

房地产估价报告



估价项目名称：淄川区胶王路南招村段住宅房地产
市场价值评估

估价报告编号：山智房估字（2018）2-017号

估价委托人：淄川区人民法院司法技术和装备管理局

房地产估价机构：山东智乾土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王 蒙（注册号：3720040251）

王殿臣（注册号：3719970016）

估价报告出具日期：二〇一八年四月十一日

致估价委托人函

致函对象：淄川区人民法院司法技术和装备管理局

受贵方的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、公正、客观、合法的原则，按照科学的方法，对估价对象房地产市场价值进行了估价。

1. 估价目的：

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

2. 估价对象：

张世杰、车艾华所属的位于淄川区胶王路南招村段的一处住宅房地产，房屋所有权证号为淄博市房权证淄川区字第 04-0036313 号，建筑总面积为 193.37 平方米(其中无证部分面积 37.85 平方米)，土地使用权证号：淄国用(2005)第 C00654 号，使用权类型为出让，土地使用权面积为 109.80 平方米。

3. 价值时点：

本报告的价值时点为 2018 年 03 月 29 日(实地查勘日)。

4. 价值类型：

本次估价结果为市场价值，采用公开市场价值标准。

5. 估价方法及估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法和成本法作为本次估价的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的市场价值估价结果如下：

评估房地产市场价值总价：50.10 万元；

人民币大写金额：伍拾万零壹仟元整；

具体详见《估价结果一览表》。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失！



山东智乾土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：王蒙

二〇一八年四月十一日

目 录

估 价 师 声 明.....	1
估价的假设和限制条件.....	1
一、本次估价的一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	2
三、背离事实假设.....	2
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用期.....	3
房 地 产 估 价 结 果 报 告.....	4
一、估价委托方.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	6
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	7
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件.....	11

估 价 师 声 明

我们郑重声明:

一、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。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

六、注册房地产估价师:

姓 名	注册号	签 字	注册房地产估价师章
王 蒙	3720040251		 中华人民共和国房地产估价师 姓名：王 蒙 注册号：3720040251 有效期止 2020.12.10
王殿臣	3719970016		 中华人民共和国房地产估价师 姓名：王殿臣 注册号：3719970016 有效期止 2019.12.27

估价的假设和限制条件

本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、本次估价的一般假设

1. 本次估价是以估价对象权属清晰，且无权属纠纷，可以合法进行市场交易的房地产为假设前提。

2. 我们对估价委托人提供的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，以委托方提供的有关资料真实、有效、合法、完整为假设前提。

3. 在报告有效期内的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变，并排除不可抗力影响。

4. 我们已对房屋安全、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。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场。

二、未定事项假设

1. 估价对象《产权、产籍档案证明》未记载建筑物的建成年代，根据估价委托人提供的资料，估价对象的建成年代为 1993 年，仅在本次估价中使用，不作其他任何用途使用。

2. 估价对象有部分房产未进行产权登记，本次估价以估价对象为完全产权为假设前提；该无证部分建筑面积以实地测量为准，仅在本次估价中使用，不作其他任何用途使用。

三、背离事实假设

1. 本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考，不得用作其他用途。

2. 本次估价结果有效期自估价报告出具之日起壹年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用。未经本机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供或公开发表。

4. 本报告由山东智乾土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托人：淄川区人民法院司法技术和装备管理局

二、估价机构

单位名称：山东智乾土地房地产评估咨询有限公司

法人代表：王 蒙

资质等级：贰 级

营业执照注册号：91370303558949389G

证书编号：鲁评 032033

机构地址：淄博市张店区淄博义乌小商品城 30 号楼 1701 室

联系电话：0533-6283668

三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

根据委托方提供的有关资料，估价人员进行了实地查勘，确定本次估价对象范围为张世杰、车艾华所属的位于淄川区胶王路南招村段的一处住宅房地产，建筑总面积为 193.37 平方米(其中无证部分面积 37.85 平方米)，土地面积为 109.8 平方米。

