境</p>	



禹城市人民法院 委托书

(2021)鲁1482执恢550号

山东众合土地房地产评估有限公司：

我院在执行崔长胜与王德顺 人格权一案中，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：

王德顺名下位于禹城市站南路北首西侧房产一处。

2021年08月31日



4. 《禹城市房屋所有权证存根》复印件

禹城市房屋所有权证存根
房权证自编号第 001348 号

禹城市不动产登记中心
2006.8.16

编号: _____

房屋所有权人		王德顺						
房屋座落		站南路北首西侧						
产权来源		建于 2000 年		产别 私房				
房屋状况	幢号	房号	建成年代	建筑结构	房屋总层数	所在层数	产权面积 (平方米)	设计用途
	1		2000	混合	3		289.57	商业
共有人		等		人		共有证号自		至
丘(地)号		土地证号						
权属性质		使用面积 (平方米)						
所有共有附记		王德顺. 王廷芬有						
初审意见								
复审意见								
审批意见								

领证人签章: _____ 2002

经办人: 王德顺 2002 年 9 月 17 日



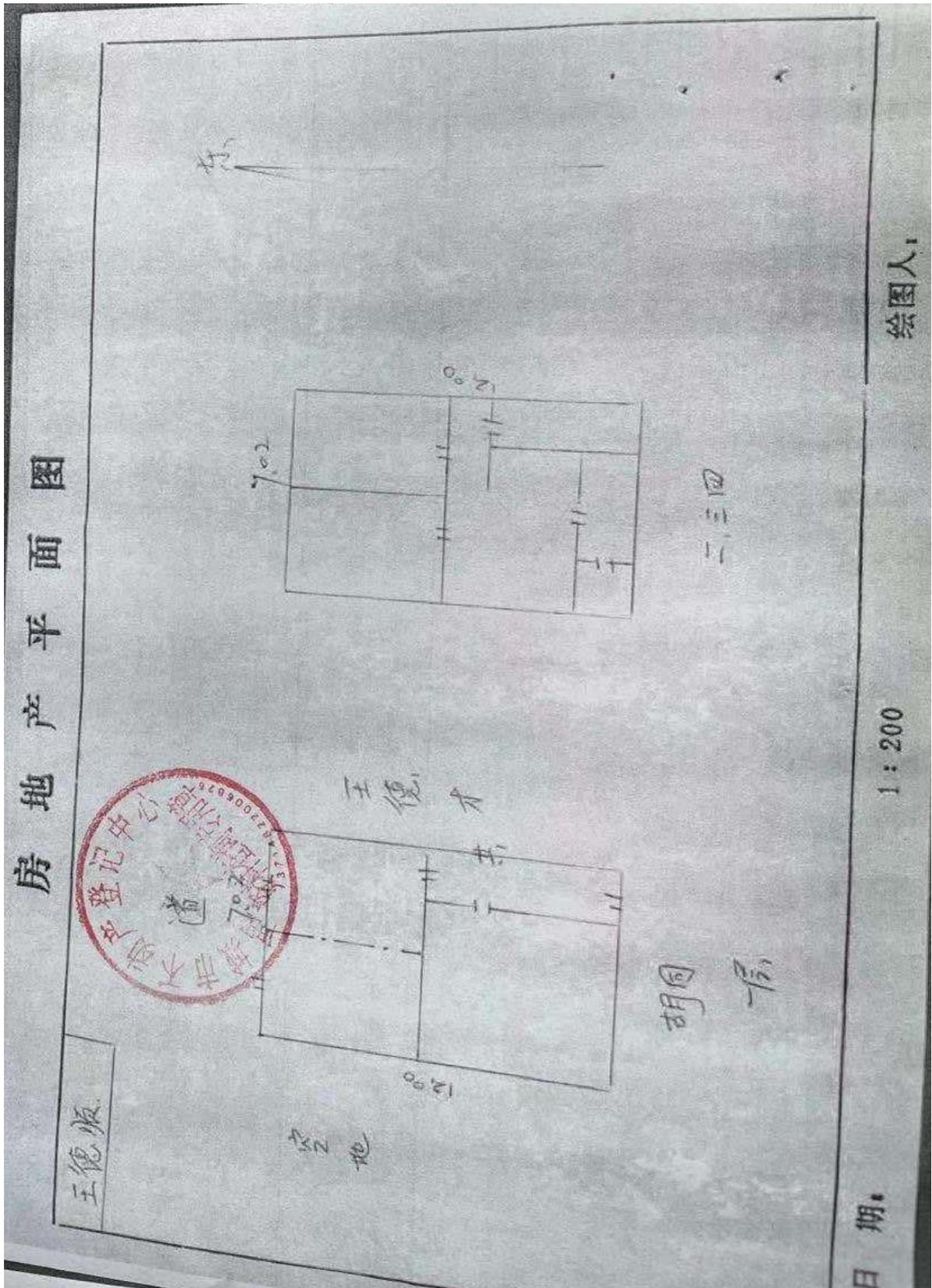
5. 《档案查询结果》复印件

档案查询结果（截至2021年8月17日15时40分）

产权人	产权证号	座落	抵押	查封机构	查封案号	申请人	查封期限
王德顺/王玉廷	0013482	站南路北首西侧	中国工商银行股份有限公司禹城支行	禹城市人民法院	(2018)鲁1482财保456号	王德海	2018-06-22 /2021-06-21 已解封
				禹城市人民法院	(2019)鲁1482执877号	崔长胜	2019-07-25 /2022-07-24



6. 《房地产平面图》复印件





7. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件

不动产登记资料查询结果证明

编号：2020111609

禹城市人民法院：

2020年11月17日，你（单位）提出不动产登记资料查询申请，受理编号为2020111708。经查询，结果如下：

产权人王德顺名下产权证号为房权证鲁禹字第0013482号的房产所占用的土地无土地使用权登记。

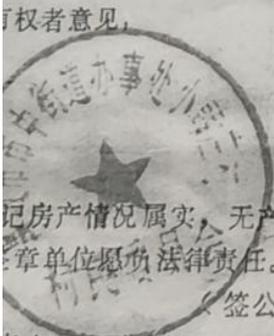




8. 《禹城市私有房产登记表》复印件

禹城市私有房产登记表 表一

国家建设部《城市房屋产权产籍管理暂行办法》规定：“城市房屋取得、转移和他项权利的设定，均须向房屋所在地的市、县人民房产主管部门申请登记，经审查确认产权后，发给产权证”。凡按照本办法申请并办理产权登记的，其房屋产权的取得、转移、他项权利的设定均为无效。”

