

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

济宁市任城区人民法院拟财产处置涉及的  
泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、  
泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物  
资产评估报告

经纬评报字（2024）第 158 号

（共 1 册，第 1 册）

山东经之纬土地房地产资产评估有限公司

2024 年 10 月 23 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:	3737080006202400113
合同编号:	(2024)鲁0811执恢1422号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	经纬评报字(2024)第158号
报告名称:	济宁市任城区人民法院拟财产处置涉及的泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物资产评估报告
评估结论:	777,199.00元
评估报告日:	2024年10月23日
评估机构名称:	济宁经纬资产评估有限公司
签名人员:	王箫 (资产评估师) 会员编号: 37200028 朱俊林 (资产评估师) 会员编号: 37200341
 (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: 2024年10月23日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告 .....	6
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人 ...	6
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型和定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	11
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	14
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	14
十三、资产评估报告日 .....	15
附 件: .....	16



## 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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得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师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的价格，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师遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师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、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中载明的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。

九、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，依据评估对象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。

济宁市任城区人民法院拟财产处置涉及的  
泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、  
泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物  
资产评估报告摘要

经纬评报字（2024）第 158 号

一、委托人：济宁市任城区人民法院。

二、被评估单位：李肖冉、李国营。

三、评估目的：济宁市任城区人民法院在执行济宁市任城区人民法院刑事审判庭与杜文刚、陈强、王新、李安营、李肖冉、冯勇、孔祥林、王斌、王衍顺、丁新禄、胡安邦、李德冰、王晓东、章忠泉、倪欢欢、钱龙、兰涛 罚金一案中，需对李肖冉、李国营分别所有的泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物进行财产处置。

本次评估的目的是为委托人实施上述经济行为提供泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物的价值参考依据。

四、评估对象和评估范围：根据济宁市任城区人民法院《委托书》（〔2024〕鲁 0811 执恢 1422 号），本次评估对象为泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2024 年 9 月 26 日。

七、评估方法：承包权和地上附着物中的树木采用市场法评估，地上附着物中的房屋建筑物及构筑物采用成本法评估。

## 八、评估假设:

- (一) 假设评估基准日资产市场为公开、公平、均衡的市场。
- (二) 假设评估基准日后评估对象市场价格持续稳定, 且无不可抗力对评估对象造成重大影响。
- (三) 假设评估对象不存在产权瑕疵, 不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜, 不存在其他限制交易事项。
- (四) 假设评估对象能够继续安全使用。
- (五) 假设委托人提供的资料合法、真实、准确、完整, 并在本报告中采用相应数据。

## 九、评估结论:

经实施现场勘查、市场调查和评定估算等评估程序, 在评估假设成立的前提下, 得出济宁市任城区人民法院拟财产处置涉及的泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物在评估基准日 2024 年 9 月 26 日的评估价值为 777,199.00 元, 大写金额人民币柒拾柒万柒仟壹佰玖拾玖元整。

其中: 泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物评估价值为 262,571.00 元, 大写金额人民币贰拾陆万贰仟伍佰柒拾壹元整;

泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物评估价值为 514,628.00 元, 大写金额人民币伍拾壹万肆仟陆佰贰拾捌元整。

具体结论详见《资产清查评估明细表》。

本次评估结论使用有效期为一年, 从评估基准日算起, 自 2024 年 9 月 26 日起至 2025 年 9 月 25 日止。

## 十、特别事项说明:

- (一) 纳入评估范围的资产与济宁市任城区人民法院《委托书》(〔2024〕鲁 0811 执恢 1422 号) 中需评估鉴定的资产范围一致。

(二) 本次评估是基于委托人提供的《荒滩承包合同》、《荒山承包合同》中约定的租赁期、且设定租赁期内租金已全额支付为前提。

(三) 本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用以及特殊交易方式对评估结论的影响。

(四) 本评估结论仅限于对评估对象进行网络司法拍卖提供市场价值参考，不能作为评估对象成交价格的保证，成交与否及成交价格由交易双方协商确定。

(五) 对评估对象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已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

**十一、评估报告提出日期：2024年10月23日。**

以上内容摘自资产评估报告正文，报告使用者欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对资产评估结论的影响。

济宁市任城区人民法院拟财产处置涉及的  
泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、  
泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物  
资产评估报告

经纬评报字（2024）第 158 号

济宁市任城区人民法院：

山东经之纬土地房地产资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对济宁市任城区人民法院拟财产处置涉及的泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物在 2024 年 9 月 26 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、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人**

（一）委托人：济宁市任城区人民法院

单位类型：政府机关

统一社会信用代码：1137081100432060X0

注册地址：山东省济宁市任城区洸河路 124 号。

（二）被评估单位：李肖冉、李国营。

（三）委托人以外的其他资产评估报告使用人：除委托人外，根据国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。



## 二、评估目的

济宁市任城区人民法院在执行济宁市任城区人民法院刑事审判庭与杜文刚、陈强、王新、李安营、李肖冉、冯勇、孔祥林、王斌、王衍顺、丁新禄、胡安邦、李德冰、王晓东、章忠泉、倪欢欢、钱龙、兰涛 罚金一案中，需对李肖冉、李国营分别所有的泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物进行财产处置。

本次评估的目的是为委托人实施上述经济行为提供泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物的价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

根据济宁市任城区人民法院《委托书》（〔2024〕鲁 0811 执恢 1422 号），本次评估对象为泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物。