(二) 权益状况

根据《产权、产籍档案证明》，房屋所有权人：张世杰，房产证号：淄博市房权证淄川区字第 04-0036313 号，房屋坐落：淄川区胶王路南招村段，具体登记状况详见下表：

表 1-1 登记状况一览表

幢号	房号	总层数	层次	结构	用途	建筑面积(m ²)
1	1	3	1-2	混合	住宅	155.52

根据委托方提供的其他相关资料，估价对象土地证号为淄国用(2005)第 C00654 号，土地使用权类型为出让，土地面积为 109.8 平方米，土地用途为商业。

（三）实物状况

1、土地状况

估价对象位于淄川区胶王路南招村段，所在宗地地势平坦，形状规则，开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖、供气），宗地红线内“五通一平”（通路、通电、通水、排水、通讯和场地平整），基础设施配套程度较高。

2、建筑物状况

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，估价对象建成年代为 1993 年，估价对象楼体外墙水泥涂料，外有简易防盗门，室内装修情况如下：

表 1-3 室内装修状况一览表

序号	名称	地面	墙面	天花	门	窗	配套设施	使用状况
1	无证部分	水泥	涂料	涂料(已脱落)	铁门	无	水、电配套	较差
2	一层	水泥	涂料	涂料	铝合金	铁窗		较差
3	二层	水泥	涂料	涂料	木门	铝合金		较差

（四）区位状况：

估价对象北临近建设路，西临近华鲁路，估价对象所处区域有鲁泰加油站、淄博金舜物资公司、延强医院、基督教堂等。周边便利店、银行、等服务配套设施较少，生活设施少，交通较为便利。做为住宅类房地产，该区域位置一般。

五、价值时点

本报告的价值时点为 2018 年 03 月 29 日(实地查勘日)。

六、价值类型

本次估价结果为市场价值，采用公开市场价值标准。

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

公开市场价值是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

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：遵循的独立、客观、公正原则，要求站在中立的原则立场上，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。

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。

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。

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价值或价格偏差在合理范围内。

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使用利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一) 本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章及各级地方政府或行政主管部门的有关规定：

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 国家主席令 62号公布）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 国家主席令 72号公布）

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正 国家主席令 27号公布）

4. 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）

5. 《中华人民共和国拍卖法》（1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过，根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍

卖法)的决定》修正)

6. 《最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释》(2000年9月29日最高人民法院审判委员会第1133次会议通过法释[2000]44号)

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

8. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日 中华人民共和国主席令第四十六号)

(二)本此估价采用的估价标准、技术规程:

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(2015年12月1日 GB/T50291-2015)

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3. 《山东省建筑工程价目表》

4. 《山东省建筑工程消耗量定额》

5. 淄博市人民政府关于《城市基础设施配套费征收使用管理的有关规定》(淄政发[2006]44号)

(三)委托人提供的有关资料:

1. 《淄川区人民法院司法技术和装备管理局鉴定委托书》

2. 《产权、产籍档案证明》

(四)评估人员调查收集的资料

1. 估价机构掌握的市场资料

2. 估价人员实地勘察资料

3. 估价人员社会调查获取的资料

九、估价方法

(一)估价方法的含义

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。

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。

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。

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。

（二）估价方法的选取及估价技术路线

选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

有产权证部分：

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅，特别是数量较多、可比性较好的存量住宅。估价对象作为一套住宅，在同一供求范围内，与其相类似的房地产交易实例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估。

比较法计算公式：

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

（1）本次评估选取可比实例的原则：①可比实例房地产应与估价对象房地产相似，即可比实例房地产应是估价对象的类似房地产；②可以实例的交易方式应适合估价目的；③可以实例的成交日期应接近价值时点；④可比实例的成交价格应尽量为正常价格。

本次评估的估价对象类似房地产是指与估价对象的区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当（选取的可比实例规模一般应在估价对象规模的 0.5~2 倍范围内）建筑结构相同的房地产。

（2）建立比较基础。选取了可比实例后，应先对可比实例的成交价格进行换算处理，对价格内涵和形式进行标准化，使它们之间的口径一致、相互可比，为后续对可比实例成交价格进行修正和调整建立一个共同的基础。建立比较基础一般要做一下工作：①统一财产范围；②统一付款方式；③统一税费负担；④统一计价单位。

