

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁广和估鉴字（2024）第161号

估价项目名称：山东省聊城市莘县皇行家园、府前一期、滨河兰亭、金盾尚城、水岸名邸42套房地产市场价值评估

估价委托人：莘县人民法院

房地产估价机构：山东广和土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：裴金洞（注册号：1120190042）

于温玉（注册号：3720110115）

估价报告出具日期：二〇二四年十二月二十三日

重要提示：若当事人、利害关系人对评估报告有异议，请在收到评估报告之日起五日内通过莘县人民法院向我公司书面提出。



致估价委托人函

莘县人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对（2024）鲁 1522 执恢 173 号委托书中涉及的山东省聊城市莘县皇行家园、府前一期、滨河南亭、金盾尚城、水岸名邸 42 套房地产（以下简称估价对象 1、2、3、4、5）进行了估价，评估工作已完成，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：为山东省聊城市莘县皇行家园、府前一期、滨河南亭、金盾尚城、水岸名邸共 42 套房地产，财产范围包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施等，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的《闫志江案件财产处置清单》、《房地产权登记信息》（金盾尚城）等资料复印件结合实地查勘，估价对象基本情况如下：

估价对象 1 为位于山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 34 套房地产，建筑面积总计 4879.455 平方米，具体情况如下表：

序号	房号	建筑面积	用途	所在层数	建成年代
1	皇行家园 2-2-101	115.51	住宅	1 层	2017 年
2	皇行家园 2-2-2402	165.15	住宅	24 层	2017 年
3	皇行家园 4-2-1703	101.52	住宅	17 层	2017 年
4	皇行家园 4-2-1702	101.52	住宅	17 层	2017 年
5	皇行家园 6-2-101	115.52	住宅	1 层	2017 年
6	皇行家园 6-2-1702	165.15	住宅	17 层	2017 年
7	皇行家园 7-1-1702	134.15	住宅	17 层	2017 年
8	皇行家园 7-2-1701	134.15	住宅	17 层	2017 年
9	皇行家园 7-2-1702	133.23	住宅	17 层	2017 年



10	皇行家园 7-1-1701	133.23	住宅	17 层	2017 年
11	皇行家园 8-2-1702	117.75	住宅	17 层	2018 年
12	皇行家园 8-3-1702	117.75	住宅	17 层	2018 年
13	皇行家园 8-1-103	54.66	住宅	1 层	2018 年
14	皇行家园 8-2-101	94.1	住宅	1 层	2018 年
15	皇行家园 8-2-103	54.66	住宅	1 层	2018 年
16	皇行家园 8-3-101	54.66	住宅	1 层	2018 年
17	皇行家园 11-1-103	117.11	住宅	1 层	2017 年
18	皇行家园 11-2-2403	117.11	住宅	24 层	2017 年
19	皇行家园 11-2-2404	140.68	住宅	24 层	2017 年
20	皇行家园 11-1-2402	117.11	住宅	24 层	2017 年
21	皇行家园 11-1-2403	117.11	住宅	24 层	2017 年
22	皇行家园 11-5	297.76	商业	1-2 层	2017 年
23	皇行家园 5-2-1702	134.34	住宅	17 层	2020 年
24	皇行家园 5-2-1701	126.86	住宅	17 层	2020 年
25	皇行家园 5-1-1702	126.86	住宅	17 层	2020 年
26	皇行家园 5-3-1701	126.86	住宅	17 层	2020 年
27	皇行家园 12-1-1702	128.79	住宅	17 层	2016 年
28	皇行家园 12-2-1701	128.79	住宅	17 层	2016 年
29	皇行家园 12-2-1702	136.38	住宅	17 层	2016 年
30	皇行家园 22-5-602	80.4	住宅	6 层	2022 年
31	皇行家园 5-6	456.3	商业	1-2 层	2016 年
32	皇行家园 9-5	243.37	商业	1-2 层	2016 年
33	皇行家园 9-8	365.055	商业	1-2 层	2016 年
34	皇行家园 S-8-2	125.86	商业	1-2 层	2016 年

估价对象 2 为位于山东省聊城市莘县政府街 029 号府前一期 2 套房地产，建筑面积总计 133.94 平方米，具体情况如下表：

序号	房号	建筑面积	用途	所在层数	建成年代
1	府前一期 32-1-102	66.97	住宅	1 层	2018 年
2	府前一期 32-1-202	66.97	住宅	2 层	2018 年

估价对象 3 为山东省聊城市莘县滨河兰亭 15 号楼 1 单元 1602 室房地



产，房屋规划用途为住宅，建筑面积 135.9 平方米。建筑总层数为 17 层，其中地上 16 层，地下 1 层，估价对象住宅位于地上 16 层。

估价对象 4 为山东省聊城市莘县金盾尚城 1 号楼 1 单元 1501 室房地产。根据委托人提供的《房地产权登记信息》，房地坐落为莘县武阳街东段 001 号 1 号楼 1 单元 1501 室，不动产单元号为 371522801030GB00010F00010014，不动产权证书号为鲁（2024）莘县不动产权第 0005642 号，房屋所有权人为山东莘县天盛房地产开发有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，房屋共有情况为单独所有，规划用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，房屋结构为钢筋混凝土结构，建成年代为 2012 年。土地使用权人为山东莘县天盛房地产开发有限公司，土地使用期限自 2009 年 06 月 09 日起，2079 年 06 月 09 日止。房屋建筑面积为 119.86 平方米。建筑总层数为 18 层，其中地上 17 层，地下 1 层，估价对象住宅位于地上 15 层。

估价对象 5 为位于山东省聊城市莘县水岸名邸现房房地产，建筑面积总计 905.92 平方米，具体情况如下表：

序号	房号	建筑面积	用途	层数	建成年代
1	水岸名邸 2-7	213.8	商业	1-3 层	2020 年
2	水岸名邸 7-6	194.22	商业	1-3 层	2020 年
3	水岸名邸 7-7	197.86	商业	1-3 层	2020 年
4	水岸名邸 8-7	300.04	商业	1-3 层	2020 年

于价值时点，估价对象皇行家园、府前一期、滨河兰亭、金盾尚城、水岸名邸 42 套房地产均存在查封情况。结合估价目的，本次估价未考虑查封情况对价值的影响。

价值时点：2024 年 9 月 3 日（实地查勘之日）

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。



估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适宜的估价方法评估得到估价对象于价值时点（2024年9月3日）在价值类型和估价假设限制条件下的估价结果为3429.10万元，大写叁仟肆佰贰拾玖万壹仟元整，币种为人民币。每套房产面积、单价及总价如下：

