

本资产评估报告依据中国资产评估报告准则编制

潍坊高新技术产业开发区人民法院拟处置财产涉及的
北苑小区 5 号楼 2-601 室住宅不动产价值评估项目

资产评估报告

潍正泰评报字（2018）第 1009 号

（本报告共 1 册，第 1 册）

正和泰信

潍坊正和泰信资产评估有限公司

2018 年 8 月 24 日

目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人、申请人、被申请人和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	4
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、评估报告使用限制说明.....	13
十三、评估报告日.....	13
附件目录.....	14

资产评估报告声明

- 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，资产评估机构及其他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；除此以外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
- 四、资产评估机构执行资产评估业务的目的是对评估对象价值估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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评估对象可实现价格的保证。
- 五、本资产评估机构及资产评估师和其他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，并对出具的资产评估报告依法承担责任。
- 六、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与委托方和相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。
- 七、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 八、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。评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 九、评估结论仅在报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 十、委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。

潍坊高新技术产业开发区人民法院拟处置财产涉及的 北苑小区 5 号楼 2-601 室住宅不动产价值评估项目 资产评估报告摘要

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，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。

一、委托人及其他评估报告使用人

- (一) 本次评估的委托方：潍坊高新技术产业开发区人民法院。
- (二) 本次评估的申请人：李卫国；
- (三) 本次评估的被申请人：马文富。

二、评估目的

本次评估目的是对潍坊高新技术产业开发区人民法院委估资产在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为潍坊高新技术产业开发区人民法院拟处置财产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和范围为潍坊高新技术产业开发区人民法院委托评估的李卫国与马文富、陈元元、李玉钗民间借贷纠纷一案涉及的不动产，具体为马文富所有的位于潍坊高新技术产业开发区北苑小区 5 号楼 2-601 室住宅 1 套（含储藏室）、住宅建筑面积 166.84 m²。

四、价值类型

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日期为 2018 年 8 月 17 日。

六、评估方法

根据对纳入评估范围的资产基本情况进行分析，确定采用市场法评估。

七、评估结论

纳入评估范围的潍坊高新技术产业开发区人民法院委估不动产在评估基准日所表现的市场价值为人民币

1,018,558.00 元（人民币大写壹佰零壹万捌仟伍佰伍拾捌元整）。

八、使用有效期

本报告有效期自评估基准日 2018 年 8 月 17 日起计算，一年内有效。

九、特别事项

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估的资产在评估基准日之状况和外部环境不变前提下，为本报告书所列明的评估目的而提出的公允估值意见。

（二）本次评估结果的价值内涵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现行价格，未考虑可能已经存在的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其估价的影响，亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

正和泰信

潍坊高新技术产业开发区人民法院拟处置财产涉及的
北苑小区 5 号楼 2-601 室住宅不动产价值评估项目
资产评估报告

潍正泰评报字 (2018) 第 1009 号

潍坊高新技术产业开发区人民法院:

潍坊正和泰信资产评估有限公司接受委托,于 2018 年 8 月 17 日委派评估人员对贵院执行的申请人李卫国与被申请人马文富民间借贷纠纷一案涉及的不动产进行了现场勘查,并由专业评估人员根据国家有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法的资产评估方法,按照必要的资产评估程序,对委估的不动产在 2018 年 8 月 17 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、申请人、被申请人和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况

- (一) 本次评估的委托人: 潍坊高新技术产业开发区人民法院。
- (二) 本次评估的申请人: 李卫国;
- (三) 本次评估的被申请人: 马文富、陈元元、李玉钊;
- (四) 本次资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人:

- 1、申请人: 李卫国;
- 2、被申请人: 马文富、陈元元、李玉钊;
- 3、按照法律法规规定的其他报告使用人。

二、评估目的

根据评估委托函及我们的了解,本次评估目的是对潍坊高新技术产业开发区人民法院委估资产在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见,为潍坊高新技术产业开发区人民法院拟处置财产提供参考依据。

根据 (2018) 开执字第 466 号《评估委托函》,潍坊高新技术产业开发区人民法院审理的申请执行人李卫国与被执行人马文富、陈元元、李玉钊民间借贷纠纷一案已进入执行阶段,根据潍坊高新技术产业开发区人民法院技术室委托,需对查封扣押的被申请人不动产进行价值评估。