（2）交易情况修正。交易情况修正就是运用百分率法或差额法将所选可比实例的非正常成交价格调整为正常的成交价格，并求取交易情况修正系数。

（3）市场状况调整。市场状况调整就是将可比实例在其成交日期时

的价格调整到在价值时点的价格，并求取市场状况调整系数。

(4) 房地产状况调整。房地产状况调整就是将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格。房地产状况调整可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

(5) 求取比较价值。将每个可比实例的成交价格经过上述各种修正和调整，最后采用平均法、中位数、众数等方法，把经过处理得到的多个比较价值综合成一个比较价值，即测算出了估价对象的价值或价格。

无产权证部分：

成本法：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的价值或价格方法。

基本公式：评估值=重新购建价格×成新率

重新购建价格=建筑物建造成本+管理费用+投资利息+销售费用+销售税金+开发利润

成新率将在估价人员现场踏勘后，依据房地产的已使用年限、经济寿命年限，同时考虑房地产的维护保养、大修改造、使用条件及强度，建造质量、技术状况及存在状态等技术经济因素，采用年限法、综合确定法进行综合评定。

综合成新率=年限法成新率×权重+综合确定法成新率×权重

根据本次估价对象特点，用成本法求取估价对象之市场参考价值，主要测算在地上修建同样规格的建筑物并达到目前的经营状况应支付的建造成本、建筑商利润、员工工资及培训费用等作为估价对象的重置成本，扣除标的目前建筑物实体性、功能性、经济性贬值（含装饰装修等情况的折旧），得到估价对象目前的评估价值。

未使用方法说明：

假设开发法：求得估价对象后续开发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。本次评估对象已建成使用多年，故不采用假设开发法。

收益法：原则上本次估价可选取收益法，但近几年由于可出租房源较多，租售比倒挂的现象较严重，收益法测算出的价格背离市场较远，故本次估价不宜采用收益法测算其收益价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，在实地勘察、分析影响该房屋价格因素的基础上，以国家有关房地产估价的法律、政策和委托方所提供的证件、资料为依据，并选用适宜的估价方法，对估价对象的客观合理价值进行了认真的评定和估算，确定估价对象于价值时点的市场价值估价结果如下：

表 10-1 估价结果一览表

序号	房屋性质	产权证号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
1	产权房	淄博市房权证淄川区字第 04-0036313 号	155.52	3038.84	47.30	
2	无产权房	/	37.85	750.72	2.84	
合计			193.37		50.14	

评估房地产建筑面积：193.37 平方米

评估房地产市场价值总价：50.10 万元；

人民币大写金额：伍拾万零壹仟元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	注册房地产估价师章
王蒙	3720040251		 中华人民共和国房地产估价师 姓名：王蒙 注册号：3720040251 有效期至 2020.12.10
王殿臣	3719970016		 中华人民共和国房地产估价师 姓名：王殿臣 注册号：3719970016 有效期至 2019.12.27

