

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737090013202200033
合同编号:	(2022)鲁1603执1209号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鲁龙峰评报字(2022)第033号
报告名称:	滨州市沾化区人民法院拟执行案件涉及的沾化区金海六路江南名庭小区不动产资产评估报告
评估结论:	2,366,600.00元
评估机构名称:	山东龙峰土地房地产资产评估事务所(普通合伙)
签名人员:	刘文强 (资产评估师) 会员编号: 37200091 陈璐璐 (资产评估师) 会员编号: 37220087
	
(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09月23日

## 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	4
三、评估对象和评估范围 .....	4
四、价值类型及其定义 .....	4
五、评估基准日 .....	5
六、评估依据 .....	5
七、评估方法 .....	6
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	8
九、评估假设 .....	9
十、评估结论 .....	10
十一、特别事项说明 .....	10
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	11
十三、资产评估报告日 .....	12
附件 .....	13

## 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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、网络司法拍卖辅助工作委托书中约定的其他资产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、本资产评估机构及资产评估专业人员提示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。

五、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

滨州市沾化区人民法院拟执行案件涉及的  
沾化区金海六路江南名庭小区不动产  
资产评估报告摘要

鲁龙峰评报字（2022）第 033 号

滨州市沾化区人民法院：

山东龙峰土地房地产资产评估事务所（普通合伙）接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用合适方法，按照必要的评估程序，对委估资产在评估基准日2022年9月19日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：对拟执行案件涉及的沾化区金海六路江南名庭小区 A3 幢楼 102、103 号房产的市场价值进行评估，为滨州市沾化区人民法院确定财产处置参考价提供价值依据。

二、评估对象和评估范围：

评估对象：拟执行案件涉及的沾化区金海六路江南名庭小区 A3 幢楼 102、103 号不动产。评估的具体范围：沾化区金海六路江南名庭小区 A3 幢楼 102、103 号房产，委估房产所在楼宇总层数为地上 3 层，102、103 号房产所在楼层均为 1-3 层，建筑面积均为 287.89 m<sup>2</sup>。房产及院落基底面积共 301.59 平方米（详见评估明细表）。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 9 月 19 日。

五、评估方法：房产采用市场法、收益法，土地使用权采用市场法、基准地价系数修正法。

六、评估结论：经评估，截至评估基准日2022年9月19日，滨州市沾化区人民法院委估资产的评估价值总计为2,366,600.00元，大写人民币贰佰叁拾陆万陆仟陆佰元整，房屋单位建筑面积价值为4,110.17元/m<sup>2</sup>。其中：占用的土地使用权评估价值226,200.00元。

本评估结论有效期自评估基准日起一年内有效，即2022年9月19日至2023年9月18日，超过一年需重新评估。

## 重要提示

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

根据法院委托要求，当事人或者其他利害关系人如对评估报告有异议，请在收到评估报告之日起五日内以书面形式向人民法院提出。

滨州市沾化区人民法院拟执行案件涉及的  
沾化区金海六路江南名庭小区不动产  
资产评估报告

鲁龙峰评报字（2022）第 033 号

滨州市沾化区人民法院：

山东龙峰土地房地产资产评估事务所（普通合伙）接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用合适方法，按照必要的评估程序，对委估资产在评估基准日2022年9月19日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人：滨州市沾化区人民法院

申请人：张士信

被执行人：沾化艺海房地产开发有限公司

其他资产评估报告使用人：国家法律、法规规定的报告使用人

二、评估目的

对拟执行案件涉及的沾化区金海六路江南名庭小区 A3 幢楼 102、103 号房产的市场价值进行评估，为滨州市沾化区人民法院确定财产处置参考价提供价值依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象：拟执行案件涉及的沾化区金海六路江南名庭小区 A3 幢楼 102、103 号不动产。评估的具体范围：沾化区金海六路江南名庭小区 A3 幢楼 102、103 号房产，委估房产所在楼宇总层数为地上 3 层，102、103 号房产所在楼层均为 1-3 层，建筑面积均为 287.89 m<sup>2</sup>。房产及院落基底面积共 301.59 平方米。（详见评估明细表）。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型分为市场价值和市场价值以外的价值。市场价值是指委估资产在评估基准日公开市场上，资产处于最佳使用或最有可能使用条件下，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。市场价值以外的价值（也称为非市场价值），是指不符合市场价值定义条件的其他资产评估价值形式的集合，主要包括投资价值、在用价值、清算价值和残余价值等。

