

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：济南市平阴县城幸福里 W3 号楼 102 号商业房 1-2
层房地产市场价格价值评估

估价委托人：平阴县人民法院

房地产估价机构：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张增坤（注册号：3720190070）

马骅骅（注册号：4120200265）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 19 日

估价报告编号：鲁成（2022）估字 122 号

致 估 价 委 托 人 函

平阴县人民法院：

受贵院委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的位于济南市平阴县城幸福里 W3 号楼 102 号商业房 1-2 层房地产于 2022 年 5 月 16 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《不动产权证书》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	鲁（2020）平阴县不动产权第 0001699 号		
坐落	平阴县城幸福里 W3 号楼 102 号商业房 1-2 层		
权利人	孙秀清	用途	商业用地/商业
共有情况	单独所有	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
房屋竣工时间	2014 年 1 月 1 日	使用期限	2012 年 12 月 01 日起 2052 年 11 月 30 日止
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层数/房屋总层数	1-2/2
面积	共有宗地面积 67318.60 平方米/房屋建筑面积 170.60 平方米		

估价目的：为平阴县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 5 月 16 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	权利人	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
鲁（2020）平 阴县不动产权 第 0001699 号	孙秀清	平阴县城幸福里 W3 号楼 102 号商业房 1-2 层	170.60	8653	147.62
人民币大写：壹佰肆拾柒万陆仟贰佰元整					

特别提示：

1、本估价报告应用有效期为一年，即自 2022 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日。

2、根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》及《对外委托工作移交表》，估价对象存在租赁情况，租赁期限自 2019 年 9 月 30 日至 2040 年 12 月 31 日，房屋每年年租金肆万元，且 2025 年之前房屋所有权人无租赁费收入，提请报告使用人注意。

3、估价委托人提供的估价对象《不动产权证书》，证载权利人为孙秀清，经注册房地产估价师向估价委托人了解核实（详见执行裁定书记载），实际为冯金一所有（登记在孙秀清名下），提请报告使用人注意。

4、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平阴县人民法院向我公司提出。

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：程新军

二〇二二年五月十九日

目 录

一、估价师声明	(05)
二、估价假设和限制条件	(06)
三、估价结果报告	(09)
(一) 估价委托人	(09)
(二) 估价机构	(09)
(三) 估价目的	(09)
(四) 估价对象	(09)
(五) 价值时点	(12)
(六) 价值类型	(12)
(七) 估价原则	(12)
(八) 估价依据	(14)
(九) 估价方法	(15)
(十) 估价结果	(16)
(十一) 注册房地产估价师	(17)
(十二) 实地查勘期	(17)
(十三) 估价作业期	(17)
四、附件	(18)

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。

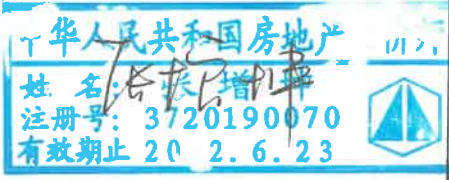
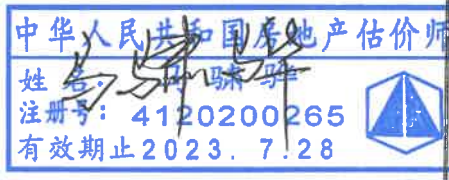
4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师于 2022 年 5 月 16 日对本估价报告中的估价对象内外部状况进行了实地查勘并进行了记录。对估价对象的查勘限于内外部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测绘有限公司负责解释。

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	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：张增坤 注册号：3720190070 有效期止 2022.6.23
马骥骅	4120200265	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：马骥骅 注册号：4120200265 有效期止 2023.7.28

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《不动产权证书》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) 本次估价是为平阴县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（济南市平阴县城幸福里 W3 号楼）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

无未定事项假设。

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

估价委托人提供的估价对象《不动产权证书》，证载权利人为孙秀清，经注册房地产估价师向估价委托人了解核实（详见执行裁书记载），实际为冯金一所有（登记在孙秀清名下），实际所有人与证载权利人不一致，本次评估依据执行裁定记载所有人作为准，提请报告使用人注意。

