

**江苏法尔胜股份有限公司
因债务重组而涉及的房地产市场价格
评估报告**

苏中资评报字（2016）第 C4047 号

江苏中天资产评估事务所有限公司
二〇一六年十二月十三日

内 容	目 录	页 次
一、资产评估师声明		1
二、评估报告摘要		2
三、评估报告正文		3
1. 绪言		3
2. 资产评估委托方、产权持有者及其他报告使用者概况		3
3. 评估目的		4
4. 评估对象和评估范围		4
5. 价值类型及其定义		4
6. 评估基准日		4
7. 评估依据		5
8. 评估方法		5
9. 评估程序实施过程和情况		8
10. 评估假设		9
11. 评估结论		9
12. 特别事项说明		10
13. 评估报告使用限制说明		10
14. 评估报告提出日		10
15. 签字页		11
四、附件		
1. 资产评估委托方营业执照（复印件）及产权持有者营业执照（复印件）		
2. 资产评估委托方承诺函		
3. 委估资产的相关产权证明文件（复印件）		
4. 资产评估机构营业执照（复印件）		
5. 资产评估机构资格证书（复印件）		
6. 资产评估师资格证书（复印件）		
7. 资产评估明细表		

资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产清单由委托方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

6. 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

7. 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考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

8. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

9. 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，并不承担相关当事人决策的责任，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。

10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

江苏法尔胜股份有限公司

因债务重组而涉及的房地产市场价格

评估报告

苏中资评报字（2016）第 C4047 号

摘 要

江苏中天资产评估事务有限公司接受江苏法尔胜股份有限公司的委托，因江苏法尔胜股份有限公司、山东祥通橡塑集团有限公司、济宁市大鲁艺文化传媒有限公司等三方债务重组事宜对所涉及的济宁市大鲁艺文化传媒有限公司拥有的房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的：确定债务重组所涉及房地产市场价值，为江苏法尔胜股份有限公司进行债务重组提供价值参考依据。

2. 评估对象与评估范围：江苏法尔胜股份有限公司申报的位于济宁市运河路东侧的华宸金水湾小区 B 幢 2905 号房住宅（现 2901 号房）及阜桥办事处虹桥装饰城 17 号商住楼 A 区东数第四户、第五户等 3 项，总计建筑面积 524.51m²。

3. 评估基准日：2016 年 11 月 30 日。

4. 评估方法与价值标准：本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用市场比较法对委估资产进行了评估，评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论：本公司评估人员对纳入评估范围的全部资产进行了必要的勘察核实，对委托方提供的法律性文件、权属等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序，委估资产的评估价值为 **600.2 万元**。

6. 按现行规定，本评估报告的有效期为一年，即自 2016 年 11 月 30 日至 2017 年 11 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

7. 特别事项说明：

（1）本评估结果已包含房屋所附属的土地使用权价值；

（2）本次评估未考虑债务重组事项可能涉及的税费对评估结果的影响。

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，请认真阅读资产评估报告全文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

江苏法尔胜股份有限公司
因债务重组而涉及的房地产市场价格
评估报告

苏中资评报字（2016）第 C 4047 号
正 文

一、绪言

江苏中天资产评估事务有限公司接受江苏法尔胜股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用市场比较法对江苏法尔胜股份有限公司因债务重组事宜所涉及的位于济宁市华宸金水湾小区 B 幢 2905 号房住宅（现 2901 号房）及阜桥办事处虹桥装饰城 17 号商住楼 A 区东数第四户、第五户等 3 项商品房的房地产市场价格价值进行了评估，现将评估结果报告如下。

二、资产评估委托方、产权持有者及其他评估报告使用者概况

1、资产评估委托方：

名 称：江苏法尔胜股份有限公司
统一社会信用代码：91320200250377396Q
类 型：股份有限公司（上市）
住 所：江阴市澄江中路 165 号
法定代表人：张越
注册资本：37964.16 万元整
成立日期：1993 年 06 月 30 日
营业期限：1993 年 06 月 03 日至*****

经营范围：金属丝绳及其制品、普通机械、电线电缆、仪器仪表、电子产品、光纤预制棒、光纤、光缆及光传感元器件、机电产品、新型合金材料、高档建筑用、精密仪器用及日用五金件的制造、销售；钢材销售；悬索桥主缆用预制平行钢丝索股、斜拉桥热挤聚乙烯拉索、承重用缆索的防蚀装置、缆索用锚具的研发、设计和销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；对外投资，技术服务和咨询。（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）

