

本报告依据中国资产评估准则编制
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

济宁市兖州区人民法院拟执行山东济宁兖州农商银行
股份有限公司与山东天工煤矿机械有限公司等金融借款
合同纠纷案涉及的山东天工煤矿机械有限公司房产
及地面附属物和国有土地使用权市场价值

资产评估报告

鲁中评报字[2022]第 059 号

(共一册, 第一册)

山东中明资产评估有限公司

二〇二二年六月二十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737080008202200050
合同编号:	(2020)鲁0812执恢323号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鲁中评报字[2022]第059号
报告名称:	济宁市兖州区人民法院拟执行山东济宁兖州农村商业银行股份有限公司与山东天工煤矿机械有限公司等金融借款合同纠纷一案涉及的山东天工煤矿机械有限公司房产及地面附属物和国有土地使用权市场价值资产评估报告
评估结论:	7,043,717.00元
评估机构名称:	山东中明资产评估有限公司
签名人员:	杨海涛 (资产评估师) 会员编号: 37020048 李建国 (资产评估师) 会员编号: 37000274
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年06月29日

资产评估报告目录

声 明	1
摘 要	2
正 文	3
一、委托人、申请执行人、被执行人及报告的其他使用人	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告报告日	16
资产评估报告附件	17

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

济宁市兖州区人民法院拟执行山东济宁兖州农商银行股份有限公司
与山东天工煤矿机械有限公司等金融借款合同纠纷一案涉及的山东天工煤矿机械
有限公司房产及地面附属物和国有土地使用权市场价值

资产评估报告摘要

鲁中评报字[2022]第 059 号

山东中明资产评估有限公司接受济宁市兖州区人民法院的委托,对山东天工煤
矿机械有限公司国有土地使用权、房产及地面附属物市场价值进行了评估。现将评
估情况及评估结论报告如下:

一、评估目的:对山东天工煤矿机械有限公司房产及地面附属物和国有土地使
用权进行评估,评估结论将为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象:山东天工煤矿机械有限公司房产建筑面积 5442.16 m²、水泥地
面 2486.5 m²等,国有土地使用权面积 13467 m²。

三、价值类型:市场价值

四、评估基准日:2022 年 5 月 31 日

五、评估方法:成本法和市场法

六、评估结论:

经评估,山东天工煤矿机械有限公司房地产在评估基准日 2022 年 5 月 31 日评
估价值 704.37 万元,其中房产及地面附属物评估 413.48 万元,土地使用权评估值
290.89 万元。

七、评估报告有效期

本评估报告使用有效期自评估基准日起一年。

以上内容摘自评估报告,欲了解本评估项目的有关详细情况,请认真阅读评
估报告的全文。

济宁市兖州区人民法院拟执行山东济宁兖州农商银行股份有限公司与山东天工煤矿机械有限公司等金融借款合同纠纷一案涉及的山东天工煤矿机械有限公司房产及地面附属物和国有土地使用权市场价值

资产评估报告

鲁中评报字[2022]第 059 号

济宁市兖州区人民法院：

山东中明资产评估有限公司接受贵院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用成本法和市场法，对济宁市兖州区人民法院拟执行山东济宁兖州农商银行股份有限公司与山东天工煤矿机械有限公司等金融借款合同纠纷一案涉及的山东天工煤矿机械有限公司国有土地使用权、房产及地面附属物进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的房地产在评估基准日 2022 年 5 月 31 日所表现的市场价值作出了公允的反映，现将评估情况及评估结论报告如下：

一、委托人、申请执行人、被执行人及报告的其他使用人

（一）委托人

本项目委托人：济宁市兖州区人民法院，统一社会信用代码：113708120043226480。

（二）申请执行人

申请执行人：山东济宁兖州农商银行股份有限公司，成立于 2016-03-25，法定代表人为马劲驰，注册资本为 50000.44 万元人民币，统一社会信用代码为 91370800MA3C82NP3W，企业地址位于山东省济宁市兖州区建设东路 271 号，所属行业为货币金融服务，经营范围包含：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；

