

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：滕州市新兴南路 1 号住宅楼南楼 401 及地下室、北楼西单元 405 室、1 号住宅楼 4 号营业房及地下室、1 号住宅楼 10 号营业房及地下室房地产市场价格价值评估

估价委托人：惠民县人民法院

房地产估价机构：山东成达土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：张增坤（注册号：3720190070）

马舒然（注册号：3720210044）

估价报告出具日期：2022 年 1 月 29 日

估价报告编号：鲁成（2022）估字 034 号

致 估 价 委 托 人 函

惠民县人民法院：

受贵院委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的位于滕州市新兴南路1号住宅楼南楼401及地下室、北楼西单元405室、1号住宅楼4号营业房及地下室、1号住宅楼10号营业房及地下室房地产于2022年1月20日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：根据估价委托人提供的不动产登记信息、房屋平面示意图复印件及现场勘查确定估价对象权属状况如下：

不动产权证号（证明）	权利人	坐落	建筑面积（m ² ）	所在层/总层数	结构	房屋用途
013300641	邢大章	新兴南路1号住宅楼10号营业房	145.89	1-2层/7层	混合	商业、金融、信息
		新兴南路1号住宅楼10号营业房地下室	70.77	-1层/7层	混合	地下室
013300642	邢大章	新兴南路1号住宅楼4号营业房	78.63	1-2层/4层	混合	商业、金融、信息
		新兴南路1号住宅楼4号营业房地下室	36.84	-1层/4层	混合	地下室
013300644	邢大章	新兴南路1号住宅楼北楼西单元405室	176.6	4层/6层	混合	住宅
013300645	邢大章	新兴南路1号住宅楼南楼401室	146.8	4层、阁楼层/4层	混合	住宅
		新兴南路1号住宅楼南楼地下室	4.43	-1层/4层	混合	地下室

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

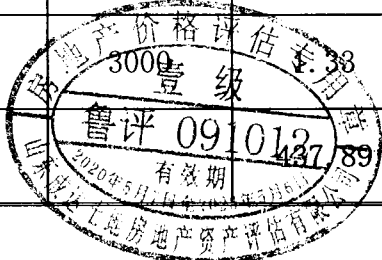
价值时点：2022年1月20日（实地查勘之日）。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。所谓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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次采用比较法和收益法进行评估。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经分析和测算，确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

不动产权证号（证明）	权利人	坐落	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
013300641	邢大章	新兴南路1号住宅楼10号营业房及地下室	145.89	8950	130.57（含地下室价值）
013300642	邢大章	新兴南路1号住宅楼4号营业房及地下室	78.63	10155	79.85（含地下室价值）
013300644	邢大章	新兴南路1号住宅楼北楼西单元405室	176.6	7043	124.38
013300645	邢大章	新兴南路1号住宅楼南楼401室	146.8	6932	101.76
		新兴南路1号住宅楼南楼地下室	4.43		
合计					



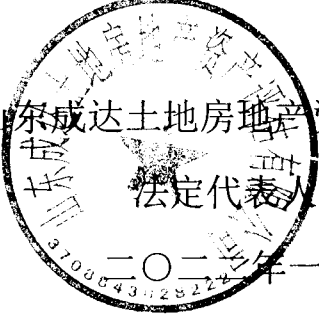
人民币大写：肆佰叁拾柒万捌仟玖佰元整。

特别提示：

- 1、本估价报告应用有效期为一年，即自2022年1月29日至2023年1月28日。
- 2、以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。如对报告有异议，请在收到报告之日起五日内以书面形式通过惠民县人民法院向我公司提出。
- 3、依据惠民县人民法院委托书【(2021)鲁1621执恢76号】需评估的财产范围，估价对象新兴南路1号住宅楼北楼西单元405室20.89 m²地下

室未予以评估，提请报告使用人注意。

山东成达土地房地产资产评估有限公司
法定代表人：程新奇
二〇二〇年一月二十九日



目 录

一、估价师声明.....	(06)
二、估价假设和限制条件.....	(07)
三、估价结果报告.....	(10)
(一) 估价委托人.....	(10)
(二) 估价机构.....	(10)
(三) 估价目的.....	(10)
(四) 估价对象.....	(10)
(五) 价值时点.....	(13)
(六) 价值类型.....	(13)
(七) 估价原则.....	(13)
(八) 估价依据.....	(15)
(九) 估价方法.....	(16)
(十) 估价结果.....	(17)
(十一) 注册房地产估价师.....	(18)
(十二) 实地查勘期.....	(18)
(十三) 估价作业期.....	(18)
四、附件.....	(19)

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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、估价报告中的分析、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，但受到估价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。