三、评估对象和评估范围

- (一) 本次评估对象和评估范围

- 1、本次评估对象为潍坊高新技术产业开发区人民法院审理的申请执行人李卫国与被执行人马文富、陈元元、

李玉钗民间借贷纠纷一案涉及的马文富所有的住宅不动产一套（含储藏室）。

2、根据潍坊高新技术产业开发区人民法院（2018）开执字第466号《评估委托函》，纳入本次评估范围的资产具体为马文富（居民身份证370702198310285410）单独所有的住宅不动产1套（含储藏室），委估不动产坐落于潍坊高新技术产业开发区北苑小区5号楼2-601室，所有权证号：潍房权证高新字第00051811号。

（二）委估不动产自然状况

房屋坐落：潍坊高新技术产业开发区北苑小区5号楼2-601室，幢号：ZRZ13874，自然幢名称：5号楼，所在层：6层，室号/部位：2-601，规划用途：住宅，建筑面积166.84 m²，已抵押限制。小区内通水、电、暖、天然气等。

由于被申请人原因，评估人员未能进入委估不动产室内进行勘察，本次评估按室内简单装修计算。

（三）经评估人员核对，纳入评估范围的资产与委托评估时确定的范围是一致的。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取

资产评估的价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，建议委托方选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见。经评估人员与委托方充分沟通后，最终由委托方选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本评估报告所称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。

（三）选择价值类型的理由

1、从评估目的看：本次评估的目的是对潍坊高新技术产业开发区人民法院委托项目在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为拟资产处置提供参考依据，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

2、从市场条件看：随着市场的进一步发展，市场交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

3、从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

4、从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评

估结论的价值类型。

五、评估基准日

(一) 本次评估的评估基准日

本次评估的评估基准日是2018年8月17日。2018年8月17日为现场勘查日。以2018年8月17日作为评估基准日，是委托方根据本次评估目的确定的。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素

在与评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托方于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的评估现场勘查日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

(三) 本次评估工作中所采用的价格及其他参数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

潍坊高新技术产业开发区人民法院(2018)开执字第466号《评估委托函》。

(二) 法律法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 2、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第36号）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人大常委会第六次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（主席令第62号，2007年10月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第八届全国人大常委会第八次会议通过，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）。
- 6、《中华人民共和国合同法》（主席令第15号，1999年10月1日起施行）；
- 7、《中华人民共和国担保法》（主席令第50号，1995年10月1日起施行）；

- 8、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起施行）；
- 9、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定等。

（三）准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、中国资产评估协会《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- 4、中国资产评估协会《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、中国资产评估协会《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- 7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 9、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015，2015-04-08发布，2015-12-01实施）等。

（四）权属依据

潍坊高新技术产业开发区人民法院提供的房产证复印件。

（五）取价依据：

- 1、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 2、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 3、北京科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》；
- 4、其它相关资料。

七、评估方法

（一）常用的资产评估方法

根据资产评估行业的有关规定，评估价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径进行，目前通行的房地产评估方法有市场法、收益法、成本法三种。

1、市场法

市场法是指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一种评估

方法。市场法的思路是任何一个正常的投资者在购置某项资产时，所愿意支付的价格不会高于市场上具有相同用途的替代品的现行市价。市场法适用的基本前提条件是：

- (1) 要有一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。收益法必须具备的基本前提条件是：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来衡量；
- (3) 被评估资产预期收益年限可以预测。

3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。采用成本法评估资产的前提条件是：

- (1) 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；
- (2) 被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。

(二) 评估基本方法的选择及其理由

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

由于委估资产各项成本购置信息资料及各项参数不易于取得，评估运用所涉及的经济技术参数的选择和建设成本都没有充分的数据资料作为基础和依据，因此本项目评估不宜采用成本法。本次评估的评估对象位于潍坊高新技术产业开发区北苑小区，所在区域同类型房地产交易案例较多，可以找到足够数量的可比交易案例，故本次评估采用市场比较法进行评估。

（三）市场法评估思路

运用市场法进行不动产评估时，应按下列步骤进行：

- 1、搜集可比实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立比较基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；
- 7、计算比较价值，确定评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

潍坊正和泰信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，于2018年8月17日进入现场，对委托评估事项涉及的相关资料进行了必要的调查与询证，完成了在当时条件下必要的评估程序。

（一）接受委托阶段

1、明确评估业务基本事项：在接受项目委托前，项目负责人首先了解委托资产运营特点，初步了解项目情况，明确下列评估业务基本事项：委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

2、对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价并决定承接评估业务，接受委托方委托，签订资产评估委托合同。