办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事银行卡（借记卡）业务；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

（凭金融许可证经营，有效期以许可证为准）、（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）。

（三）被执行人

被申请人：山东天工煤矿机械有限公司。山东天工煤矿机械有限公司成立于 2004-08-06，法定代表人为宋淑军，注册资本为 1000 万元人民币，统一社会信用代码为 913708827657612155，企业地址位于济宁市兖州区新驿镇工业园区，所属行业为铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业，经营范围包含：设计、研发、制造、销售工矿机械设备、食品机械设备、铸件、农机及配件；冷库工程设计；销售：铸造材料（国家限定的除外）、钢材、生铁、五金机电。（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）。山东天工煤矿机械有限公司目前的经营状态为吊销企业。

（四）其他可能的评估报告使用人

本报告的使用人，除委托方及相关当事方外，其他可能的评估报告使用人包括：本次经济行为相关的政府审批部门、司法机关、行业协会等。在此行为实现的过程中，不排除其他相关方会阅读到本评估报告，但我们对第三方基于自身立场对本报告的理解不负任何责任。

二、评估目的

济宁市兖州区人民法院拟执行山东济宁兖州农商银行股份有限公司与山东天工煤矿机械有限公司等金融借款合同纠纷一案，需对涉及的山东天工煤矿机械有限

公司国有土地使用权、房产及地面附属物进行评估，为人民法院确定财产处置参考价格提供服务。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围是山东天工煤矿机械有限公司国有土地使用权、房产及地面附属物。土地使用权位于兖州区济阳公路以西，永泰路以南，后寺村、西西村用地以北，产权证号为兖国用（2015）第 2830 号，面积 13467 m²；出让日期至 2061 年 12 月 8 日。

房产及地上附着物基本情况如下表：

序号	产权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²
1	房权证兖州字第 201502880	2 号房	混合	2013 年	m ²	386.92
2	房权证兖州字第 201502881	1 号房	钢结构	2013 年	m ²	4916.4
3	无	传达室	混合	2012 年	m ²	28.39
4	无	自动门及门洞	不锈钢	2012 年	m	19.50
5	无	水泥地面	砼	2013 年	m ²	2486.50
6	无	餐厅	钢结构	2013 年	m ²	110.45
合 计						7948.16

四、价值类型

根据评估目的和资产的现实状态，本次评估所涉及的资产价值类型为市场价值类型。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况

下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2022 年 5 月 31 日。根据调查及搜集被评估单位财务资料和市场相关企业的有关资料，并与委托人共同协商而定。

六、评估依据

在本次评估工作中，评估人员主要遵循的具体法规依据、行为依据、产权依据、取价依据和参考资料有：

（一）行为依据

济宁市兖州区人民法院（2020）鲁 0812 执恢 323 号《司法询价委托函》。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、国土资源部《关于进一步规范土地登记工作的通知》（国土资发[2003]383 号）；
- 6、《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》；
- 7、《中华人民共和国物权法》；
- 8、山东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法；
- 9、《山东省国有土地储备办法》；
- 10、《济宁市国有土地储备暂行办法》；

- 11、《兖州区土地利用总体规划》；
- 12、《兖州区城区土地级别与基准地价更新报告》；
- 13、其他相关的法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

- 1、《资产评估准则-基本准则》(2017年8月23日,财资【2017】43号)；
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协【2017】30号)；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协【2018】36号)；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协【2018】35号)；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协【2019】35号)；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协【2017】33号)；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协【2018】37号)；
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协【2017】37号)；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42号)；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号)；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号)；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】41号)。
- 14、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协〔2019〕14号)。

(四) 产权依据

- 1、不动产登记信息查询结果证明
- 2、国有土地使用证[兖国用(2015)第2830号
- 3、《房屋所有权证》(济宁市房权证兖州区字第201502880、201502881号)