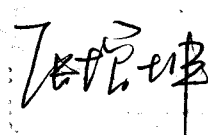
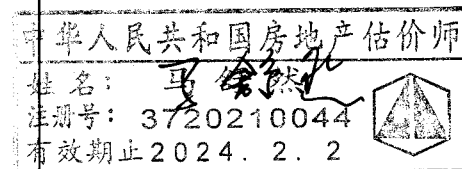
4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师于 2022 年 1 月 20 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。对估价对象的查勘限于外观状况与目前维护使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东成达土地房地产资产评估有限公司负责解释。

7、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名
张增坤	3720190070	
马舒然	3720210044	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：马舒然 注册号：3720210044 有效期至 2024. 2. 2</p>

估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的不动产登记信息、房屋平面示意图复印件，在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。

(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) 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记载建筑面积大体相当。

(4) 注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

(5) 注册房地产估价师已对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响给予了关注。

(6) 本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。根据《房地产估价规范》有关规定，本次估价采用公开市场价值标准。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。

(7) 估价对象为整体房地产中（新兴南路 1 号住宅楼）的一部分，估价对象享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化及其他

配套设施的使用权。

(8) 估价委托人未提供相关拖欠税费、物业费、供暖费、水电气费等资料，本次评估不考虑其对价值的影响，请报告使用人注意。

2、未定事项假设

估价对象不动产登记信息、房屋平面示意图复印件未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 1998 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3、背离事实假设

(1) 本次评估未考虑估价对象抵押、查封、租赁以及原有担保物权和其他优先受偿权对价值的影响。

(2) 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、办理产权证书等财产处置费用对价值的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

(1) 估价委托人未提供估价对象房屋所有权证或不动产权证原件供估价人员核查，估价数据来源于估价委托人提供的估价对象不动产登记信息、房屋平面示意图复印件，本次评估假定不动产登记信息、房屋平面示意图复印件与房屋所有权证或不动产权证原件一致。

(2) 估价委托人提供了估价对象《不动产登记信息、房屋平面示意图》复印件等相关资料，未提供估价对象（商业房地产）《国有土地使用证》，由于估价对象为商业用途，据《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令[2002]第 11 号）规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地为出让取得，故本次评估以估价对象占用土地系出让方式取得的商业用地为假设前提。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的及使用条件使用本估价报告，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价，重新出具报告。

(2) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，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；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，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 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。

(4) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。若使用本估价结果的时间与报告出具之日起相差一年以上，我对应用此结果造成的损失不负任何责任。

(5) 估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(6) 本报告估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未考虑遇有自然力和其他不可抗力（破坏）的影响。

(7) 本报告估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对其估价对象处置成交价的保证，仅供估价委托人参考。最终的处置价格应该由估价委托人根据处置方式、市场参与程度、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

(8) 财产拍卖日期与本估价报告载明的价值时点不一致时，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

房地 产 估 价 结 果 报 告

一、估价委托人：

估价委托人：惠民县人民法院

地址：惠民县环城南路 39 号

联系人：刘 军

联系电话：18954308727

二、房地产估价机构：

单位名称：山东成达土地房地产资产评估有限公司

住所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区新泺大街 2117 号铭盛大厦 1618 室

营业执照注册号：91370800750883682G

资质证书编号：鲁评 091012

备案资质等级：壹级

备案证书有效期限：2020 年 5 月 7 日至 2023 年 5 月 6 日

法人代表：程新军

联系人：林经理

电 话：0531-82998556

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：

（一）估价对象财产范围：

估价对象财产范围为滕州市新兴南路 1 号住宅楼南楼 401 及地下室、北楼西单元 405 室、1 号住宅楼 4 号营业房及地下室、1 号住宅楼 10 号营业房及地下室及依法分摊的国有土地，包含依附于估价对象的装饰装修及设施设备，财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许

经营权等其他财产或权益。

(二) 权益状况分析:

1、估价对象基本状况:

根据估价委托人提供的不动产登记信息、房屋平面示意图复印件及现场勘查确定估价对象权属状况如下:

不动产权证书号(证明)	权利人	坐落	建筑面积(m ²)	所在层/总层数	结构	房屋用途
013300641	邢大章	新兴南路1号住宅楼10号营业房	145.89	1-2层/7层	混合	商业、金融、信息
		新兴南路1号住宅楼10号营业房地下室	70.77	-1层/7层	混合	地下室
013300642	邢大章	新兴南路1号住宅楼4号营业房	78.63	1-2层/4层	混合	商业、金融、信息
		新兴南路1号住宅楼4号营业房地下室	36.84	-1层/4层	混合	地下室
013300644	邢大章	新兴南路1号住宅楼北楼西单元405室	176.6	4层/6层	混合	住宅
013300645	邢大章	新兴南路1号住宅楼南楼401室	146.8	4层、阁楼层/4层	混合	住宅
		新兴南路1号住宅楼南楼地下室	4.43	-1层/4层	混合	地下室