2.产权持有者：

名 称：济宁市大鲁艺文化传媒有限公司
统一社会信用代码：913708116705046461
类 型：有限责任公司

住 所：山东省济宁市任城区火炬路 2 号

法定代表人：张利梅

注册资本：叁仟万元整

成立日期：2007 年 12 月 20 日

营业期限：2007 年 12 月 20 日至 2037 年 12 月 16 日

经营范围：广告设计、制作、代理与发布；企业形象策划；企业图文设计；平面设计；影视策划；会议会展服务；礼仪庆典服务；文化艺术交流活动、策划。（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）

3. 委托方与产权持有者的关系

产权持有者为江苏法尔胜股份有限公司债务人山东祥通橡塑集团有限公司的子公司。

4、除江苏法尔胜股份有限公司外，其他评估报告的使用者还包括本次资产债务重组所涉及的相关当事方及国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

三、评估目的

确定债务重组所涉及房地产市场价格，为江苏法尔胜股份有限公司进行债务重组提供价值参考依据。

四、评估对象和范围

本次评估对象与评估范围为江苏法尔胜股份有限公司申报的位于济宁市华宸金水湾小区 B 幢 2905 号房住宅（现 2901 号房）及阜桥办事处虹桥装饰城 17 号商住楼 A 区东数第四户、第五户等 3 项，总计建筑面积 524.51m²。

上述申报的资产范围和委托评估的资产范围、经济行为涉及资产范围均一致。

五、价值类型和定义

根据本次评估目的和所采用的评估方法，本次评估价值类型为委估标的之市场价值，即委估标的在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。市场价值是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。

本次评估目的是为了确定债务重组所涉及房地产市场价格，为江苏法尔胜股份有限公司进行债务重组提供价值参考依据，对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

根据资产评估委托方确定本项目评估基准日为 2016 年 11 月 30 日。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

七、评估依据

（一）行为依据

江苏法尔胜股份有限公司与本公司签订的评估业务约定书。

（二）主要法规依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国资产评估法》；
4. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规。

（三）资产评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》；
2. 《资产评估准则——职业道德准则》；
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
4. 《资产评估价值类型指导意见》；
5. 《资产评估准则——评估报告》；
6. 《资产评估准则——评估程序》；
7. 《资产评估准则——工作底稿》；
8. 《资产评估准则——不动产》。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证、土地使用证书（复印件）、不动产权证书等复印件；

（五）主要取价依据

1. 济宁市房产信息网公布的房产价格信息；
2. 委托方提供的资产评估申报表及其他资料；
3. 评估人员经过现场勘察收集的资料。

八、评估方法

1、概况

本次委托评估的房产位于济宁市，分别是华宸金水湾小区 B 幢 2905 号房住宅（现 2901 号房）、阜桥办事处虹桥装饰城 17 号商住楼 A 区东数第四、第五户商铺，共计 3 项房产，截止评估基准日，所有房屋均已办理了房屋所有权证、国有土地使用权证或

不动产权证书，房屋产权人均均为济宁市大鲁艺文化传媒有限公司，目前正在办理产权过户手续，房屋概况如下：

1) 济宁市华宸金水湾小区 B 幢 2905 号房住宅（现 2901 号房），产权登记面积为 143.15m²，产权证号为济宁市房权证济字第 2016016301 号，该房屋为一栋钢混结构 31 层住宅楼，竣工于 2009 年 12 月。地上 29 层，地下 2 层。整板基础，桩基础，现浇框架剪力墙承重，现浇板楼屋面。外墙为混合砂浆涂料；单元门及入户门为钢制防盗门、内门木门；塑钢窗；地砖地面、局部复合木地板地面；天棚混合砂浆涂料，墙面为混合砂浆涂料，局部为面砖；室内闭路电视、电话、煤气、给排水等设施齐全，目前该房屋处于出租状态。

该户住宅所附属的国有土地使用证号为济任国用（2016）第 08112482 号，土地使用权人为济宁市大鲁艺文化传媒有限公司，土地用途为城镇住宅用地（071），使用权类型为出让，土地使用权面积 13.4m²，办证时间 2016 年 9 月 23 日，终止日期 2072 年 04 月 09 日。