权利人姓名		王德顺		原所有证号	0013482
				※所有权证号	
性别	出生年月	1958年7月5日		※共有权证号	
1. 身份证 3. 护照		2. 工作证 4. 户口簿		证件号	372426580705035
自建		占有		份	额
山东省		禹城市		禹城镇小韩庄	
禹城市小韩庄			电话	7328038	
王王德顺		与产权关系	未妻	占有	共有
		与产权关系		占有	
权利人意见：  登记房产情况属实，无产权纠纷， 签章单位愿负法律责任。 (签公章) 负责人 (章) 年 月 日			单位意见：  本表登记房产情况属实，无产权纠纷， 如有不实，签章单位愿负法律责任。 (签公章) 负责人 (章) 年 月 日		

禹城市房产管理局印制



9. 《禹城市私有房屋权属保证书》复印件

禹城市私有房屋权属保证书

表二

兹有房屋所有权人 王德顺 共有权人 王小红

在禹城市 镇 村 街(路) 巷 号

 居民小区 号楼 单元 层 号 有房地

产一处, 共房屋 1 幢, 建筑面积 269.17 m², 及附属建筑

物 计 m². 其产权确系本保证人所有, 别

无纠葛, 如有不实, 保证人愿负法律责任。

房屋来源 (自建、购买、受赠、其它)

土地所有权者意见:

立保证人: 王德顺 签章

立保证共有人: 王小红 签章

立保证共有人: 签章

负责人: 公章

年 月 日

2002 年 9 月 12 日



10. 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





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



发证机关(公章)
二〇二〇年九月七日

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.



发证机关
No. 00241432

姓名 / Full name
辛洁

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
370103198705235569

注册号 / Registration No.
3720210057

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
2024-2-2

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.



发证机关
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



