

淄博高新技术产业开发区人民法院
案件执行所涉及的
山东华禾园林有限公司、张海显名下房产
资产评估报告书

淄瑞评鉴字[2018]第 016 号

共 1 册

淄博瑞丰四维资产评估有限公司

二〇一八年六月十一日

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位简介及案由	4
二、资产评估报告使用者	4
三、评估目的	5
四、评估对象和评估范围	5
五、价值类型和定义	5
六、评估基准日	5
七、评估依据	5
八、评估方法	6
九、评估程序实施过程和情况	6
十、评估假设	7
十一、评估结论	7
十二、特别事项说明	7
十三、评估报告使用限制说明	8
十四、评估报告提出日期	9
附 件	10

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专业人员不承担责任。

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能成为资产评估报告的使用人。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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、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。

淄博高新技术产业开发区人民法院
案件执行所涉及的
山东华禾园林有限公司、张海显名下房产
资产评估报告摘要

淄瑞评鉴字[2018]第 016 号

淄博瑞丰四维资产评估有限公司受淄博高新技术产业开发区人民法院的委托，对淄博齐鲁创业投资有限责任公司申请执行被执行人山东华禾园林有限公司、张海显名下房产在二〇一八年五月二十四日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评估。

本次评估目的是反映委估房产在评估基准日的市场价值，为委托方案执行提供价值参考依据。

评估对象为委估房产基于评估基准日的市场价值，评估范围为山东华禾园林有限公司名下位于张店区共青团西路 136 号金石丽城沿街公建 4 层 429 号、430 号、431 号、432 号房产和张海显名下位于张店区体坛小区 31 号楼 15 号房产。

评估基准日为 2018 年 5 月 24 日。

本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用市场法对委估房产进行了评估测算，得出评估对象的价值。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施必要的资产评估程序，得出评估对象在评估基准日 2018 年 5 月 24 日的评估价值为 3,135,000.00 元，人民币大写：叁佰壹拾叁万伍仟元。

本报告有效期自评估基准日 2018 年 5 月 24 日起计算，一年内有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，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正文全文，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评估结论的影响。

淄博高新技术产业开发区人民法院
案件执行所涉及的
山东华禾园林有限公司、张海显名下房产
资产评估报告

淄瑞评鉴字[2018]第 016 号

淄博高新技术产业开发区人民法院：

淄博瑞丰四维资产评估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，采用市场法，按照必要的评估程序，对淄博高新技术产业开发区人民法院案件执行所涉及的被执行人山东华禾园林有限公司、张海显名下房产在二〇一八年五月二十四日的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位简介及案由

委托方：淄博高新技术产业开发区人民法院

被评估单位：山东华禾园林有限公司、张海显

案由：申请执行人淄博齐鲁创业投资有限责任公司与被执行人山东名典苗业科技股份有限公司、山东华禾园林有限公司、淄博姜齐文化传播有限公司、张海显一案，申请执行人申请对被执行人山东华禾园林有限公司名下位于张店区共青团西路 136 号金石丽城沿街公建 4 层 429 号、430 号、431 号、432 号房产和张海显名下位于张店区体坛小区 31 号楼 15 号房产进行评估。

二、资产评估报告使用者

根据本次评估目的，本评估报告使用者为：委托方及与案件执行的相关利益各方。

三、评估目的

为委托方案执行提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为委估房地产的市场价值，具体评估范围如下：

1、山东华禾园林有限公司名下位于张店区共青团西路 136 号金石丽城沿街公建 4 层 429 号（76.67 平方米）、430 号（89.13 平方米）、431 号（76.67 平方米）、432 号（86.21 平方米）房产，4 套房产建筑面积合计 328.68 平方米，结构：钢混，用途：商业服务，产权来源：购买，产权证号详见评估明细表。

2、张海显名下位于张店区体坛小区 31 号楼 15 号房产，总层数 6 层，所在层次 2 层，结构：混合，用途：住宅，建筑面积 92.62 平方米，共有人：宋卫红。