根据本次评估目的和委估资产的现实状态，也考虑了资产评估时的市场条件，本次评估的价值类型确定为市场价值。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日期确定为 2022 年 9 月 19 日。评估中所采用的价格是评估基准日的标准。

该基准日与现场勘查日一致，能较好的反映资产状况，有利于资产的清查，结合本次评估目的，经与委托人协商，共同确定该日期为评估基准日。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

滨州市沾化区人民法院 2022 年 9 月 14 日出具的（2022）鲁 1603 执 1209 号委托书。

### （二）法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修正）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修正）；
6. 其它相关的法律法规文件。

### （三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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——不动产》（中评协〔2017〕38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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《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）权属依据

1. 鲁（2019）沾化区不动产权第0000376号《不动产权证书》；
2. 查解封登记信息。

#### （五）取价依据

1. 评估人员现场勘查记录；
2. 有关人员对委估房产情况的介绍、说明；
3. 进行市场调查获取的资料。

### 七、评估方法

房屋建筑物采用市场法、收益法，土地使用权采用市场法、基准地价系数修正法。

#### （一）资产评估的基本方法

资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法：

1. 市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。
2. 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的评估方法。
3. 成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定



评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

## （二）评估方法的选择

按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

### 1. 房产

市场法适用于居住、商业、工业、综合、特殊等各类不动产的评估，在同一地区或同一供求范围内的类似地区中，与被评估不动产相类似的不动产交易越多，市场法应用越有效；收益法适用于经营性且有稳定收益的不动产价值评估；成本法一般适用于不动产市场发育不成熟，成交实例不多，无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况。

考虑到本次评估的目的，结合委估房产的类型及实际情况，该委估房产类似的出租收益可获得，可以采用收益法；委估资产买卖市场交易活跃，可以采用市场法；其重置成本不易获得，且与评估目的不符，不宜采用成本法。

评估人员根据掌握的市场买卖资料，采用近期发生的、与委估房产用途相同、区域相近的房产为参照物，通过对实体状况、交易情况、交易日期和其他因素的修正，得到委估房产的现行市场价格；根据房产所在区域的租金水平测算年出租收益，采用适当的折现率，获得委估资产的收益现值；最后比较市场价格和收益现值的测算结果，得到委估资产的评估价值。

### 2. 国有土地使用权

市场比较法适用于类似交易案例较多的情况，委估国有土地使用权作为住宅用地，所在的区域市场交易比较活跃，可采用市场法评估；收益法适用于未来收益及风险能够较准确预测的情况，委估国有土地使用权作为住宅用地，无法获取公开市场下的经营收益，不适合采用收益法进行评估；剩余法适用于待开发或正在开发建设的不动产评估，由于委估国有土地使用权无待开发项目，不适宜采用剩余法评估；基准地价系数修正法适用于可获得基准地价及基准地价修正体系的土地使用权评估，委估国有土地使用权作为住宅用地，在沾化区城区基准地价更新范围内，属于沾化区城区三级住宅用地，可选用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，考虑到本次评估的目的，结合委估资产的类型及实际情况，本次国有土地使用权采用基准地价系数修正法和市场法进行评估。

1. 基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P=P_{10} \times (1+\sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P—待估宗地单位面积地价；

$P_{10}$ —待估宗地所在基准地价；

$\sum K_i$ —各个区域因素和个别因素修正系数；

$K_j$ —估价期日、容积率、土地使用年期、土地用途等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

2. 市场法计算公式为：

$$P = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D \cdot E$$

式中：P—委估宗地价格

$P'$ —可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—区位因素修正系数

D—实物因素修正系数

E—权益状况因素修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

山东龙峰土地房地产资产评估事务所（普通合伙）接受评估委托后，组成资产评估项目组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法律、法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