序号	小区名称	房号	房屋用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
1	皇行家园	2-2-101	住宅	115.51	5067	58.53
2	皇行家园	2-2-2402	住宅	165.15	4966	82.01
3	皇行家园	4-2-1703	住宅	101.52	5067	51.44
4	皇行家园	4-2-1702	住宅	101.52	5067	51.44
5	皇行家园	6-2-101	住宅	115.52	5067	58.53
6	皇行家园	6-2-1702	住宅	165.15	4966	82.01
7	皇行家园	7-1-1702	住宅	134.15	5067	67.97
8	皇行家园	7-2-1701	住宅	134.15	5067	67.97
9	皇行家园	7-2-1702	住宅	133.23	5067	67.51
10	皇行家园	7-1-1701	住宅	133.23	5067	67.51
11	皇行家园	8-2-1702	住宅	117.75	5067	59.66
12	皇行家园	8-3-1702	住宅	117.75	5067	59.66
13	皇行家园	8-1-103	住宅	54.66	4915	26.87
14	皇行家园	8-2-101	住宅	94.1	5016	47.2
15	皇行家园	8-2-103	住宅	54.66	4915	26.87
16	皇行家园	8-3-101	住宅	54.66	4915	26.87
17	皇行家园	11-1-103	住宅	117.11	5067	59.34
18	皇行家园	11-2-2403	住宅	117.11	5067	59.34
19	皇行家园	11-2-2404	住宅	140.68	5067	71.28
20	皇行家园	11-1-2402	住宅	117.11	5067	59.34
21	皇行家园	11-1-2403	住宅	117.11	5067	59.34
22	皇行家园	11-5	商业	297.76	7380	219.75
23	皇行家园	5-2-1702	住宅	134.34	4864	65.34
24	皇行家园	5-2-1701	住宅	126.86	4864	61.7
25	皇行家园	5-1-1702	住宅	126.86	4864	61.7
26	皇行家园	5-3-1701	住宅	126.86	4864	61.7
27	皇行家园	12-1-1702	住宅	128.79	4864	62.64
28	皇行家园	12-2-1701	住宅	128.79	4864	62.64



序号	小区名称	房号	房屋用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
29	皇行家园	12-2-1702	住宅	136.38	4864	66.34
30	皇行家园	22-5-602	住宅	80.4	4765	38.31
31	皇行家园	5-6	商业	456.3	6690	305.26
32	皇行家园	9-5	商业	243.37	6824	166.08
33	皇行家园	9-8	商业	365.055	6289	229.58
34	皇行家园	S-8-2	商业	125.86	6824	85.89
35	府前一期	32-1-102	住宅	66.97	4982	33.36
36	府前一期	32-1-202	住宅	66.97	5032	33.7
37	滨河兰亭	15-1-1602	住宅	135.9	4846	65.86
38	金盾尚城	1-1-1501	住宅	119.86	5197	60.48
39	水岸名邸	2-7	商业	213.8	5843	124.92
40	水岸名邸	7-6	商业	194.22	5843	113.48
41	水岸名邸	7-7	商业	197.86	5843	115.61
42	水岸名邸	8-7	商业	300.04	6135	184.07
/	/	/	/	6175.075	/	3429.10

特别提示：

上述估价结果是在本报告中列明的估价假设和限制条件下得出的估价结果，本致函不可单独使用，详情请阅读报告全文。

山东广和土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：高圣贤

二〇二四年十二月二十三日



目 录

估价师声明	7
估价假设和限制条件	8
估价结果报告	12
一、估价委托人	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象	12
五、价值时点	22
六、价值类型	22
七、估价原则	23
八、估价依据	23
九、估价方法	25
十、估价结果	27
十一、注册房地产估价师	27
十二、实地查勘期	29
十三、估价作业期	29
附 件	30



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：

一、我们在估价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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师于温玉已于2024年9月3日在法院工作人员的陪同下对估价对象进行了实地查勘并作了记录。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《闫志江案件财产处置清单》、《房地产权登记信息》（金盾尚城）等相关资料的复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的前提下，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主要承重结构等安全、装饰装修材料对环境污染等影响估价对象价值因素给予了充分关注，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，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对估价对象皇行家园、府前一期、滨河兰亭、金盾尚城、水岸名邸 42 套房地产的房屋建筑面积进行专业测量，房屋建筑面积是根据估价委托人提供的《闫志江案件财产处置清单》及《房地产权登记信息》（金盾尚城）复印件确定。

4、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。

5、估价对象为整个房地产项目的一部分，不仅对专有部分享有所有权，而且还对应分摊的国有建设用地以及房地产的公共通行部位及水卫、电照、



暖气、天然气等公用设施享有共有和共同使用、共同管理的权利。

6、本次评估价值为估价对象在价值时点转让税费正常负担下的价格，即买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费。

7、由于估价委托人未提供估价对象是否欠缴税费、水电费等证明材料，房地产估价师无法掌握估价对象是否存在欠缴税费、水电费等情况及金额，本次估价未考虑拖欠上述费用对评估价值的影响。

8、根据估价委托人提供的相关资料复印件以及实地查勘，未发现、掌握估价对象存在其他用益物权、租赁、占用使用等情况，本次估价假定估价对象不存在其他用益物权、租赁、占用使用等情况。

（二）未定事项假设

1、由于估价委托人未提供估价对象皇行家园、府前一期、滨河兰亭、水岸名邸 41 套房地产的相关土地权属资料，根据《闫志江案件财产处置清单》，房屋用途为住宅、商铺，结合“房地一体”原则，本次估价假设权利人估价对象皇行家园、府前一期、滨河兰亭、水岸名邸 41 套房地产所在项目土地为国有土地，土地使用权类型为出让。

2、由于估价委托人未能提供皇行家园 5 号楼、8 号楼、12 号楼、22 号楼、S-8-2 商铺、5-6 商铺、9-5 商铺、9-8 商铺建成年代的相关资料，根据估价人员现场调查，5 号楼建成年代为 2020 年，8 号楼建成年代为 2018 年，12 号楼建成年代为 2016 年，22 号楼建成年代为 2022 年，S-8-2 商铺、5-6 商铺、9-5 商铺、9-8 商铺建成年代为 2016 年。本次建成年代以估价人员调查为准。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象存在查封情况。结合本次估价目的，本次估价未考虑查封情况对价值的影响。

（四）不相一致假设



本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

由于当事人原因，注册房地产估价师未能进入皇行家园 S-8-2 商铺、9-5 商铺、9-8 商铺、金盾尚城 1 号楼 1 单元 1501 室内部实地查勘。经与估价委托人沟通确认，本次估价设定上述房产内部装修为一般装修。

二、估价报告使用限制

（一）本报告的估价目的是为确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不宜作其他用途。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。

（二）未经本评估机构和注册房地产估价师的书面同意，估价报告不得向估价委托人、相关当事人及报告审查部门以外的单位及个人提供。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

（三）本估价报告须完整使用，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。

（四）未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（五）本报告估价结果只是客观地反映估价对象在本报告估价目的下的房地产价值，属于专业意见，但是并不能对实际成交提供保证。

（六）本次估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，财产范围包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施等，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。如估价对象建筑面积或建筑物状况发生变



化，估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

（七）本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用对价值的影响。

（八）本次估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格价值。

（九）在无明显市场波动的前提下本报告的使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2024 年 12 月 23 日至 2025 年 12 月 22 日。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

三、特殊事项说明

（一）本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

（二）如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：莘县人民法院

地址：莘县政府街东首路北

联系人：杜法官

联系电话：18596351893

二、房地产估价机构

机构名称：山东广和土地房地产资产评估有限公司

公司住所：济南市历下区经一路南侧明湖天地A座401室

统一社会信用代码：91370102729264932Y

法定代表人：高圣贤

备案等级：壹级

备案证书编号：鲁评011004

备案证书有效期：2022年5月5日至2025年5月4日

联系电话：0531-86100518

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）估价对象基本状况

为山东省聊城市莘县皇行家园、府前一期、滨河兰亭、金盾尚城、水岸名邸共42套房地产，财产范围包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施等，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的《闫志江案件财产处置清单》、《房地产权登记信息》（金盾尚城）等资料复印件结合实地查勘，估价对象基本情况如下：



估价对象 1 为位于山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 34 套房地产，建筑面积总计 4879.455 平方米，具体情况如下表：