5、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》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《不动产权证书》复印件，本次评估假定《不动产权证书》复印件与原件一致。

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，我公司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值，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，不应被认为是为对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：平阴县人民法院

地 址：山东省济南市平阴县青龙路 119 号

联系人：吴 霞

联系电话：0531-87855665

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测绘有限公司

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：为平阴县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平阴县城幸福里 W3 号楼 102 号商业房 1-2 层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《不动产权证书》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	鲁（2020）平阴县不动产权第 0001699 号		
坐落	平阴县城幸福里 W3 号楼 102 号商业房 1-2 层		
权利人	孙秀清	用途	商业用地/商业
共有情况	单独所有	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
房屋竣工时间	2014 年 1 月 1 日	使用期限	2012 年 12 月 01 日起 2052 年 11 月 30 日止
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层数/房屋总层数	1-2/2
面积	共有宗地面积 67318.60 平方米/房屋建筑面积 170.60 平方米		

2、他项权利及司法限制状况：

①估价对象抵押情况：无。

②估价对象查封情况：已查封，查封机关为平阴县人民法院，查封文号为（2021）鲁 0124 执 1626 号之五，查封期限：2022 年 3 月 9 日至 2025 年 3 月 9 日。

依据估价委托人提供的资料，估价对象存在查封情况，根据本次估价目的，本次估价未考虑抵押、担保、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：根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》及《对外委托工作移交表》，估价对象至价值时点存在租赁（现为思恩口腔诊所），租赁期限自 2019 年 9 月 30 日至 2040 年 12 月 31 日，房屋每年年租金肆万元，且 2025 年之前房屋所有权人无租赁费收入，提请报告使用人注意。根据本次估价目的，本次评估未考虑租赁对评估价值的影响。

（三）实物状况分析：

1、土地实物状况：

名称及坐落	济南市平阴县城幸福里 W3 号楼 102 号商业房 1-2 层；
土地四至	东至南门路，西至国棉七厂，南至国棉七厂，北至振兴街；
共用面积	67318.60 平方米；
规划用途	商业用地；
土地终止日期	2012 年 12 月 01 日起 2052 年 11 月 30 日止；
土地形状	宗地形状较规则，有利于地上建筑建筑布局；
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，地基承载力较好；
开发程度	至价值时点，宗地红线外开发程度已达到“七通”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖），宗地红线内开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯及场地平整），已建有多栋建筑物。

2、建筑物实物状况：

名称及坐落	济南市平阴县城幸福里 W3 号楼 102 号商业房 1-2 层；
建筑面积	170.60 m ² ，
房屋用途	规划用途商业，实际用途为商业；
建筑结构及层数	钢筋混凝土结构；总层数 2 层，估价对象位于 1-2 层；
设施设备	配备消防系统，24 小时监控系统，安保系统，设施设备较齐全；
层高	层高为标准层高；
空间布局	空间布局合理；
竣工时间	2014 年 1 月 1 日，成新率较新；功能折旧不明显，无外部性折旧；
使用及维护状况	目前估价对象处于出租中，结构构件安全完好，基本牢固，齐全完整，现状良好，使用正常，地面、墙面、门窗等维护保养状况较好；
建筑物完损状况	房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，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；

装饰装修及配套	估价对象外墙瓷砖，入户门玻璃推拉门；室内瓷砖地面，墙面乳胶漆，石膏板吊顶，塑钢窗，楼梯大理石踏步，扶手；卫生间瓷砖地面，瓷砖墙面顶；维护保养状况较好。估价对象内部水，电，空调等配套齐全。
---------	---

（四）区位状况分析：

位置	坐落于平阴县城幸福里 W3 号楼 102 号商业房 1-2 层，位于南门路以西，振兴街以南，距平阴县人民法院 600 米；
交通状况	估价对象东至南门路，西至国棉七厂，南至国棉七厂，北至振兴街；附近有平阴 4 路、平阴 4 路夜间、平阴 7 路等多路公交车通过，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；距离云翠湖公园较近，景观较好；
基础设施配套情况	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），基础设施较完善；
公共服务设施情况	估价对象附近有云翠商务宾馆（平阴店）、家和炒鸡店（幸福里店）、幸福里超市、中国农业银行、平阴县中医医院等，生活配套设施齐全；附近有平阴县实验中学、平阴县龙山小学、平阴县实验学校、平阴县第一中学等，教育配套设施较好。