(五) 取价依据和参考资料及其他

1、《城市用地分类与规划建用地标准》及《兖州区城区及颜店镇土地级别与基准地价更新报告》；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

3、原国家土地管理局发布的《地籍调查规程》(TD/T1001-2012)；

4、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；

5、《山东省征地区片综合地价标准》(2020)；

6、《山东省住房和城乡建设厅关于调整工程建设疫情防控相关费用的通知》鲁建标字(2022)5号，

7、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(2022版)

8、《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500-2013)

9、《山东省建筑工程消耗量定额》(SD01-31-2016)

10、《山东省安装工程消耗量定额》(SD02-31-2016)

11、山东省建设工程仪器仪表台班费用编制规则》(2020)

12、《山东省建设工程施工机械台班费用编制规则》(2020)

13、《山东省住房和城乡建设厅关于调整工程规费项目组成的通知》(鲁建标字(2019)22号)

14、工程量：根据委托单位提供的施工图纸计算及现场实际核实工程量。

15、其他有关网上、市场走访调查询价资料和参数资料等。

七、评估方法

本次委估资产包括房屋建筑物类生产车间和其占用的土地使用权。

(一) 房屋建筑物的评估

1、评估方法的选择

资产评估的基本方法有三种，即成本法、收益法、市场法。

由于委估资产的收益无法单独计量，且市场上相同或类似资产的收益难以找到，所以不适合采用收益法进行评估。

由于在市场上难以找到与待估房屋建筑物车间类似的市场交易价格，所以也不适合采用市场比较法。

根据本次评估目的，评估人员采用成本法对委估房屋建筑物车间进行了评估。

2、成本法概述

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值。

计算公式为：

评估值 = 重置成本 - 资产实体性贬值 - 资产功能性贬值 - 资产经济性贬值。

资产的实体性贬值亦称有形损耗，是指资产由于使用及自然力的作用导致的资产的物理性能的损耗或下降而引起的资产的价值损失。

资产的功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后而造成的资产价值损失。它包括由于新工艺、新材料和新技术的采用，而使原有资产的建造成本超过现行建造成本的超支额，以及原有资产超过体现技术进步的同类资产的运营成本的超支额。

资产的经济性贬值是指由于外部条件的变化引起资产闲置、收益下降等而造成的资产价值损失。

3、重置成本的确定

重置成本是资产的现行再取得成本，分为复原重置成本和更新重置成本。本次评估采用的是复原重置成本，指采用与评估对象相同的材料、建筑或制造标准、设

计、规格及技术等，以现时价格水平重新购建与评估对象相同的全新资产所发生的费用。

(1) 评估人员以委托方提供的有关资料为依据，了解委估房屋的外观及实体状况，并到现场进行实地勘测，对建筑面积进行测量，记录委估资产的数据资料；

(2) 房屋建筑物重置价值，主要考虑了综合造价等价值构成因素综合确定，综合造价是依据评估标的物重编预算进行调整确定，或参照兖州同类或类似房屋建筑物的现行建造成本，对照评估标的物进行差异因素调整确定。

4、贬值因数的确定

本次评估的房屋建筑物可按设计用途正常使用，所以不考虑其功能性贬值及经济性贬值，只考虑实体性贬值。即：

资产评估值 = 资产的重置成本 - 资产实体性贬值

实体性贬值根据现场勘察打分法和耐用年限法分别测算房屋建筑物的成新率，然后确定房屋建筑物的综合成新率。

(1) 观察法是有专业知识和丰富经验的工程技术人员对被评估资产的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、使用、磨损、维护和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估资产的现场勘察成新率。