序号	房号	建筑面积	用途	所在层数	建成年代
1	皇行家园 2-2-101	115.51	住宅	1 层	2017 年
2	皇行家园 2-2-2402	165.15	住宅	24 层	2017 年
3	皇行家园 4-2-1703	101.52	住宅	17 层	2017 年
4	皇行家园 4-2-1702	101.52	住宅	17 层	2017 年
5	皇行家园 6-2-101	115.52	住宅	1 层	2017 年
6	皇行家园 6-2-1702	165.15	住宅	17 层	2017 年
7	皇行家园 7-1-1702	134.15	住宅	17 层	2017 年
8	皇行家园 7-2-1701	134.15	住宅	17 层	2017 年
9	皇行家园 7-2-1702	133.23	住宅	17 层	2017 年
10	皇行家园 7-1-1701	133.23	住宅	17 层	2017 年
11	皇行家园 8-2-1702	117.75	住宅	17 层	2018 年
12	皇行家园 8-3-1702	117.75	住宅	17 层	2018 年
13	皇行家园 8-1-103	54.66	住宅	1 层	2018 年
14	皇行家园 8-2-101	94.1	住宅	1 层	2018 年
15	皇行家园 8-2-103	54.66	住宅	1 层	2018 年
16	皇行家园 8-3-101	54.66	住宅	1 层	2018 年
17	皇行家园 11-1-103	117.11	住宅	1 层	2017 年
18	皇行家园 11-2-2403	117.11	住宅	24 层	2017 年
19	皇行家园 11-2-2404	140.68	住宅	24 层	2017 年
20	皇行家园 11-1-2402	117.11	住宅	24 层	2017 年
21	皇行家园 11-1-2403	117.11	住宅	24 层	2017 年
22	皇行家园 11-5	297.76	商业	1-2 层	2017 年
23	皇行家园 5-2-1702	134.34	住宅	17 层	2020 年
24	皇行家园 5-2-1701	126.86	住宅	17 层	2020 年
25	皇行家园 5-1-1702	126.86	住宅	17 层	2020 年
26	皇行家园 5-3-1701	126.86	住宅	17 层	2020 年
27	皇行家园 12-1-1702	128.79	住宅	17 层	2016 年
28	皇行家园 12-2-1701	128.79	住宅	17 层	2016 年



29	皇行家园 12-2-1702	136.38	住宅	17 层	2016 年
30	皇行家园 22-5-602	80.4	住宅	6 层	2022 年
31	皇行家园 5-6	456.3	商业	1-2 层	2016 年
32	皇行家园 9-5	243.37	商业	1-2 层	2016 年
33	皇行家园 9-8	365.055	商业	1-2 层	2016 年
34	皇行家园 S-8-2	125.86	商业	1-2 层	2016 年

估价对象 2 为位于山东省聊城市莘县政府街 029 号府前一期 2 套房地产，建筑面积总计 133.94 平方米，具体情况如下表：

序号	房号	建筑面积	用途	所在层数	建成年代
1	府前一期 32-1-102	66.97	住宅	1 层	2018 年
2	府前一期 32-1-202	66.97	住宅	2 层	2018 年

估价对象 3 为山东省聊城市莘县滨河南亭 15 号楼 1 单元 1602 室房地产，房屋规划用途为住宅，建筑面积 135.9 平方米。建筑总层数为 17 层，其中地上 16 层，地下 1 层，估价对象住宅位于地上 16 层。

估价对象 4 为山东省聊城市莘县金盾尚城 1 号楼 1 单元 1501 室房地产。根据委托人提供的《房地产权登记信息》，房地坐落为莘县武阳街东段 001 号 1 号楼 1 单元 1501 室，不动产单元号为 371522801030GB00010F00010014，不动产权证书号为鲁（2024）莘县不动产权第 0005642 号，房屋所有权人为山东莘县天盛房地产开发有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，房屋共有情况为单独所有，规划用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，房屋结构为钢筋混凝土结构，建成年代为 2012 年。土地使用权人为山东莘县天盛房地产开发有限公司，土地使用期限自 2009 年 06 月 09 日起，2079 年 06 月 09 日止。房屋建筑面积为 119.86 平方米。建筑总层数为 18 层，其中地上 17 层，地下 1 层，估价对象住宅位于地上 15 层。

估价对象 5 为位于山东省聊城市莘县水岸名邸现房房地产，建筑面积总计 905.92 平方米，具体情况如下表：



序号	房号	建筑面积	用途	层数	建成年代
1	水岸名邸 2-7	213.8	商业	1-3 层	2020 年
2	水岸名邸 7-6	194.22	商业	1-3 层	2020 年
3	水岸名邸 7-7	197.86	商业	1-3 层	2020 年
4	水岸名邸 8-7	300.04	商业	1-3 层	2020 年

于价值时点，估价对象皇行家园、府前一期、滨河南亭、金盾尚城、水岸名邸 42 套房地产均存在查封情况。结合估价目的，本次估价未考虑查封情况对价值的影响。

（二）建筑物基本状况

估价对象 1 为位于山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 34 套房地产，建筑面积总计 4879.455 平方米，其中住宅 29 套，建筑面积共计 3391.11 平方米，商铺 5 套，建筑面积共计 1488.345 平方米；估价对象 2 为位于山东省聊城市莘县政府街 029 号府前一期两套住宅，建筑面积总计 133.94 平方米；估价对象 3 为山东省聊城市莘县滨河南亭 15 号楼 1 单元 1602 室房地产，房屋规划用途为住宅，建筑面积 135.9 平方米；估价对象 4 为山东省聊城市莘县金盾尚城 1 号楼 1 单元 1501 室房地产，房屋建筑面积为 119.86 平方米；估价对象 5 为位于山东省聊城市莘县水岸名邸现房房地产，共四套商铺，建筑面积总计 905.92 平方米。

1、设施设备：估价对象皇行家园、府前一期、滨河南亭、金盾尚城、水岸名邸 42 套房地产所在项目管道通畅，水卫、电照、暖气、天然气等设备运转正常。

2、装饰装修

估价对象皇行家园、府前一期、滨河南亭、金盾尚城、水岸名邸 42 套房地产装饰装修情况如下表：



序号	小区名称	房号	房屋用途	建筑面积 (平方米)	所在楼层/总楼层	建成年代	装饰装修
1	皇行家园	2-2-101	住宅	115.51	1/24	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
2	皇行家园	2-2-2402	住宅	165.15	24/24	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
3	皇行家园	4-2-1703	住宅	101.52	17/17	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
4	皇行家园	4-2-1702	住宅	101.52	17/17	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
5	皇行家园	6-2-101	住宅	115.52	1/17	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
6	皇行家园	6-2-1702	住宅	165.15	17/17	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
7	皇行家园	7-1-1702	住宅	134.15	17/17	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
8	皇行家园	7-2-1701	住宅	134.15	17/17	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
9	皇行家园	7-2-1702	住宅	133.23	17/17	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
10	皇行家园	7-1-1701	住宅	133.23	17/17	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。



序号	小区名称	房号	房屋用途	建筑面积 (平方米)	所在楼层/总楼层	建成年代	装饰装修
11	皇行家园	8-2-1702	住宅	117.75	17/17	2018 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
12	皇行家园	8-3-1702	住宅	117.75	17/17	2018 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
13	皇行家园	8-1-103	住宅	54.66	1/17	2018 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
14	皇行家园	8-2-101	住宅	94.1	1/17	2018 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
15	皇行家园	8-2-103	住宅	54.66	1/17	2018 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
16	皇行家园	8-3-101	住宅	54.66	1/17	2018 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
17	皇行家园	11-1-103	住宅	117.11	1/24	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
18	皇行家园	11-2-2403	住宅	117.11	24/24	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
19	皇行家园	11-2-2404	住宅	140.68	24/24	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
20	皇行家园	11-1-2402	住宅	117.11	24/24	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房、阳台为集成吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。