3、根据对委托方、被评估单位和评估对象的调研情况编制评估计划。

（二）清查核实阶段

1、项目培训阶段：针对本项目特点，为了保证质量、统一评估方法和参数，确保评估技术方案的贯彻落实，我们对参与本项目的评估人员进行培训，主要内容为：项目基本背景及情况、项目组织及时间安排、明细表审核要点、现场清查工作的要点及具体要求、各类资产的评估方法及注意事项、各级审核要求、报告体例要求、电子文档的规范要求、工作底稿的要求、各级人员职责、项目协调机制、工作纪律等内容。通过培训，明确了项目情况及总体要求，并确保对有关共性问题解释的一致性。

2、现场清查阶段

评估人员对纳入评估范围内的资产资产进行实地勘察。资产实地勘察工作主要包括：

(1) 评估对象真实性和合法性的查证：根据被委托方提供的拟评估的设备设施清单，评估人员到实物存放现场进行了勘察核实，以确定其客观存在。

(2) 评估资料的收集：向委托方提交与本次评估相关的资料清单，指导被评估单位进行资料收集和准备并关注评估对象法律权属。评估师对收集到的资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(三) 评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

(四) 汇总阶段

项目组完成初稿，最终汇总确定评估结果，形成初步评估结论。本阶段的工作时间为 2018 年 8 月 23 日。

(五) 审核阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部三级复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

(六) 出具报告阶段

在将评估结果与委托方沟通后于 2018 年 8 月 24 日正式出具评估报告。提交评估报告后，按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下

去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后,改变资产现时的使用用途,调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后,改变资产现在的空间位置,转移到其他空间位置上继续使用。根据本次评估目的,假设纳入评估范围内的资产均为在用续用状态。

(二) 一般假设

- 1、委估资产所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更,所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;
- 2、当事人完全遵守所有有关的法律和法规;
- 3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内;
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外,无其他重大变化;
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

(三) 特殊假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制),本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和可在市场上进行交易的;同时也不涉及任何留置权、地役权,没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料,本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设:对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项,如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供,而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项,评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、资料真实、完整假设:是指由委托方提供的与评估相关的资料真实、完整。

5、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

6、假设被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方或被评估

单位之间充分揭示的前提下做出的。

- 8、被评估单位委估资产不存在产权及其他经济纠纷。
- 9、不考虑租赁和抵押、担保等或有事项对委估资产价值的影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出潍坊高新技术产业开发区人民法院委估不动产在评估基准日所表现的市场价值为人民币 1,018,558.00 元（人民币大写壹佰零壹万捌仟伍佰伍拾捌元整）。

如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年8月17日

产权持有者：马文富

金额单位：人民币元

序号	不动产名称及坐落	房屋所有权人	权证编号	规划用途	建筑面积	评估价值	备注
1	潍坊高新技术产业开发区 北苑小区 5 号楼 2-601 室	马文富	潍房权证高新字 第 00051811 号	住宅用房	166.84 m ²	1,018,558.00	已抵押 已限制
合计		—	—	—	166.84 m²	1,018,558.00	—

评估结论详见资产评估清单。

十一、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估的资产在评估基准日之状况和外部环境不变前提下，为本报告书所列明的评估目的而提出的公允估值意见；评估结论不是对评估对象未来可实现价格的保证，评估对象最终的成交价格取决于交易双方在交易过程中的讨价还价能力，并受其他各种复杂因素的影响。

（二）本报告仅为潍坊高新技术产业开发区人民法院拟处置财产提供价值参考意见。本次评估结果的价值内涵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现行价格，没有考虑可能已经存在的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其估价的影响，亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（三）由于被申请人原因，评估人员未能进入到室内进行勘查，本次评估对其内部装修按简单装修计算，相关配套设施状况以达到一般正常使用为假设前提。

（四）本评估机构和资产评估师是仅对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认

或发表意见超出注册资产评估师的执业范围。注册资产评估师对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料 and 资料来源进行了必要的查验，并作了相关的披露，但不表示注册资产评估师和评估机构承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由委托方用于报告中载明的评估目的和用途。

(二) 未征得出具评估报告的评估机构同意，本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。

(三) 评估报告的使用有效期

根据国家有关规定，本报告有效期为一年，从资产评估基准日 2018 年 8 月 17 日起计算一年内有效。只有当评估基准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。

(四) 本报告的全部或部分内容由潍坊正和泰信资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2018 年 8 月 24 日。

评估机构法定代表人：

正和泰信

资产评估师：

资产评估师：

潍坊正和泰信资产评估有限公司

2018 年 8 月 24 日

附件目录

- 1、资产评估结果清单；
- 2、潍坊高新技术产业开发区人民法院评估委托书复印件；
- 3、房屋查档证明复印件；
- 4、现场勘察照片；
- 5、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 6、资产评估机构备案文件复印件；
- 7、签字资产评估师资格证书复印件。

正和泰信