2) 济宁市阜桥办事处虹桥装饰城 17 号商住楼 A 区东数第四户，该商铺位于济宁市土门子南街西侧金水湾小区内 6 层商住楼的 1-2 层，产权登记面积为 190.68 m²，不动产权证书为鲁（2016）济宁市不动产权第 0000017 号。该幢房屋 1-2 层为框架结构、3-6 层为混合结构，总层数为 6 层，竣工于 2006 年 9 月。设计用途为商住。新浇框架梁板柱及砖墙承重，框架部分内外墙均为一幢墙填充，外墙为混合砂浆涂料；大门卷帘门、铝合金玻璃门，内门为木门；窗为塑钢窗；地砖地面；天棚墙面为混合砂浆涂料；室内简单装修。目前该房屋空置。

该商铺所分摊土地面积为 27.22m²，土地登记用途为商服用地，使用权类型为出让，终止日期 2046 年 09 月 06 日。

3) 济宁市阜桥办事处虹桥装饰城 17 号商住楼 A 区东数第五户，该商铺位于济宁市土门子南街西侧金水湾小区内 6 层商住楼的 1-2 层，产权登记面积为 190.68 m²，不动产权证书为鲁（2016）济宁市不动产权第 0000015 号。该幢房屋 1-2 层为框架结构、3-6 层为混合结构，总层数为 6 层，竣工于 2006 年 9 月。设计用途为商住。新浇框架梁板柱及砖墙承重，框架部分内外墙均为一幢墙填充，外墙为混合砂浆涂料；大门卷帘门、铝合金玻璃门，内门为木门；窗为塑钢窗；地砖地面；天棚墙面为混合砂浆涂料；室内简单装修。目前该房屋空置。

该商铺所分摊土地面积为 27.22m²，土地登记用途为商服用地，使用权类型为出让，终止日期 2042 年 04 月 09 日。

2、评估方法

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，

就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值的方法。

该方法基本公式如下：

委估对象价值=交易参照物价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正

3、评估价值的形成

A.搜集交易实例

运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源、咨询开发商、房地产经纪人的有关房地产出售、出租的广告、信息等资料，了解房地产成交价格资料和有关交易情况。

B.选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估房地产结构、用途、区域位置相近的物业作参照物。

C.建立价格可比基础

选取了可比实例之后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致、相互可比，并统一到需要求取的评估对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

D.进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例，成交价格的偏差，将其成交价格修正为正常价格。

E.进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格，是在其成交日期时的房地产市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，应是在评估基准日时的房地产市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同，房地产市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格，这样才能将其作为评估对象的价格。

F.进行房地产状况修正

通过待估房地产与可比实例各因素条件的分析比较，主要包括区域因素和个别因素，区域因素修正的内容主要包括：繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度、城市规划限制等因素。个别因素修正的内容主要包括：宗地位置、面积、形状、临街状况、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、规划限制条件等因素。通过对影响房地产成交价格的各项因素进行比较，确定可比实例相对于待估

房地产影响因素的综合指数。

G. 求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、房地产状况修正，确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估物业的基价，如果价格有较大差异，分析原因后采用平均法确定待估房地产的基价。

H. 确定评估值

根据求取得房地产基价和房屋面积的乘积即为评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确评估业务基本事项

进场评估前，评估人员先进行了项目洽谈，了解项目的基本情况，并与委托方对如下事项进行了沟通和确认：

- （1）委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者；
- （2）评估目的；
- （3）评估对象和评估范围；
- （4）价值类型；
- （5）评估基准日；
- （6）评估报告使用限制；
- （7）评估报告提交时间及方式；
- （8）评估服务费总额、支付时间和方式；
- （9）委托方与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，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，与委托方根据已确认的事项签订了评估业务约定书。

（三）编制评估计划

签订了评估业务约定书后，评估人员根据本次评估业务的具体情况，编制了评估计划，对评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案进行了协调和安排，重点对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等阶段评估业务全过程实施情况制定出了详细的计划。将编制的评估计划报评估机构相关负责人审核、批准后，并在实施过程中根据评估业务实施过程中的情况变化进行必要的调整和补充。

（四）现场调查

评估人员指导产权持有人清查资产，并根据清查结果，辅导填报资产评估申报表。

根据评估申报表的内容，进行现场清点、勘察与鉴定，对资产状况进行查看、记录，并与资产管理和使用人员进行交谈，了解资产使用、维护、管理状况。对评估范围内所有资产内容进行逐项调查。根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充或者调整现场调查工作。