（一）评估准备阶段与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受本次司法鉴定委托；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段, 根据此次评估业务的具体情况, 按照评估程序准则和其他相关规定的要求, 评估人员通过询问、核对、勘查等方式进行实地调查, 从各种可能的途径获取评估资料, 核实评估范围, 了解评估对象现状, 关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理, 形成评定估算的依据; 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件, 选择适用的评估方法, 选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断, 形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段根据各评估小组对各类资产的初步评估结果, 编制相关评估说明, 在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误, 评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上, 依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析, 确定最终评估结论, 撰写资产评估报告书; 根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度, 对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核; 与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通; 按司法鉴定委托书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本资产评估报告是本评估机构专业评估人员根据实际条件对评估对象的价值进行理性分析、论证和比较后得出的公允评估结论, 是基于以下评估假设条件下形成的评估结论:

(一) 公开市场假设: 存在一个充分发达及完善的市场条件, 在这个市场上, 买方和卖方的地位平等, 都有获取足够市场信息的机会和时间, 买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

(二) 持续使用假设: 委估房产将按其设计或现行正在使用的用途及方式继续使用下去, 由于持续使用假设是在一定市场条件下对被评估资产使用状态的一种假定说明, 没有考虑被评估资产用途替换、亦未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对评估结论的影响, 因此评估结论仅对本报告已确定的评估目的和资产评估报告使用人合理。

(三) 交易假设: 假定所有评估标的已经处在交易过程中, 评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

(四) 最高最佳使用假设: 委估资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提

下，经过充分合理的论证，实现其最高价值的使用。

（五）其他假设：本次评估不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，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

上述任何一项若不成立，则将对评估结论产生重大影响。

## 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，经评估，截至评估基准日2022年9月19日，滨州市沾化区人民法院委估资产的评估价值总计为2,366,600.00元，大写人民币贰佰叁拾陆万陆仟陆佰元整，房屋单位建筑面积价值为4,110.17元/m<sup>2</sup>。其中：占用的土地使用权评估价值226,200.00元。

房产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

相关结果		估价方法	市场法	收益法
测算结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）		4,110.17	2,008.75
	总价		2,366,600.00	1,156,600.00
评估价值	单价（元/m <sup>2</sup> ）			4,110.17
	总价			2,366,600.00

本评估结论有效期自评估基准日起一年内有效，即2022年9月19日至2023年9月18日，超过一年需重新评估。

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

（一）委托人及相关当事人对其提供的文件资料的完整性、合法性、真实性承担法律责任，本次评估对委估资产权属不发表意见，仅对价值发表意见。

（二）委托人转来的资料显示，江南名庭 A3 幢 102 号房产在 2022 年 7 月 18 日以查封文号（2022）鲁执保 324 号被滨州市沾化区人民法院预查封，未查询到相关抵押信息；A3 幢 103 号房产在 2022 年 7 月 20 日以查封文号（2022）鲁 1603 执保 324 号被滨州市沾化区人民法院预查封，在 2022 年 7 月 20 日以查封文号（2022）鲁 1603 执保 328 号被滨

州市沾化区人民法院轮候预查封，在 2022 年 8 月 12 日以查封文号（2022）鲁 1603 执保 3358 号被滨州市沾化区人民法院轮候预查封，未查询到相关抵押信息。

（三）应委托人要求，本次评估单独列示委估房产占用土地使用权的价值，占用土地使用权的面积采用房产及院落基底面积，不包括分摊面积。本次评估采用的数据系委托人及评估人员现场测量的房产及院落基底面积，该面积未经专业测量，可能与实际不符，最终以房地产主管部门最终确定的面积为准。

（四）评估基准日后、有效期以内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产评估值进行相应调整；若评估目的、资产价值类型等发生变化，委托人应及时聘请资产评估机构重新确定评估价。

（五）本次委估房产评估价值不考虑评估费、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，不考虑相关物业、水电暖等费用情况及欠缴税金情况。

（六）本次对委估房产进行了现场调查，现场调查过程中委托人、申请人积极配合，被执行人未到场。

以上特别事项提请报告使用人予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

（二）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。

（三）除委托人、网络司法拍卖辅助工作委托书中约定的其他资产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评估对象可实现价格的保证。