序号	小区名称	房号	房屋用途	建筑面积 (平方米)	所在楼层/总楼层	建成年代	装饰装修
21	皇行家园	11-1-2403	住宅	117.11	24/24	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
22	皇行家园	11-5	商业	297.76	1-2/24	2017 年	楼幢外墙为涂料，入户门为铝合金门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间瓷砖到顶，楼梯水泥踏步刷漆，木制扶手
23	皇行家园	5-2-1702	住宅	134.34	17/17	2020 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
24	皇行家园	5-2-1701	住宅	126.86	17/17	2020 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
25	皇行家园	5-1-1702	住宅	126.86	17/17	2020 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
26	皇行家园	5-3-1701	住宅	126.86	17/17	2020 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
27	皇行家园	12-1-1702	住宅	128.79	17/17	2016 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
28	皇行家园	12-2-1701	住宅	128.79	17/17	2016 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
29	皇行家园	12-2-1702	住宅	136.38	17/17	2016 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。
30	皇行家园	22-5-602	住宅	80.4	6/6	2022 年	楼幢外墙为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，顶棚无吊顶，卫生间、厨房瓷砖到顶。



序号	小区名称	房号	房屋用途	建筑面积 (平方米)	所在楼层/总楼层	建成年代	装饰装修
31	皇行家园	5-6	商业	456.3	1-2/2	2016 年	楼幢外墙为涂料, 卷帘门, 塑钢窗, 地面铺瓷砖, 墙面刷白, 顶棚无吊顶, 卫生间瓷砖到顶, 楼梯水泥踏步, 不锈钢扶手。
32	皇行家园	9-5	商业	243.37	1-2/2	2016 年	未进入内部, 楼幢外墙为涂料, 卷帘门, 塑钢窗。
33	皇行家园	9-8	商业	365.055	1-2/2	2016 年	未进入内部, 楼幢外墙为涂料, 卷帘门, 塑钢窗。一楼两间房, 二楼四间房。
34	皇行家园	S-8-2	商业	125.86	1-2/2	2016 年	未进入内部, 楼幢外墙为涂料, 卷帘门, 塑钢窗。
35	府前一期	32-1-102	住宅	66.97	1/6	2018 年	楼幢外墙为涂料, 入户门为防盗门, 塑钢窗, 地面铺瓷砖, 墙面刷白, 石膏吊顶, 卫生间、厨房为集成吊顶, 瓷砖到顶, 房间内无吊顶。
36	府前一期	32-1-202	住宅	66.97	2/6	2018 年	楼幢外墙为涂料, 入户门为防盗门, 塑钢窗, 地面铺瓷砖, 墙面刷白, 无吊顶, 卫生间为集成吊顶, 卫生间、厨房瓷砖到顶。
37	滨河南亭	15-1-1602	住宅	135.9	16/16	尚未建成交付	楼幢外墙为涂料, 入户门为防盗门, 塑钢窗, 地面铺瓷砖, 墙面刷白, 顶棚无吊顶, 卫生间、厨房瓷砖到顶。
38	金盾尚城	1-1-1501	住宅	119.86	15/18	2012 年	楼幢外墙为涂料, 1501 入户门防盗门, 未进入内部, 按一般装修设定。
39	水岸名邸	2-7	商业	213.8	1-3/3	2020 年	楼幢外墙为涂料, 卷帘门, 塑钢窗, 地面铺瓷砖, 墙面刷白, 无吊顶, 卫生间瓷砖到顶, 楼梯水泥踏步, 不锈钢扶手。
40	水岸名邸	7-6	商业	194.22	1-3/3	2020 年	楼幢外墙为涂料, 卷帘门, 塑钢窗, 地面铺瓷砖, 墙面刷白, 无吊顶, 卫生间瓷砖到顶, 楼梯水泥踏步, 不锈钢扶手。
41	水岸名邸	7-7	商业	197.86	1-3/3	2020 年	楼幢外墙为涂料, 卷帘门, 塑钢窗, 地面铺瓷砖, 墙面刷白, 无吊顶, 卫生间瓷砖到顶, 楼梯水泥踏步, 不锈钢扶手。



序号	小区名称	房号	房屋用途	建筑面积 (平方米)	所在楼层/总楼层	建成年代	装饰装修
42	水岸名邸	8-7	商业	300.04	1-3/3	2020 年	楼幢外墙为涂料，卷帘门，铝合金门，塑钢窗，地面铺瓷砖，墙面刷白，无吊顶，卫生间瓷砖到顶，楼梯水泥踏步，不锈钢扶手。

3、建筑结构：钢筋混凝土结构。

4、新旧程度：估价对象成新度较好。

5、维护状况：根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象维护保养情况较好。

（三）土地基本状况

1、四至：

估价对象 1（皇行家园）所在项目东至通运路、南至滨河北路、西至莘亭路、北至政府街。

估价对象 2（府前一期）所在项目东至莘亭路、南至文化街、西至立信御苑小区、北至政府街。

估价对象 3（滨河南路）所在项目东至甘泉路、南至空地、西至空地、北至滨河南路。

估价对象 4（金盾尚城）所在项目东至空地、南至空地、西至通运路、北至武阳街。

估价对象 5（水岸名邸）所在项目东至空地、南至伊园新村、西至莘亭路、北至通运路。

2、形状：估价对象皇行家园、府前一期、滨河南路、金盾尚城、水岸名邸 42 套房地产所在项目土地形状均呈多边形。

3、开发程度：估价对象皇行家园、府前一期、滨河南路、金盾尚城、水岸名邸 42 套房地产所在项目均为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“七通”（通路、通电、通



讯、通上水、通下水、通热力、通燃气）及建筑物已建成。

4、土地使用期限：住宅用途法定最高年期为 70 年，商业用途法定最高年期为 40 年，由于估价委托人提供资料有限，无法确定估价对象皇行家园、府前一期、滨河南路、水岸名邸所在项目土地剩余使用期限；根据《房地产权登记信息》金盾尚城所在项目土地使用期限自 2009 年 06 月 09 日起 2079 年 06 月 09 日止，剩余土地使用年期为 54.75 年。

（四）区位状况

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、公共配套状况等，根据注册房地产估价师实地查勘情况，区位状况如下：

区位状况		估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3	估价对象 4	估价对象 5
位置状况	坐落	山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园。	山东省聊城市莘县政府街 029 号府前一期。	山东省聊城市莘县滨河南路。	山东省聊城市莘县金盾尚城。	山东省聊城市莘县水岸名邸。
	方位	莘县城区中部。	莘县城区中部。	莘县城区中部。	莘县城区南部。	莘县城区北部。
	临路状况	东至通运路、南至滨河北路、西至莘亭路、北至政府街。	东至莘亭路、南至文化街、北至政府街。	东至甘泉路、北至滨河南路。	西至通运路、北至武阳街。	西至莘亭路、北至通运路。
	距重要场所的距离	估价对象距离莘县人民政府约 550 米。	估价对象距离莘县人民政府约 300 米。	估价对象距离莘县人民政府约 1.2 公里。	估价对象距离莘县人民政府约 1.5 公里。	估价对象距离莘县人民政府约 2.3 公里。
	所在楼层/总层数	详见建筑物基本状况。	详见建筑物基本状况。	详见建筑物基本状况。	详见建筑物基本状况。	详见建筑物基本状况。
交通状况	道路	估价对象所在区域内有通运路、滨河北路、莘亭路、政府街等道路。	估价对象所在区域内有文化街、莘亭路、政府街等道路。	估价对象所在区域内有甘泉路、滨河南路等道路。	估价对象所在区域内有通运路、武阳街等道路。	估价对象所在区域内有通运路、莘亭路等道路。