(2) 耐用年限法根据房屋的建成年月、已使用年限的长短和房屋的使用维修状况分别按以下两种方法测算。

已使用年限较长的：

年限成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

建成使用年限较短：

年限成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%

(3) 综合成新率 = 年限成新率 × 0.4 + 打分成新率 × 0.6

5、评估值的确定

资产评估值 = 资产的重置成本 × 综合成新率

(二) 土地使用权的评估

1、评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》，现行评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法。考虑评估对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。本项评估中，我们在选择确定评估方法时，主要从以下方面考虑：

(1) 待估宗地虽位于兖州区城区外，但属于可参照基准地价四级工业用地覆盖范围内，其基准地价的基准日为 2019 年 1 月 1 日，基准地价的现势性较强，故可以采用基准地价系数修正法；

(2) 与评估对象处于同一供需圈内存在一定量的类似土地出让成交案例，其交易时间、交易价格、容积率等数据较易获得，故可采用市场比较法；

(3) 评估对象为工业用地，在其所在区域内的工业用地开发完成后的工业房地产的买卖交易较为少见，不易从开发完成后的房地产的整体角度来确定房地产价值；

(4) 评估对象作为工业企业用地，无法准确预测其客观收益，所以不适宜采用收益还原法进行评估；

(5) 待估宗地周围少有新近征收土地，虽土地取得费、土地开发费、税费等资料较易获得，但无法准确的确定增值收益和利润率，故不采用成本逼近法。

综上所述，结合评估对象的用地特点及我们可以掌握的资料，我们可选用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。该两种方法相比，市场比较法更能体现宗地的市场交易价格，且基准地价的基准日为 2019 年 1 月 1 日，已到了基准地价根据市场变化更新的最末年限，所以评估人员最后选择市场比较法作为宗地的评估方法，确定评估对象最终评估结果。

2、市场比较法

(1) 市场比较法的介绍

市场比较法是指与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 其基本公式为：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E$$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数=正常情况指数/比较实例宗地情况指

B：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

3、评估值的确定

经过以上程序所计算出的各项指标进行分析、汇总，确定评估结果。

(三) 分析、汇总，确定评估结果

以经过以上程序所计算出的各项指标进行分析、汇总，确定评估结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）接受委托

- 1、项目洽谈、了解基本情况、进行评估风险初步评价、决定是否接受委托；
- 2、明确评估目的、评估对象及范围；
- 3、明确评估基准日；
- 4、组成项目评估组，拟定资产评估工作方案。

（二）资产清查

根据委托方提供的委估清单，收集与评估有关的产权依据与数据资料。

（三）评定估算

- 1、现场检测与鉴定，听取有关当事人对委估资产的介绍并现场勘查实物状况；
- 2、选定评估方法；
- 3、收集市场相关信息、确定相关参数；
- 4、进行评定估算。

（四）评估汇总、提交报告

- 1、对评估结果进行汇总；
- 2、对评估结论进行分析；
- 3、撰写资产评估报告；
- 4、三级复核、领导签发报告；
- 5、打印报告并装订成册；
- 6、有关人员签字盖章、评估机构加盖公章；
- 7、将资产评估报告提交委托方。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、交易假设：是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设也是对资产拟进入的市场条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。根据本次评估目的，假设纳入评估范围内的资产为在用续用状态。

(二) 一般假设

- 1、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
- 2、国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
- 3、无其他不可预测和不可抗拒因素造成的重大不利影响。

(三) 具体假设

1、对于本评估报告中评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，山东中明资产评估有限公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

2、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

3、本项目评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

十、评估结论

经过以上方法评估，截至评估基准日 2022 年 5 月 31 日，山东天工煤矿机械有限公司房地产评估值 704.37 万元，其中房产及地面附属物评估 413.48 万元，土地使用权评估值 290.89 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于以下)：

1、由委托方提供的与评估鉴定相关的所有资料，是编制本报告的基础，并应对其提供资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任；

2、评估鉴定人员的责任是根据资产评估鉴定的目的对评估鉴定对象价值进行估算并发表专业意见，对委托方提供的产权证明文件资料进行必要的验证，但对评估对象的法律权属不提供保证；

