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) 委托方、产权持有者：**委托方为潍坊高新技术产业开发区人民法院，产权持有者为潍坊千里鼎诚工贸有限公司。

**(二)评估目的：**确定评估基准日潍坊高新技术产业开发区人民法院委托评估的潍坊千里鼎诚工贸有限公司位于潍坊滨海经济技术开发区昌海大街以南、潍坊安达机械有限公司以西不动产的市场价值，为委托方执行案件提供价值参考依据**。**

**(三)评估对象和评估范围：**仅指潍坊高新技术产业开发区人民法院本次委托评估的潍坊千里鼎诚工贸有限公司位于潍坊滨海经济技术开发区昌海大街以南、潍坊安达机械有限公司以西的土地使用权、房屋及地面附属物。

**(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作出的。

**(五)评估基准日：**2018年12月25日。

**(六)评估方法：**本次评估土地使用权采用成本法和市场法，评估房屋及地面附属物采用成本法。

**(七)评估结论**：潍坊高新技术产业开发区人民法院本次委托评估的潍坊千里鼎诚工贸有限公司不动产的市场价值为9360335元，人民币大写：玖佰叁拾陆万零叁佰叁拾伍元整。(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。即只有当评估报告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**

潍坊高新技术产业开发区人民法院执行案件委托评估

潍坊千里鼎诚工贸有限公司不动产

**资产评估报告书**

鲁乾业资评报字[2018]第2-7A号

潍坊高新技术产业开发区人民法院：

 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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对委托评估的潍坊千里鼎诚工贸有限公司的不动产在2018年12月25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、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

委托方为潍坊高新技术产业开发区人民法院，产权持有者为潍坊千里鼎诚工贸有限公司，其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（二）评估目的

确定评估基准日潍坊高新技术产业开发区人民法院委托评估的潍坊千里鼎诚工贸有限公司位于潍坊滨海经济技术开发区昌海大街以南、潍坊安达机械有限公司以西不动产的市场价值，为委托方执行案件提供价值参考依据**。**

1. 评估对象和评估范围

本次资产评估的对象仅指潍坊高新技术产业开发区人民法院委托评估的潍坊千里鼎诚工贸有限公司位于潍坊滨海经济技术开发区昌海大街以南、潍坊安达机械有限公司以西的土地使用权、房屋及地面附属物。资产评估范围包括潍坊千里鼎诚工贸有限公司所属全部不动产。

其中国有土地使用权证号为“潍国用（2011）第G144号”，土地面积28000平方米，位于潍坊滨海经济技术开发区昌海大街以南、潍坊安达机械有限公司以西，土地使用权类型为出让，用途为工业用地，出让期限至2061年7月22日，在评估基准日,宗地现状达到“五通一平”条件。

房屋及地面附属物见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **结构/规格** | **单位** | **数量** |
|
| 1 | 车间 | 钢结构 | ㎡ | 3827.25 |
| 2 | 水泥地面 | 素砼 | ㎡ | 4316 |
| 3 | 配电室 | 砖混 | ㎡ | 41.4 |
| 4 | 变压器 | 250kva | 台 | 1 |
| 5 | 院墙（2m) | 砖混 | m | 281.5 |
| 6 | 车库 | 砖混 | ㎡ | 50.4 |
| 7 | 门卫室 | 砖混 | ㎡ | 35.1 |
| 8 | 大门 | 电动 | 座 | 1 |
| 9 | 花艺围墙 | 水泥 | m | 97 |
| 10 | 乔木 | 10-20cm | 棵 | 15 |
| 11 | 乔木 | 20cm+ | 棵 | 15 |
| 12 | 瓦顶平房 | 砖混 | ㎡ | 289.47  |
| 13 | 复合板棚 | 复合板 | ㎡ | 64 |
| 14 | 机井屋 | 空心砖 | ㎡ | 5 |
| 15 | 箱式变电站 | 400kva | 座 | 1 |
| 16 | 彩钢棚 | 彩钢 | ㎡ | 125.4 |
| 17 | 彩钢厕所 | 彩钢 | ㎡ | 10 |
| 18 | 水泥地面 | 素砼 | ㎡ | 157.5 |
| 19 | 厕所 | 砖混 | ㎡ | 23.63  |
| 20 | 水池（带盖） | 砖混 | m³ | 30 |
| 21 | 水池（露天） | 砖混 | m³ | 71.5 |
| 22 | 铁架凉亭 | 铁架杆 | ㎡ | 32.5 |

