

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737080130202500023
合同编号:	滨天力所评字（2025）第017号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	滨天力所评字（2025）第017号
报告名称:	资产评估报告书
评估结论:	1,988,134.00元
评估报告日:	2025年04月23日
评估机构名称:	滨州市天力资产评估事务所
签名人员:	韩洁（资产评估师） 正式会员 编号：37200312 张广新（资产评估师） 正式会员 编号：37000938
 (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。

备案回执生成日期：2025年05月07日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本报告依据中国资产评估准则编制

滨州市沾化区人民法院拟核实滨州农村商业银行股份有限
公司与山东海亿建筑工程有限公司、山东沾化五谷康
面粉有限公司借款合同纠纷一案中涉及的土地使用权
及地上建筑物司法执行财产处置参考价目单项

资产评估报告

滨天力所评报字[2025]第017号

(共1册, 第1册)

滨州市天力资产评估事务所

二零二五年四月二十三日

目 录

1、资产评估报告.....	
2、资产评估报告附件.....	
3、主要资产照片复印件.....	
4、资产评估师资格证书复印件.....	
5、评估机构营业执照复印件.....	
6、评估机构资格证书复印件.....	

声 明

(一) 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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

(二) 本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本资产评估报告的使用人。

(三) 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，是经济行为实现的参考依据。

(四) 我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

(五) 我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

(六) 我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

(七) 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

滨州市天力资产评估事务所接受滨州市沾化区人民法院的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公允的资产评估方法，对滨州市沾化区人民法院申报的资产—土地使用权1项及地上建筑物15项进行了现场清查及询问，履行了公认的评估程序。目前，我们的资产评估工作业已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

一、委托方及资产持有者

委托方：滨州市沾化区人民法院

资产持有者：山东沾化五谷康面粉有限公司

二、评估目的：

为滨州市沾化区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估范围及对象：

土地使用权1项及地上建筑物15项。

纳入评估范围的资产与委托评估资产范围一致。

四、价值类型：

本报告评估选择市场价值作为本次评估结论的价值类型。

五、评估基准日：

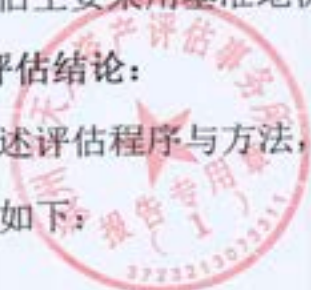
本项目资产评估基准日为2025年3月10日；

六、评估方法：

本次评估主要采用基准地价修正系数法及重置成本法。

七、评估结论：

经过上述评估程序与方法，截止2025年3月10日，委托评估的资产评估结果如下：



项目	评估价值（人民币元）
土地使用权	1,133,532.00
地上建筑物	854,602.00
合计	1,988,134.00

八、 报告有效期:

本评估结果有效期限为一年，自2025年3月10日起到2026年3月9日止。

重 要 提 示

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要与评估报告正文具有同等法律效力；肢解、改动、复制无效。

滨州市天力资产评估事务所

二零二五年四月二十三日

滨州市沾化区人民法院拟核实滨州农村商业银行股份有限公司
与山东海亿建筑工程有限公司、山东沾化五谷康面粉有限公司
借款合同纠纷一案中涉及的土地使用权及地上建筑物

司法执行财产处置价目单项

资产评估报告

正文

滨天力所评报字[2025]第017号

滨州市沾化区人民法院：

滨州市天力资产评估事务所接受贵院的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用基准地价修正系数法及重置成本法，按照公允的资产评估程序，对委托方评估的土地使用权及地上建筑物进行了实地察看与核对，履行了公认的评估程序。在2025年3月10日的委估资产司法执行财产处置参考价进行了评估工作，现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、资产持有方概况

（一）委托方：

名称：滨州市沾化区人民法院

（二）资产持有方：

名称：山东沾化五谷康面粉有限公司

性质：有限公司

二、评估目的：为滨州市沾化区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

滨州市沾化区人民法院委托评估的土地使用权及地上建筑物司法执

行财产处置参考价值。

评估的具体范围以滨州市沾化区人民法院委托书为基础，凡列入对外委托评估工作移交单内并经核实的资产均在本次评估范围之内。本次评估的具体范围包括山东沾化五谷康面粉有限公司所有的土地使用权1项和地上建筑物15项，通过现场查验了解，委估资产证载坐落位置：滨州市沾化区滨孤路与东环路交叉口。其中：