3、对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估鉴定人员不承担责任；

4、评估结论未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

5、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的

现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

6、本项目房屋建筑物的评估结论包含增值税。

评估报告使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

4、按照现行有关规定，本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日，超过一年，此评估结论无效。

十三、评估报告报告日

本评估报告于 2022 年 6 月 21 日提出。

山东中明资产评估有限公司

评估机构法定代表人：李海清

2022 年 6 月 21 日

资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

- 一、济宁市兖州区人民法院（2020）鲁 0812 执恢 323 号《司法询价委托函》；
- 二、不动产登记信息查询结果证明复印件；
- 三、资产评估机构营业执照复印件；
- 四、评估机构备案公告文件；
- 五、评估人员资质证书复印件。

司法询价委托函

(2020)鲁0812执恢323号

山东中明资产评估有限公司:

本院受理的山东济宁兖州农村商业银行股份有限公司与山东天工煤矿机械有限公司等金融借款合同纠纷一案,因执行拍卖需要,现向你公司咨询山东天工煤矿机械有限公司名下的国有土地使用权、房产及地面附属物的市场价格。

询价标的物:山东天工煤矿机械有限公司名下的国有土地使用权、房产及地面附属物

- 附: 1、资产权属证明
2、其他相关资料

联系人: 王巍

经核对与原件相符
再次复印无效



济宁市兖州区人民法院

不动产登记信息查询结果证明

不动产权利人	山东天工煤矿机械有限公司		证件号	370882228008787							
不动产登记证号 (或所有权证号, 或土地证号)			房权证兖州字第201502880号、兖国用(2012)第2830号								
房屋坐落	兖州区济阳公路以西, 永泰路以南, 后寺村、西西村用地以北山东天工煤矿机械有限公司院内2号房										
产权来源			登记时间								
共有人信息	共有人姓名		身份证号		共有证号						
	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 经核对与原件相符 再次复印无效 </div>										
房屋状况	幢号	房号	房屋所在层	所在层建筑面积	设计用途	分摊土地面积					
	ZRZ0100600-100020002	2	1	386.92	办公						
土地状况	使用权类型		使用权面积	地类		终止日期					
	国有建设用地使用权		13467	工业用地		2061-12-08 00:00:00					
不动产登记限制信息											
产权是否有效	是	是否有预告	否	是否有预抵	否	是否有抵押	是	是否有查封	是	是否有异议	否

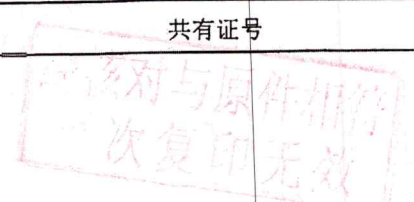
备注: 本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供 _____ 使用

注: 1、该查询记录为依法已登记的不动产权属信息, 信息来源为兖州区不动产登记机构业务管理系统。
2、本查询结果证明不含商品房合同备案信息, 如需商品房合同备案信息请到兖州区房地产服务中心交易所查询。

兖州区不动产登记中心

出具日期: 2022 年 06 月 02 日 09 时 04 分

不动产登记信息查询结果证明

不动产权利人	山东天工煤矿机械有限公司	证件号	370882228008787								
不动产登记证号 (或所有权证号, 或土地证号)		房权证兖州字第201502881号、兖国用(2012)第2830号									
房屋坐落	兖州区济阳公路以西, 永泰路以南, 后寺村、西西村用地以北山东天工煤矿机械有限公司院内1号房										
产权来源		登记时间									
共有人信息	共有人姓名	身份证号	共有证号								
											
房屋状况	幢号	房号	房屋所在层	所在层建筑面积	设计用途	分摊土地面积					
	ZRZ0100600-100020001	1	1	4916.4	工业						
土地状况	使用权类型	使用权面积	地类		终止日期						
	国有建设用地使用权	13467	工业用地		2061-12-08 00:00:00						
不动产登记限制信息											
产权是否有效	是	是否有预告	否	是否有预抵	否	是否有抵押	是	是否有查封	是	是否有异议	否

