**对（2018）黄鉴字171号项下9.6亩土地的**

**承包经营权收益价值鉴定项目**

**资产评估报告**

青中盛评字[2018]第023号

**青岛中盛联盟资产评估事务所有限公司**

**二〇一八年六月十一日**

评估报告目录

[声明 1](#_Toc493752477)

[资产评估报告摘要 2](#_Toc493752478)

[资产评估报告正文 3](#_Toc493752479)

[一、委托人..............................................................................................................3](#_Toc493752480)

[二、评估目的 3](#_Toc493752481)

[三、评估对象和评估范围 3](#_Toc493752482)

[四、价值类型 3](#_Toc493752483)

[五、评估基准日 4](#_Toc493752484)

[六、评估依据 4](#_Toc493752485)

[七、评估方法 5](#_Toc493752486)

[八、评估程序实施过程和情况 5](#_Toc493752487)

[九、评估假设 7](#_Toc493752488)

[十、评估结论 8](#_Toc493752489)

[十一、特别事项说明 8](#_Toc493752490)

[十二、资产评估报告使用限制说明 9](#_Toc493752491)

[十三、资产评估报告日 9](#_Toc493752492)

[十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 10](#_Toc493752493)

[附件 10](#_Toc493752494)

# 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、本资产评估机构及其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。

三、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。

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。

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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

五、资产评估师对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

七、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报告中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。

**对（2018）黄鉴字171号项下9.6亩土地的承包经营权**

**收益价值鉴定项目**

**资产评估报告摘要**

青中盛评字[2018]第023号

 青岛中盛联盟资产评估事务所有限公司接受青岛市黄岛区人民法院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对申请人王宏坤与被申请人韩军、鲁丽等民间借贷纠纷一案，对（2018）黄鉴字171号鉴定委托书下9.6亩土地的承包经营权收益的价值，在评估基准日2018年06月04日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据青岛市黄岛区人民法院《司法鉴定委托书》，对（2018）黄鉴字171号项下9.6亩土地的承包经营权收益的价值进行鉴定，为法院办案需要提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为9.6亩土地的承包经营权收益，位于青岛市黄岛区王台镇石梁刘村河西岸的9.6亩土地。评估范围为是评估基准日现场勘查的9.6亩土地。该土地位于青岛市黄岛区王台镇石梁刘村河西岸。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018年06月04日。

五、评估方法：市场法

六、评估结论：经实施现场勘查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，（2018）黄鉴字171号项下9.6亩土地的承包经营权收益在评估基准日评估价值为21.42万元。

七、评估结论使用有效期：本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

详见正文

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**以上内容摘自资产评估报告正文，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。**

# 对（2018）黄鉴字171号项下9.6亩土地的承包经营权

# 收益价值鉴定项目

# 资产评估报告正文

青中盛评字[2018]第023号

**青岛市黄岛区人民法院：**

青岛中盛联盟资产评估事务所有限公司接受贵院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对申请人王宏坤与被申请人韩军、鲁丽等民间借贷纠纷一案，对（2018）黄鉴字171号司法鉴定委托书下9.6亩土地的承包经营权收益的价值，在评估基准日2018年06月04日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方

委托方：青岛市黄岛区人民法院

## 二、评估目的

本次评估的目的是根据青岛市黄岛区人民法院《司法鉴定委托书》，对（2018）黄鉴字171号项下9.6亩土地的承包经营权收益的价值进行鉴定，为法院办案需要提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象9.6亩土地的承包经营权收益，位于青岛市黄岛区王台镇石梁刘村河西岸的9.6亩土地。评估范围为是评估基准日现场勘查的9.6亩土地。该土地位于青岛市黄岛区王台镇石梁刘村错水河西岸。

**四、****价值类型**

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为2018年06月04日。

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

（一）经济行为依据

1. 青岛市黄岛区人民法院（2018）黄鉴字171号《司法鉴定委托书》。

（二）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》2017年4月21日财政部第86号令；

3、山东省司法鉴定管理条例；

4、最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

5、其他与评估工作相关的法律、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—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—无形资产》（中评协（2017）37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）；

（四）取价依据

1. 《资产评估常用方法及参数手册》；
2. 评估人员收集的其他相关估价信息资料；

## 七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用市场法对青岛市黄岛区王台镇石梁刘村错水河西岸9.6亩土地的承包经营权收益进行评估。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

成本法，是指重建或重置被评估资产的成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并从重置成本中予以扣除而得到的被评估资产价值的评估方法。

《资产评估执业准则——无形资产》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：市场法。评估方法选择理由如下：

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：市场法选择理由如下：

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产不具备以上条件。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。因本次评估对象有可比交易案例，故本次适宜采用市场法进行评估。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，由于委估资产不能正常利用，故不具备收益法评估的条件。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

1. 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

1. 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

1. 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对委估资产进行了现场勘查。

4.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的土地的产权证明文件资料进行了解。

1. 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

1. 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

1. 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

1. 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 基本假设
2. 公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；
3. 交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；
4. 持续使用假设，即假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。
5. 一般假设
	* 1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
		2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设委估资产正常使用状态；
		3. 假设和产权持有人相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

经实施现场勘查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，（2018）黄鉴字171号项下9.6亩土地的承包经营权收益在评估基准日评估价值为21.42万元。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）评估人员在现场勘察中，被申请人不到现场，我们听取了申请当事人对委估土地的陈述。

（二）评估人员在现场勘察中，未采用专业的检测手段，对委估土地的面积和土壤质量进行检测。

（三）其他需要说明的问题。

1.本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。评估机构及其评估专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2.本评估报告中涉及的有关被评估资产的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任；同时根据中国资产评估协会发布《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的职业范围。因此评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

3.对委估资产存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在评估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。

4.本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5.本评估结论由本公司出具。受本公司评估专业人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6.评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本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、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
2. 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；
3. 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；
4. 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. 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，后方可正式使用；
6. 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、资产评估报告日

本评估报告日为2018年6月11日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

青岛中盛联盟资产评估事务所有限公司

二〇一八年六月十一日

附件

以下附件资料除特别说明外均为复印件

1. 青岛市黄岛区人民法院司法鉴定委托书；
2. 签名资产评估师的承诺函；
3. 青岛中盛联盟资产评估事务所有限公司资产评估资格证书复印件；
4. 青岛中盛联盟资产评估事务所有限公司营业执照副本复印件；
5. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
6. 现场照片。