2、他项权利及司法限制状况:

根据本次估价目的,本次估价未考虑抵押、担保事宜等非正常因素对估价结果的影响,也未考虑司法和行政机关依法裁决、查封等非正常因素对估价结果的影响。

3、出租或占用情况:经注册房地产估价师现场查勘,估价对象处于利用中,因估价委托人和当事人不能提供估价对象租赁的相关详细材料,故本次评估未考虑租赁对评估价值的影响。

4、其他特殊情况:无。

(三) 实物状况分析:

1、土地实物状况：

名称及坐落	新兴南路1号住宅楼；
土地四至	北至荆河中路，东至中万花园，南至安乐街，西至新兴南路；
共用面积	/；
规划用途	/；
土地终止日期	/；
土地形状	宗地形状较规则，有利于建筑布局；
地形地势及地质状况	估价对象地形、地势平坦，与周边地块基本持相同高度，排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性较小；地质状况稳定，承载力较好；
开发程度	至价值时点，宗地红线外开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖及场地平整），宗地红线内开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖及场地平整），已建有多栋建筑物。

2、建筑物实物状况：

坐落	结构	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m ²)	实物状况
新兴南路1号住宅楼10号营业房	混合	1-2层/7层	145.89	估价对象使用者现为胖姨菜煎饼与养生鼎利用。胖姨菜煎饼一层入户玻璃门，室内水泥地面，二层，水泥地面，内墙抹灰，室内分割使用；养生鼎一层入户玻璃门，室内木地板革，二楼隔断使用，地面地板革；地下室水泥地地面。
新兴南路1号住宅楼4号营业房	混合	1-2层/4层	78.63	估价对象现使用者为张三糝烫，入户玻璃门，室内瓷砖地面，内墙抹灰；二楼隔断使用，瓷砖地面，内墙乳胶漆；地下室瓷砖地面，乳胶漆墙面。
新兴南路1号住宅楼北楼西单元405室	混合	4层/6层	176.6	估价对象外墙涂料，单元防盗门，因当事人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘，本次评估假定估价对象内部为简单装修，请报告使用人注意。
新兴南路1号住宅楼南楼401室	混合	4层、阁楼层/4层	146.8	估价对象外墙涂料，单元防盗门，入户防盗门，室内木地板，内墙乳胶漆，厨房瓷砖地面、瓷砖墙面，卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面，成套木门；室内铁楼梯，阁楼水泥地面。

(四) 区位状况分析:

位置	位于滕州市新兴南路1号住宅楼，位于荆河中路以南，新兴南路以东，距离中万购物中心200米；
交通状况	估价对象西至新兴南路，南至安乐街；附近有15路、26路、30路、39路、k106路、k107路、10路、2路等多路公交通过，交通方便，道路通达性好；无交通管制限制；设有地上停车位，停车较方便；
自然、人文环境及景观	自然环境和人文环境较好；小区内景观一般；
基础设施配套情况	宗地红线内外开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖及场地平整），基础设施较完善；
公共服务设施情况	估价对象附近贵诚购物中心、中万购物中心、中国建设银行、中国农业银行、交通银行、滕州中心人民医院、滕州仁德医院等生活配套设施齐全，生活较便利；估价对象附近有滕州市育才中学、滕州市实验小学、滕南中心、第二实验小学等学校，教育配套设施好。

五、价值时点：2022年1月20日（实地查勘之日）。

六、价值类型：**(一) 价值类型**

根据估价目的，本次评估所采用的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

所谓的市场价值，即估价对象经过适当营销后，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額。

(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、分摊的土地使用权及配套设施；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构及估价人员站在中立的立场上，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。遵循独立、客观、公正原则在估价过程中独立调查、分析、判断，不得因为估价委托人或相关利害关系人的意志、行为而偏颇。估价报告中的基础数据、依据等取值以客观为标准。估价过程和结果应是公正的，不得有违公允和社会的公序良俗。

（二）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。遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。包括估价对象的土地权属来源、取得方式合法，房屋建筑用途、容积率、建筑密度、绿化率、外观等符合土地利用规划、城市规划的要求。估价报告撰写的依据、程序、方法和结果等合法合理。估价报告的目的、出具、使用等合法。

（三）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。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，例如建筑物变得陈旧过时、周围环境有所改变等。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。

（四）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。在用途、规模、档次、建筑结构等方面具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

（五）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。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：

（一）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》（2019年中华人民共和国主席令第32号自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年中华人民共和国主席令第45号自2021年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年建设部令第46号自2016年12月1日起施行）；