五、价值类型和定义

根据评估目的和采用的评估方法，本次评估价值类型为委估标的之市场价值，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。

六、评估基准日

本项目评估基准日为 2018 年 5 月 24 日，为资产评估现场调查日。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准。

七、评估依据

- 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、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43 号文）；
- 3、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号文）；

- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号文）；
- 5、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号文）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号文）；
- 7、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号文）；
- 8、机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》（2011年11月第一版）；
- 9、估价人员市场调查、实地勘察所获取的资料；
- 10、其他与评估有关的法规和标准。

八、评估方法

本次评估采用市场法，市场法是房地产评估方法中最常用的基本方法之一，也是目前国内外广泛应用的评估方法。市场法又称买卖实例比较法、交易实例比较法、市场比较法、市场资料比较法、现行市价法等。

市场法的基本含义是：在求取一宗被估房地产价值时，依据替代原理，将被估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行修正，得出被估房地产在评估基准日的价值。

九、评估程序实施过程和情况

我们接受委托，组织评估人员自2018年5月16日起，了解评估目的、范围和对象。依据委托方提供的各项资料，在申请执行人淄博齐鲁创业投资有限责任公司委托代理人陪同下，于2018年5月24日到房产现场进行了现场调查。在现场调查、收集整理评估资料的基础上，根据资产的具体情况，采用适用的评估方法确定评估值。整个评估工作经历了前期准备、现场调查、收集整理评估资料、评定估算、撰写报告、审定签发等必要的评估程序和过程，于2018年6月11日完成资产评估报告书。

十、评估假设

1、本次评估是基于现有的市场情况，不考虑今后市场发生重大变化和波动，经济危机、通货膨胀等因素；

2、国家的产业政策、税收政策、货币政策等宏观经济政策在评估基准日后、评估基准日有效期内没有重大的变化。

十一、评估结论

至评估基准日，委托评估的资产评估值为 3,135,000.00 元，人民币大写：叁佰壹拾叁万伍仟元（评估结论详细情况请见评估明细表）。

资产评估结果汇总表 单位：万元

资产类型	账面原值	账面净值	评估值	增减值	增值率%
商业用房			230.10		
住宅楼			83.40		
合计			313.50		

十二、特别事项说明

1、委托方提供了委估房产的产权、产籍档案证明，未提供土地使用权证书，资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不构成对评估对象的法律权属任何形式的保证。

2、产权、产籍档案证明列示的他项权利信息如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	他项权利人	被担保债权数额 (万元)	他项权利证号	开始日期	结束日期
1	01-1255814	沿街商业房 431 号	中国邮政储蓄银行股份有限公司淄博市分行	32.50	T01-1082008	2014/4/10	2021/4/10

2	01-1255815	沿街商业 房 432 号	中国邮政储蓄银行 股份有限公司淄博 市分行	38.00	T01-1082011	2014/4/10	2021/4/10
3	01-1255817	沿街商业 房 430 号	中国邮政储蓄银行 股份有限公司淄博 市分行	39.00	T01-1082007	2014/4/10	2021/4/10
4	01-1255818	沿街商业 房 429 号	中国邮政储蓄银行 股份有限公司淄博 市分行	32.50	T01-1082010	2014/4/10	2021/4/10

3、本报告房产评估值包含土地价值，未考虑上述他项权利对评估价值的影响；

4、本评估结论供委托方案执行提供价值参考，不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。

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、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

5、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 2018 年 5 月 24 日至 2019 年 5 月 23 日）。评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量发生变化，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整。若资产价值类

型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十四、评估报告提出日期

评估报告提出日期为 2018 年 6 月 11 日。

评估机构法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



淄博瑞丰四维资产评估有限公司

二〇一八年六月十一日

附 件

- 1、资产评估汇总表及评估明细表
- 2、勘察照片
- 3、评估机构承诺函
- 4、评估委托书
- 5、资产评估机构资格证书复印件
- 6、评估机构营业执照复印件