五、价值时点：2022 年 5 月 16 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、《平阴县人民法院委托书》原件；
- 2、《不动产权证书》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、估价人员搜集和调查平阴县房地产市场资料等；
- 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) 估价方法选择及理由

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。估价对象用途为商业，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，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，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、净收益逐年递增比率；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。

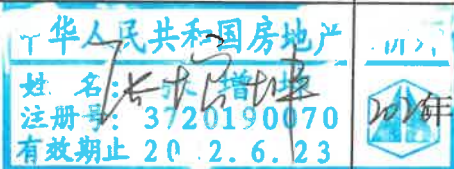
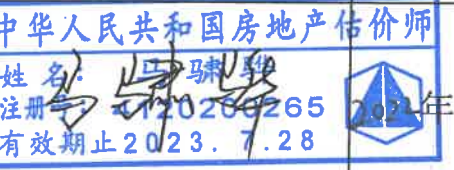
十、估价结果：

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)

不动产权证号	权利人	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
鲁(2020)平 阴县不动产权 第0001699号	孙秀清	平阴县城幸福里W3 号楼102号商业房 1-2层	170.60	8653	147.62
人民币大写：壹佰肆拾柒万陆仟贰佰元整					

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	 姓名：张增坤 注册号：3720190070 有效期至：2022.6.23	2022年5月19日
马骥骅	4120200265	 姓名：马骥骅 注册号：4120200265 有效期至：2023.7.28	2022年5月19日