以上事项提请报告使用人予以特别关注。特别提请报告使用人注意，评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结果

一般会失效。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 9 月 22 日。

资产评估师：

刘为强  
资产评估师  
37200091

资产评估师：

陈璐璐  
资产评估师  
37220087

山东龙峰土地房地产资产评估事务所（普通合伙）

二〇二二年九月二十二日



## 附件

- 一、不动产评估明细表
- 二、网络司法拍卖辅助工作委托书复印件
- 三、《查解封登记信息》复印件
- 四、《不动产权证书》复印件
- 五、资产评估师承诺函
- 六、相关资产照片
- 七、评估机构营业执照复印件
- 八、资产评估机构备案公告复印件
- 九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件

## 房产评估明细表

评估基准日：2022年9月19日

被评估单位：沾化艺海房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	产权证号	坐落位置	房屋类型	总层数及所在楼层	建成日期	主房建筑面积(m <sup>2</sup> )	市场法测算结果	收益法测算结果	评估价值		备注
										评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(取整)	
1	江南名庭小区A3幢楼102号	无	沾化区金海六路江南名庭小区	住宅	共3层1-3层	2013.12.15	287.89	1,183,300.00	578,300.00	4,110.17	1,183,300.00	
2	江南名庭小区A3幢楼103号	无	沾化区金海六路江南名庭小区	住宅	共3层1-3层	2013.12.15	287.89	1,183,300.00	578,300.00	4,110.17	1,183,300.00	
合计							575.78	2,366,600.00	1,156,600.00		2,366,600.00	

编制单位：山东龙峰土地房地产资产评估事务所（普通合伙）

资产评估师：刘文强、陈璐璐

编制时间：2022年9月22日





### 土地使用权评估明细表

评估基准日：2022年9月19日

被评估单位：沾化艺海房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地使用权人	土地使用权证号	坐落	证载用途	开发程度	土地使用权终止日期	证载面积(m <sup>2</sup> )	评估面积(m <sup>2</sup> )	市场法测算结果总价	基准地价系数修正法测算结果总价	评估价值		备注
											单价(元/m <sup>2</sup> )	总价	
1	沾化艺海房地产开发有限公司	鲁(2019)沾化区不动产权第0000376号	滨州市沾化区老永馆路以南, 新海路以西	住宅	六通一平	2087年7月5日	18,245.00	301.59	249,300.00	191,800.00	750.00	226,200.00	
合计							18,245.00	301.59	249,300.00	191,800.00		226,200.00	

评估机构：山东龙峰土地房地产资产评估事务所（普通合伙）

资产评估师：刘文强、陈璐璐

编制时间：2022年9月22日



# 滨州市沾化区人民法院

## 委托书

(2022)鲁1603执1209号  
山东龙峰土地房地产资产评估事务所（普通合伙）：

我院在执行张士信与沾化艺海房地产开发有限公司 合同、无因管理、不当得利一案中，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日内确定是否接受委托，如接受请于收到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：

江南名庭小区A3幢楼102、103房产。



承办人：张洪海 联系电话：

联系人：王宁宁 联系电话：18366803123

本院地址：山东省滨州市沾化区富国路259号

## 查解封登记信息

不动产单元号: 371603001012GB00007F00030002

业务号 内容	202207180006			
查封机关	滨州市沾化区人民法院			
查封类型	预查封			
查封文件	(2022)鲁执保324号			
查封文号	(2022)鲁执保324号			
查封期限	2022-07-18 00:00:00起 2025-07-17 23:59:59止			
查封范围	滨州市沾化区金海六路 143号A3号住宅楼102			
登记时间	2022年07月18日 11时53分 39秒			
登簿人	刘新梓			
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记	登记时间: 2022年07月18 日 11时53分39秒; 原告:张士信 法官名称:刘 建国 联系电话:054373224 85 被查封权利人:沾化艺 海房地产开发有限公司			
备注信息				