1、土地使用权1项，面积为3404.00m²，土地使用权登记证号为沾国用（2013）第626号，地类（用途）其他商服用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2052年11月6日；

2、地上建筑物15项（证载地上建筑物16项，经现场清查，幢号为13、产权证号为沾化房权证城北字第20140085号地上建筑物缺失），包括：

序号	房屋幢号 /构筑物名称	产权证号	结构	建成 年代	层 数	单位	数量
1	1	沾化房权证城北 字第 20140073 号	砌体	2002	1	平方米	94.37
2	2	沾化房权证城北 字第 20140074 号	砌体	2002	1	平方米	59.48
3	3	沾化房权证城北 字第 20140075 号	砌体	2002	1	平方米	7.64
4	4	沾化房权证城北 字第 20140076 号	砌体	2002	1	平方米	27.14
5	5	沾化房权证城北 字第 20140077 号	混合	2004	2	平方米	292.34
6	6	沾化房权证城北 字第 20140078 号	砌体	2004	1	平方米	70.33
7	7	沾化房权证城北 字第 20140079 号	砌体	2006	1	平方米	67.61
8	8	沾化房权证城北 字第 20140080 号	砌体	2009	1	平方米	64.63
9	9	沾化房权证城北 字第 20140081 号	砌体	2007	1	平方米	128.63
10	10	沾化房权证城北 字第 20140082 号	砌体	2008	2	平方米	241.43
11	11	沾化房权证城北 字第 20140083 号	砌体	2008	1	平方米	100.44
12	12	沾化房权证城北 字第 20140084 号	砌体	2008	1	平方米	139.96

13	厕所	无	砌体			平方米	8.1
14	混凝土路面	无	混凝土			平方米	458.2
15	混凝土路面	无	混凝土			平方米	993.86

上述土地及地上建筑物规划用途为商业，现已出租多家租户用于商业用途，建设年代较久远，现状一般，已设定抵押于滨州农村商业银行股份有限公司。

四、价值类型

本报告价值类型选用市场价值。

五、评估基准日

根据委托方要求，本次资产评估的基准日为2025年3月10日。

六、评估依据

1、行为依据：

•滨州市沾化区人民法院出具的委托书；

2、法律法规依据：

- 《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
- 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 《资产评估职业道德准则》等25项准则（中评协〔2017〕30号）；
- 《资产评估职业准则-资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）
- 《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》
- 《人民法院委托评估工作规范》
- 其他涉及资产评估行为的法律依据。

3、取价依据：

•资产评估常用数据及参数手册。



•市场调查价格及经验值。

七、评估方法

土地使用权的评估

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和资产评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

依据《城镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为商业用地，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、收益还原法等方法评估。

市场比较法是根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与待估宗地的交易情况、交易期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出待估宗地在估价期日的市场价值。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地所有权收益来确定土地价格的方法。

基准地价系数修正法是根据替代原则，就待估宗地的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

收益还原法是将预计的待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估宗地的客观合理价格的方法。土地未来地租的资本化是其基本原理。

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。假设开发法常用于以下三种情形：一是待开发房地产或代征收改造后再开发房地产的土地估价；二是仅将土地开发整理成

可供直接利用的土地估价；三是现有房地产中地价的单独评估。

考虑到近年土地市场情况，结合本次委估资产特点，本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法

1、确定基准地价

查询待估宗地所在区域的基准地价文件（政府发布），明确土地用途、级别或区段、对应的基准地价；

2、因素修正

通过系数调整基准地价，常见修正因素包括：

- （1）期日修正：基准地价发布日与评估时点的地价波动；
- （2）容积率修正：宗地实际容积率与基准地价设定容积率的差异；
- （3）区域因素修正：交通条件、商服繁华度、基础设施、环境等；
- （4）个别因素修正：宗地形状、面积、坡度、临路状况等；
- （5）使用年期修正：土地使用权剩余年限与基准地价设定年限不同；
- （6）开发程度修正：宗地实际“几通一平”与基准地价设定的开发条件差异；