十二、实地查勘期：2022年5月16日。

十三、估价作业期：2022年5月16日至2022年5月19日。

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司



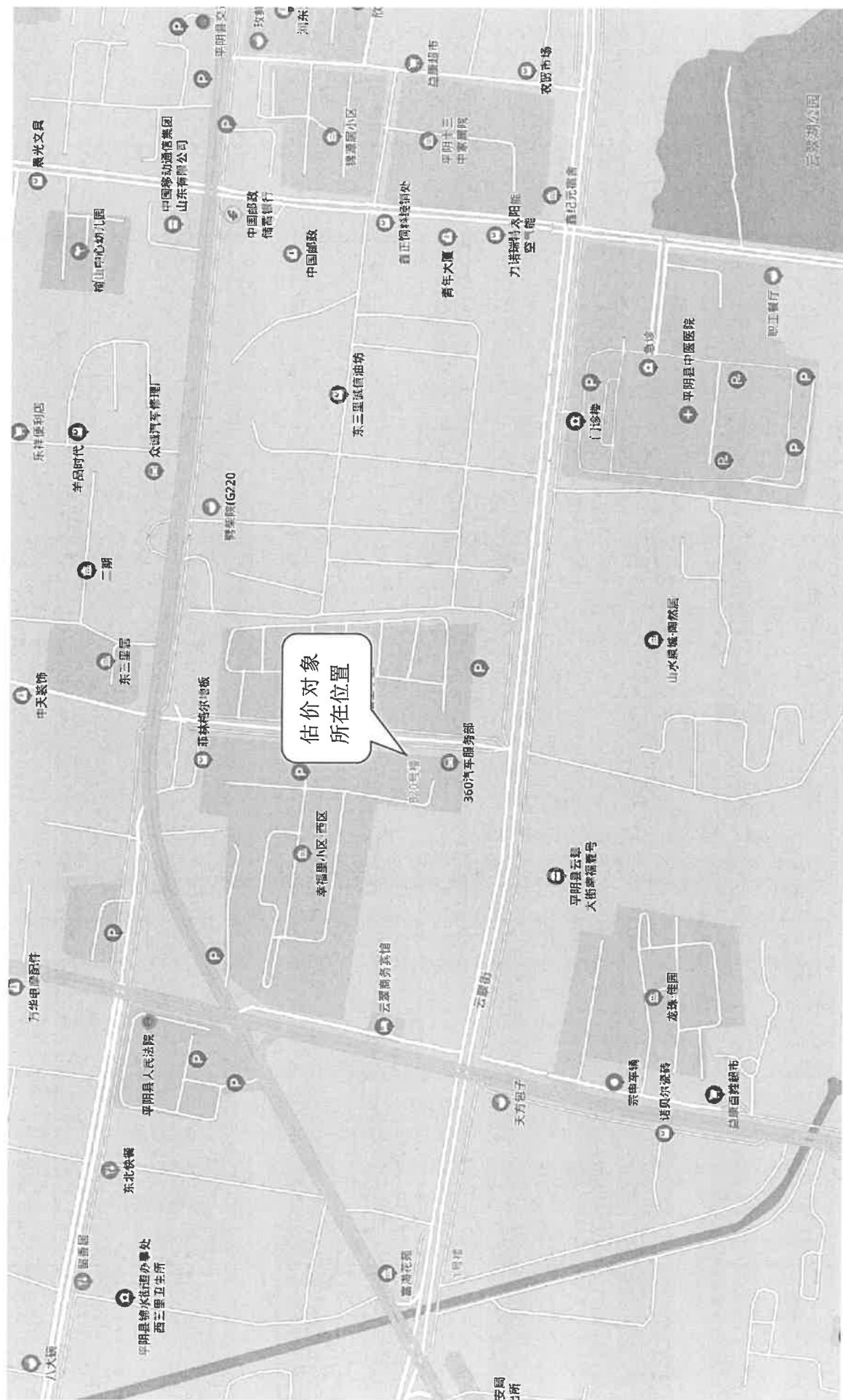
附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 估价对象现场照片；
- (三) 《平阴县人民法院》委托书（复印件）；
- (四) 《不动产权证书》（复印件）；
- (五) 房地产估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 房地产估价机构资质证书（复印件）；
- (七) 注册房地产估价师证书（复印件）。

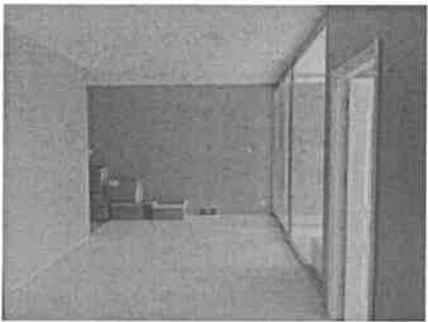
The map displays a grid-like street pattern with various labeled locations:

- Top Left:** 黑光文具 (Heiguang Stationery), 中国移动通信集团山东有限公司 (China Mobile Communications Group Shandong Co., Ltd.), 中国工商银行 (Industrial Bank of China).
- Top Center:** 中国邮政 (China Post), 东三里诚信油坊 (Dong Sanli Chengxin Oil Workshop).
- Top Right:** 益康超市 (Yikang Supermarket), 平明长三中学 (Pingming Changsan Middle School), 农贸市场 (Farmers Market).
- Middle Left:** 羊岛时代 (Yangdao Times), 众诚汽车修理厂 (Zhongcheng Auto Repair Shop).
- Middle Center:** 东三里诚信油坊 (Dong Sanli Chengxin Oil Workshop), 青年大厦 (Youth Building), 方正饲料经销处 (Fangzheng Feed Sales Office).
- Middle Right:** 力诺太阳能空气能 (Lino Solar Air Energy), 世纪元隆 (Century Yuanlong).
- Bottom Left:** 中天装饰 (Zhitian Decoration), 东三里居 (Dong Sanli Residence), 万华电器配件 (Wanhua Electrical Accessories).
- Bottom Center:** 平明县法院 (Pingming County Court), 东北快餐 (Northeast Fast Food), 平明县水务街道办事处西三卫生所 (Pingming County Water Affairs Office West San Health Station).
- Bottom Right:** 平明县云都大街幸福里小区 (Pingming County Yundu Dajie Xingfuli Residential Area), 平明县云都大街幸福里小区 (Pingming County Yundu Dajie Xingfuli Residential Area), 平明县云都大街幸福里小区 (Pingming County Yundu Dajie Xingfuli Residential Area).