## 查解封登记信息

不动产单元号: 371603001012GB00007F00030003

业务号 内容	202207200002	202207200005	202208120008	
查封机关	滨州市沾化区人民法院	滨州市沾化区人民法院	滨州市沾化区人民法院	
查封类型	预查封	轮候预查封	轮候预查封	
查封文件	(2022)鲁1603执保324号	(2022)鲁1603执保328号	(2022)鲁1603执保358号	
查封文号	(2022)鲁1603执保324号	(2022)鲁1603执保328号	(2022)鲁1603执保358号	
查封期限	2022-07-20 00:00:00起 2025-07-19 23:59:59止	2022-07-20 00:00:00起 2025-07-19 23:59:59止	2022-08-12 00:00:00起 2025-08-11 23:59:59止	
查封范围	滨州市沾化区金海六路 143号A3号住宅楼103	滨州市沾化区金海六路 143号A3号住宅楼103	滨州市沾化区金海六路 143号A3号住宅楼103	
登记时间	2022年07月20日 09时47分 28秒	2022年07月20日 11时39分 20秒	2022年08月12日 17时51分 09秒	
登簿人	刘新梓	刘新梓	刘新梓	
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记	登记时间: 2022年07月20 日 09时47分28秒; 原告:张士信 法官名称:刘 建国 联系电话:054373224 85 被查封权利人:沾化艺 海房地产开发有限公司	登记时间: 2022年07月20 日 11时39分20秒; 原告:卢国叶 法官名称:王 晓辉 联系电话:7322485 被 查封权利人:沾化艺海房地 产开发有限公司	登记时间: 2022年08月12 日 17时51分09秒; 原告:李荣磊 法官名称:刘 建国 联系电话:0000 被查 封权利人:沾化艺海房地 产开发有限公司	
备注信息				

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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 37003522200

鲁 ( 2019 ) 沾化区 不动产权第 0000376 号

权利人	沾化艺海房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	滨州市沾化区老永台路以南、新海路西侧
不动产单元号	371824004012GB00007W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	住宅用地
面积	18245.00m <sup>2</sup>
使用期限	住宅用地：2018-12-29起2087-07-05止
权利其他状况	原不动产权证号：鲁（2018）沾化区不动产权第0000175号、鲁（2019）沾化区不动产权第0000356号 用途和期限： 住宅用地：2018-12-29起2087-07-05止



# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编码: 371624001012GB00007 权利人: 沾化艺海房地产开发有限公司

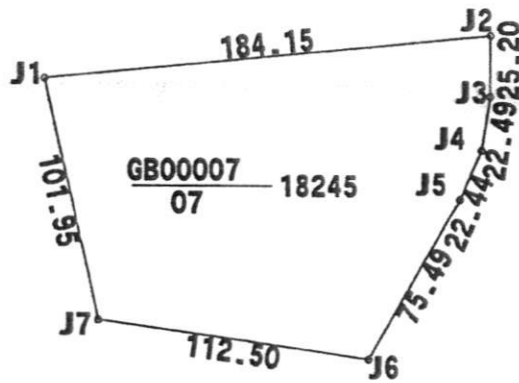
所在图幅号: 74.00-94.25、74.00-94.50 宗地面积: 18245.00

北



沾化艺海房地产开发有限公司

田家村集体土地



国有存量建设用地

国有存量建设用地

滨州市沾化区不动产登记中心

绘图日期: 2019年4月1日

# 资产评估师承诺函

滨州市沾化区人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院拟执行张士信与沾化艺海房地产开发有限公司合同、无因管理、不当得利一案中涉及的不动产市场价值，以2022年9月19日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与网络司法拍卖辅助工作委托书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则选用了适当的评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