### （一）评估范围

纳入本次评估范围内的资产分别为泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物，具体情况如下：

#### 1. 泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物

##### （1）荒滩承包权

所处位置：山东省泗水县泗河街道西立石村西北部；

四至情况：东至：承包地；南至：毛彪鱼池；西至：济河大坝；北至：毛维格承包地；

租赁期：2016年8月19日至2046年8月19日；租期为30年；

租赁面积：根据委托人提供的李肖冉与西立石村村委签订的《荒



滩承包合同》中约定的租赁面积为 55 亩，经西立石村村委工作人员现场指认边界，评估人员实测面积为 40.20 亩；以宗地四至为准；

宗地状态：宗地上种植有杨树；宗地内有部分建筑垃圾。

## (2) 地上附着物

地上附着物为杨树，规格为  $\Phi 5\text{cm}$  至  $\Phi 17\text{cm}$ ，共有 2,544.00 棵；生长状态较差。

## 2. 泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物

### (1) 荒滩承包权

所处位置：山东省泗水县圣水峪镇安德村；

四至情况：东至：大汪边界；南至：水泥路；西至：露金沟边界；北至：刘家庄界；

租赁期：2014 年 10 月至 2064 年 10 月；租期为 50 年；

租赁面积：根据委托人提供的李国营与安德村村村委签订的《荒山承包合同》中仅约定了四至，并未约定承包面积；经估测约 400 亩，以四至为准；

宗地状态：宗地上利用率较低；被评估单位仅种植零星绿化树木；建有平房及猪舍等地上附着物。

### (2) 地上附着物

地上附着物主要包括砖混平房院落、猪舍、零星树木。

具体信息详见《资产清查评估明细表》。

### (二) 权属状况

据委托人介绍，承包权区域均未办理林权证，房屋建筑物均未办理不动产登记。

### (三) 其他事宜

纳入评估范围的资产与委托人要求鉴定评估的资产范围一致。

#### 四、价值类型和定义

##### (一) 价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

##### (二) 价值类型的定义

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。

##### (三) 价值类型的选取

参照《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）“第十条 人民法院委托司法执行财产处置资产评估的价值类型一般为市场价值”，结合本次评估目的，价值类型应为市场价值。

#### 五、评估基准日

##### (一) 评估基准日

评估基准日为2024年9月26日。

##### (二) 评估基准日的选取

根据济宁市任城区人民法院《委托书》（〔2024〕鲁0811执恢1422号）中委托日期确定的评估基准日。

##### (三) 取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### (一) 经济行为依据

济宁市任城区人民法院《委托书》（〔2024〕鲁0811执恢1422号）。

##### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《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》；
3. 其他与评估相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

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—评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《资产评估执业准则—评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《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）；
9. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
10. 其他与资产评估相关的准则依据等。

### (四) 权属依据

无。

### (五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估机构及评估人员积累资料；
3. 评估人员通过市场调查、现场勘查取得的有关资料。

## 七、评估方法

根据评估对象的特点，本次评估中承包权和地上附着物中的树木采用市场法评估，地上附着物中的房屋建筑物及构筑物采用成本法评



估。

### （一）评估方法的定义

资产评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径和技术手段的总和，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

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的总称。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

### （二）评估方法的选择

结合本次评估目的及评估对象的特点，经综合分析后，本次评估中承包权和地上附着物中的树木采用市场法评估，地上附着物中的房屋建筑物及构筑物采用成本法评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

山东经之纬土地房地产资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式开展评估工作。我们根据资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

### （一）接受委托

1. 接受项目委托；
2. 确定评估目的、评估对象与评估范围；
3. 与委托人确定评估基准日。

### （二）前期准备工作阶段

1. 选派有经验的评估人员，组成评估项目组；
2. 拟定评估计划；
3. 指导被评估单位清查资产，准备评估资料。

### (三) 资产清查阶段

核查验证委托人提供的各种资料。

### (四) 评定估算阶段

1. 选择适宜的评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 根据市场调查取得的资料，进行评定估算；
4. 做出初步评估结果。

### (五) 汇总分析、提交报告阶段

1. 对评估结果汇总；
2. 分析评估结论；
3. 撰写资产评估报告初稿；
4. 经过内部审核及根据需要征求相关意见，签署出具报告；
5. 向委托人提交资产评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设

1. 交易假设：假设评估对象已经处在交易的过程中，评估人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设评估基准日资产市场为公开、公平、均衡的市场。

3. 继续使用假设：假设评估对象将按现在用途或其他用途继续使用。

### (二) 特殊假设



1. 假设委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并在本报告中采用相应数据。
2. 假设评估基准日后评估对象市场价格持续稳定，且无不可抗力对评估对象造成重大影响。
3. 假设评估对象不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其他限制交易事项。
4. 假设评估对象能够继续安全使用。
5. 我们的评估是假定被评估单位对本次评估对象拥有完全产权为前提进行的，我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出我们的职业范围。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结论，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

### (一) 评估结论

经实施现场勘查、市场调查和评定估算等评估程序，在评估假设成立的前提下，得出济宁市任城区人民法院拟财产处置涉及的泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物在评估基准日 2024 年 9 月 26 日的评估价值为 777,199.00 元，大写金额人民币柒拾柒万柒仟壹佰玖拾玖元整。

其中：泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物评估价值为 262,571.00 元，大写金额人民币贰拾陆万贰仟伍佰柒拾壹元整；

泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物评估价值为 514,628.00 元，大写金额人民币伍拾壹万肆仟陆佰贰拾捌元整。

具体结论详见《资产清查评估明细表》。

## （二）评估结论使用有效期

本次评估结论使用有效期为一年，从评估基准日算起，自 2024 年 9 月 26 日起至 2025 年 9 月 25 日止。

## 十一、特别事项说明

（一）纳入评估范围的资产与济宁市任城区人民法院《委托书》（〔2024〕鲁 0811 执恢 1422 号）中需评估鉴定的资产范围一致。

（二）本次评估是基于委托人提供的《荒滩承包合同》、《荒山承包合同》中约定的租赁期、且设定租赁期内租金已全额支付为前提。

（三）本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用以及特殊交易方式对评估结论的影响。

（四）本评估结论仅限于对评估对象进行网络司法拍卖提供市场价值参考，不能作为评估对象成交价格的保证，成交与否及成交价格由交易双方协商确定。

（五）对评估对象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已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

**评估报告使用者应注意以上的特别事项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

（一）本资产评估报告只能用于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，本资产评估机构及评估人员不承担责任；

（三）除委托人、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之外，其他任何机构和個人不能成为本报告的使用人；

(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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

(五) 资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需资产评估机构审阅相关内容，法律、法规规定的除外。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告报告日为 2024 年 10 月 23 日。

资产评估师 (签名盖章) :



(王 箫)

资产评估师 (签名盖章) :



(朱俊林)

评估机构: 山东经之纬土地房地产资产评估有限公司

2024年10月23日



(本报告需在评估结论页、本签章页及评估明细表同时盖章时生效)