	公共交通	附近有莘县12路、莘县16路等公交经过并在附近设有站点，距离最近公交站点（皇行家园西门）约200米。	附近有莘县12路、莘县10路等公交经过并在附近设有站点，距离最近公交站点（府前花园南门）约220米。	附近有莘县6路、莘县6路高铁站线等公交经过并在附近设有站点，距离最近公交站点（滨河南亭）约120米。	附近有莘县6路、莘县16路等公交经过并在附近设有站点，距离最近公交站点（金盾公寓）约100米。	附近有莘县12路、莘县27路等公交经过并在附近设有站点，距离最近公交站点（伊园新村）约520米。
	交通管制	无特殊交通管制。	无特殊交通管制。	无特殊交通管制。	无特殊交通管制。	无特殊交通管制。
	停车便利度	估价对象所在项目设有地上停车位。	估价对象所在项目设有地上停车位。	估价对象所在项目设有地上停车位。	估价对象所在项目设有地上停车位。	估价对象所在项目设有地上停车位。
环境状况	自然环境	区域无大气、噪音、水体污染。	区域无大气、噪音、水体污染。	区域无大气、噪音、水体污染。	区域无大气、噪音、水体污染。	区域无大气、噪音、水体污染。
	人文环境	周边多为住宅小区。	周边多为住宅小区。	周边多为住宅小区。	周边多为住宅小区。	周边多为住宅小区。
公共配套状况	基础设施	区域内基础设施达到“七通”配套（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力）。	区域内基础设施达到“七通”配套（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力）。	区域内基础设施达到“七通”配套（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力）。	区域内基础设施达到“七通”配套（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力）。	区域内基础设施达到“七通”配套（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力）。
	公共服务设施	商业配套：有益民购生活超市、国强食品超市等超市；教育配套：有莘县实验初级中学等教育配套；医疗配套：有莘县人民医院等医疗配套。	商业配套：有朝忠超市、国源超市等超市；教育配套：有莘县实验初级中学等教育配套；医疗配套：有莘县人民医院等医疗配套。	商业配套：有德盛超市、皇行超市等超市；教育配套：有莘县莘州中学、莘县新城实验学校等教育配套；医疗配套：有莘县妇幼保健院儿童医院等医疗配套。	商业配套：有美信家购物、鑫盛超市等超市；教育配套：有莘县新城实验学校等教育配套；医疗配套：有莘县人民医院等医疗配套。	商业配套：有莘县名邸综合超市、福满客超市等超市；教育配套：有莘县三槐堂中学、莘城镇校小学等教育配套；医疗配套：有莘县中医医院等医疗配套。

五、价值时点

价值时点为2024年9月3日（实地查勘之日）。

六、价值类型



依据估价目的，确定此次估价的价值类型为市场价值。

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

本次估价遵循估价原则：独立、客观、公正原则和合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，事实求是、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。

（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。

（三）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似的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。

（四）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的原则。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及政策文件

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



《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》（中华人民共和国主席令 第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

6、《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）；

7、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号，自 2018 年 12 月 10 日起执行）；

8、《中房学关于印发〈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，自 2021 年 9 月 1 日起执行）；

9、住房和城乡建设部、自然资源部、最高院等部门规章；

10、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）技术标准

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）。

（三）估价委托人提供的资料



- 1、《莘县人民法院委托书》[(2024)鲁1522执恢173号]复印件；
- 2、《闫志江案件财产处置清单》复印件；
- 3、《房地产权登记信息》复印件。

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料

- 1、估价对象及周围环境照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、估价人员调查和搜集的当地房地产市场有关资料等；
- 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) 选用估价方法定义

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。

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。

(二) 选用估价方法的理由

- 1、比较法：比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的



房地产交易实例的地区。估价对象皇行家园、府前一期、滨荷兰亭、金盾尚城、水岸名邸 42 套房地产位于莘县城区，用途分别为住宅、商铺，能够搜集到近期同类或类似房地产交易案例，另有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。因此本次评估可采用比较法进行评估。

2、收益法：收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象皇行家园、府前一期、滨荷兰亭、金盾尚城、水岸名邸 42 套房地产用途分别为住宅、商铺，周边同类项目出租比较活跃。采用收益法能够反映估价对象未来收益的折现价值，且收益性房地产的估价应选用收益法作为其中的一种估价方法。因此，本次评估可采用收益法进行评估。

（三）不选用估价方法的理由

1、成本法：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。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，特别是现时房地产价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化。在这种背景下，房地产价格与开发成本的关联性弱，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、假设开发法：假设开发法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为已建成物业，且处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

（四）估价技术路线

1、运用比较法求取估价对象房地产比较价值。

2、运用收益法求取估价对象房地产收益价值。

3、根据上述两种方法求取的估价对象价值综合确定估价对象房地产市场价格。



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，按照国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适宜的估价方法评估得到估价对象于价值时点（2024年9月3日）在价值类型和估价假设限制条件下的估价结果为3429.10万元，大写叁仟肆佰贰拾玖万壹仟元整，币种为人民币。每套房产面积、单价及总价如下：

序号	小区名称	房号	房屋用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
1	皇行家园	2-2-101	住宅	115.51	5067	58.53
2	皇行家园	2-2-2402	住宅	165.15	4966	82.01
3	皇行家园	4-2-1703	住宅	101.52	5067	51.44
4	皇行家园	4-2-1702	住宅	101.52	5067	51.44
5	皇行家园	6-2-101	住宅	115.52	5067	58.53
6	皇行家园	6-2-1702	住宅	165.15	4966	82.01
7	皇行家园	7-1-1702	住宅	134.15	5067	67.97
8	皇行家园	7-2-1701	住宅	134.15	5067	67.97
9	皇行家园	7-2-1702	住宅	133.23	5067	67.51
10	皇行家园	7-1-1701	住宅	133.23	5067	67.51
11	皇行家园	8-2-1702	住宅	117.75	5067	59.66
12	皇行家园	8-3-1702	住宅	117.75	5067	59.66
13	皇行家园	8-1-103	住宅	54.66	4915	26.87
14	皇行家园	8-2-101	住宅	94.1	5016	47.2
15	皇行家园	8-2-103	住宅	54.66	4915	26.87
16	皇行家园	8-3-101	住宅	54.66	4915	26.87
17	皇行家园	11-1-103	住宅	117.11	5067	59.34
18	皇行家园	11-2-2403	住宅	117.11	5067	59.34
19	皇行家园	11-2-2404	住宅	140.68	5067	71.28
20	皇行家园	11-1-2402	住宅	117.11	5067	59.34