（五）收集评估资料

根据本次评估业务的特点，评估人员要求产权持有者提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并要求对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。查阅、审核、收集了委估资产的产权证明文件等资料。根据委估资产的实际状况和特点，结合评估目的和委估资产自身特点，确定的评估方法为市场比较法，并开展市场调研、价格咨询收集分析工作。

（六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理后，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，分析资产评估方法的适用性后进行恰当选择。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，在此基础上进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在执行评定估算程序后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，根据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。并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方就评估报告有关内容进行必要沟通。完成上述评估程序后，向委托方提交评估报告。

十、评估假设

- 1、江苏法尔胜股份有限公司提供的各项基础资料均真实、合法、完整、可靠；
- 2、江苏法尔胜股份有限公司申报的资产均为产权持有者合法取得；
- 3、在评估基准日的不动产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- 4、委估资产所在地的房产市场运作态势趋于稳定的前提做出的；
- 5、现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

十一、评估结论

综上，在本报告假设前提下，委估资产在评估基准日的评估价值如下：

产权持有者：济宁市大鲁艺文化传媒有限公司

单位：万元

序号	产权证号	资产名称	面积 (m ²)	评估价值
1	济宁市房权证济字第 2016016301 号	金水湾小区 B 座一单元二十 九层 2905 号房 (现 2901 号)	143.15	83.46
2	鲁 (2016) 济宁市不动 产权第 0000017 号	阜桥办事处虹桥装饰城 17 号 商住楼 A 区东数第四户	190.68	265.04
3	鲁 (2016) 济宁市不动 产权第 0000015 号	阜桥办事处虹桥装饰城 17 号 商住楼 A 区东数第五户	190.68	251.70
	合计		524.51	600.20

小数点后保留两位小数

上述评估结论详见评估明细表。

上述评估结论根据前述各项评估工作得出。

十二、特别事项说明

- 1、本评估结果已包含房屋所分摊的土地使用权价值；
- 2、本次评估未考虑资产出售过程中涉及相关税费对评估结果的影响。

十三、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. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，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；
4. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为壹年（从评估基准日算起，自 2016 年 11 月 30 日至 2017 年 11 月 29）。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

十四、评估报告提出日

本评估报告提出日期为 2016 年 12 月 13 日。

(此页为签字页)

评估机构法定代表人:



资产评估师:



江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇一六年十二月十三日



编号 320200000201606280232



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200250377396Q (1/2)

名称 江苏法尔胜股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

住所 江阴市澄江中路165号

法定代表人 张越

注册资本 37964.16万元整

成立日期 1993年06月30日

营业期限 1993年06月30日至*****

经营范围 金属丝绳及其制品、普通机械、电线电缆、仪器仪表、电子产品、光纤预制棒、光纤、光缆及光传感元器件、机电产品、新型合金材料、高档建筑用、精密仪器用及日用五金件的制造、销售；钢材销售；悬索桥主缆用预制平行钢丝索股、斜拉桥热挤聚乙烯拉索、承重用缆索的防蚀装置、缆索用锚具的研发、设计和销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；对外投资，技术服务和咨询。（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

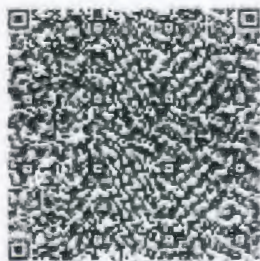




营业执照

统一社会信用代码 913708116705046461 1-1

名称	济宁市大鲁艺文化传媒有限公司
类型	有限责任公司
住所	山东省济宁市任城区火炬路2号
法定代表人	张利梅
注册资本	叁仟万元整
成立日期	2007年12月20日
营业期限	2007年12月20日至2037年12月16日
经营范围	广告设计、制作、代理与发布；企业形象策划；企业图文设计；平面设计；影视策划；会议会展服务；礼仪庆典服务；文化艺术交流活动、策划。（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

<http://sdxy.gov.cn>



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，不另行收费。

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个工作日内需向社会公示（依法豁免公示的信息除外）。

资产评估委托方承诺函

江苏中天资产评估事务所有限公司：

我公司因债务重组事宜，特委托贵公司对所涉及位于济宁市华宸金水湾小区B幢2905号房住宅（现2901号房）及阜桥办事处虹桥装饰城17号商住楼A区东数第四户、第五户等3项房地产市场价格价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围内资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、纳入评估范围内的资产不存在漏报情况；
- 5、不干预评估工作。