刘波  
37200091

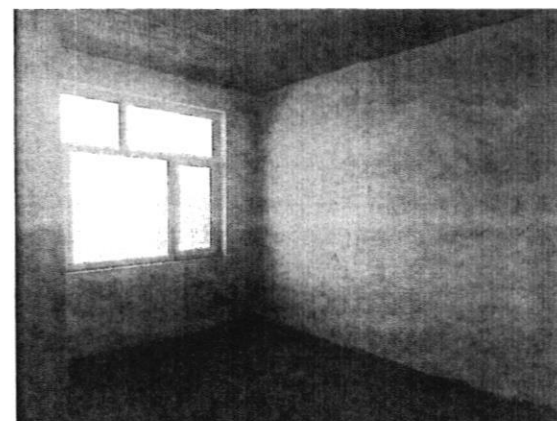
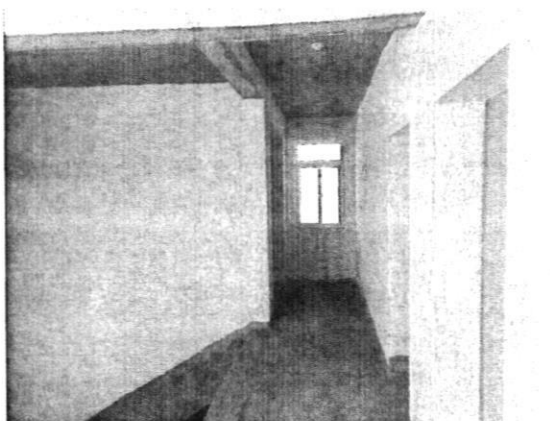
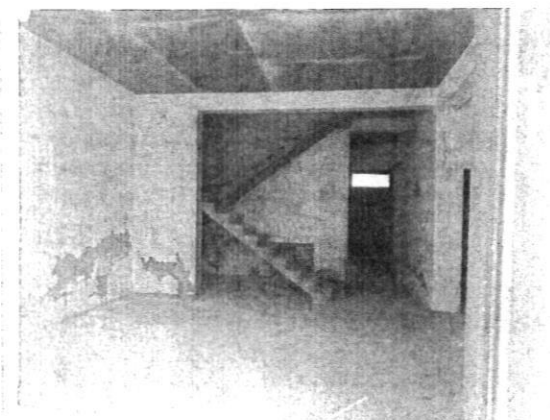
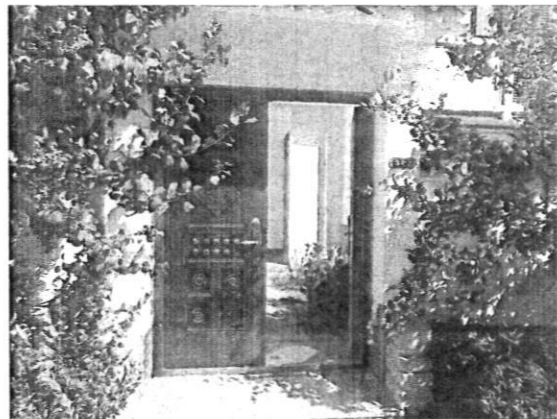
资产评估师：

陈璐璐  
37220087

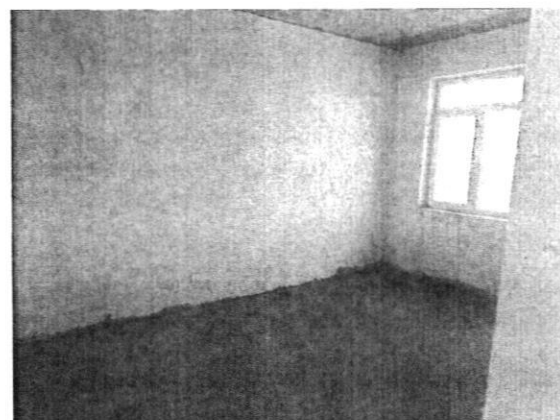
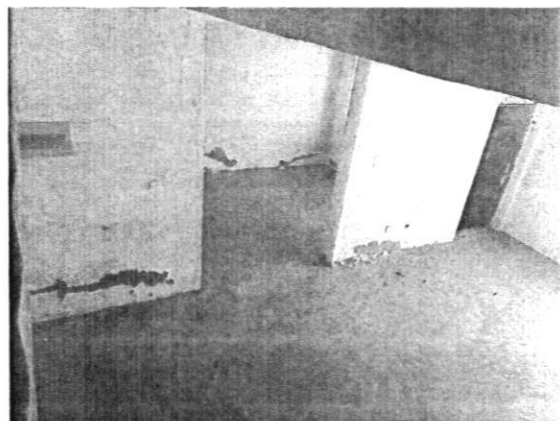
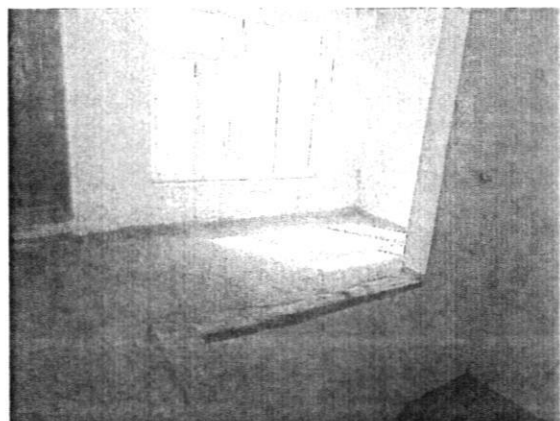
2022年9月22日