序号	小区名称	房号	房屋用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
21	皇行家园	11-1-2403	住宅	117.11	5067	59.34
22	皇行家园	11-5	商业	297.76	7380	219.75
23	皇行家园	5-2-1702	住宅	134.34	4864	65.34
24	皇行家园	5-2-1701	住宅	126.86	4864	61.7
25	皇行家园	5-1-1702	住宅	126.86	4864	61.7
26	皇行家园	5-3-1701	住宅	126.86	4864	61.7
27	皇行家园	12-1-1702	住宅	128.79	4864	62.64
28	皇行家园	12-2-1701	住宅	128.79	4864	62.64
29	皇行家园	12-2-1702	住宅	136.38	4864	66.34
30	皇行家园	22-5-602	住宅	80.4	4765	38.31
31	皇行家园	5-6	商业	456.3	6690	305.26
32	皇行家园	9-5	商业	243.37	6824	166.08
33	皇行家园	9-8	商业	365.055	6289	229.58
34	皇行家园	S-8-2	商业	125.86	6824	85.89
35	府前一期	32-1-102	住宅	66.97	4982	33.36
36	府前一期	32-1-202	住宅	66.97	5032	33.7
37	滨河兰亭	15-1-1602	住宅	135.9	4846	65.86
38	金盾尚城	1-1-1501	住宅	119.86	5197	60.48
39	水岸名邸	2-7	商业	213.8	5843	124.92
40	水岸名邸	7-6	商业	194.22	5843	113.48
41	水岸名邸	7-7	商业	197.86	5843	115.61
42	水岸名邸	8-7	商业	300.04	6135	184.07
/	/	/	/	6175.075	/	3429.10



十一、注册房地产估价师

姓名	注册信息	签名	签名日期
裴金洞			2024 年 12 月 23 日
于温玉			2024 年 12 月 23 日

十二、实地查勘期

2024 年 9 月 3 日。

十三、估价作业期

2024 年 9 月 3 日至 2024 年 12 月 23 日。

山东广和土地房地产资产评估有限公司

二〇二四年十二月二十三日





附 件

- 一、《莘县人民法院委托书》〔（2024）鲁 1522 执恢 173 号〕
- 二、《闫志江案件财产处置清单》复印件
- 三、《房地产权登记信息》复印件
- 四、估价对象位置示意图
- 五、估价对象及周边环境照片
- 六、房地产估价机构的企业法人营业执照复印件
- 七、企业变更情况复印件
- 八、房地产估价机构备案证书复印件
- 九、注册房地产估价师注册证书复印件

莘县人民法院

委托书

(2024)鲁 1522 执恢 173 号

山东广和房地产土地评估咨询有限公司:

我院在执行与闫志江 非法吸收公众存款罪一案中,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:

山东省聊城市莘县水岸名邸 7 号楼 7 号商铺,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 6 号楼 2 单元 1702 室,山东省聊城市莘县金盾尚城 1 号楼 1 单元 1501 室,山东省聊城市莘县滨河兰亭 15 号楼 1 单元 1602 室,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 9 号楼 5 号商铺,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 9 号楼 8 号商铺,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 5 号楼 2 单元 1702 室,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 5 号楼 2 单元 1701 室,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 5 号楼 1 单元 1702 室,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 5 号楼 3 单元 1701 室,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇

行家园 12 号楼 1 单元 1702 室, 山东省聊城市莘县水岸名邸 8 号楼 7 号商铺, 山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 5 号楼 6 号商铺, 山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 22 号楼 5 单元 602 室, 山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 2 号楼 2 单元 101 室, 山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 2 号楼 2 单元 2402 室, 山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 4 号楼 2 单元 1703 室, 山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 4 号楼 2 单元 1702 室, 山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 6 号楼 2 单元 101 室, 山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 12 号楼 2 单元 1701 室。



承 办 人: 李子方 联系电话:
联 系 人: 杜燕 联系电话: 18596351893
本院地址:

莘县人民法院

委托书

(2024)鲁 1522 执恢 173 号

山东广和房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行与闫志江 非法吸收公众存款罪一案中，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：

山东省聊城市莘县政府街 029 号府前一期 32 号楼 1 单元 102 室,山东省聊城市莘县政府街 029 号府前一期 32 号楼 1 单元 202 室,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 8 号楼 2 单元 103 室,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 8 号楼 3 单元 101 室,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 11 号楼 1 单元 103 室,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 11 号楼 2 单元 2403 室,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 11 号楼 2 单元 2404 室,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 11 号楼 1 单元 2402 室,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 11 号楼 1 单元 2403 室,山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家

园11号楼5号商铺,山东省聊城市莘县水岸名邸2号楼7号商铺,山东省聊城市莘县水岸名邸7号楼6号商铺,山东省聊城市莘县政府街001号皇行家园7号楼1单元1702室,山东省聊城市莘县政府街001号皇行家园7号楼2单元1701室,山东省聊城市莘县政府街001号皇行家园7号楼2单元1702室,山东省聊城市莘县政府街001号皇行家园7号楼1单元1701室,山东省聊城市莘县政府街001号皇行家园8号楼2单元1702室,山东省聊城市莘县政府街001号皇行家园8号楼3单元1702室,山东省聊城市莘县政府街001号皇行家园8号楼1单元103室,山东省聊城市莘县政府街001号皇行家园8号楼2单元101室。



承办人: 李子方

联系电话:

联系人: 杜燕

联系电话: 18596351893

本院地址:

莘县人民法院

委托书

(2024)鲁 1522 执恢 173 号

山东广和房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行与闫志江 非法吸收公众存款罪一案中，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：

山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 12 号楼 2 单元 1702 室，山东省聊城市莘县政府街 001 号皇行家园 S-8 幢 2 号商铺。



承办人：李子方

联系电话：

联系人：杜燕

联系电话：18596351893

本院地址：

莘县人民法院 暂缓委托评估通知书

(2024)鲁 1522 执恢 173 号

山东广和房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行与闫志江非法吸收公众存款罪一案中，在 2024 年 8 月 23 日委托你机构对财产进行评估，在对被执行人闫志江名下坐落于山东省聊城市莘县金盾尚城 1 号楼 1 单元 1501 室房产进行现场评估过程中，对物业公司称可能存在储藏室的问题需要进行进一步调查，评估范围可能需要调整，依据《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》，暂缓委托评估。



二〇二四年九月二十日

联系人：杜 燕

联系电话：18596351893

莘县人民法院 恢复委托评估通知书

(2024)鲁 1522 执恢 173 号

山东广和房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行与闫志江非法吸收公众存款罪一案中，在2024年8月23日委托你机构对财产进行评估，在对被执行人闫志江名下坐落于山东省聊城市莘县金盾尚城1号楼1单元1501室房产进行现场评估过程中，物业公司称可能存在储藏室，依据《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》，于2024年9月20日暂缓委托评估。现经查实，原委托评估范围不需要调整，请你机构在收到本恢复委托通知书之日起三十日内出具评估报告（评估价值时点不变，为实地勘查之日）。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。