5、《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）；

6、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）；

7、国家税务总局《关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》；

8、财政部 国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）。

（二）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、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于《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）。

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

1、惠民县人民法院委托书复印件；

2、不动产登记信息、房屋平面示意图复印件。

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；
- 2、滕州市房地产市场调查和搜集的有关资料等；
- 3、估价对象的实地查勘的资料（图片）及估价机构长期积累的估价资料。

九、估价方法：

（一）估价方法选择

根据《房地产估价规范》房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体地说，比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较、对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺等。估价对象用途为住宅，在估价对象坐落于同一供求范围内，与其相似的房地产交易实例较多，且可比性较好，根据替代原则适宜使用比较法进行评估。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。具体地说，收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入、有收益性的房地产，包括住宅、写字楼、标准厂房仓库（用于出租的）等，估价对象用途为商业、住宅，收益较好确定，故适宜使用收益法进行评估。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法。具体地说，成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。估价对象用途为商业、住宅，其价值已并非各项要素资产的简单估价加总，不宜采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。具体地说，假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房，估价对象为已建成利用房地产，根据预期原理不适宜使用假设开发法进行评估。

综上所述，本次选用比较法和收益法进行评估。

（二）估价技术路线

1、比较法测算步骤如下：

①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

2、收益法测算步骤如下：

①选择具体的估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益成数；⑤计算收益价值。

3、估价技术路线：①运用比较法求取估价对象比较价值；②运用收益法求取估价对象收益价值；③综合确定估价对象市场价值。

十、估价结果：

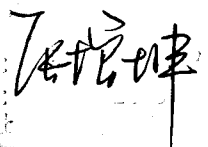
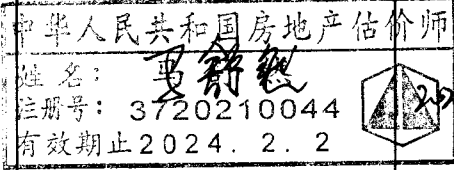
注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经分析和测算，确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

不动产权证书号（证明）	权利人	坐落	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
013300641	邢大章	新兴南路1号住宅楼10号营业房及地下室	145.89	8950	130.57（含地下室价值）

013300642	邢大章	新兴南路1号住宅楼4号营业房及地下室	78.63	10155	79.85 (含地下室价值)
013300644	邢大章	新兴南路1号住宅楼北楼西单元405室	176.6	7043	124.38
013300645	邢大章	新兴南路1号住宅楼南楼401室	146.8	6932	101.76
		新兴南路1号住宅楼南楼地下室	4.43	3000	1.33
合计					437.89

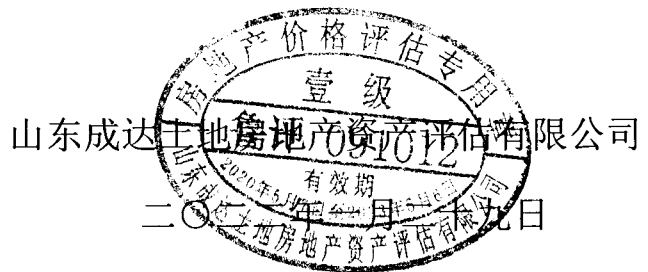
人民币大写：肆佰叁拾柒万捌仟玖佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
张增坤	3720190070		2022年1月29日
马舒然	3720210044	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：马舒然 注册号：3720210044 有效期至2024.2.2	2022年1月29日