资产评估委托方：江苏法尔胜股份有限公司

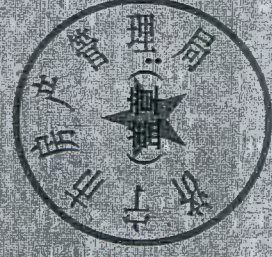


法定代表人：



二〇一六年十一月二十九日

根据《中华人民共和国物权法》 房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机构



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

建房注册号: 140203

济宁市房屋权证 济 字第2016016301号



2016016301 9-1 9-2-15

房屋所有权人	济宁市大鲁艺文化传媒有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	金水湾小区B座一单元二十九层2905号房（北2901号房）		
登记时间	2016年09月09日		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	31	143.15	无
土地状况	土地使用年限	土地取得方式	土地使用年限
	2002年04月09日至2072年04月09日	出让	2002年04月09日至2072年04月09日

附 记
维修基金已交迄



核发单位（盖章）

房地产生平面图

图幅号: 20090518001

建筑面积: 3.43, 15 m²



比例尺 1:200

项
事
意
注

本证上权利大享有房屋所有权和能明。

居港所有親友、刑事關係人、國際聲譽、結構性因素

印度聖賢記傳

平山記載的項目與房屋登記簿本一致的，除有註冊記

旧房屋登记簿确有错误外,以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外,其他单位或个人不得在本证上注

五、本所应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

端口

09850800

根据《中华人民共和国物权法》，房

屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的

证明。



登记机构



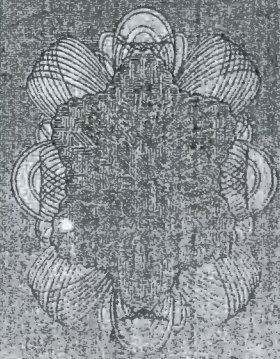
中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012版)

建房注册号: 87629

济任国用 (2016) 第 08112482号

土地使用权人	济宁市大鲁艺文化传媒有限公司			
座落	济宁市金水湾小区B栋住宅2901号房			
地号	图号	取得价格		
地类(用途)	城镇住宅用地(071)	终止日期		
使用权类型	出让	2072年04月09日		
使用权面积	13,400 M ²	其中	独用面积	0,000 M ²
			分摊面积	13,400 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



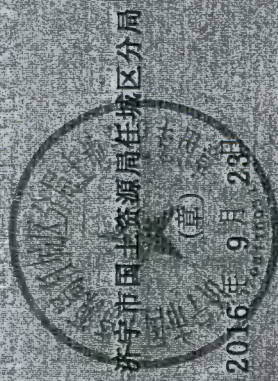
济宁市任城区人民政府 (章)
2016年9月23日

记 事

1、更名 原证：080213010051-163号注销

附 图 精 贴 线

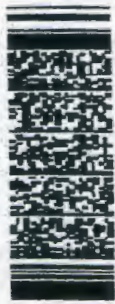
登 记 机 关
证书监制机关



不动产登记文化墙

不动产登记

不动产权证书



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 37000358824

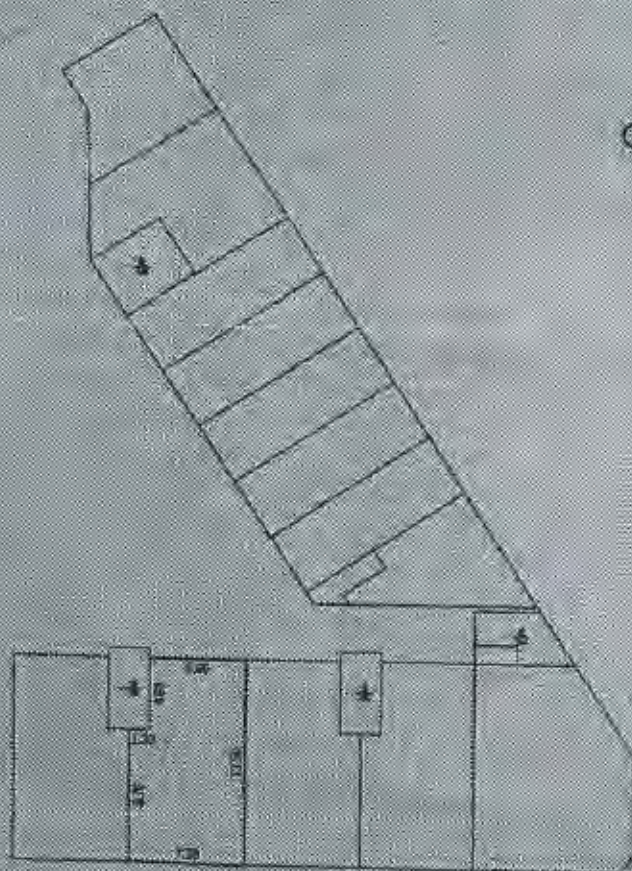
权利人	济宁市大鲁艺文化传媒有限公司
共有情况	单独所有
坐落	阜桥办事处虹桥装饰材料城17号商住楼A区东数第四户
不动产单元号	370811 010005 GB00024 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	分摊土地面积:27.22㎡/房屋建筑面积:190.68㎡
使用期限	国有建设用地使用权2006年09月05日 起 2046年09月06日 止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 27.22㎡ 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 6, 所在层数: 第1层 原不动产权证号: 2016016300