二〇二四年十二月十六日

联系人：杜 燕 联系电话：18596351893

《闫志江案件财产处置清单》复印件

闫志江案件财产处置清单

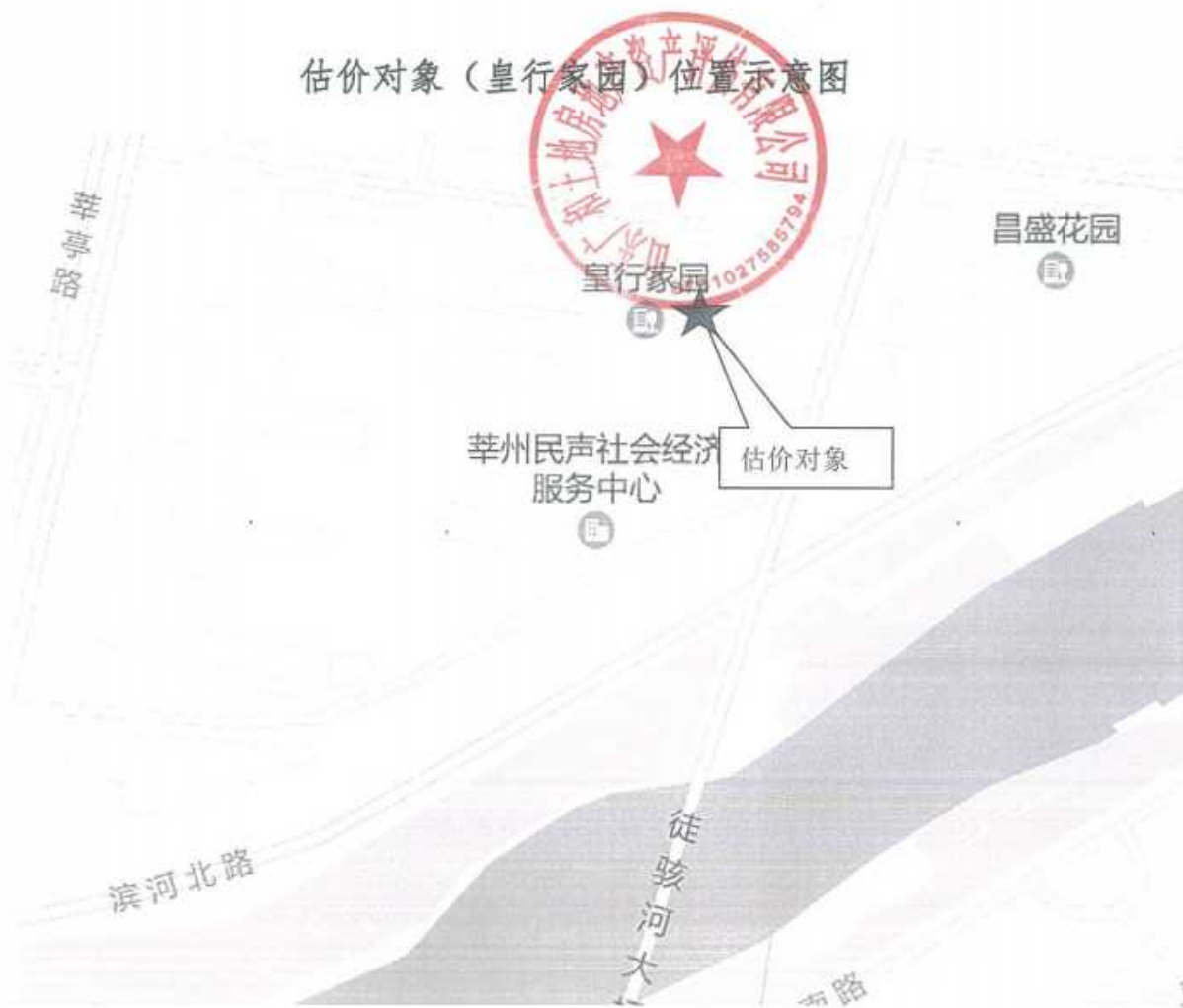
序号	小区名称	幢号	单元/层/ 房号	面积 (m ²)	住房/商 铺	所在楼层/ 全部楼层	查封情况
1	府前一期	32	1-102	66.97	住房	1/6	不动产查封 可转移登记
2	府前一期	32	1-202	66.97	住房	2/6	不动产查封 可转移登记
3	皇行家园	7	1-1702	134.15	住房	17/17	不动产查封 可转移登记
4	皇行家园	7	2-1701	134.15	住房	17/17	不动产查封 可转移登记
5	皇行家园	7	2-1702	133.23	住房	17/17	不动产查封 可转移登记
6	皇行家园	7	1-1701	133.23	住房	17/17	不动产查封 可转移登记
7	皇行家园	8	2-1702	117.75	住房	17/17	不动产查封 可转移登记
8	皇行家园	8	3-1702	117.75	住房	17/17	不动产查封 可转移登记
9	皇行家园	8	1-103	54.66	住房	1/17	不动产查封 可转移登记
10	皇行家园	8	2-101	94.1	住房	1/17	不动产查封 可转移登记
11	皇行家园	8	2-103	54.66	住房	1/17	不动产查封 可转移登记
12	皇行家园	8	3-101	54.66	住房	1/17	不动产查封 可转移登记
13	皇行家园	11	1-103	117.11	住房	1/24	不动产查封 可转移登记
14	皇行家园	11	2-2403	117.11	住房	24/24	不动产查封 可转移登记
15	皇行家园	11	2-2404	140.68	住房	24/24	不动产查封 可转移登记
16	皇行家园	11	1-2402	117.11	住房	24/24	不动产查封 可转移登记
17	皇行家园	11	1-2403	117.11	住房	24/24	不动产查封 可转移登记
18	皇行家园	11	11-5	297.76	商铺	1-2/24	不动产查封 可转移登记
19	水岸名邸	2	2-7	213.8	商铺	1-3/3	不动产查封 可转移登记
20	水岸名邸	3	7-6	194.22	商铺	1-3/3	不动产查封 可转移登记
21	水岸名邸	3	7-7	197.86	商铺	1-3/3	不动产查封 可转移登记

序号	小区名称	幢号	单元/层/ 房号	面积 (m ²)	住房/商 铺	所在楼层/ 全部楼层	查封情况
22	水岸名邸	8	8-7	300.04	商铺	1-3/3	不动产查封 可转移登记
23	皇行家园	2	2-101	115.51	住房	1/24	轮候查封 可转移登记
24	皇行家园	2	2-2402	165.15	住房	24/24	轮候查封 可转移登记
25	皇行家园	4	2-1703	101.52	住房	17/17	轮候查封 可转移登记
26	皇行家园	4	2-1702	101.52	住房	17/17	轮候查封 可转移登记
27	皇行家园	6	2-101	115.52	住房	1/17	轮候查封 可转移登记
28	皇行家园	6	2-1702	165.15	住房	17/17	轮候查封 可转移登记
29	皇行家园	5	2-1702	134.34	住房	17/17	不动产查封 暂不可转移登记
30	皇行家园	5	2-1701	126.86	住房	17/17	不动产查封 暂不可转移登记
31	皇行家园	5	1-1702	126.86	住房	17/17	不动产查封 暂不可转移登记
32	皇行家园	5	3-1701	126.86	住房	17/17	不动产查封 暂不可转移登记
33	皇行家园	12	1-1702	128.79	住房	17/17	不动产查封 暂不可转移登记
34	皇行家园	12	2-1701	128.79	住房	17/17	不动产查封 暂不可转移登记
35	皇行家园	12	2-1702	136.38	住房	17/17	不动产查封 暂不可转移登记
36	皇行家园	S-8	S-8-2	125.86	商铺	1-2/2	不动产查封 暂不可转移登记
37	皇行家园	22	5-602	80.4	住房	6/6	不动产查封 暂不可转移登记
38	皇行家园	5	5-6	456.3	商铺	1-2/2	不动产查封 暂不可转移登记
39	皇行家园	9	9-5	243.37	商铺	1-2/2	无土地信息 住建局查封,效力很低
40	皇行家园	9	9-8	365.055	商铺	1-2/2	无土地信息 住建局查封,效力很低
41	滨河兰亭	15	1-1602	135.9	住房	16/16	无任何登记信息 线下查封
42	金盾尚城	1	1-1501	119.86	住房	15/18	不动产查封 可转移登记