在评估基准日，上述房屋及地面附属物处于使用状态，维护状况一般。

（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12月25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12月25日为评估基准日，因该日为现场勘查之日，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) 《中华人民共和国资产评估法》;

(2) 《中华人民共和国物权法》;

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

(4) 《中华人民共和国土地管理法》及实施条例;

 (5) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

(6) 2007年8月7日司法部令第107号公布《司法鉴定程序通则》；

(7) 最高人民法院法释［2009］16号《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》；

(8) 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：

潍坊高新技术产业开发区人民法院评估委托函。

4、产权依据：

委托方提供的《国有土地使用证》等。

5、取价依据：

(1)《最新资产评估常用数据与参数手册》；

(2) 当地评估基准日建筑工程造价资料；

(3) 《潍坊滨海经济技术开发区基准地价更新报告》；

(4)本公司搜集和掌握的当地房地产价格信息及其他资料。

（七）评估方法

1、评估方法的介绍：

根据资产评估准则，资产评估的主要方法包括市场法、收益法和成本法。

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。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。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。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

2、评估方法的选取依据：

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。评估对象为土地使用权、房屋建筑物及地面附属物，其重新购置成本资料容易获得，现场可勘查，适宜采用成本法评估。

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。本项目评估对象工业用地类似交易案例较多，同类资产交易市场相对稳定，有关指标、参数可以比较修正，适宜采用市场法进行评估。

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。考虑到评估对象为工业用地、车间及地面附属物，难以准确测算其收益，且其所属企业财务资料不够齐整，机会成本和风险程度不易量化，不适宜采用收益法进行评估。

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，评估对象重新购置成本资料容易获得，现场可勘查，且工业用地类似交易案例较多，为使评估结果具有科学性、准确性、客观性，故本次评估土地使用权采用成本法和市场法，评估房屋及地面附属物采用成本法。

 （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12月25日在委托方及当事人代表等在场的情况下对标的物进行了现场勘查，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12月29日完成了资产评估工作。

（九）评估假设

1、评估特殊性假设与限制条件

（1）委托方提供资料属实，评估对象为全部产权，委托方及相关当事方对评估对象法律权属的资料真实性、合法性和完整性负责。

（2）评估对象在评估时点的资产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（3）本评估报告评估结果是在公开市场前提下求取的资产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（4）假定评估对象在评估时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

2、一般性假设和限制性条件

（1）对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权、没有受侵犯或其他负担性限制；

（2）除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家级地方性相关的法律、法规；企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有关的管理；

（3）我们对价值的估算是根据2018年12月25日本地货币购买力做出的；

（4）国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

（5）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；

（6）本评估结论是依据本次评估目的、继续使用原则和公开市场原则确定的现行市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

（7）不考虑通货膨胀因素。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。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

潍坊高新技术产业开发区人民法院本次委托评估的潍坊千里鼎诚工贸有限公司不动产的市场价值为9360335元，人民币大写：玖佰叁拾陆万零叁佰叁拾伍元整。(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注册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、本次评估房屋建筑物的面积数据由评估人员与委托人共同测量的数据进行计算确定，如报告使用人对本次评估的面积数据存在异议，可以向具备测绘资质的专业机构申请专业测绘；

3、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；

4、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)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。即只有自本评估报告日2018年12月29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12月29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○一八年十二月二十九日

四、附 件

1、 资产评估明细表及评估对象照片；

2、 潍坊高新技术产业开发区人民法院评估委托函复印件；

 3、 评估机构营业执照复印件；

 4、 评估机构资质备案文件复印件；

 5、 本项目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**