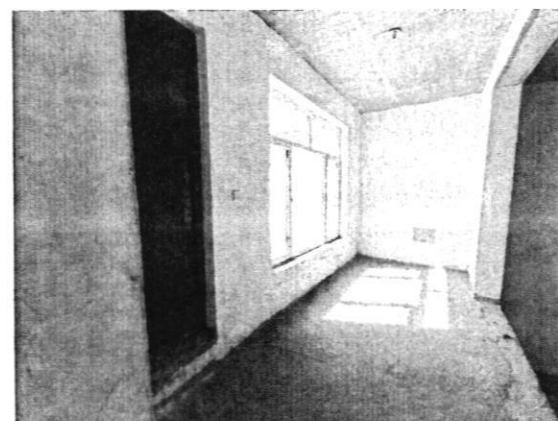
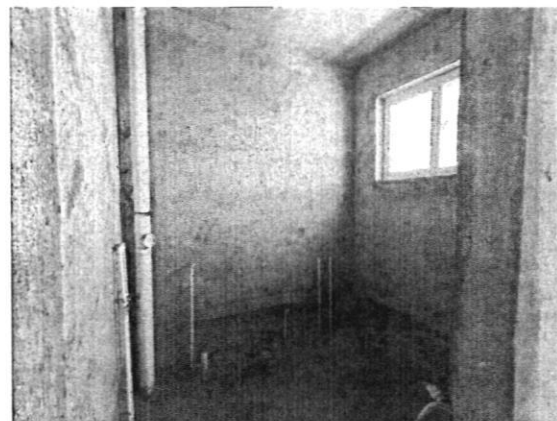
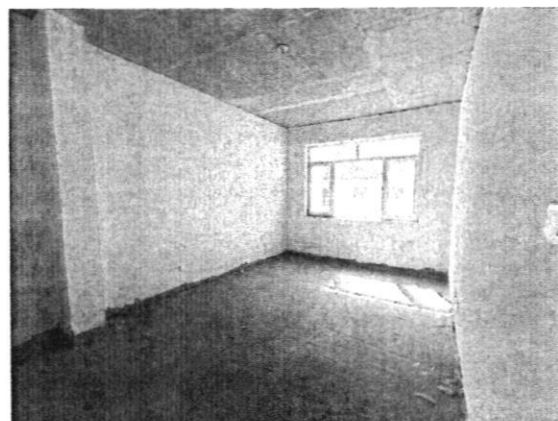
现场勘查照片 102