《房地产权登记信息》复印件

房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）				
不动产单元号：371522801030GB00010F00010014			房地坐落：莘县武阳街东段001号1号楼1单元1501室	
业务号	201708150029	202102020096	YC20240624-0015048	
内容 房屋所有权人	山东莘县天盛房地产开发有	辛爱杰、申世宾	山东莘县天盛房地产开发有	
证件种类	营业执照	身份证	营业执照	
证件号	91371522669325595F	372523197904196026. 372523198108206531	91371522669325595F	
房屋共有情况	单独所有	共同共有	单独所有	
权利人类型	企业	个人	企业	
登记类型	首次登记	转移登记	转移登记	
登记原因	国有建设用地上房屋所有	国有建设用地使用权及	国有建设用地使用权/	
	权首次登记	房屋所有权转移登记	房屋(构筑物)所有权-转	
			移登记	
土地使用权人	山东莘县天盛房地产开发有	全体业主	山东莘县天盛房地产开发有	
独用土地面积 (m²)				
分摊土地面积 (m²)				
土地使用期限	2009年06月09日 起 2079年06月09日 止	2009年06月09日 起 2079年06月09日 止	2009年06月09日 起 2079年06月09日 止	
房地产交易价格 (万元)		39.5538	0	
规划用途	住宅	住宅	住宅	
房屋性质	市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房	
房屋结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	
所在层数/总层数	15/18	15/18	15/18	
建筑面积 (m²)	119.86	119.86	119.86	
专有建筑面积 (m²)	97.08	97.08	97.08	
分摊建筑面积 (m²)	22.78	22.78	22.78	
竣工时间		2012-08-20	2012-08-20	
不动产权证书号	鲁(2017)莘县不动产权第0000372号	鲁(2021)莘县不动产权第0001426号	鲁(2024)莘县不动产权第0005642号	
登记时间	2017年08月25日 16时08分59秒	2021年02月03日 08时43分49秒	2024年06月24日 15时49分02秒	
登簿人	刘刚	刘刚	纪燕茹	
附记		登记簿修正修改		

估价对象（皇行家园）位置示意图



估价对象（府前一期）位置示意图



莘县政府



信御苑



府前花园



估价对象

莘亭路



估价对象（滨河兰亭）位置示意图

滨河南路

甘泉路

滨河兰亭

估价对象



估价对象（金盾尚城）位置示意图



估价对象（水岸名邸）位置示意图



伊园新村



估价对象（皇行家园）现状照片



皇行家园 2-2-101



皇行家园 2-2-101



皇行家园 2-2-2402



皇行家园 2-2-2402



皇行家园 4-2-1703



皇行家园 4-2-1703



皇行家园 4-2-1702



皇行家园 4-2-1702



皇行家园 6-2-101



皇行家园 6-2-101



皇行家园 6-2-1702



皇行家园 6-2-1702



皇行家园 7-1-1702



皇行家园 7-1-1702



皇行家园 7-2-1701



皇行家园 7-2-1701



皇行家园 7-2-1702



皇行家园 7-2-1702



皇行家园 7-1-1701



皇行家园 7-1-1701



皇行家园 8-2-1702



皇行家园 8-2-1702



皇行家园 8-3-1702



皇行家园 8-3-1702



皇行家园 8-1-103



皇行家园 8-1-103



皇行家园 8-2-101



皇行家园 8-2-101



皇行家园 8-2-103



皇行家园 8-2-103



皇行家园 8-3-101



皇行家园 8-3-101



皇行家园 11-1-103



皇行家园 11-1-103



皇行家园 11-2-2403



皇行家园 11-2-2403



皇行家园 11-2-2404



皇行家园 11-2-2404



皇行家园 11-1-2402



皇行家园 11-1-2402



皇行家园 11-1-2403



皇行家园 11-1-2403



皇行家园 11-5



皇行家园 11-5



皇行家园 5-2-1702



皇行家园 5-2-1702



皇行家园 5-2-1701



皇行家园 5-2-1701



皇行家园 5-1-1702



皇行家园 5-1-1702



皇行家园 5-3-1701



皇行家园 5-3-1701



皇行家园 12-1-1702



皇行家园 12-1-1702



皇行家园 12-2-1701



皇行家园 12-2-1701



皇行家园 12-2-1702



皇行家园 12-2-1702



皇行家园 22-5-602



皇行家园 22-5-602



皇行家园 5-6



皇行家园 5-6



皇行家园 9-5



皇行家园 S-8-2



皇行家园 9-8



皇行家园 9-8



皇行家园周边环境



皇行家园周边环境



皇行家园内部环境



皇行家园内部环境



皇行家园内部环境



皇行家园内部环境

估价对象（府前一期）现状照片



府前一期 32-1-102



府前一期 32-1-102



府前一期 32-1-202



府前一期 32-1-202



府前一期周边环境



府前一期大门



府前一期内部环境



府前一期楼幢外观

估价对象（滨河兰亭）现状照片



滨河兰亭 15-1-1602



滨河兰亭 15-1-1602



滨河兰亭 15-1-1602



滨河兰亭 15-1-1602



滨河兰亭周边环境



滨河兰亭大门



滨河兰亭内部环境



滨河兰亭楼幢外观

估价对象（金盾尚城）现状照片



金盾尚城 1-1-1501



金盾尚城 1-1-1501



金盾尚城楼幢外观



金盾尚城楼梯间



金盾尚城大门



金盾尚城内部环境



金盾尚城周边环境



金盾尚城周边环境

估价对象（水岸名邸）现状照片



水岸名邸 2-7



水岸名邸 2-7



水岸名邸 7-6



水岸名邸 7-6



水岸名邸 7-7



水岸名邸 7-7



水岸名邸 8-7



水岸名邸 8-7



统一社会信用代码
91370102729264932Y

(副)本

3-1

名称	山东广和土地房地产资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 叁佰零柒万九仟整

米 刑 有限公司(自然人投资或控股)

法定代表人 高圣贤

围
城
前
经

一般项目：资产评估；房地产权属估价；土地调查程序服务；土地整治服务；工程造价咨询服务；不动产登记代理服务。

(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

住 所 济南市历下区经一路南侧明湖天地A座401室

登记机关

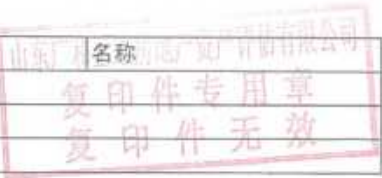
2024年06月25日

企业变更情况

打印时间：2020/09/23 13:13:51

企业名称：山东广和土地房地产资产评估有限公司
统一社会信用代码：91370102729264932Y
注册号：370000228011664

变更次：	4	变更事项（编码）：	名称
变更前内容：	山东广和房地产土地评估咨询有限公司；		
变更后内容：	山东广和土地房地产资产评估有限公司；		
核准日期：	2020-06-30		



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：山东广和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) 高圣贤

住所：济南市历下区经一路南侧明湖天地A座401室

统一社会信用代码：91370102729264932Y

备案等级：壹级
证书编号：鲁评011004件
有效期限：2022年5月5日至2025年5月4日



二〇二二年五月五日

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. 00265030

姓名 / Full name

裴金洞

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

372923198801141715

注册号 / Registration No.

1120190042

执业机构 / Employer

山东广和土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-20

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. 00309753

姓名 / Full name

性别 / Sex



身份证件号码 / ID No.

山东广和土地房地产资产评估有限公司

注册号 / Registration No.

有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Bearer's signature