3、计算公式

宗地地价= 基准地价*(1±Σ修正系数)*年期修正系数*容积率修正系数±开发程度差额

地上建筑物的评估

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，对地上建筑物采用重置成本法进行评估。选择理由：委托方提供材料限制，对预期收益不能进行准确测算，不能采用收益法；委托评估的地上建筑物没有完善的交易市场，交易案例很少，不能采用市场法。

根据评估目的及所收集的资料，本次采用“重置成本法”进行评估。

重置成本法

(1) 重置成本的确定：按评估基准日（2025年3月10日）的人工单价、2025年二季度的材料价格，套用相应定额和综合费用定额，根据工程实际完工情况得出工程造价，再考虑工程建设前期及其他费用，得出构筑物的重置成本。

(2) 成新率的确定：根据建成日期年限及资产实际现状情况，结合现场勘察后确定综合成新率；

(3) 评估价值的确定：其计算公式为：

评估值 = 重置成本 × 成新率

八、评估程序实施过程和情况

(一) 委托方发出资产评估对外委托评估工作移交单，我事务所接受委托。

(二) 组成评估小组、制定工作方案。

(三) 资产清查核对

评估人员与委托方有关人员交流与咨询，提请准备相关资料等。按照约定事项，委托方、申请人一起到现场对申报委估资产进行了清查、确认、记录，对评估对象进行甄别，对评估对象实际状态进行了估计与核对。

(四) 评定估算

评估工作从2025年3月10日开始至2025年4月23日止。评估人员对收集数据进行整理、计算、汇总，按照评估资产现实状况所选择的评估方法，对评估对象进行了测算，并于2025年4月15日得出了初步计算结果。

(五) 出具正式报告

在上述基础上评估小组完成了资产评估报告的撰写工作，2025年4月15日我们向委托方及相关当事方通报评估结果征求意见。于2025年4月23

日我们向委托方出具资产评估报告。

九、评估假设和限定条件

本报告系在以下评估基准和评估假设下制作完成的：

（一）评估基准

委托评估资产的产权均是正常的，因而对于进行合法的自由交易，无限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

（二）评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提。

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，假定评估对象在评估基准日的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

4、本次评估以被评估资产现状为前提。

5、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利影响：

（1）已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

（2）评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权。

（3）特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

（4）委托方和相关当事方未列报或未向我们作出说明可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

6、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保养、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不

存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对评估资产可见部分的观察，以及相关管理、维护之抽查和有限了解等，评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

十、评估结论

经过上述评估程序与方法，截止2025年3月10日，委托评估的资产评估结果如下：

项目	评估价值（人民币元）
土地使用权	1,133,532.00
地上建筑物	854,602.00
合计	1,988,134.00

十一、特别事项说明

1、接受委托，由相关当事方带领下，我们对评估资产进行现场清查。现场参加人员包括评估机构人员、当事方申请人，资产持有方山东沾化五谷康面粉有限公司相关人员未到现场。

2、委托方及当事人提供了土地登记证、房屋产权证及对评估委托书，未提供账务资料。本次评估范围以对外委托评估工作移交单中的资产（以现场为准）为限。相关当事人对申报材料负完全的法律 responsibility，对所提报资产的完整性、合法性和真实性负责，并承担法律责任。

3、在本次评估中，土地使用权面积以土地登记证数量为依据。地上建筑物以房屋产权证及现场测量结果为依据。

4、本资产评估报告是根据委托方及相关当事方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。

5、上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

6、本评估机构及参加评估工作的全体人员与委托方、相关当事方及资产持有方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

7、本报告评估结论是对 2025 年 3 月 10 日委估资产价值的客观公允反映，本评估机构对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

8、评估人员对本次评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其作任何形式的保证，因评估资产产权引发的诉讼纠纷与评估机构及资产评估师无关。

十二、评估报告的使用限制说明

1、评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不会随意向他人公开。

2. 未征得评估机构的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3、本次评估结果仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。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评估对象可实现价格的保证。