十二、实地查勘期

本次估价对象的实地查勘期为 2018 年 03 月 29 日。

十三、估价作业期

本次估价评估报告的作业日期为 2018 年 03 月 29 日至 2018 年 04 月 11 日。

附 件

附件一、 估价对象现场查勘照片

附件二、 评估委托函复印件

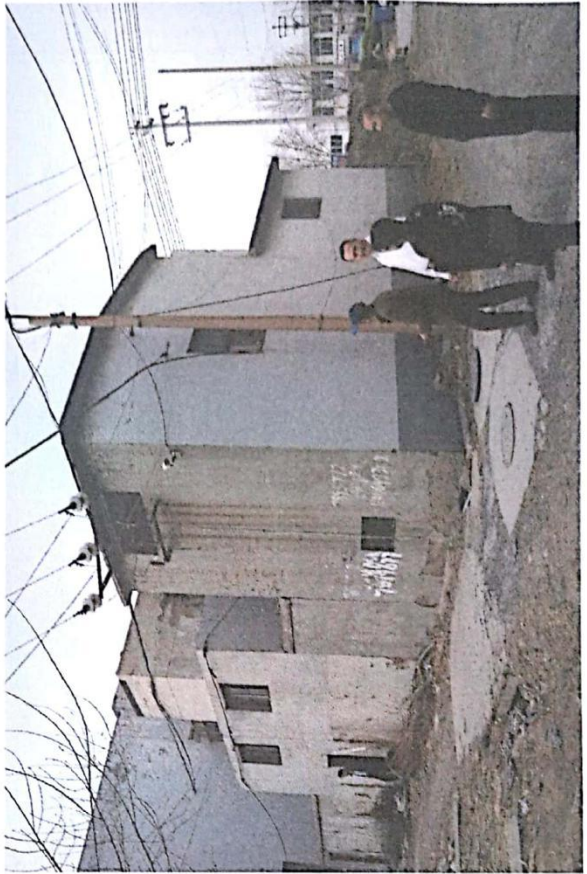
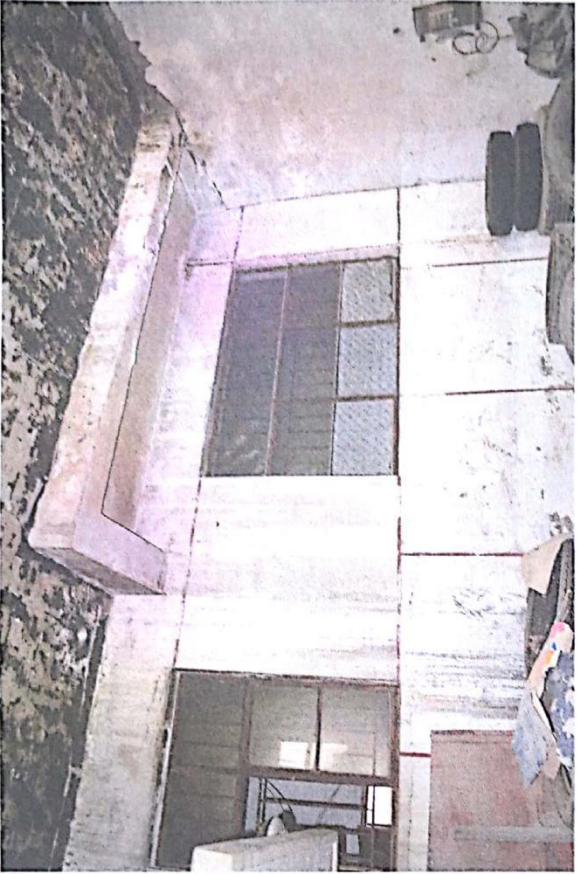
附件三、 产权、产籍档案证明复印件

附件四、 执行裁定书复印件

附件五、 房地产评估现场勘估记录复印件

附件六、 房地产估价机构资格证书复印件

附件七、 房地产估价师注册证书复印件



山东省淄博市淄川区人民法院

评估委托函

(2018)鲁0302评38号

山东智乾土地房地产评估咨询有限公司:

本院执行局在执行原告淄博淄川农村商业银行股份有限公司诉被告张世杰等金融借款合同纠纷一案中,因案件执行需要,法庭委托对查封被执行人张世杰所有的位于淄川区胶王路南招村段商住房一套(含自建部分,产权证号04-0036313,土地使用权号淄国用【2005】第C00654号)进行变现评估。依据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定,特委托你单位进行评估。现将有关材料送去,请指派有评估资质的专业人员进行评估,并于2018年4月20日前完成工作。评估师进行评估后,写出评估报告,在评估报告书上签名并加盖公章将报告书一式五份(含电子版)寄送本院司法技术和装备管理局。