**附 件：**

- 1、《资产清查评估明细表》；
- 2、评估对象部分照片；
- 3、济宁市任城区人民法院《委托书》（〔2024〕鲁0811执恢1422号）复印件；
- 4、济宁市任城区人民法院提供的其他资料复印件；
- 5、《资产评估师承诺函》；
- 6、评估机构《备案公告》复印件；
- 7、评估机构企业名称变更资料复印件；
- 8、评估机构《营业执照》复印件；
- 9、签字资产评估师《资格证书》。

# 资产清查评估汇总表

评估基准日：2024年9月26日

委托人：济宁市任城区人民法院

金额单位：人民币元

序号	被评估单位	资产类别	评估结论	备注
1	李肖冉	荒滩承包权	219,492.00	李肖冉与西立石村村委签订的《荒滩承包合同》中约定的租赁面积为55亩，经西立石村村委工作人员现场指认边界，评估人员实测面积为40.20亩；以宗地四至为准
		地上附着物	43,079.00	
		小 计	262,571.00	
2	李国营	荒山承包权	125,600.00	李国营与安德村村村委签订的《荒山承包合同》中仅约定了四至，并未约定承包面积，经估测约400亩，以四至为准
		地上附着物	389,028.00	
		小 计	514,628.00	
合 计			777,199.00	

山东经之纬土地房地产资产评估有限公司



# 无形资产--清查评估明细表

评估基准日：2024年9月26日

被评估单位：李肖冉

金额单位：人民币元

序号	资产名称	所处位置	宗地四至	租赁期	宗地状态	评估结论	备注
1	荒山承包权	山东省泗水县泗河街道西立石村西北部	东至：承包地； 南至：毛彪鱼池； 西至：济河大坝； 北至：毛维格承包地	2016年8月19日至 2046年8月19日； 租期为30年	宗地上种植有杨树；宗地内有部分建筑垃圾	219,492.00	李肖冉与西立石村村委签订的《荒滩承包合同》中约定的租赁面积为55亩，经西立石村村委工作人员现场指认边界，评估人员实测面积为40.20亩；以宗地四至为准
合 计						219,492.00	

山东经之纬土地房地产资产评估有限公司



# 地上附着物--清查评估明细表

评估基准日：2024年9月26日

被评估单位：李肖冉

金额单位：人民币元

序号	所处位置	资产名称	规格	计量单位	数量	评估价值	备注
1	山东省泗水县泗河街道西立石村西北部；李肖冉承包区域内	杨树	Φ5cm	棵	517.00	2,585.00	
2		杨树	Φ7cm	棵	241.00	1,446.00	
3		杨树	Φ9cm	棵	466.00	5,592.00	
4		杨树	Φ11cm	棵	455.00	8,190.00	
5		杨树	Φ13cm	棵	518.00	12,432.00	
6		杨树	Φ15cm	棵	145.00	4,350.00	
7		杨树	Φ17cm	棵	202.00	8,484.00	
合计					2,544.00	43,079.00	

山东经之纬土地房地产资产评估有限公司



# 无形资产--清查评估明细表

评估基准日：2024年9月26日

被评估单位：李国营

金额单位：人民币元

序号	资产名称	所处位置	宗地四至	租赁期	宗地状态	评估结论	备注
1	荒山承包权	山东省泗水县圣水峪镇安德村	东至：大汪边界； 南至：水泥路； 西至：露金沟边界； 北至：刘家庄界	2014年10月至 2064年10月；租 期为50年	宗地上利用率较低；被评估 单位仅种植零星绿化树木； 建有平房及猪舍等地上附着 物	125,600.00	李国营与安德村村村委签订的《荒山承包合同》中仅约定了四至，并未约定承包面积，经估测约400亩，以四至为准
合计						125,600.00	

山东经之纬土地房地产资产评估有限公司



# 地上附着物--清查评估明细表

评估基准日：2024年9月26日

被评估单位：李国营

金额单位：人民币元

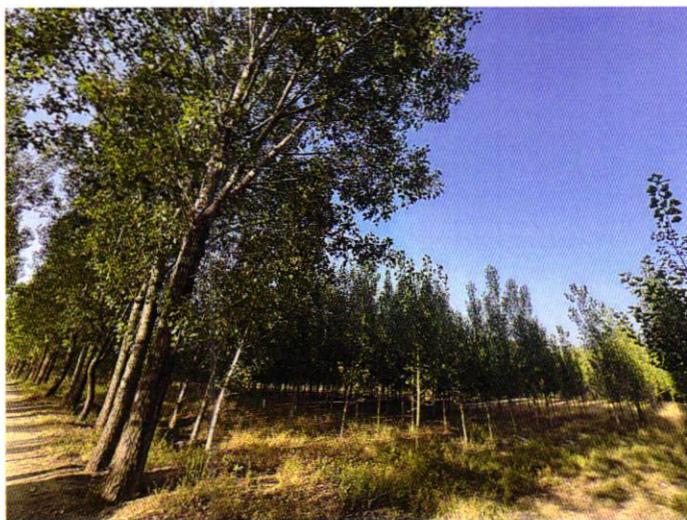
序号	所处位置	资产名称	结构及规格	建成时间	计量单位	数量	评估结论			备注	
							评估原值	成新率	评估净值		
1	山东省泗水县圣水峪镇安德村；李国营承包区域内	院内东房	砖混平层；瓷砖地面	2015年	m <sup>2</sup>	69.12	79,903.00	66%	52,736.00		
2		院内西房	砖混平层；瓷砖地面	2015年	m <sup>2</sup>	69.12	79,903.00	66%	52,736.00		
3		院内北房	砖混平层；瓷砖地面	2015年	m <sup>2</sup>	220.16	269,256.00	66%	177,709.00		
4		院内厕所	砖混	2015年	m <sup>2</sup>	14.04	7,132.00	44%	3,138.00		
5		院内影门墙	砖混	2015年	m <sup>2</sup>	15.60	1,716.00	44%	755.00		
6		院内花砖地面	花砖	2015年	m <sup>2</sup>	296.80	19,292.00	44%	8,488.00		
7		院内围墙	砖混	2015年	m <sup>2</sup>	81.40	8,954.00	44%	3,940.00		
8		不锈钢围栏	混合	2015年	m <sup>2</sup>	48.00	5,040.00	44%	2,218.00		
9		猪舍	砖混	2015年	m <sup>2</sup>	133.58	56,237.00	44%	24,744.00		
10		猪舍水泥地面	砖混	2015年	m <sup>2</sup>	155.40	13,209.00	44%	5,812.00		
11		猪舍围墙	砖混	2015年	m <sup>2</sup>	45.00	4,950.00	66%	3,267.00		
12		猪舍看护房	砖混	2015年	m <sup>2</sup>	67.18	75,443.00	44%	33,195.00		
13		杏树	Φ13cm			棵	23.00	2,760.00	100%	2,760.00	
14		五角枫	Φ10cm			棵	10.00	2,300.00	100%	2,300.00	
15		桃树	D10cm			棵	55.00	6,600.00	100%	6,600.00	
16		玉兰	Φ15cm			棵	2.00	1,700.00	100%	1,700.00	
17		玉兰	Φ26cm			棵	3.00	5,040.00	100%	5,040.00	
18		柿子树	Φ19cm			棵	2.00	1,120.00	100%	1,120.00	
20		杨树	Φ28cm			棵	2.00	770.00	100%	770.00	
合计						1,312.40	641,325.00		389,028.00		