备注: 本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供 _____ 使用

注: 1、该查询记录为依法已登记的不动产权属信息, 信息来源为兖州区不动产登记机构业务管理系统。
2、本查询结果证明不含商品房合同备案信息, 如需商品房合同备案信息请到兖州区房地产服务中心交易所查询。

兖州区不动产登记中心

出具日期: 2022 年 06 月 02 日 09 时 05 分

兖州区不动产登记信息查询单

查询编号: /

查 档 情 况	查询人姓名		联系电话	
	证件名称		证件号码	
产 权 情 况	产权人	山东天工煤矿机械有限公司	身份证号	370882228008787
	产权证号	兖国用(2015)第2830号		
	坐落			
	共有情况	单独所有	登记时间	

经核对与原件相符
下次复印有效

土地状况

使用权类型	地籍号	面积	地类(用途)	终止日期
出让	370812101618GB00004	13467.00	工业用地	2061-12-08 00:00:00

共 有 人 信 息	共有人姓名	占有份额	共有证号

不动产(土地)限制信息

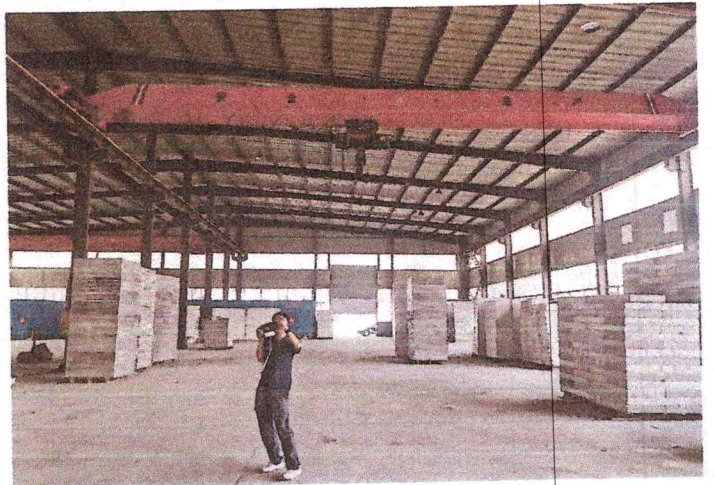
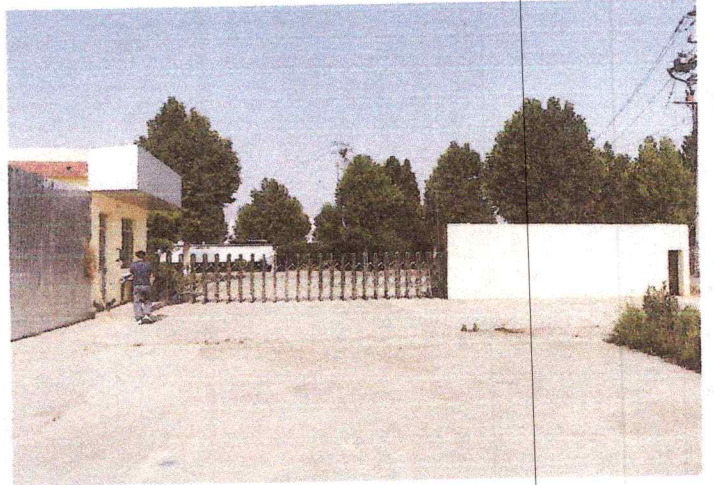
是否有产 权	/	是否有 预告	/	是否有 抵押	/	是否有 查封	/	是否有 异议	/	是否有 冻结	/	/
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金 额	抵押情况					
山东济宁兖州农村商业银行股份有限公司	山东天工煤矿机械 有限公司		2017-01-01	2015-05-15	2018-05-11	600万元						