4. 评估报告的使用有效期：根据国家的有关规定，本报告的有效使用期为一年，自评估基准日起计算，即从2025年3月10日起到2026年3月9日止的期限内有效。

十三、评估报告提出日期

本评估报告的提出日期为2025年4月23日。

评估机构法定代表人

签章



资产评估师

张广新

签章

资产评估师

韩洁

签章



滨州市天力资产评估事务所

二零二五年四月二十三日

资产评估结果汇总表

表1
共1页, 第1页

评估基准日: 2025年3月10日

委托单位: 滁州市谯化区人民法院

货币单位: 人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	备注
流动资产	1			
长期投资	2			
固定资产	3			
其中: 在建工程	4			
房屋建筑物及附属物	5	0.00	85.46	
设 备	6	0.00		
无形资产	7			
其中: 土地使用权	8	0.00	113.35	
其它资产	9			
资产总计	10	0.00	198.81	
流动负债	11			
长期负债	12			
负债总计	13			
净 资 产	14	0.00	198.81	

评估机构: 滁州天力资产评估事务所
法定代表人: 张广新

项目负责人:
签字资产评估师:

正式执业会员
资产评估师
韩 洁
37200312

正式执业会员
资产评估师
张广新
37000938



正式执业会员
资产评估师
张广新
37000938

固定资产----地上建筑物及附属物清查评估明细表

评估基准日：2025年3月10日

委托单位：滨州市沾化区人民法院

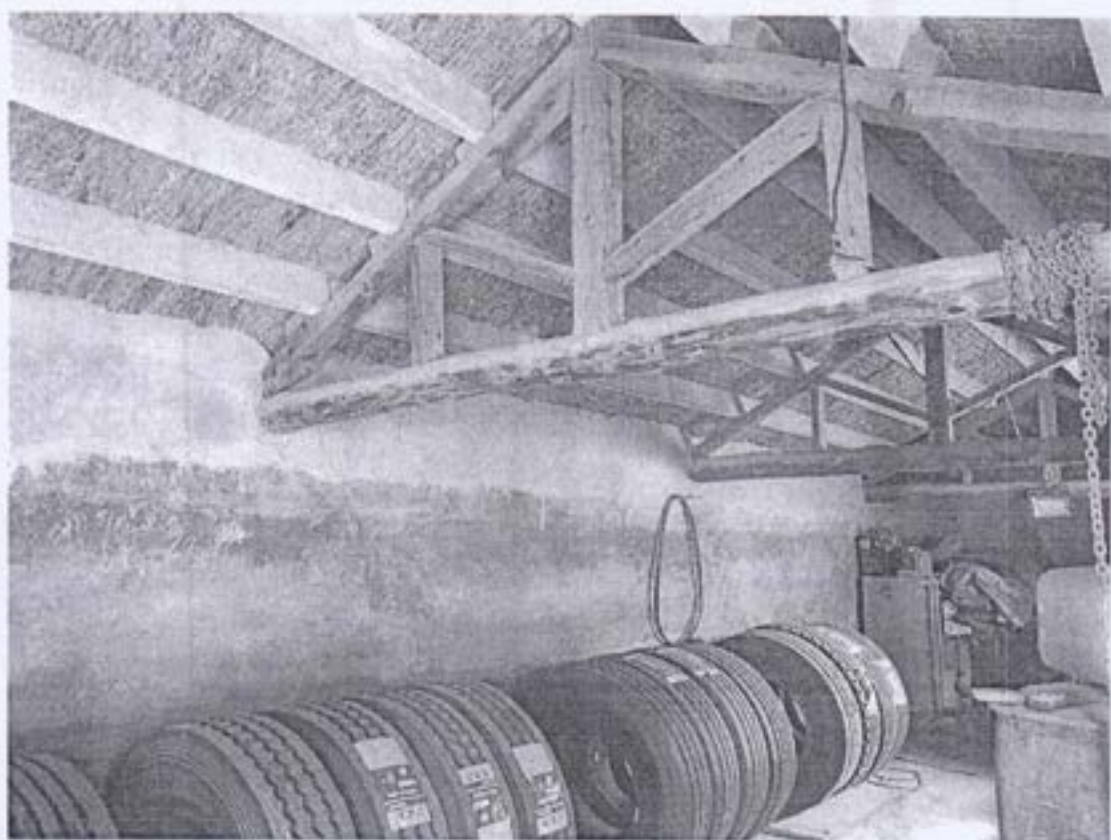
货币单位：人民币元

序号	房屋幢号/构筑物名称	产权证号	结构	建成年代	层数	单位	数量	评估价值			备注
								重置价值	成新率(%)	净值	
1	1	沾化房权证城北字第20140073号	砌体	2002	1	平方米	94.37	64,407.53	46	29,627.00	平房