# 评估对象部分照片



西立石村荒滩所处位置

# 评估对象部分照片



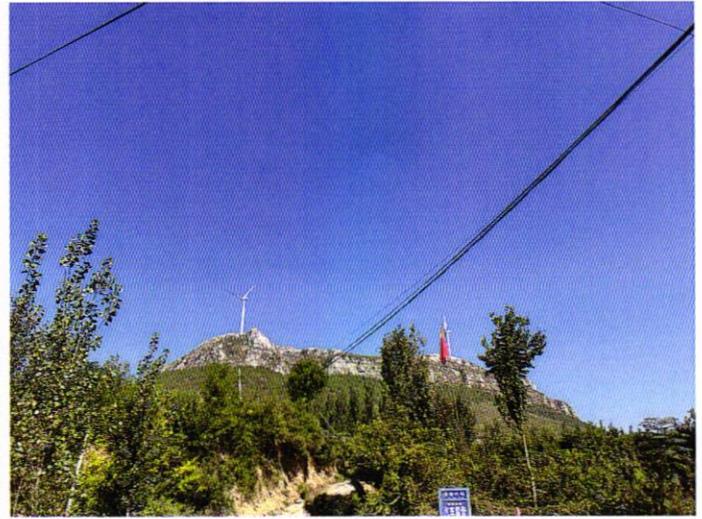
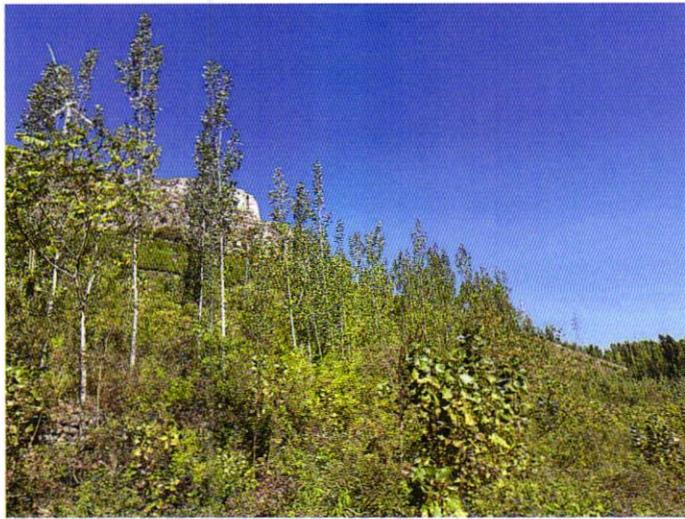
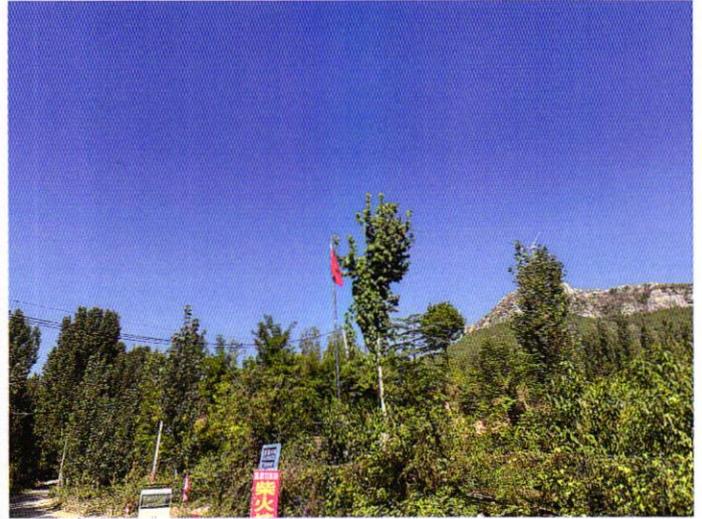
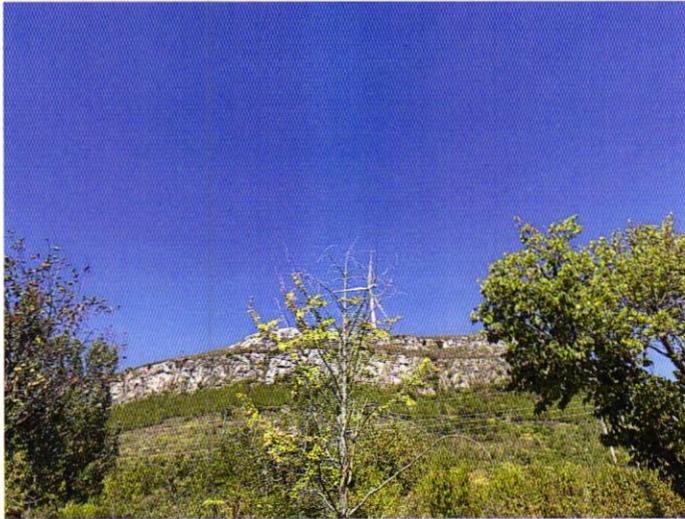
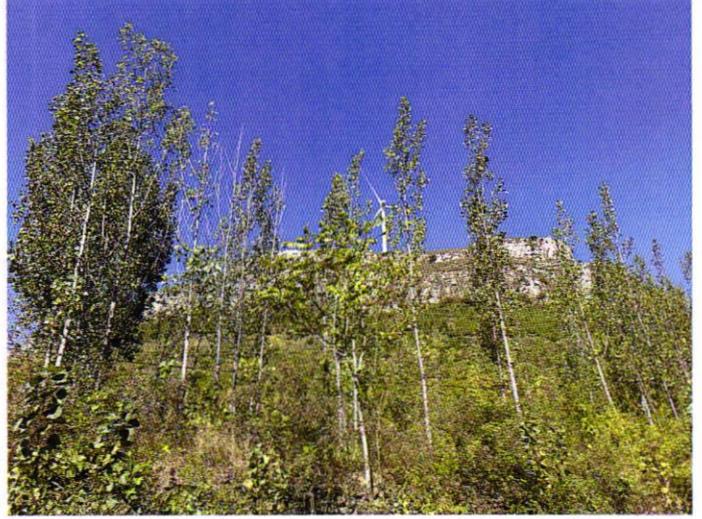
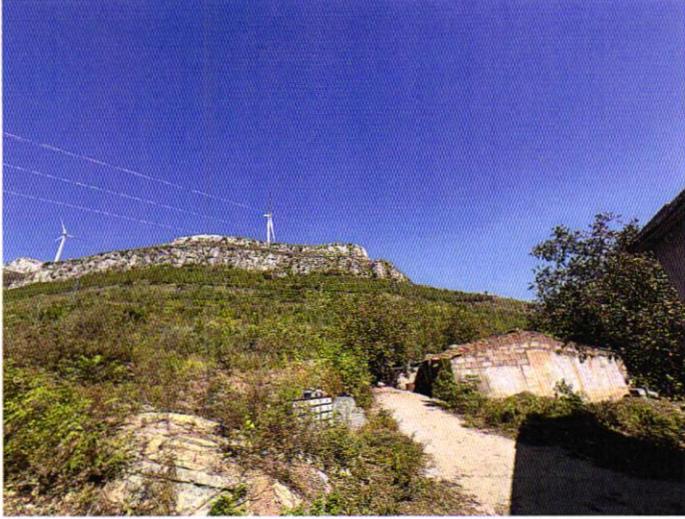
西立石村荒滩及杨树

