一、资产评估声明

1. 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。
2. 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专业人员不承担责任。
3. 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资产评估报告的使用人。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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及查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。
9. 若发现本报告内文字或数字因校印或其他原因出现错误时，请委托方及时通知本公司进行更正，否则，报告误差部分及影响部分视为无效。

 二、评估报告书摘要

**(一) 委托人、产权持有人：**委托人为山东产权交易中心有限公司，产权持有人为郑汝胜、刘秀英。

**(二)评估目的：**确定评估基准日山东产权交易中心有限公司委托评估的郑汝胜、刘秀英不动产的市场价值，为委托方司法辅助询价提供价值参考依据**。**

**(三)评估对象和评估范围：**仅指山东产权交易中心有限公司本次委托评估的郑汝胜、刘秀英寿光市金海路西侧美林花园6-6号楼1-201住宅不动产。

**(四)价值类型及其定义：**本次评估的价值类型为市场价值。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。在本次评估中选择使用市场价值是在综合考虑本次评估的目的、市场条件、评估对象自身条件、评估假设等因素的情况下做出的。

**(五)评估基准日：**2018年6月21日。

**(六)评估方法：**本次评估采用市场法。

**(七)评估结论**：山东产权交易中心有限公司本次委托评估的郑汝胜、刘秀英寿光市金海路西侧美林花园6-6号楼1-201住宅的市场价值为1149839元，人民币大写：壹佰壹拾肆万玖仟捌佰叁拾玖元整。(详见评估明细表)

**(八)评估报告使用有效期：**评估报告使用有效期为一年。即只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

 **注：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。**

**三、评估报告正文**

山东产权交易中心有限公司司法辅助询价郑汝胜、刘秀英住宅

**资产评估报告书**

鲁乾业资评报字[2018]第2-23号

山东产权交易中心有限公司：

 山东乾业土地房地产资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对委托评估的郑汝胜、刘秀英所属机器设备在2018年6月21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、产权持有人及其他资产评估报告使用人：

委托人为山东产权交易中心有限公司，产权持有人为郑汝胜、刘秀英，其他评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

（二）评估目的

确定评估基准日山东产权交易中心有限公司委托评估的郑汝胜、刘秀英不动产的市场价值，为委托方司法辅助询价提供价值参考依据。

1. 评估对象和评估范围

本次资产评估的对象仅指山东产权交易中心有限公司委托评估的郑汝胜、刘秀英寿光市金海路西侧美林花园6-6号楼1-201住宅。资产评估范围包括山东产权交易中心有限公司司法辅助询价郑汝胜、刘秀英寿光市金海路西侧美林花园6-6号楼1-201住宅、附房及分摊土地使用权的全部权益价值。详细状况为：

不动产权证号“2015241316”，建筑面积154.01㎡，附房建筑面积43.83㎡，用途为住宅，分摊土地使用期限至2073年10月19日，产权属郑汝胜、刘秀英共同共有。水泥外墙刷涂料，塑钢窗，防盗门，水电暖燃气配套齐全。该住宅位于寿光市金海路西侧美林花园6区6号楼，美林花园小区隔金海路与寿光市政府相邻，东距弥河公园500米内，北面隔建新街即是寿光现代中学，西面隔建桥路是寿光世纪学校，小区内绿化环境较好，规划布局合理，地理位置优越。

在评估基准日，评估人员未能入户查勘，房屋有专门物业服务，维护状况较好。（详见清查评估明细表）。

（四）价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。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。在本次评估中选择使用市场价值是在综合考虑本次评估的目的、市场条件、评估对象自身条件、评估假设等因素的情况下做出的。

（五）评估基准日

经与委托方约定，确定本项目资产评估的评估基准日为2018年6月21日。由于资产评估是对某一时点的资产状况形成的价值结论，选择2018年6月21日为评估基准日，因该日为资产评估现场勘查之日，能够比较全面反映评估对象的具体情况，更好地维护利益各方的合法权益；同时根据委托方的计划，评估基准日与评估目的的计划实现日较接近，故选择本基准日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中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

1、法律法规依据：

(1) 《中华人民共和国物权法》;

(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》及实施条例;

(4) 《中华人民共和国担保法》；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》;

(6) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

(7) 《司法鉴定程序通则》2007年8月7日司法部令第107号；

(8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》法释［2009］16号；

(9) 其他评估相关法律、法规和规章制度等。

2、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〔2017〕31号；

(4)《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协〔2017〕32号；

(5)《资产评估执业准则—资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；

(6)《资产评估执业准则—资产评估档案》中评协〔2017〕34号；

(7)《资产评估执业准则—不动产》中评协〔2017〕38号；

(8)《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46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。

3、行为依据：

山东产权交易中心有限公司《业务委托合同》。

4、产权依据：

不动产权证书复印件。

5、取价依据：

(1)《最新资产评估常用数据与参数手册》；

(2) 当地评估基准日住宅交易市场价格资料；

(3)本公司搜集和掌握的房地产价格信息及其他资料。

（七）评估方法

1、评估方法的选择：

根据资产评估执业准则，资产评估的主要方法包括市场法、收益法和成本法。评估方法的选择应按照评估技术原则，根据当地该类资产市场发育情况，并结合评估对象的自身特点、所收集的资料、信息状况以及评估目的等，选择适当的评估方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，根据评估对象的实际情况，结合本报告评估目的，本次决定采用市场法进行评估。