十二、实地查勘期：2022年1月20日。

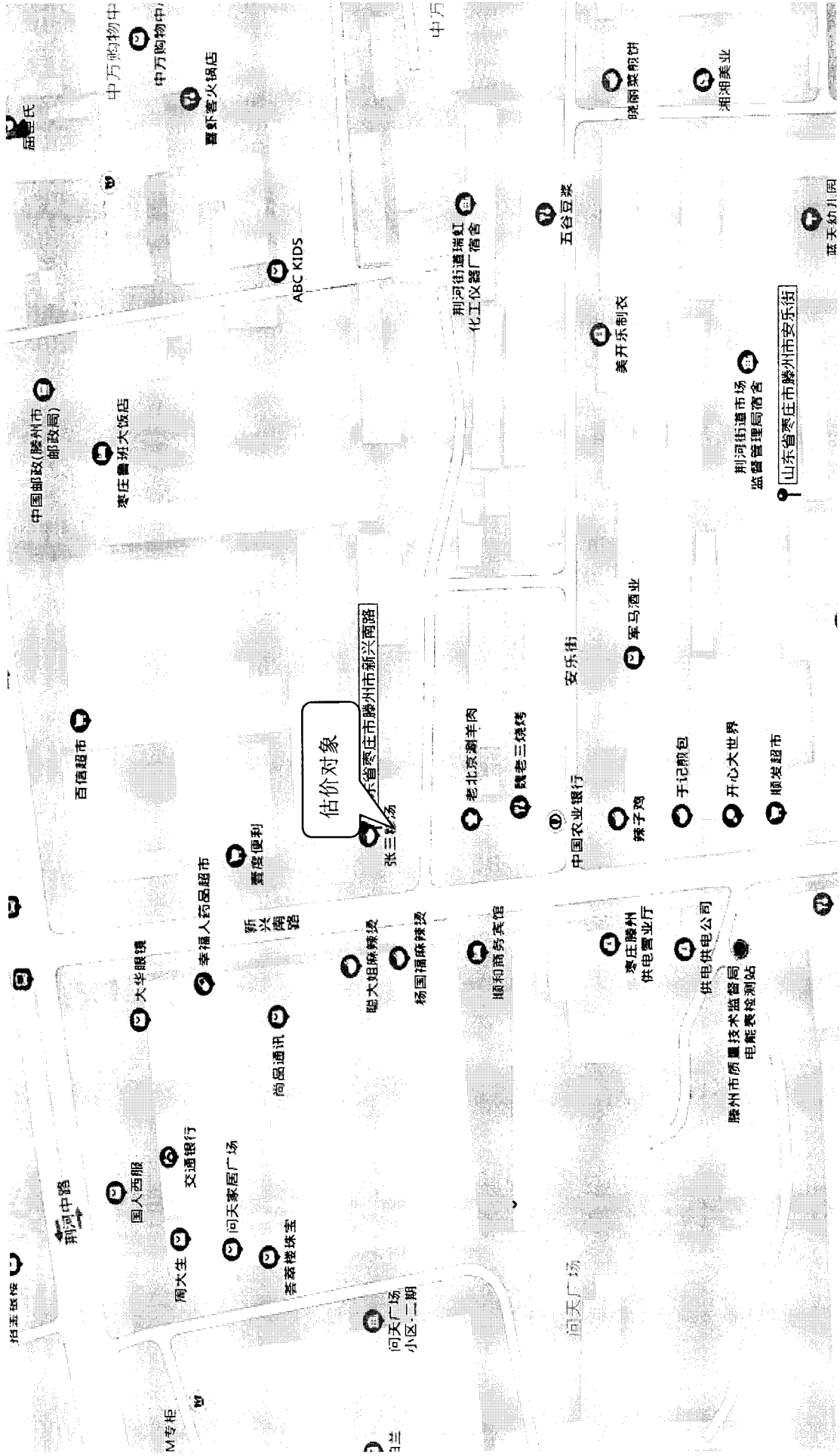
十三、估价作业期：2022年1月20日至2022年1月29日。



附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 评估照片；
- (三) 惠民县人民法院委托书（复印件）；
- (四) 不动产登记信息、房屋平面示意图复印件（复印件）；
- (五) 估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 估价机构资质证书（复印件）；
- (七) 注册房地产估价师证书（复印件）。