本院移交的有关材料,请一并退还本院。

淄川区人民法院司法技术和装备管理局

二〇一八年三月二十八日



地址:山东省淄博市淄川区将军东路166号淄川区人民法院司法技术和装备管理局

联系人:毕科长

邮编:255100

联系电话:(传真)0533--5280030

电子邮箱:15963305354@139.com

山东省淄博市淄川区人民法院

执行裁定书

(2018)鲁0302执恢254号

申请执行人淄博淄川农村商业银行股份有限公司，住所地，淄川区颐泽将军大道209号。

法定代表人：于光辉，董事长。

被执行人张平霞，女，1973年3月1日出生，汉族，住淄博市淄川区龙泉镇圈子村吉祥大街4号楼2单元302号。

被执行人王宜德，男，1972年11月12日出生，汉族，住淄博市淄川区龙泉镇圈子村吉祥大街4号楼2单元302号。

被执行人张世杰，男，1944年2月24日出生，汉族，住淄博市淄川区龙泉镇台头村福康巷18号。

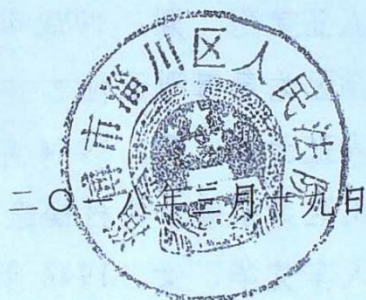
被执行人车艾华，女，1946年10月18日出生，汉族，住淄博市淄川区龙泉镇台头村福康巷18号。

本院在执行淄博淄川农村商业银行股份有限公司和张平霞、王宜德、张世杰、车艾华金融借款合同纠纷一案中，依据已经发生法律效力的淄博市淄川区人民法院(2014)川商初字第1246号民事判决书，向被执行人发出执行通知，责令其自动履行义务，但被执行人未在限期内自动履行法律文书确定的义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条的规定，裁定如下：

查封被执行人张平霞、王宜德、张世杰、车艾华所有的价值 40 万元的财产一宗（详见查封清单）。查封期间，未经本院许可，不得转移、毁损、变卖、租赁、抵押、典当、赠与查封的财产，并责令被执行人保管查封财产。

本裁定立即执行。

审 判 员 王宜宝



代理审判员 司立群

产权、产籍档案证明

产权人姓名		张世杰			身份证号码		370302440224801		
产权证号		04-0036313		房屋坐落		淄川区胶王路南招村段			
幢号	房号	总层数	层次	结构	用途	建筑面积	产权来源	房屋性质	
1	1	3	1-2	混合	住宅	155.52	自建		
登簿日期		2005-09-16 00:00:00			备案情况		共有情况		
共有信息		共有人		共有证号		共有情况			
		共有人		共有证号		共有情况			
他项权利人		被担保债权数额		他项权证号		开始日期		结束日期	
淄博市淄川区农村信用合作联社		280000		T04-1011907		2012-08-22		2014-08-18	
查封编号		查封情况		查封单位		协助执行书		查封日期	
CF04-201507270614		正式查封		淄川区法院		(2015)川执字第554号		2015-07-27 15:09:35.0	
								2015.7.27-2018.7.26	

出档人：张桂樨

出档日期：2015-07-27 15:11:35

编号为(淄川农信)高抵字(2012)第A038号的抵押/最高额抵押合同项下:

房 地 产 抵 押 清 单

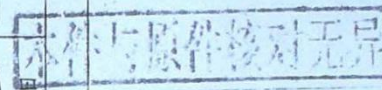
编号: A038号

抵押人(全称): 张世杰 车艾华
 抵押权人(全称): 淄博市淄川区农村信用合作联社

抵押财产名称	房地产	土地座落及地号	张世杰 车艾华
房产所有人	张世杰 车艾华	土地座落及地号	淄川区胶王路南招村段
房产座落	淄川区胶王路南招村段	土地使用权类型及证号	出让 淄国用(2005)第C00654号
房产证号	淄博市房权证淄川区字第04-0036313号	使用年限	年 月 至 年 月
建造日期	1993年	土地面积	109.8平方米
建筑面积	155.52平方米	其中建筑占地面积	
建筑结构	混合	用途	商业
用途	商住	抵押情况	
抵押、出租情况		抵押最高债权额	
房地产评估情况	房地产评估价值为伍拾壹万叁仟贰佰玖拾捌元整。剩余土地担保最高债权额贰万元整。	保险金额	
保险单号		主管部门意见:	
抵押人(盖章)	张世杰 车艾华	主管部门(盖章)	
法定代表人(签字)	张世杰 车艾华		年 月 日