2	2	沾化房权证城北字第20140074号	砌体	2002	1	平方米	59.48	40,595.10	46	18,511.00	平房
3	3	沾化房权证城北字第20140075号	砌体	2002	1	平方米	7.64	3,609.90	46	1,646.00	平房
4	4	沾化房权证城北字第20140076号	砌体	2002	1	平方米	27.14	32,771.55	46	14,944.00	平房
5	5	沾化房权证城北字第20140077号	混合	2004	2	平方米	292.34	460,435.50	47	217,326.00	楼房
6	6	沾化房权证城北字第20140078号	砌体	2004	1	平方米	70.33	81,231.15	47	38,341.00	平房
7	7	沾化房权证城北字第20140079号	砌体	2006	1	平方米	67.61	81,639.08	49	39,840.00	平房
8	8	沾化房权证城北字第20140080号	砌体	2009	1	平方米	64.63	74,647.65	51	38,220.00	平房
9	9	沾化房权证城北字第20140081号	砌体	2007	1	平方米	128.63	148,567.65	50	73,690.00	平房
10	10	沾化房权证城北字第20140082号	砌体	2008	2	平方米	241.43	354,902.10	50	178,871.00	楼房
11	11	沾化房权证城北字第20140083号	砌体	2008	1	平方米	100.44	121,281.30	50	61,126.00	平房
12	12	沾化房权证城北字第20140084号	砌体	2008	1	平方米	139.96	158,714.64	50	79,992.00	平房
13	厕所	无				平方米	8.1	4,252.50	33	1,389.00	
14	混凝土路面	无				平方米	458.2	46,042.23	39	17,803.00	
15	混凝土路面	无				平方米	993.86	111,921.06	39	43,276.00	
合计								1,785,018.93		854,602.00	