A callout box with the text "估价对象所在位置" (Location of the valuation object) points to a specific spot near the intersection of the main road and the side road.



估价对象照片



平阴县人民法院

司法鉴定委托书

司法技术编号：(2022)鲁0124法鉴字120号

山东成达土地房地产资产评估有限公司：

我院受理的平阴县人民法院执行局与冯金一追缴违法所得纠纷一案，需对被执行人冯金一位于平阴县幸福里W3号楼102号商业房1-2层的房产一处的价值 进行司法鉴定（详见移送表），根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位进行鉴定。请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，请将书面鉴定意见4份寄送本院。本院送去的有关资料，请一并退还。

此致

注：1. 鉴定期限：请于7个工作日内决定是否受理，并于受理后的30个工作日内出具报告书。

2. 本案鉴定费用交费人为平阴县人民法院执行局，交费的比例为100%。

附：1. 司法鉴定委托移送表一份；

2. 鉴定笔录一份。



二〇二二年三月三十一日

联系人： 吴霞 联系电话：87855665



中华人民共和国
不动产登记簿

提交人: 月30日
2022.5.18



扫描全能王 创建

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。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 37006737520

Handwritten signature or mark.



扫描全能王 创建

鲁 2020) 平阴县 不动产权第 0001699 号

权利人	孙秀清
共有情况	单独所有
坐落	平阴县城幸福里W3号楼102号商业房1-2层
不动产单元号	370124001007GB01029F10250005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积67318.60m ² /房屋建筑面积170.60m ²
使用期限	2012年12月01日起2052年11月30日止
权利其他状况	持证人: 孙秀清 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 964.64m ² 分摊建筑面积: 5.96m ² 房屋总层数: 2,所在层数: 1-2 房屋竣工时间: 2014年01月01日



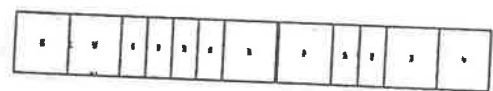
扫描全能王 创建



房屋分层分户平面图

图例号:

座落:	平阳县李家庄村	丘号:
用途:	商业	
幢号:		
户室号:	102	
结构		2014年
单元数		2
所在单元		1-2层
建筑年限		套内面积
总层数		164.64
所在层数		分摊面积
		5.95
		建筑面积
		170.60