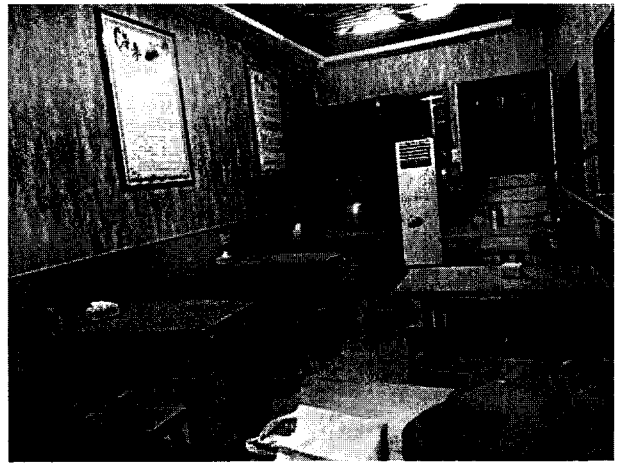
估价对象位置图



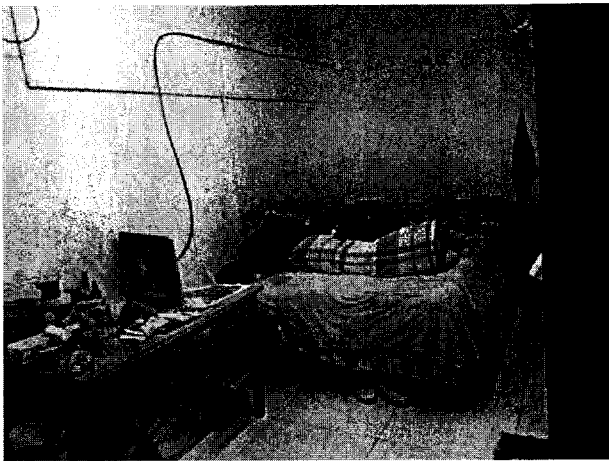
估价对象照片



4号营业房



4号营业房



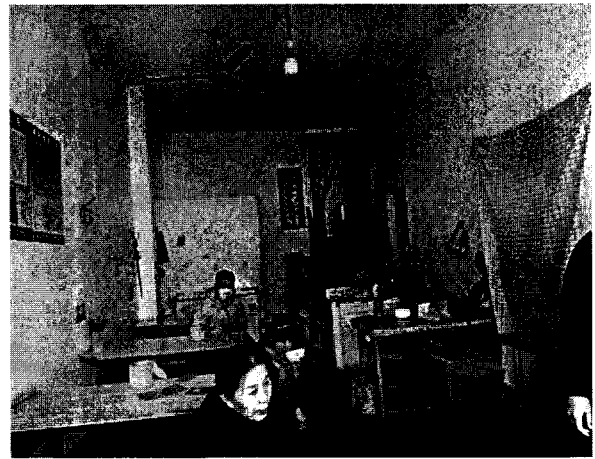
4号营业房



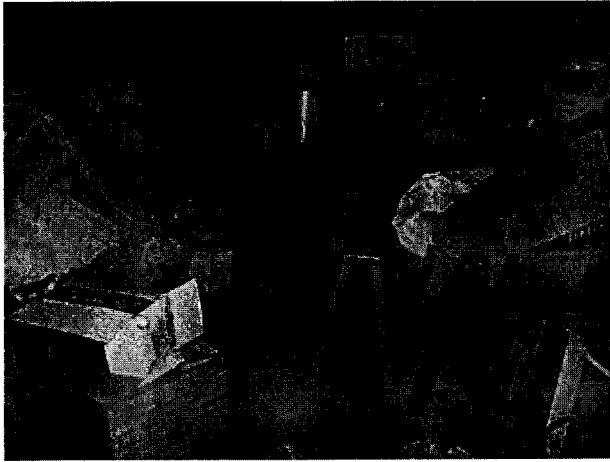
4号营业房



10号营业房



10号营业房



10号营业房



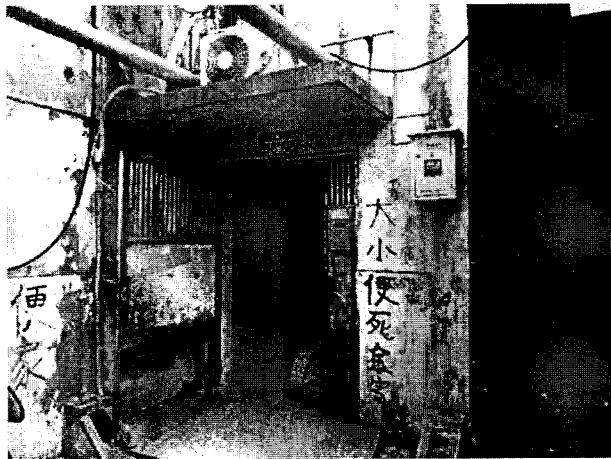
10号营业房



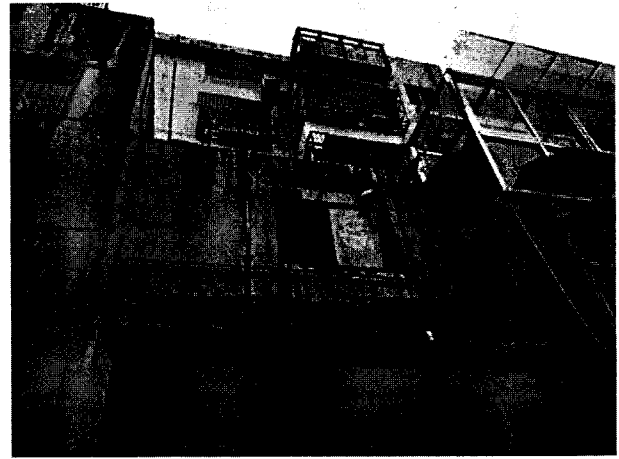
10号营业房



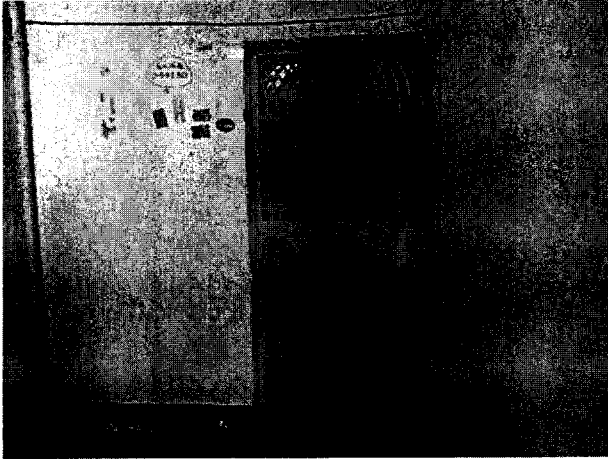
10号营业房



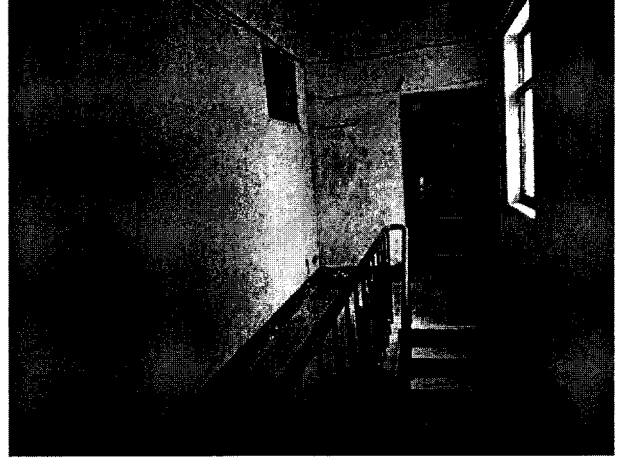
405室



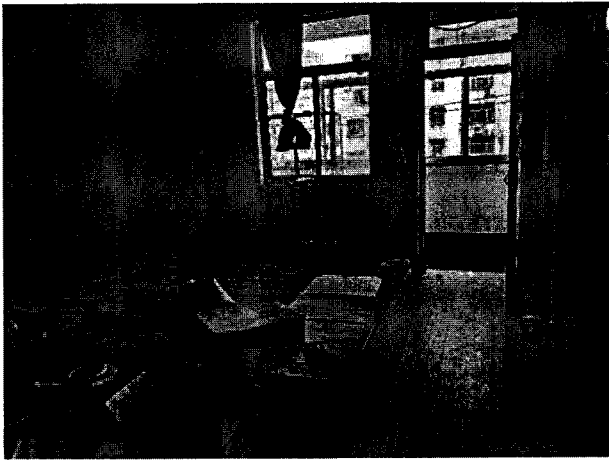
405室



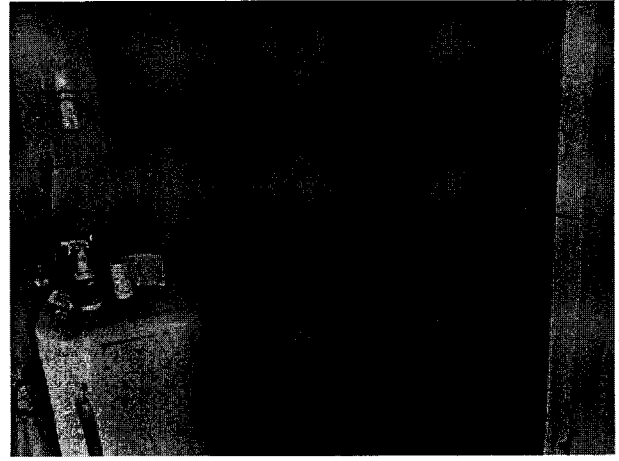
405 室



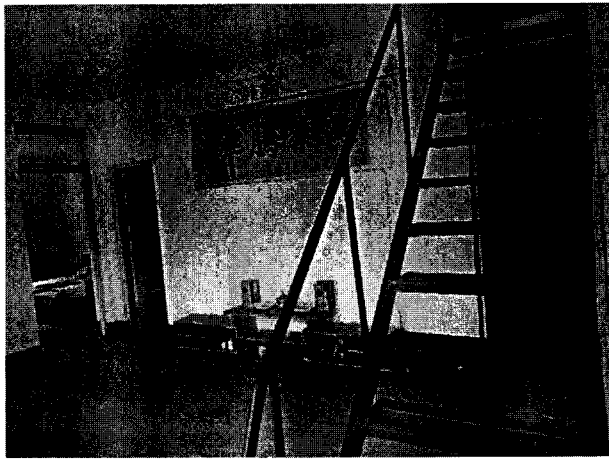
401 室



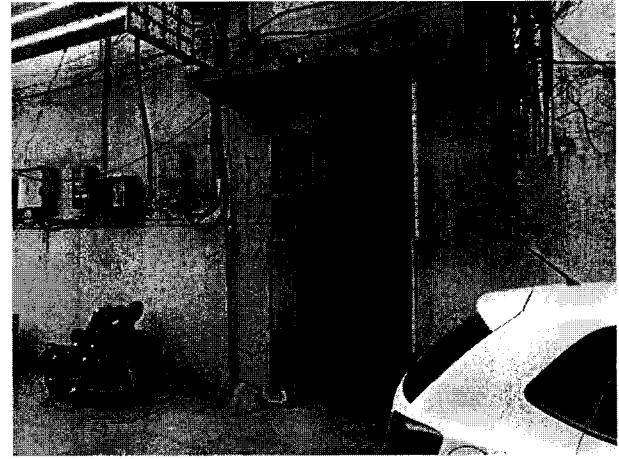
401 室



401 室



401 室



401 室

惠民县人民法院 委托书

(2021)鲁 1621 执恢 76 号

山东成达土地房地产资产评估有限公司：

我院在执行山东惠民农村商业银行股份有限公司与邢志昌,高倩倩,吴建玲,邢大军,邢大章 借款合同纠纷一案中,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：

山东省枣庄市滕州市新兴南路 1 号住宅楼南楼 401 室及地下室(013300645),山东省枣庄市滕州市新兴南路 1 号住宅楼 10 号营业房及地下室(013300641),山东省枣庄市滕州市新兴南路 1 号住宅楼北楼西单元 405 室(013300644),山东省枣庄市滕州市新兴南路 1 号住宅楼 4 号营业房及地下室(013300642)。



2021 年 11 月 20 日