房屋分层分户平面图

20070618002

坐落	010401 (000000)	结构	混合	总建筑面积(m²)	191.00
户号		层数	2/2	套内面积(m²)	
幢号	0117	总层数	5	分摊面积(m²)	
坐落	洪江市虹桥南路17号西什佐A区东边第四户				建成年代



2015年10月01日 盖章

比例 1:100 724725

制绘人: 15/10

审核人: 70 审核人: 10

国土资源部监制

不动产登记

不动产登记证书



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。



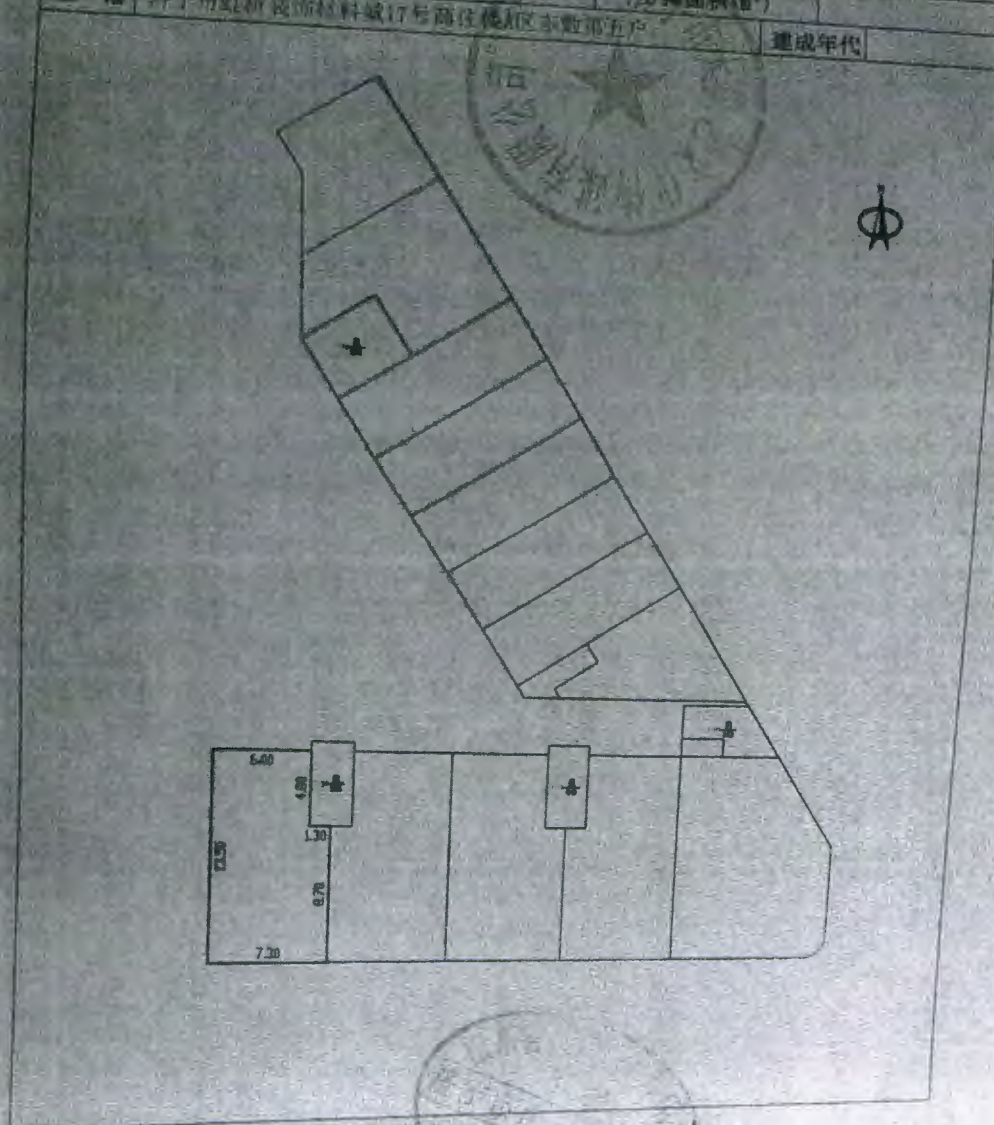
中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 37000358822

