**烟台市芝罘区机场路183号-12号房产价值**

**资产评估报告书**

鲁商评咨字（2017）第17-4号

(本报告正文共12 页)

**山东鲁商资产评估有限公司**

二0一七年八月三十日

**目录**

一、资产评估报告摘要 ……………………………… 3；

二、 评估报告书 ……………………………………………… 5；

1. 委托方 ………………………………………… 5；
2. 资产评估目的 ……………………………………… 5；
3. 评估范围和对象 …………………………………… 6；
4. 评估基准日 ………………………………………… 6；
5. 评估原则 …………………………………………… 6；
6. 评估依据 ………………………………………………7；
7. 评估方法……………………………………………… 8；
8. 评估过程……………………………………………… 8；
9. 评估结论 …………………………………………… 9；
10. 特别事项说明 ……………………………………… 10；
11. 评估报告基准日期后重大事项 ………………………10；
12. 评估报告法律效力 ……………………………………10；

13、评估报告提交时间 ……………………………………11；

三、报告附件 ………………………………………13

烟台市芝罘区机场路183号-12号房产价值

**资产评估报告书摘要**

鲁商评咨字（2017）第17-4号

山东鲁商资产评估有限公司接受烟台市莱山区人民法院的委托【（2017）鲁 061368号】，对烟台市芝罘区机场路183号-12号房产价值进行评估，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，按照公允的资产评估方法，对相应房产因价值鉴定的需要进行了评估工作。我公司评估人员按照必要的评估程序，对委托评估资产实施了查勘、调查与询证，对委估资产在二0一七年六月十六日及上述特定目的下所表现的市场价值作出公允的反映。现将评估结果汇总如下：根据评估依据和选择的评估方法以及评估过程，经评估我们认为委估资产的房地产评估价值为47.51万元。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房产地址 | 建筑面积（平方米） | 层次 | 结构 | 评估价值（万元） |
| 机场路183-12 | 86.83 | 1 | 钢混 | 47.51 |

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。

  （此页无正文）

公司法定代表人：孙志强

中国注册评估师：

中国注册评估师：

山东鲁商资产评估有限公司

二0一七年八月三十日

烟台市芝罘区机场路183号-12号房产价值

**资产评估报告书**

鲁商评咨字（2017）第17-4号

山东鲁商资产评估有限公司接受烟台市莱山区人民法院的委托，对烟台市芝罘区机场路183号-12号房产价值进行评估，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，按照公允的资产评估方法，对相应资产因房地产价值鉴定的需要进行了评估工作。我公司评估人员按照必要的评估程序，对委托评估资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在二0一七年六月十六日及上述特定目的下所表现的市场价值作出公允反映。现将评估结果报告如下：

**一、委托方**

资产评估委托方为莱山区人民法院。

**二、资产评估目的**

本次资产评估的目的是为了满足价值鉴定需要，对芝罘区机场路183号-12号房产价值进行价值评估，以提供其公允现时价值。

**三、评估范围和对象**

本次评估范围和对象为芝罘区机场路183号-12号房产价值，评估范围与委托评估范围一致。

**四、评估基准日**

（一）本项目资产评估基准日为二0一七年六月十六日；

（二）确定评估基准日的理由是与实际清查日相同；

（三）评估基准日成立的条件、本次评估资产的界定、评估价格的确定、评估

参数的选取等，均与此日之资产状况及市场情况确定；

（四）本次资产评估过程中，一切取价标准均为评估基准日有效价格标准并据

此提出的评估结果。

**五、评估原则**

我们在进行评估的过程中，依据国家有关法律、法规以及资产评估工作方面

的要求，遵循的基本原则是：

1、遵循独立性原则，维护有关各方的合法权益；

2、遵循客观性原则，从实际出发，选用与评估目的相匹配的标准和方法；

3、遵循科学性原则，选用规范的评估程序和方法，用资产评估基本原理指导

评估操作；

4、充分考虑资产的替代性，合理选用评估依据和参数。

**六、评估依据**

1．主要法律依据

（1）《资产评估准则——基本准则》；

（2）《关于印发资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知（中华人

民共和国财政部财评字[1999]91号）；

（3）《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号　中国资产评估

协会2008年11月28日发布）；

（4）《中华人民共和国土地法》；

(5)《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（6）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；

（7）《关于严格按国家标准实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估

价规程〉的通知》（国土资发[2002]195号）；

（8）《烟台市人民政府关于公布烟台市市区国有土地基准地价及调整政府出

让土地收益标准的通知》。

2．经济行为文件

烟台市莱山区人民法院司法技术鉴定委托书；

3.重大产权证明

委估资产的有关产权资料；

4.取价标准及其他

（1）烟台市房地产价格行情资料；

（2）烟台各房地产专业网站交易信息和建筑市场交易价格资料；

（3）现场勘察资料。

**七、评估方法**

本次评估按照《资产评估操作规范意见（试行）》的要求，对列入评估范围

的资产采用市场法进行评估。

**八、评估过程**

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估规范的要求，我们实施的评估

过程具体操作如下：

1. 接受委托。我们接受了本次评估的委托，为委托人有关司法鉴定的需

要而开展本次评估；

1. 现场勘察。我们安排了工作人员，研究了委托方提供的有关资料，查

验了评估现场；

（三）评定估算过程。评估人员根据评估对象的现状，查阅了有关市场情况，合理的确定委估资产的公允价值；

（四）评估汇总、撰写报告过程

评估人员根据评估对象的实际状况，对照有关取费标准及市场信息资料，我

公司评估测算评估价值并进行了验证，草拟了资产评估报告书，经三级复核后于

二0一七年八月三十日定稿签发。

**九 、评估结论**

根据评估依据和选择的评估方法以及评估过程，经评估我们认为委估资产的房地产评估价值为47.51万元。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房产地址 | 建筑面积（平方米） | 层次 | 结构 | 评估价值（万元） |
| 机场路183-12 | 86.83 | 1 | 钢混 | 47.51 |

**十、特别事项说明**

本报告所涉及的产权证明由委托方提供，其真实性及可靠性由委托方负责，并承担相应的法律责任。

**十一、评估报告基准日期后重大事项**

评估基准日后有效期内若资产价格标准发生明显变化，并对资产评估价值产

生重大影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

**十二、评估报告法律效力**

（一）评估报告成立的前提条件和假设条件

1、本次评估的结论是根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的；

2、本次评估的结论仅为评估目的服务；

3、评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映；

4、评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

5、本次评估未有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它

不可抗力的影响；

6、本次评估未有考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

7、本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜；

8、对于报告中可能存在的笔误，如发现可告知予以修改；笔误部分的内容

无效。

（二）评估报告的作用

本评估报告的作用，依照法律、法规的有关规定发生效力。

（三）评估结论的有效使用期限

本次评估结论的有效期限，按现行规定从二0一七年六月十六日至二0一八年六月十五日，逾期需要重新进行评估。

（四）评估报告的使用范围

本报告仅供委托方为评估目的使用，其评估报告书的使用权归委托方所有，

未经委托方许可不得随意向他人提供或公开。

**十三、评估报告出具时间**

本次评估报告提交委托方的时间为二0一七年八月三十日。

（此页无正文）

公司法定代表人：孙志强

中国注册评估师：

中国注册评估师：

山东鲁商资产评估有限公司

      二0一七年八月三十日