2、评估方法的选取依据：

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估值的一种方法。应用成本法评估的前提条件是被评估资产处于继续使用状态并与全新资产具有可比性，资产随着时间的推移具有贬值特性。评估对象住宅由于缺少财务资料，房地产开发收益难以准确测算，客观成本数据不易获得，故不适宜采用成本法评估。成本法基本计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

市场法是指根据替代原则，利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。应用市场法需要有公开活跃的市场作为基础，市场交易参照物及有关指标、技术参数等资料可以获得。本项目评估住宅类似不动产交易市场活跃，可参照交易案例较多，有关指标、参数容易获得，适宜采用市场法进行评估。市场法基本计算公式为：

评估价值=比较实例交易价格×综合各项修正系数

收益法也称为收益资本化法，是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，以确定被评估的资产价格的评估方法，也可以根据此预期收益理论通过资产价格估算收益年金。应用收益法的基本前提是未来能够产生持续的、稳定的盈利，并且盈利和风险能够准确量化。考虑到评估对象企业已停产，不能提供完整的财务资料，且单项资产收益难以从企业整体收益中准确剥离，不适宜采用收益法进行评估。收益法计算公式为：

资产市场价值=年净收益/折现率×年金现值系数

根据本次评估的目的和资产的特点，经过评估人员深入细致地分析，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，评估对象类似不动产交易市场活跃，可参照交易案例较多，有关指标、参数容易获得，为使评估结果具有科学性、准确性、客观性，本次评估采用市场法进行评估。

 （八）评估程序实施过程和情况

山东乾业土地房地产资产评估有限公司在明确了评估业务的基本事项后，接受了委托方的委托,根据评估对象的具体情况编制了评估计划。评估人员臧文学、刘瑞亭于2018年6月21日对评估对象进行了现场勘查，后通过询问、核对、勘查等方式进行了一系列调查，获得了评估对象的基础资料，实地拍摄了委托评估资产相关照片，核实了评估对象的存在性和完整性，勘查了评估对象的品质和使用状况，查验了评估对象的法律权属资料等情况。在上述程序的基础上根据评估业务的具体情况收集了相关资料，通过分析、归纳和整理资料，选择评估方法进行评定估算，最后得出评估结论、编制评估报告，于2018年6月22日完成了资产评估工作。

（九）评估假设

本评估报告结论是在合法性假设、交易假设、公开市场假设、最高最佳使用假设前提条件下做出的。在不同假设条件下，评估结论不同。

（十）评估结论

山东产权交易中心有限公司本次委托评估的郑汝胜、刘秀英寿光市金海路西侧美林花园6-6号楼1-201住宅的市场价值为1149839元，人民币大写：壹佰壹拾肆万玖仟捌佰叁拾玖元整。(详见评估明细表)

（十一）特别事项说明

1、评估对象权属资料由委托方提供，资产评估师已按资产评估准则的要求对权属资料履行了适当的查验程序；资产评估师执行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资产评估师执业范围；委托方对所提供材料的真实性、合法性、完整性承担责任。

2、因未能入户查勘，评估人员对室内状况以一般装修评估测算；

3、评估人员对评估对象的查勘仅限于评估对象外观和使用情况，评估人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查确认的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任；

4、本次评估结果是反映评估对象在本次特定评估目的下,根据公开市场原则确定的市场价值，未考虑国家宏观经济政策发生改变以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。如上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

5、评估基准日后，有效期以内资产数量及作价标准发生变化，应作如下调整处理：

（1）若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整;

（2）若资产价格标准发生变化，并对资产评估估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

 以上说明可能对评估结论产生一定影响，评估报告使用者应予以关注。

(十二)资产评估报告使用限制说明

1、资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；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。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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评估对象可实现价格的保证。

4、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。

5、评估报告使用有效期为一年。即只有自本评估基准日2018年6月21日与本报告所涉及的经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告；超过一年，需重新进行资产评估。

6、本评估报告书（含附件）复印件无效。

(十三)评估报告日

评估报告日为2018年6月22日。

(十四)评估机构法定代表人、评估师签名、盖章

评估机构法定代表人：

评估师：

山东乾业土地房地产资产评估有限公司

二○一八年六月二十二日

四、附 件

1、 资产评估明细表及评估对象照片；

2、 《房屋所有权证》、不动产登记信息查询表复印件；

3、 《司法评估询价函》复印件；

4、 评估机构营业执照复印件；

5、 评估机构资质备案文件复印件；

6、 本项目资产评估师资格证书复印件

**名称：山东乾业土地房地产资产评估有限公司**

**地址：潍坊市东风东街338号**

**电话：0536-8199855**

**邮箱：sdqypggs@163.com**

**邮编：261041**