权利人	济宁市大鲁艺文化传媒有限公司
共有情况	单独所有
坐落	阜桥办事处虹桥装饰城17号商住楼A区东数第五户
不动产单元号	370811 010005 GB00024 F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	分摊土地面积:27.22m ² /房屋建筑面积:190.68m ²
使用期限	国有建设用地使用权2002年04月09日起 2042年04月09日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:27.22m ² 房屋结构:混合结构 房屋总层数:6, 所在层数:第1层 原不动产权证号:济宁市房权证济字第2016016302号

房屋分层分户平面图

丘号	010501000100	结构	混合	产权证号	20070615002
户号		层次	1/2	室内面积(m²)	190.68
幢号	0017	总层数	6	分摊面积(m²)	
坐落	济宁市虹桥路材料城17号商住楼1区东数第五户				建成年代



2016年10月09日 提图

比例尺 1:400

测绘人:

[Handwritten signature]

校核人:

[Handwritten signature]

编号 320402000201001280135



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204021371842774 (1/1)

名称 江苏中天资产评估事务所有限公司

类型 有限责任公司

住所 常州市天宁区博爱路72号

法定代表人 何宜华

注册资本 300万元整

成立日期 1993年03月02日

营业期限 1993年03月02日至*****

经营范围 证券业务资产评估及各类单项资产评估, 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, 工程造价咨询, 财会咨询, 信息服务, 房地产评估。(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



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2016年 06月 28日



资产评估 资格证书

(副本)



证书编号: 32020077
批准机关: 省国资局
发证日期: 1999年12月24日

序列号: 00002569

机构名称	江苏中天资产评估事务所有限公司
办公地址	常州市博爱路72号
首席合伙人 (法定代表人)	何宜华
批准文号	苏国资评函[1999]9号
资产评估范围: 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。	

中华人民共和国财政部统一印制

证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准江苏

中天资产评估事务所有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0250043002

发证时间：

序列号：000062





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：臧国锋

性别：男

登记编号：32000457

单位名称：江苏中天资产评估事务
所有限公司



初次登记时间：1998-07-10

年检信息：通过



(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：

臧国锋

本人印鉴：



打印时间：2016年7月1日

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：马远飞

性别：男

登记编号：32030105

单位名称：江苏中天资产评估事务
所有限公司



初次登记时间：2003-06-19

年检信息：通过



(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：

马远飞

本人印鉴：



打印时间：2016年7月1日

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>

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表5-1-1

评估基准日:2016年11月30日

产权持有者:济宁市大鲁艺文化传媒有限公司

金额单位:人民币元

序号	权证编号+幢号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (㎡)	成本单价 (元/㎡)	帐面价值		评估价值			增值率	评估单价 (元/㎡)	备注
							原值	净值	原值	成新率	净值			
	合 计	****	****	****	524.51	****	-	-	6,002,000.00		6,002,000.00		11,443.06	****
1	济宁市房权证济字第2016016301号	金水湾小区B座一单元二十九层2905号房(现2901号)	钢混	2009年12月31日	143.15				834,600.00	100%	834,600.00		5,830.25	
2	鲁(2016)济宁市不动产权第0000015号	阜桥办事处虹桥装饰城17号商住楼A区东数第五户	混合	2006年9月6日	190.68				2,517,000.00	100%	2,517,000.00		13,200.13	
3	鲁(2016)济宁市不动产权第0000017号	阜桥办事处虹桥装饰城17号商住楼A区东数第四户	混合	2006年9月6日	190.68				2,650,400.00	100%	2,650,400.00		13,899.73	