评估机构：滨州市天力资产评估事务所

填表日期：2025年3月10日







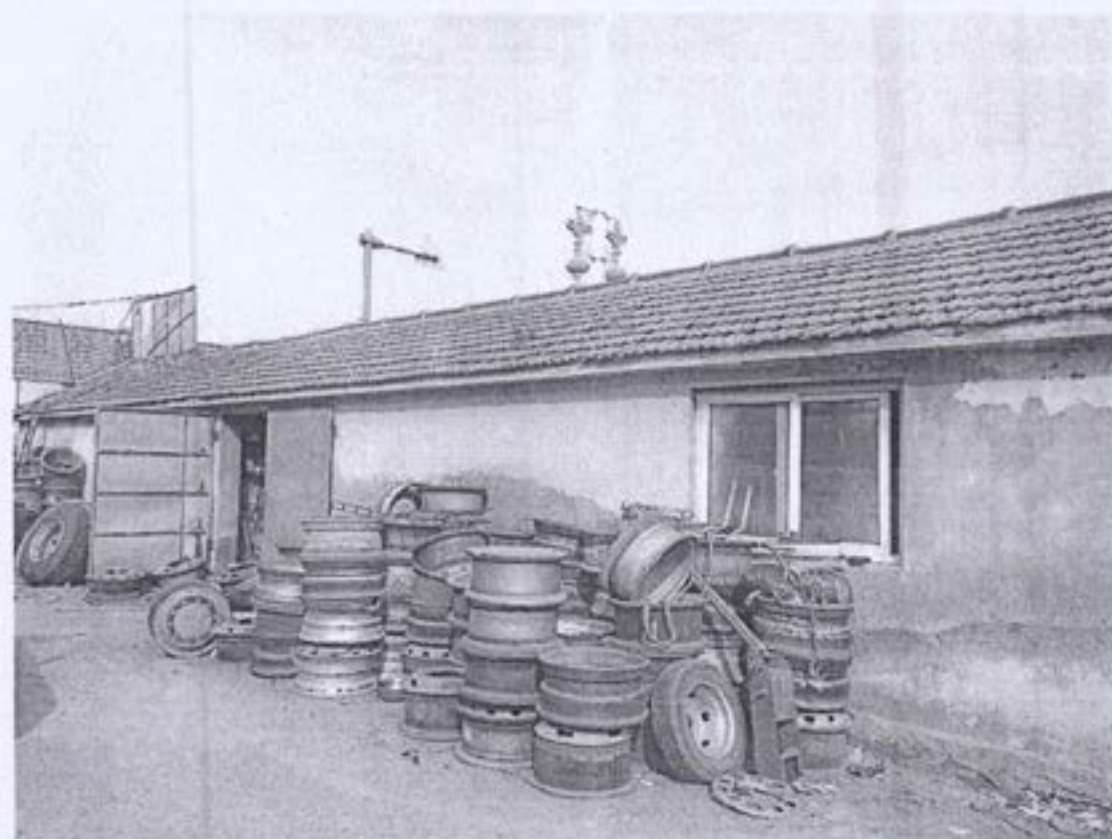








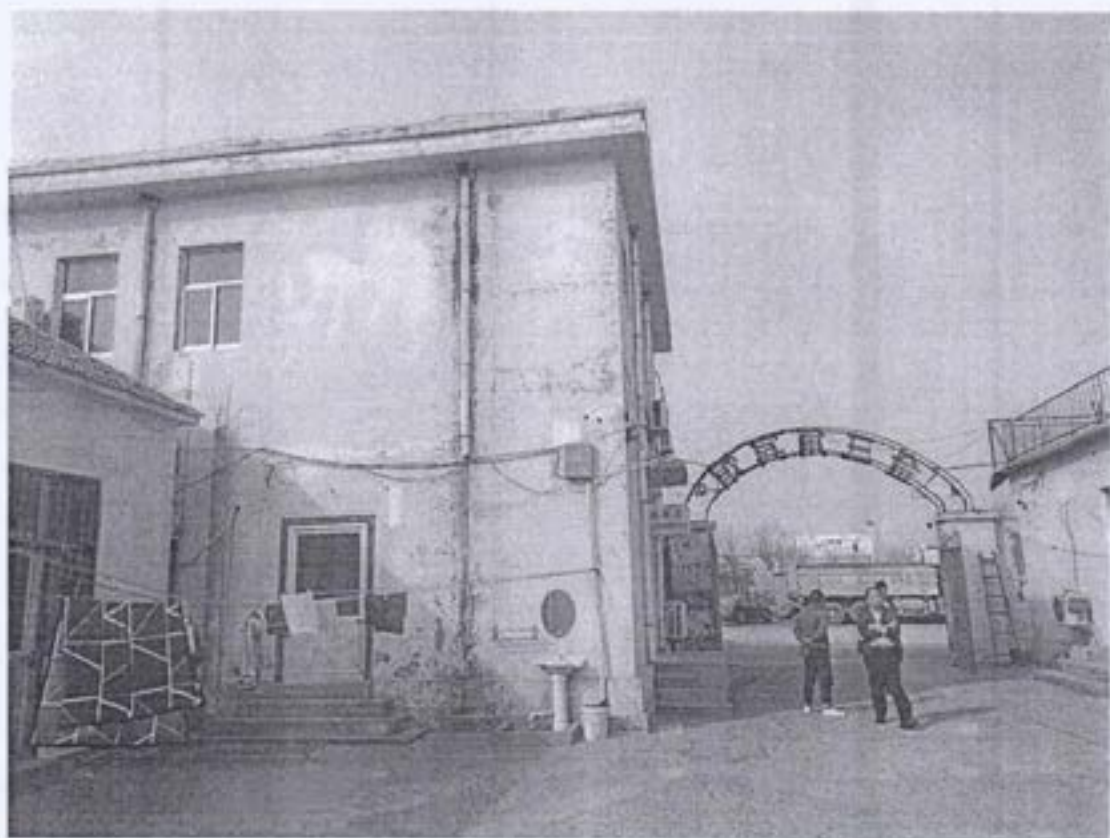




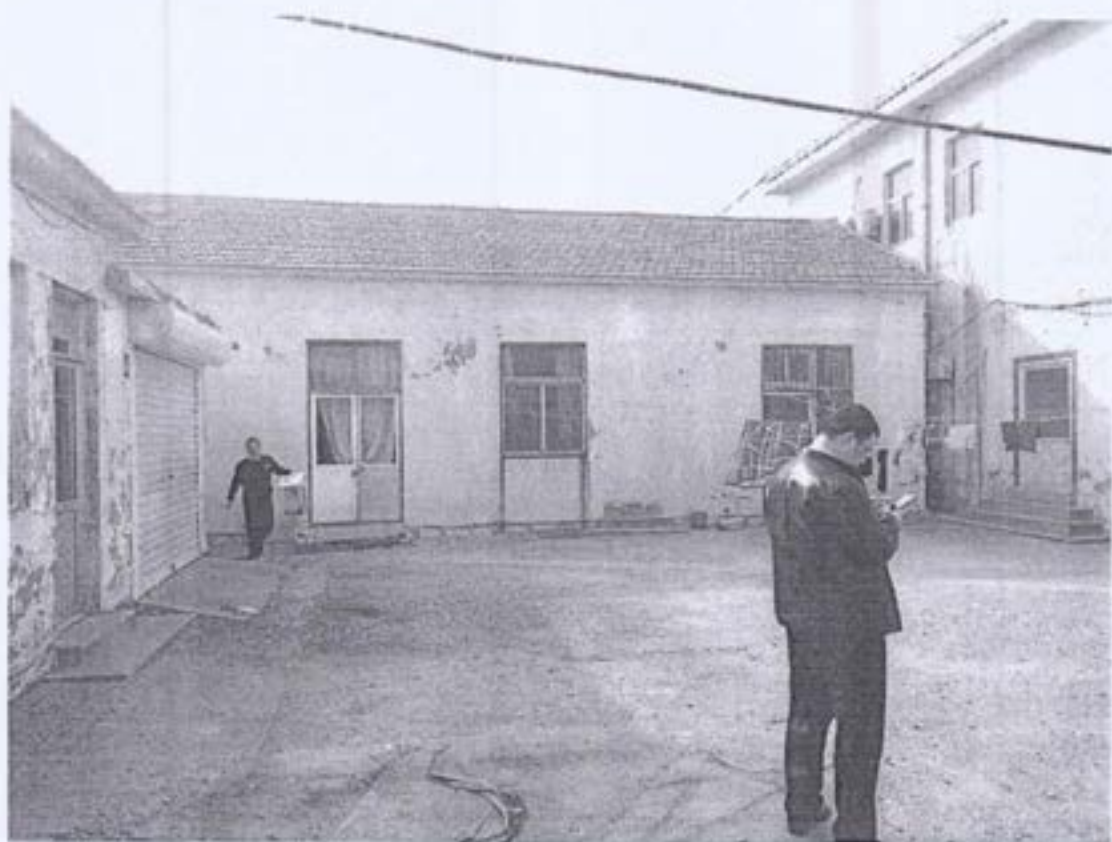


















营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913716216806585188

名称 滨州市天力资产评估事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

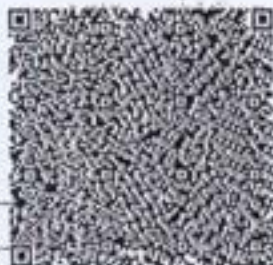
主要经营场所 惠民县城环城南路21号

执行事务合伙人 张广新

成立日期 2008年09月05日

合伙期限 2008年09月05日至 年 月 日

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估业务。(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)



登记机关



提示:1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,未按时报送并公示年度报告的企业,将被列入经营异常名录。
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 37080130

设立备案机关: 山东省财政厅

设立公函编号: 鲁财企[2008]213号

设立公函日期: 2008年09月03日



扫码查看详细信息



机构名称: 滨州市天力资产评估事务所

统一社会信用代码: 913716216806585188

组织形式: 普通合伙

执行事务合伙人: 张广新

出资额: 30.00 万元

办公场所: 惠民县环城南路21号

成立日期: 2008年09月05日

资产评估师数: 6人

年检信息: 通过(2025年)

有效期: 2026年04月30日





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：37000938

会员姓名：张广新

证件号码：372321*****4

所在机构：滨州市天力资产评估事务所



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：张广新
37000938



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：37200312

会员姓名：韩洁

证件号码：372321*****2

所在机构：滨州市天力资产评估事务所

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)