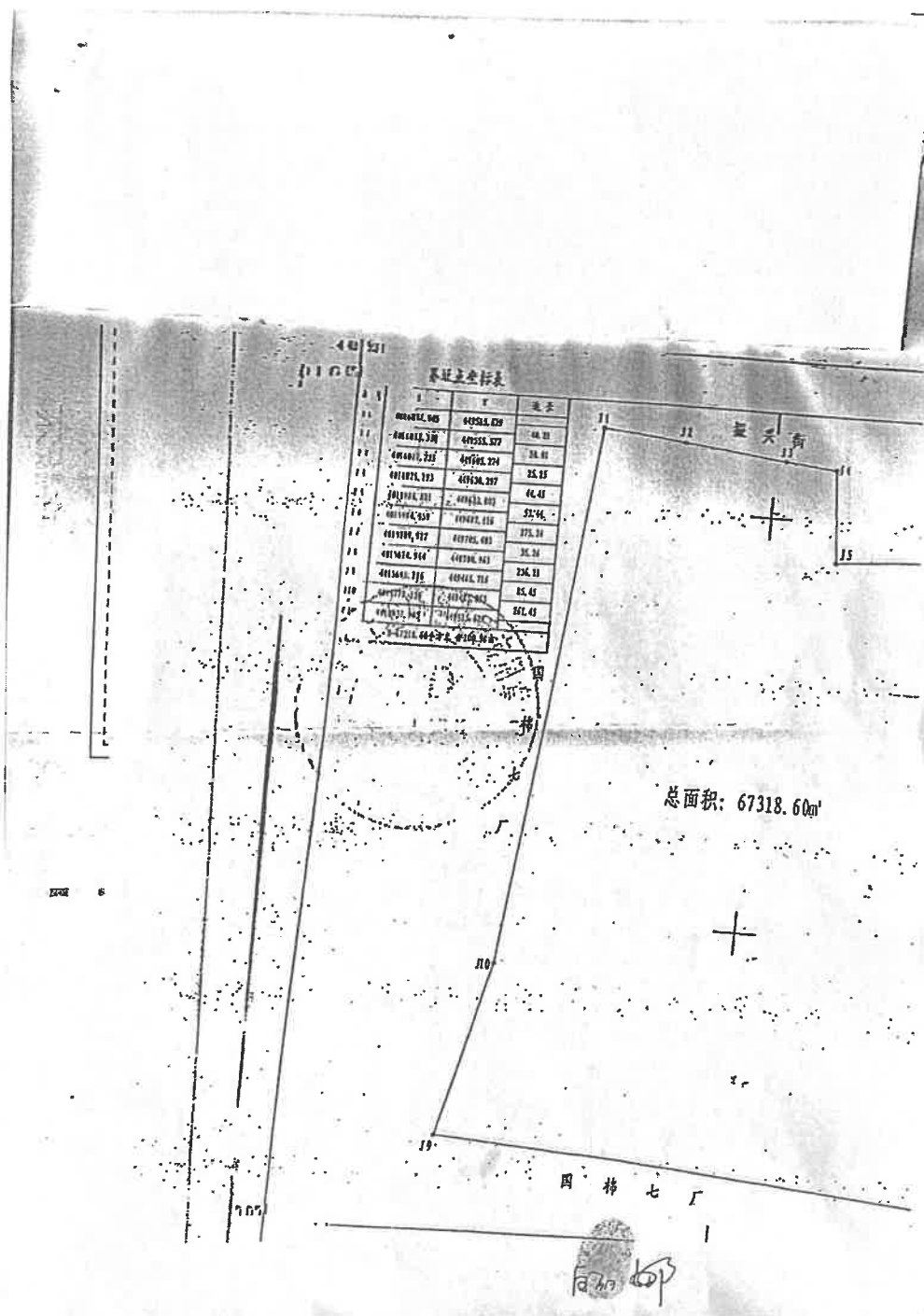
13.50



备注:本图、表、图例,均经房产管理部门审核,并已在《不动产登记簿》中备案。
测绘日期:

比例尺: 1: 500

平阳县房产管理局监制 (024881201)



扫描全能王 创建



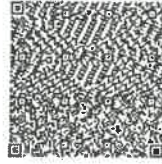
营业执照

(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测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 程新军

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；工程监理服务；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）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2003年 06 月 10 日

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

登记机关



2022 年 05 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

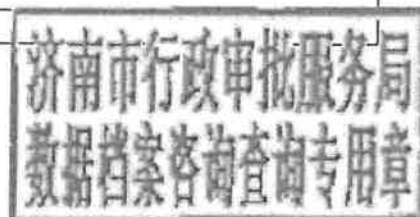
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

企业变更信息

企业名称: 山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司
统一社会信用代码: 91370800750883682G
注册号: 370833228003025

变更次:	11	变更事项(编码):	名称
变更前内容:	山东成达土地房地产资产评估有限公司		
变更后内容:	山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司		
核准日期:	2022-05-18		



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: 山东威达土地房地产资产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人)

程新军

住

所:

中国(山东)自由贸易试验区济南片区蒲汇大街2117号铭盛大厦1618室

统一社会信用代码:

913703007508816820

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

复印无效
再涉原件相符

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.


发证机关
No. 00253601

姓名 / Full name
马骥骅

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
410901198804041552

注册号 / Registration No.
4120200265

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
2023-7-28

持证人签名 / Bearer's signature

此复印件与原件相符
再次复印无效

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.


发证机关
No. 00197390

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

此复印件与原件相符
再次复印无效