# 评估对象部分照片



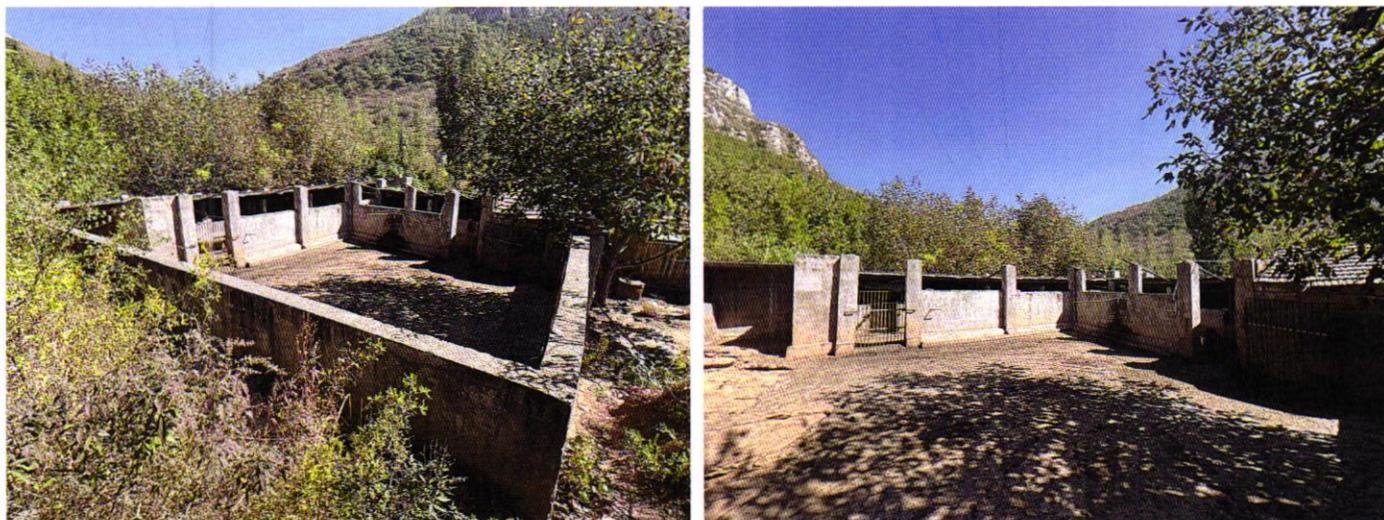
圣水峪镇安德村荒山所处位置

# 评估对象部分照片

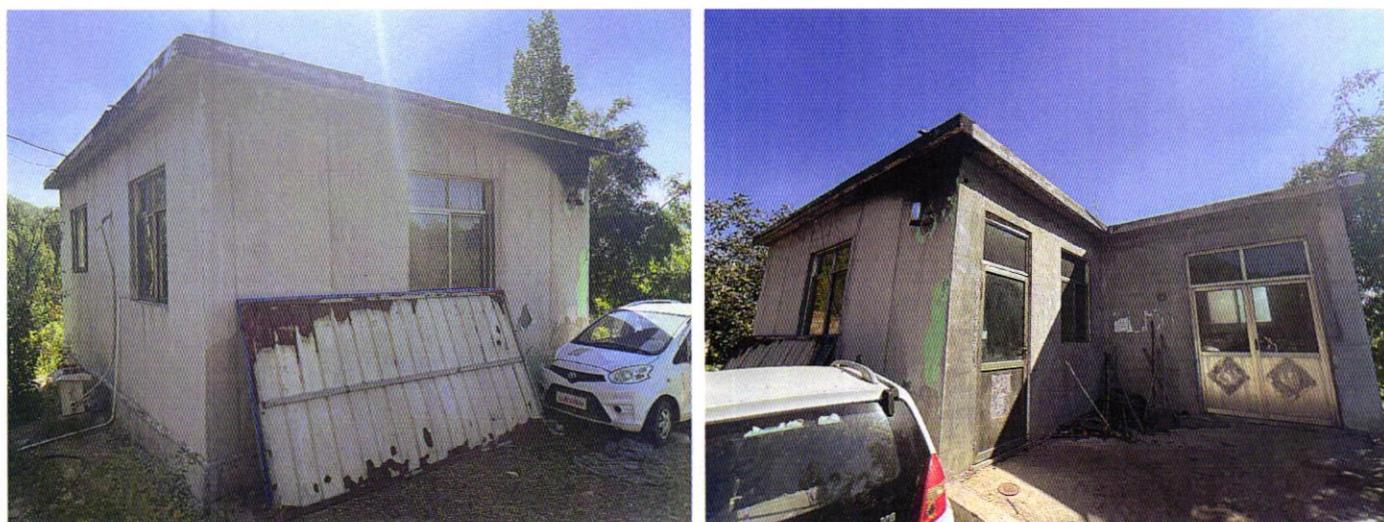


圣水峪镇安德村荒山

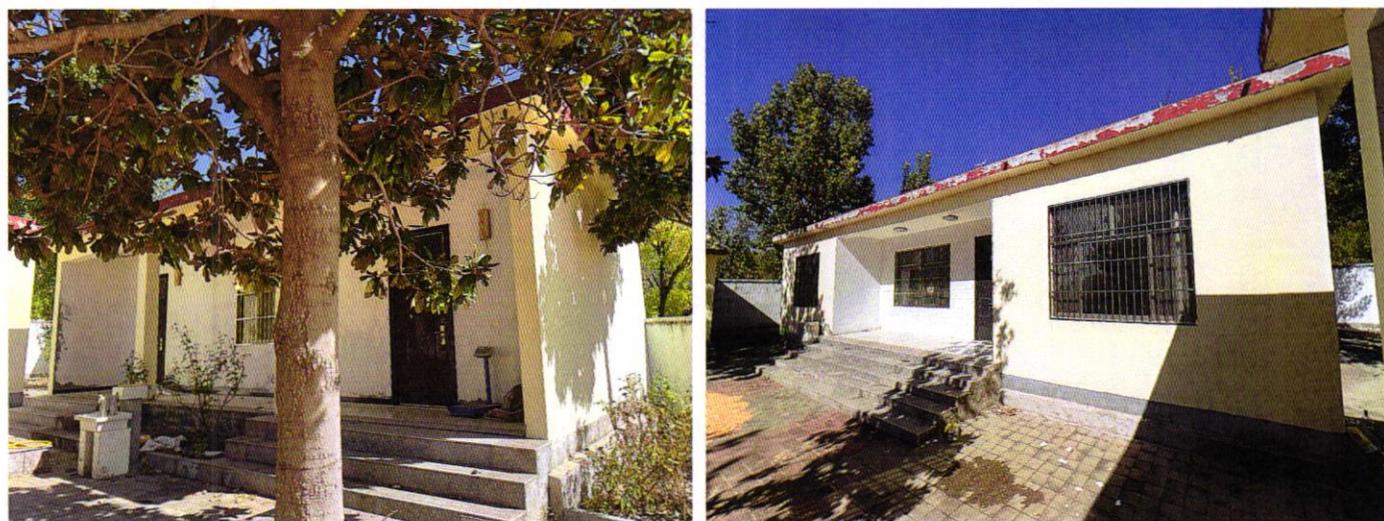
## 评估对象部分照片



圣水峪镇安德村荒山猪舍



圣水峪镇安德村荒山猪舍看护房

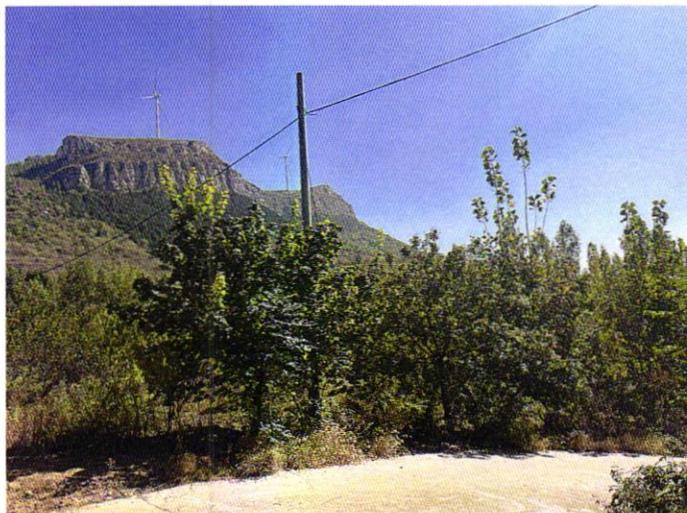


圣水峪镇安德村荒山院内房屋建筑物