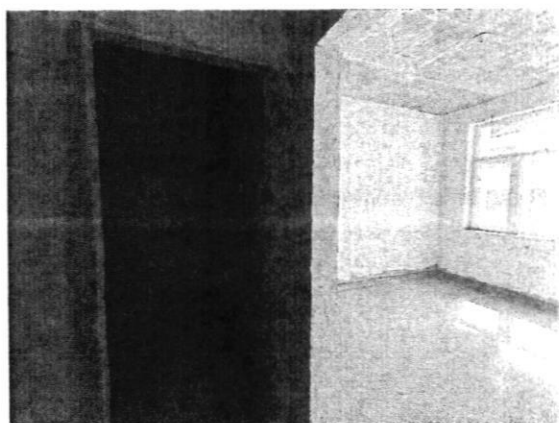
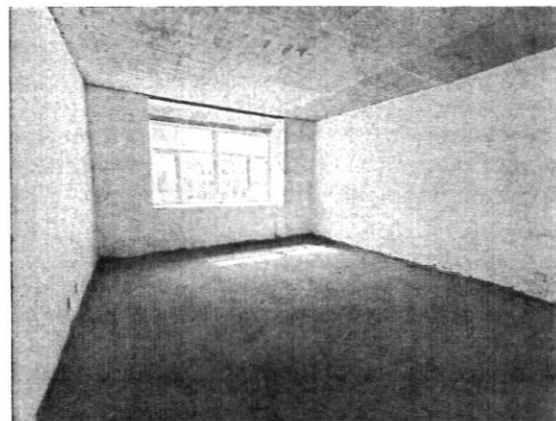
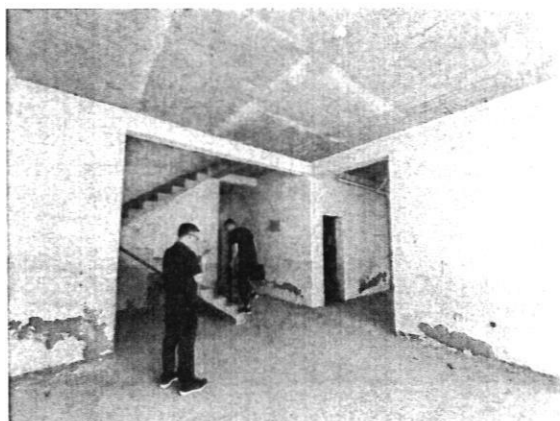
现场勘查照片 102

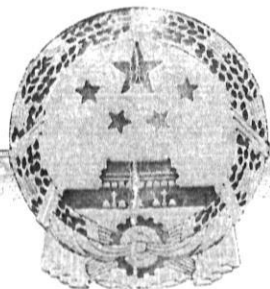


现场勘查照片 103



现场勘查照片 103





统一社会信用代码

91371600694420471A

# 营业执照



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 山东龙峰土地房地产资产评估事务所（普通合伙）  
类型 普通合伙企业  
执行事务合伙人 李洪波

成立日期 2009 年 09 月 02 日  
合伙期限 2009 年 09 月 02 日至 2034 年 09 月 01 日  
主要经营场所 滨州开发区渤海十八路以西房投置业广场 B座19层

经营范围 房地产价格评估、土地价格评估、房地产咨询服务；从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估业务；工程测量、不动产测绘、不动产登记代理；资产评估咨询、财务咨询（不含证券期货投资咨询）（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）

登记机关

2021 年 02 月 02 日



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

# 山东省财政厅

资产评估备案公告〔2019〕29号

## 关于山东龙峰土地房地产资产评估事务所1家 资产评估机构变更备案的公告

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97号）和山东省财政厅《转发财政部〈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，现对山东龙峰土地房地产资产评估事务所1家资产评估机构予以变更备案。资产评估机构执行合伙事务的合伙人（法定代表人）、合伙人（股东）等变更信息详见附件。资产评估机构相关变更信息已录入备案信息管理系统，可以通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

附件：山东龙峰土地房地产资产评估事务所1家资产评估机构变更备案信息表



抄送：山东省资产评估协会。



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘文强

性别：男

登记编号：37200091



单位名称：山东龙峰土地房地产资产评估  
事务所（普通合伙）



初次执业登记日期：2020-04-26

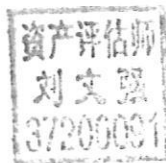
年检信息：通过（2022-03-25）

(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：刘文强

本人印鉴：



打印日期：2022-04-13



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>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈璐璐

性别：女

登记编号：37220087

单位名称：山东龙峰土地房地产资产评估  
事务所（普通合伙）

初次执业登记日期：2022-03-04

年检信息：2022年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：陈璐璐

本人印鉴：  
资产评估师  
陈璐璐  
37220087



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-04-13

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>