于 2012年8月22日



备注: 本清单一式伍份,各方各持一份,具有同等法律效力。

淄 他项 2012) 第 C00123 号

土地他项权利人	淄博市淄川区农村信用合作联社		
义 务 人	张世杰		
座 落	淄川区胶王路南招村段		
地 号	3703020010080 038000	图 号	
权 属 性 质	国有土地使用权	使用权面积	109.80 M ²
地类 (用途)	城镇混合住宅用地	使用权类型	出让

为保护土地他项权利人的合法权益，
对土地权利人申请登记的本证所列土地
他项权利，经审查核实，准予登记，颁发
此证。



与原件核对相符



淄博市 房他证 淄川区 字第4-1011907 号

房屋他项权利人	淄博市淄川区农村信用合作联社
房屋所有权人	张世杰
房屋所有权证号	04-0036313
房屋坐落	淄川区胶王路南招村段
他项权利种类	抵押
债权数额	人民币:280000.00元
登记时间	2012年08月31日

附 记

最高额抵押权设立登记



填发单位

本件与原件核对无异

与原件核对相符

房屋结构、完损状况勘测表

产权单位:

2018年3月29日

幢号	层数	建筑面积	建筑年代	结构	外墙	内墙	门	窗	地面	屋面	天棚	装饰	水卫	电照	暖气	成新率	照片号	备注
无	1	7.51x5.04		砖混	水灰	水灰	钢	木	水灰	楼		无	无	有	无			
有	2	15.02		砖混	涂料	涂料	木	钢	水灰	板		无	有	有	无			
房屋座落	康成西路30号																	
说明	外墙: 1: 瓷砖; 2: 水刷石; 3: 水泥涂料; 4: 水泥; 5: 水泥拉毛涂料; 6: 水泥拉毛; 7: 清水墙																	
	内墙: 1: 乳胶漆; 2: 刮瓷; 3: 涂料; 4: 壁纸; 5: 壁布; 门: 1: 铝合金门; 2: 钢门; 3: 木门; 4: 防盗门; 窗: 1: 铝合金窗; 2: 钢窗; 3: 木窗																	
	地面: 1: 花岗岩、大理石; 2: 瓷砖; 3: 水磨石; 4: 水泥; 5: 砖地; 6: 土地面; 屋面: 1: 大型屋面板; 2: 楼板; 3: 瓦屋面; 4: 石棉瓦																	
	天棚: 1: 石膏板; 2: 钙塑板; 3: 木装饰板; 4: 艺术造型; 装饰: 1: 木门窗套; 2: 木墙裙; 3: 木踢脚线																	
房屋座落	康成西路30号																	
联系人																		
电话																		
四邻	东																	

审核人:

勘测人:

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

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

机构名称：山东智乾土地房地产评估咨询有限公司
法定代表人：王蒙
(执行合伙人)

住所：张店区华光路200号1819室

营业执照注册号：91370303558949389G

资质等级：贰级

行政许可决定书号：淄房地产评估许准【2016】015号

证书编号：鲁评032033

有效期限：2016年11月3日至2019年11月2日

行政许可机关(公章)

二〇一六年十一月三日

山东智乾土地房地产评估咨询有限公司
报告附件专用
复印无效

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. 00145504

姓名 / Full name

王蔚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370303197804150117

注册号 / Registration No.

3720040251

执业机构 / Employer

山东智乾土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-12-10

持证人签名 / Bearer's signature



山东智乾土地房地产评估咨询有限公司
报告附件专用
复印无效

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. 00112267

姓名 / Full name

王殿臣

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370303195702051016

注册号 / Registration No.

3719970016

执业机构 / Employer

山东智乾土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-27

持证人签名 / Bearer's signature