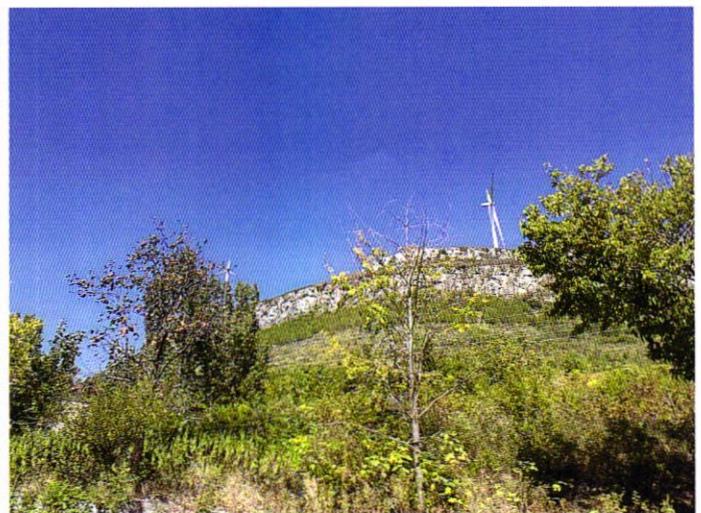
## 评估对象部分照片



圣水峪镇安德村荒山院内房屋建筑物及构筑物



圣水峪镇安德村荒山苗木



圣水峪镇安德村荒山苗木

# 济宁市任城区人民法院

## 委托书

(2024)鲁0811执恢1422号

济宁经纬资产评估有限公司：

我院在执行济宁市任城区人民法院刑事审判庭与杜文刚，陈强，王新，李安营，李肖冉，冯勇，孔祥林，王斌，王衍顺，丁新禄，胡安邦，李德冰，王晓东，章忠泉，倪欢欢，钱龙，兰涛 罚金一案中，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：

