

淄博高新技术产业开发区人民法院
案件执行所涉及的
颜继海所属房地产
资产评估报告书

淄瑞评鉴字[2018]第 033 号

共 1 册

淄博瑞丰四维资产评估有限公司

二〇一八年九月三十日

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	4
四、评估对象和评估范围	4
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	6
十一、评估结论	6
十二、特别事项说明	7
十三、评估报告使用限制说明	7
十四、评估报告提出日期	8
附 件	9

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

颜继海所属房地产

资产评估报告摘要

淄瑞评鉴字[2018]第 033 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，对申请执行人淄博融信融资担保有限公司与被执行人颜继海一案所涉及的颜继海所属房地产在二〇一八年九月二十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地产在评估基准日的市场价值，为委托方案件执行提供价值参考依据。

评估对象为委估房地产基于评估基准日的市场价值，评估范围为颜继海所属位于临淄区齐鲁国际塑化城一期联排商铺 6 号楼 010116 号。

评估基准日为 2018 年 9 月 20 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地产进行了评估测算，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 9 月 20 日的评估价值为 914,000.00 元，人民币大写：玖拾壹万肆仟元。

本报告有效期自评估基准日 2018 年 9 月 20 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

颜继海所属房地产

资产评估报告

淄瑞评鉴字[2018]第 033 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颜继海名下房地产在二〇一八年九月二十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：颜继海

案由：申请执行人淄博融信融资担保有限公司与被执行人颜继海一案，申请执行人申请对被执行人颜继海名下位于临淄区齐鲁国际塑化城一期联排商铺 6 号楼 010116 号房地产进行评估。

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

为委托方案件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，具体评估范围为颜继海名

下位于临淄区齐鲁国际塑化城一期联排商铺 6 号楼 010116 号房地产，经现场勘查，该商铺结构为框架，一层层高 3.6 米，二、三层层高 3 米，配套水、电、地暖（发热电缆），用途为商业服务，商品房买卖合同附件四列示的实测建筑面积为 133.63 平方米，我们进行了现场测量，对以上面积数量进行了核实（详细情况请见评估明细表）。

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 9 月 20 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

对房地产采用市场法进行评估。所谓市场法，即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各种评估技术方法的总称。

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 9 月 19 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，于 2018 年 9 月 20 日到房地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 9 月 30 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 914,000.00 元，人民币大写：玖拾壹万肆仟元（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%
房地产			91.40		
合计			91.40		

十二、特别事项说明

1、委托方提供了委估房地产的商品房买卖合同复印件，该商铺尚未办理不动产权证书，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、经了解，截至本次报告日，该商铺正处于出租状态，委托方及其他当事人未提供相关租赁合同，本次评估未考虑租约对评估结论的影响。

3、本次委估建筑物面积按商品房买卖合同附件四列示的实测建筑面积为133.63平方米确定，若日后有资质的测绘机构测量结果与本报告数据有差异，应按有资质的测绘机构数据重新调整；

4、本报告评估值已考虑在案件执行资产处置过程中将可能出现的快速变现因素，以及由此带来的可回收金额的减少，但本次评估值不作为可实现交易金额的保证。

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9月20日至2019年9月19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

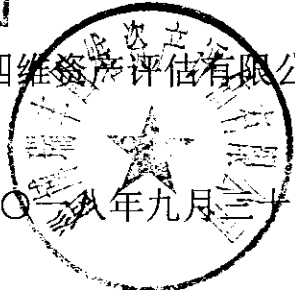
评估报告提出日期为 2018 年 9 月 30 日。

评估机构法定代表人:  金罗印可 

资产评估师:  资产评估师 赵德刚 37110084 

资产评估师:  资产评估师 吴茵 37000334 

淄博瑞丰四维资产评估有限公司

 二〇一八年九月三十日

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、评估委托函
- 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