申请执行 人	查封来文字 号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因	查封
分宜县人民 法院	(2017)赣0521执176 号		2020-07-20 00:00:00	2023-07-19 23:59:59	查封机关:分宜县 人民法院	已查封
济宁市兖州 区人民法院	(2017)鲁0812执1484 号-3	2017-12-13 16:06:03	2020-12-09 11:18:00	2023-12-08 23:59:59	查封机关:济宁市 兖州区人民法院	已查封
济宁市兖州 区人民法院	(2021)鲁0812执1924 号	2021-11-29 10:51:54	2021-11-29 10:02:00	2024-11-28 23:59:59	查封机关:济宁市 兖州区人民法院	已查封

备注:

本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考

兖州区不动产登记中心



山东省财政厅

鲁财资函〔2017〕14号

关于东营元盛资产评估有限公司等263家 资产评估机构的备案公告

根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）以及《山东省财政厅鲁财政函〔关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〕的通知》（鲁财资〔2017〕63号）等有关规定，经审核，现对东营元盛资产评估有限公司等263家资产评估机构予以备案。

- 一、资产评估机构（分支机构）名称、组织形式、执行合伙事务的合伙人（法定代表人、分支机构负责人）等信息见附件。
 - 二、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况、申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系統，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。
- 特此公告。

附件：资产评估机构备案信息表



经核对与原件相符
再次复印无效

抄送：山东省资产评估协会。

序号	评估机构（分支机构）名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）
90	济宁诚公资产评估事务所	普通合伙	魏崇奎
91	济宁金中资产评估有限公司	有限责任公司	李联伟
92	济宁经纬资产评估有限公司	有限责任公司	王庆昌
93	济宁科元资产评估有限公司	有限责任公司	曹峰
94	济宁中兴资产评估不动产评估有限公司	有限责任公司	刘志东
95	山东仁诚土地房地产资产评估有限公司	有限责任公司	兰勇
96	山东长恒信资产评估有限责任公司	有限责任公司	李志平
97	山东丰源和信资产评估有限公司济宁分公司	分公司	董立高
98	山东中明资产评估有限公司	有限责任公司	徐会艳
99	山东中新资产评估有限公司邹城分公司	分公司	张黎荣
100	邹城中立资产评估事务所	普通合伙	张休
101	莱芜诚达资产评估事务所	普通合伙	常振文
102	莱芜公允资产评估事务所	普通合伙	魏立军
103	莱芜金厦资产评估事务所	普通合伙	李传静
104	任平冠华资产评估有限公司	有限责任公司	张华
105	聊城光岳资产评估事务所	普通合伙	郭志良
106	聊城恒信资产评估事务所	普通合伙	闫玉杰
107	聊城华信资产评估事务所	普通合伙	白爱英
108	聊城金石资产评估事务所	普通合伙	王乐成
109	聊城立信资产评估有限公司	有限责任公司	王学亮
110	陈清联信正清资产评估房地产估价事务所	普通合伙	冯元秋
111	山东聊城泰源资产评估事务所	普通合伙	赵兵
112	天津中事联资产评估有限公司聊城分公司	分公司	李颖
113	临沂昊都资产评估事务所	普通合伙	高伟
114	临沂恒达信资产评估有限公司	有限责任公司	尹世琳
115	临沂鸿诚资产评估土地房地产估价有限公司	有限责任公司	张书源
116	临沂金桥通达资产评估事务所	普通合伙	黄彦存
117	临沂泰瑞资产评估事务所	普通合伙	刘智勇
118	临沂天恒信资产评估有限公司	有限责任公司	赵波
119	临沂元真资产评估有限公司	有限责任公司	熊跃信
120	山东大泰资产评估事务所	普通合伙	孙琦臻
121	山东大学资产评估有限公司	有限责任公司	杨玲
122	山东同泰资产评估有限公司	有限责任公司	潘龙
123	山东中元资产评估土地房地产估价有限公司	有限责任公司	刘光
124	北京华信众合资产评估有限公司山东分公司	分公司	付延斌
125	青岛崇德资产评估事务所	普通合伙	吴世强
126	青岛大明资产评估事务所	普通合伙	车峰
127	青岛大信房地产土地资产评估有限公司	有限责任公司	刘克民
128	青岛大信和城资产评估有限公司	有限责任公司	朱宜勇
129	青岛大信英德资产评估有限公司	有限责任公司	谭卫东
130	青岛德铭资产评估有限公司	有限责任公司	王力杰
131	青岛德盛资产评估有限责任公司	有限责任公司	王玉刚
132	青岛方正资产评估事务所	普通合伙	荣书朋
133	青岛公信永和资产评估事务所有限责任公司	有限责任公司	王军
134	青岛海德资产评估事务所	普通合伙	王海涛
135	青岛海华资产评估有限公司	有限责任公司	王海