泗水县泗河街道西立石村村西北约55亩荒滩承包经营权及地上附着物（树木），泗水县圣水峪镇安德村荒山承包经营权及地上附着物（树木、房屋、猪舍）。

联系人：阴法官 联系电话：6772208

本院地址：济宁市任城区枫杨路心酒厂南门西邻任城法院执行局



## 荒山承包合同

发包方：泗水县圣水峪镇安德村村民委员会（以下简称甲方）

法定代表人：~~张金龙~~

承包方：（以下简称乙方）

代表人：~~李国英~~

为合理利用闲置荒山，充分发挥荒山的经济效益，增加村集体及村民的收入，经召开村支两委及党员、群众代表会议通过，将本村坐落在村北的荒山，发包给乙方生产经营，并经甲乙双方充分协商，达成一致，特制定本合同如下：

第一条 荒山四至边界：该荒山地块东至：大汪边界，西至：~~大汪~~金沟边界，南至：水泥路，北至：刘家庄。

第二条 承包期限为 50 年，即从 2015 年 10 月 日起至 20 年 月 日止。

第三条 承包费及交款方式：50 年共计人民币 300000.00 元整（大写：~~叁拾~~ 万元整），合同签订时，先付 ~~叁拾~~ 万元，余款在甲方将现有农作物清障后一次性付清，逾期一月未付清，甲方有权收回合同。

### 第四条 双方的权利和义务

1、甲乙双方要和谐共处，共同发展及协助乙方处理周边环境的义务；甲方可使用乙方现有道路。提供用水、用电方便，费用乙方自负。

2、乙方享有对承包的荒山的使用权、收益权、转包权等开发权和法律、法规允许的经营自主权，其家属成员享有承包继承权。

3、乙方有保持水土，防止生态环境恶化的义务；

第五条 承包期内，乙方栽植的树木如需采伐，甲方协助乙方办理采伐手续，所需费用由乙方承担。

第六条 承包期内，如国家征用或外商投资，双方都应服从，如有补偿，按国家有关规定补偿归乙方。

第七条 合同期满，如甲方继续发包，同等条件下，乙方享有优先承包权，如法律政策不允许甲方继续发包，乙方所投资的地上附属物依据国家有关法律处理，乙方依法得到补偿后，将荒山交给甲方。

第八条 违约责任：本合同不因甲方法定代表人的变动而变更、终止或解除。如违约，向守约方支付违约金 100000 元，并赔偿因违约给对方造成的一切经济损失。

第九条 本合同如有未尽事宜，甲乙双方共同协商作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

第十条 本合同经甲乙双方签字、盖章后生效，本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，公证处存档一份。

补充规定 可附页

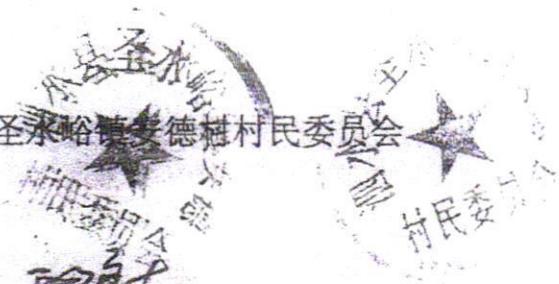
甲方：泗水县圣水峪镇姜德村村委会

法定代表人：

张... 孙... (Handwritten signatures)

乙方

李... (Handwritten signature)



2014 年 10 月 16 日

山东省泗水县 圣水峪镇安德村民委员会

附页

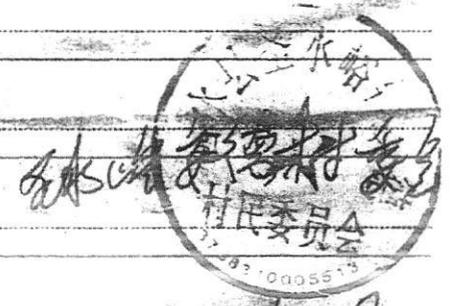
一、周边界打印错误。(西至大石拉) 露全指下指  
地东至大庄边界, 南至水坑路, 北至刘家  
庄界。

二、荒山绿化: 治理完村承包期延期20年  
乙方享有优先承包权。

三、乙方如果在承包期限内, 甲方不得干涉。  
乙方加宽道路2米, 甲方无条件给乙方负责, 加宽道路路基以便硬化道路。

四、如有违约 承担一切损失。

签字: 张...  
...  
...  
...  
张...



2016年10月  
第 页

这是我本人签的合同 李朝明  
2021.12.27.

荒滩承包合同

甲方: 湘阴镇 西

乙方: 李朝明



为合理利用土地,提高土地效益,甲方依据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国农村土地承包法》及其他法律法规的相关规定,并由甲方召开村民代表会议同意,报上级政府批准。甲方同意将位于本村村西北角荒滩承包给乙方经营管理使用。现经甲乙双方本着自愿、公平、互惠互利的原则,在充分协商一致后,达成本荒滩承包合同,供双方遵守执行,内容如下:

一、甲方同意将位于本村村西北荒滩约 55 亩承包给乙方经营管理使用(四至:东至 村民耕地,西至 济河大坎,南至 毛脚鱼池,北至 毛滩村耕地)

二、承包期限: 30 年。从 2016 年 8 月 19 日起至 2046 年 8 月 19 日止。甲方应于合同签订后 7 日内将该荒滩交付给乙方。

三、承包费 166,784 元 (大写: 壹拾陆万柒仟捌佰肆拾元) 整。由乙方在合同签订时一次性付清,甲方出具收款条。

四、甲方保证所承包给乙方的荒滩与其他单位和个人无任何纠纷,否则承担给乙方造成的一切经济损失。甲方有义务协助乙方处理相关事宜产生的纠纷。

五、乙方承包期间合理利用该荒滩,如开采资源由乙方办理相关手续,甲方协助并出具相关手续,费用由乙方承担。开采完毕有乙方负责回

此复印件与原件一致 共 2 页 刘贵勤 ①  
2021.12.21

这是我本人签的合同. 李尚坤  
2021.12.27.