承办人：刘军 联系电话：0543-5327226

联系人：刘军 联系电话：18954308727

本院地址：惠民县环城南路 39 号

不动产登记信息

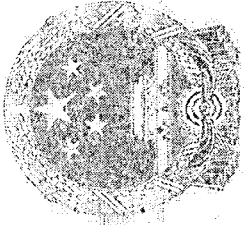
权利人	权利人证件号码	不动产权证号(证明)	坐落	用途	面积	是否抵押	是否查封
邢大章	370403195707160719	013300641	新兴南路1号住宅楼10号营业房 2022.1.12	商业、金融、信息	145.89平方米	无抵押	2019年12月16日 已查封
邢大章	370403570716071	013300642	新兴南路1号住宅楼4号营业房 2022.1.12	商业、金融、信息	78.63平方米	无抵押	已查封
邢大章	370403570716071	013300644	新兴南路1号住宅楼北楼西单元405室 2022.1.12	住宅	176.6平方米	无抵押	已查封
邢大章	370403195707160719	013300645	新兴南路1号住宅楼南楼401室 2022.1.12	住宅	146.8平方米	无抵押	已查封



2021年10月28日, 执行案号: 2020鲁1601执866号

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台和登记簿, 根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经授权人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

2022.



营业执照

(副本)

3-3

统一社会信用代码
91370800750883682G



扫描二维码登录
国家企业信用信息公示
公示系统，了解更
多登记、备案、许
可、监管信息

名称 山东成达土地房地产资产评估有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2003年06月10日

法定代表人 程新军

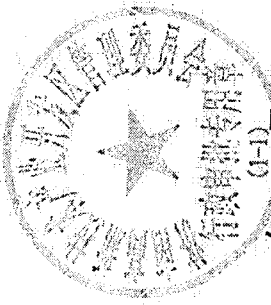
营业期限 2003年06月10日至2043年06月09日

经营范围

资产评估；房地产价格评估、房地产咨询服务；房地产营销策
划；房地产销售；土地整理服务；土地调查评估服务；土地规划
服务；土地登记代理服务；工程管理服务；工程管理服务；测绘
服务；工程技术咨询服务；招标代理服务；(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)

住所

中国(山东)自由贸易试验区济南片区新
泺大街2117号铭盛大厦1618室



登记机关

2022年 01月 28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 COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东成达土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：程新军
(执行事务合伙人)

住所：中国(山东)自由贸易试验区济南片区新乐大街2117号铭盛大厦1618室

统一社会信用代码：913708007508836826

备案等级：壹级

证书编号：鲁评091012

有效期限：2020年5月7日至2023年5月6日

发证机关(公章)

二〇二一年三月二日

此证书与原件不相符
无效

注册房地产估价师

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. 00254898

姓名 / Full name

马舒然

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

372929199006164224

注册号 / Registration No.

3720210044

执业机构 / Employer

山东成达土地房地产资产评估有限公司

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.



No. 00197090

姓名 / Full name

张增坤

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

370724198702207014

注册号 / Registration No.

3720190070

执业机构 / Employer

山东成达土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature