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

经核对与原件相符
再次复印无效

姓名：杨海涛



性别：男

登记编号：37020048

单位名称：山东中明资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2002-09-27

年检信息：通过（2022-04-14）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-04-15



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

经核对与原件相符
再次复印无效

姓名：李建国



性别：男

登记编号：37000274

单位名称：山东中明资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2001-12-21

年检信息：通过（2022-03-25）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2022-04-15



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

本报告依据中国资产评估准则编制
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

济宁市兖州区人民法院拟执行山东济宁兖州农商银行
股份有限公司与山东天工煤矿机械有限公司等金融借款
合同纠纷案涉及的山东天工煤矿机械有限公司房产
及地面附属物和国有土地使用权市场价值

资产评估明细表

鲁中评报字[2022]第 059 号

(共一册, 第一册)

山东中明资产评估有限公司

二〇二二年六月二十一日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年5月31日

产权持有单位：山东天工煤矿机械有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1 房屋建（构）筑物		413.48		
2 土地使用权		290.89		
3				
4 资产总计		704.37		

资产评估机构：山东中明资产评估有限公司

项目负责人：杨海涛

签字资产评估师：

杨海涛



李建国



固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022年5月31日

产权持有单位：山东天工煤矿机械有限公司

2,466,594.00

金额单位：人民币元

序号	产权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积m ²	评估价值			评估单价(元/m ²)	备注
							原值	成新率%	净值		
1	房权证兖州字第201502880	2号两层办公楼	一层砖混 二层接建 轻钢结构	2013年	m ²	386.92	313,250	80	250,600	810	
2	房权证兖州字第201502881	1号车间	钢结构	2013年	m ²	4916.4	5,015,893	73	3,661,602	1,020	
3	无	传达室	混合	2012年	m ²	28.39	24,415	78	19,044	860	
4	无	自动门及门洞	不锈钢	2012年	m	19.50	26,520	45	11,934	1,360	
5	无	水泥地面	砼	2013年	m ²	2486.50	323,245	50	161,623	130	
6	无	餐厅	钢结构	2013年	m ²	110.45	37,553	80	30,042	340	
合 计						7948.16	5,740,876		4,134,845		

评估人员：张新禹 王蕊

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2022年5月31日

产权持有单位：山东天工煤矿机械有限公司

金额单位：人民币元														
序号	土地权证编号	宗地编号	宗地名称	土地位置	土地级别	土地用途	开发程度	终止日期	土地使用年限(年)	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(元)	备注	
1	兖国用(2015)第2830号	370812101618GB00004	山东天工煤矿机械有限公司	兖州区济阳公路以西，永泰路以南，后寺村、西村用地以北	工业用地四级	工业	红线外“五通”；红线内“五通一平”	2061/12/8	39.55	13,467.00	216.00	2,908,872		
2														
3														
4														
合 计														
											13,467.00	2,908,872		