填。

六、乙方承包期间甲方不得干涉乙方合理管理利用。本合同不因甲方法定代表人的变更而变更。

七、本合同签订后，任何一方不得擅自解除合同。如有违约应承担赔偿守约方损失的责任。

八、承包期间乙方依法享有转包权，甲方不得干涉。

九、本协议一式三份，经甲乙双方签字盖章后即产生法律效力，任何一方不得反悔，甲乙双方各持一份，存档一份。

十、未尽事宜由双方另行协商，补充合同与本合同具有同等法律效力。

甲方:  

乙方: 

2016年8月19日



  
2021.5.21

接收民警:   
2021.5.21

# 资产评估师承诺函

济宁市任城区人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院拟财产处置涉及的泗水县泗河街道西立石村荒滩承包权及地上附着物、泗水县圣水峪镇安德村荒山承包权及地上附着物在2024年9月26日的市场价值进行了评估，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贵院委托书评估内容一致。
- 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（签名盖章）：



（王箫）

资产评估师（签名盖章）：



（朱俊林）

2024年10月23日

企业变更情况

企业名称: 山东经之纬土地房地产资产评估有限公司  
 统一社会信用代码: 913708006768429539  
 注册号: 370833200001584



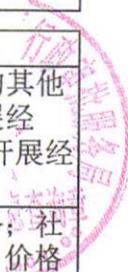
变更次:	2	变更事项(编码):	股东发起人
变更前内容:	股东(发起人)名称: 王庆昌, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370828197103240054, 认缴出资额: 33, 认缴出资比例: 30, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2008-11-24,; 股东(发起人)名称: 王艳, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 37082819691121006X, 认缴出资额: 26.4, 认缴出资比例: 24, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2008-11-24,; 股东(发起人)名称: 于文秀, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 37082819611112004X, 认缴出资额: 11, 认缴出资比例: 10, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2008-11-24,; 股东(发起人)名称: 赵凯, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370828197507064712, 认缴出资额: 19.8, 认缴出资比例: 18, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2008-11-24,; 股东(发起人)名称: 张卫东, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370828196101050017, 认缴出资额: 19.8, 认缴出资比例: 18, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2008-11-24,;		
变更后内容:	股东(发起人)名称: 赵凯, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370828197507064712, 认缴出资额: 54, 认缴出资比例: 18, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2029-09-08,; 股东(发起人)名称: 于文秀, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 37082819611112004X, 认缴出资额: 30, 认缴出资比例: 10, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2029-09-08,; 股东(发起人)名称: 张卫东, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370828196101050017, 认缴出资额: 54, 认缴出资比例: 18, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2029-09-08,; 股东(发起人)名称: 王艳, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 37082819691121006X, 认缴出资额: 72, 认缴出资比例: 24, 认缴出资方式: 货币, 认		

	缴出资时间: 2029-09-08;; 股东(发起人)名称: 王庆昌, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370828197103240054, 认缴出资额: 90,认缴出资比例: 30,认缴出资方式: 货币,认 缴出资时间: 2029-09-08,;
核准日期:	2024-09-14



变更次:	2	变更事项(编码):	名称
变更前内容:	济宁经纬资产评估有限公司		
变更后内容:	山东经之纬土地房地产资产评估有限公司		
核准日期:	2024-09-14		

变更次:	2	变更事项(编码):	经营范围
变更前内容:	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(凭资产评估资格证书开展经营)。(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)		
变更后内容:	一般项目: 房地产评估; 资产评估; 土地调查评估服务; 社会稳定风险评估; 机动车鉴定评估; 矿业权评估服务; 价格鉴证评估; 房地产咨询; 房地产经纪; 不动产登记代理服务; 土地整治服务; 房屋拆迁服务; 财政资金项目预算绩效评价服务。(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)许可项目: 测绘服务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)		
核准日期:	2024-09-14		



变更次:	2	变更事项(编码):	章程(含修正案)
变更前内容:			
变更后内容:			
核准日期:	2024-09-14		

变更次:	2	变更事项(编码):	注册资本
变更前内容:	110		
变更后内容:	300		
核准日期:	2024-09-14		

\*以上资料仅供参考, 盖章后复印无效\*

2024年09月14日

# 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统，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



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	魏崇玺
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	章娅
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	山东正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	张翠荣
100	邹城中立资产评估事务所	普通合伙	张彬
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	段立军
103	莱芜金厦资产评估事务所	普通合伙	李传静
104	茌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	聊城恒大资产评估事务所	普通合伙	闫玉杰
107	聊城华信资产评估事务所	普通合伙	白变英
108	聊城金石资产评估事务所	普通合伙	王乐成
109	聊城正信资产评估有限公司	有限责任公司	王学亮
110	临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	天津中审联资产评估有限公司聊城分公司	分公司	季颖
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	邵珠信
120	山东大乘资产评估事务所	普通合伙	孙琦铎
121	山东大宇资产评估有限公司	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	牟峰
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	青岛大信和诚资产评估有限公司	有限责任公司	朱宝勇
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	栾书朋
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



统一社会信用代码  
913708006768429539

# 营业执照

(副本) 1-1



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 山东经之纬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)  
法定代表人 王庆昌

注册资本 叁佰万元整  
成立日期 2008年06月30日  
住所 山东省济宁北湖省级旅游度假区新城发展大厦B座8楼809、810室

经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；机动车鉴定评估；矿业权评估服务；价格鉴证评估；房地产咨询；房地产经纪；不动产登记代理服务；土地整治服务；房屋拆迁服务；财政资金项目预算绩效评价服务。  
(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)  
许可项目：测绘服务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

登记机关



2024年09月14日



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：37200028

会员姓名：王箫

证件号码：370828\*\*\*\*\*3

所在机构：济宁经纬资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-15）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

王箫



（有效期至 2025-04-30 日止）



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：37200341

会员姓名：朱俊林

证件号码：371481\*\*\*\*\*X

所在机构：济宁经纬资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-15）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

朱俊林



(有效期至 2025-04-30 日止)