本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**山东水云间置业发展有限公司**

**破产清算涉及的相关资产**

**资产评估报告**

**鲁坤评报字[2019]第32号**

**共1册，第1册**

山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司

二○一九年八月七日

**目录**

[声明 2](#_Toc497119832)

[资产评估报告摘要 4](#_Toc497119836)

[资产评估报告 7](#_Toc497119840)

[一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 7](#_Toc497119841)

[二、评估目的 8](#_Toc497119842)

[三、评估对象和评估范围 8](#_Toc497119843)

[四、价值类型 8](#_Toc497119844)

[五、评估基准日 9](#_Toc497119845)

[六、评估依据 9](#_Toc497119846)

[七、评估方法 10](#_Toc497119847)

[八、评估程序实施过程和情况 11](#_Toc497119848)

[九、评估假设 11](#_Toc497119849)

[十、评估结论 24](#_Toc497119851)

[十一、特别事项说明 26](#_Toc497119852)

[十二、资产评估报告使用限制说明 26](#_Toc497119853)

[十三、资产评估报告日 27](#_Toc497119854)

[资产评估报告附件](#_Toc497119855) **[28](#_Toc497119855)**

**声明**

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、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国家法律、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本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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、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。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**山东水云间置业发展有限公司**

**拟破产清算涉及的相关资产**

**评估报告摘要**

鲁坤评报字[2019]第32号

**山东水云间置业发展有限公司管理人：**

山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司接受山东水云间置业发展有限公司管理人的委托，遵循有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守独立、客观、公正原则，采用成本法，依照必要的评估程序，对山东水云间置业发展有限公司破产清算涉及的相关资产在2019年7月23日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

1. **评估目的**

根据山东省庆云县人民法院裁定受理山东水云间置业发展有限公司的破产清算(〔2017〕鲁1423破3号民事裁定书)，受山东水云间置业发展有限公司管理人委托，对山东水云间置业发展有限公司破产清算涉及的相关资产进行评估，以确定其在评估基准日的清算价值，为山东水云间置业发展有限公司财产处置提供价值参考依据。

1. **评估对象和评估范围**

评估对象为山东水云间置业发展有限公司破产清算涉及的相关资产。

评估范围为山东水云间置业发展有限公司管理人申报评估的相关资产，包括：土地使用权、住宅、在建工程及配套设施等。主要为土地使用权一宗，面积为84199.74平方米（约合126.3亩，地上建有已竣工商品房及在建工程，剩余未开发面积为42,668.89平方米（委托人申报数据）），性质为住宅用地；商品房六栋及车库、储藏室，建筑面积为29,697.64平方米；在建工程13栋，建筑面积约为13534平方米；及相关配套设施。具体范围以评估申报表为准。

1. **价值类型**

本次评估选取清算价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

1. **评估基准日**

本报告的评估基准日为2019年7月23日。

1. **评估方法**

本次采用成本法进行评估。

1. **评估结论及其有效使用期**

截至评估基准日2019年7月23日，经评估，山东水云间置业发展有限公司管理人申报的资产市场价值18,560.45万元，清算价值为13,325.56万元。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

1. **特别事项说明**

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

1. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截止2019年8月7日，山东水云间置业发展有限公司管理人申报的已竣工商品房六栋及车库、储藏室，建筑面积为29697.64平方米，已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证和建设工程规划许可证，尚未办理房屋所有权证；在建工程13栋别墅，建筑面积为13534平方米，已取得国有土地使用证和建设用地规划许可证。土地使用权的用地性质为普通商品房用地，在建别墅属于擅自更改规划，尚未办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。

本次评估未考虑以上权属资料不全事项对评估值可能产生的影响。

（三）评估程序受到限制的情形

委托人及产权持有人未提供财务账册及其他相关资料，未提供账面价值。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

委托人及产权持有人未提供与申报资产相关的涉诉未决事项资料，本次评估未考虑诉讼事项对评估值可能产生的影响。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

委托人及产权持有人未提供与申报资产相关的抵押、担保、租赁资料，本次评估未考虑该事项对评估值可能产生的影响。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

1. 委托人申报的已建成的6幢住宅楼共计192户、停车库240个，储藏室99个，其中，已预售住宅134套（含抵账19套）、车库71个（含抵账2个）、储藏室20个。此次评估未考虑预售和抵债情况对评估结论的影响，仅为委托人申报资产的清算价值提供价值参考依据。
2. 土地使用权的用地性质为普通商品房用地，在建工程中的联排别墅等属于擅自更改规划，尚未取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。

3、此次评估结果中评估价值均为含税价值。

1. **资产评估报告日**

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2019年8月7日。

**以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。**

**山东水云间置业发展有限公司**

**破产清算涉及的相关资产**

**评估报告**

鲁坤评报字[2019]第32号

**山东水云间置业发展有限公司管理人：**

山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司接受山东水云间置业发展有限公司管理人的委托，遵循有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守独立、客观、公正原则，采用成本法，依照必要的评估程序，对山东水云间置业发展有限公司破产清算涉及的相关资产在2019年7月23日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

**（一）委托人：山东水云间置业发展有限公司管理人。**

2017年12月14日，山东省庆云县人民法院根据山东水云间置业发展有限公司清算组的申请，裁定受理山东水云间置业发展有限公司破产清算一案，并指定山东华信产权流动破产清算事务有限公司担任山东水云间置业发展有限公司管理人。

**（二）产权持有人概况**

一）企业名称、类型与组织形式

产权持有人于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91371423695435050G

名称：山东水云间置业发展有限公司（简称水云间置业）

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：赵德才

注册资本：壹仟万元整

成立日期：1998年04月14日

营业期限：1998年04月14日至2018年04月13日

住所：山东省德州市庆云县迎宾路南侧（迎宾花园15栋4单元102）

经营范围：房地产开发、商品房销售；家居装饰；房地产信息咨询服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

二)产权持有人基准日的资产状况见下表，委托人未提供资产账面价值：

| 序号 | 项目名称 | 项目内容 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 流动资产 | 存货-开发产品· |
| 2 | 在建工程 | 在建别墅 |
| 3 | 无形资产 | 土地使用权 |

**（三）委托人与产权持有人的关系**

产权持有人山东水云间置业发展有限公司拟破产清算，委托人为山东水云间置业发展有限公司管理人。

**（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

本评估报告使用者为委托人和法律、法规规定的评估报告使用者，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

委托人和其他报告使用者应当合理理解并恰当使用价值评估结论。

**二、评估目的**

根据山东省庆云县人民法院裁定受理山东水云间置业发展有限公司的破产清算申请(〔2017〕鲁1423破3号民事裁定书)，受山东水云间置业发展有限公司管理人委托，对山东水云间置业发展有限公司破产清算涉及的相关资产进行评估，以确定其在评估基准日的清算价值，为山东水云间置业发展有限公司财产处置提供价值参考依据。

**三、评估对象和评估范围**

评估对象为山东水云间置业发展有限公司破产清算涉及的相关资产。

评估范围为山东水云间置业发展有限公司管理人申报评估的资产，包括：土地使用权、住宅、在建工程及配套设施等。主要为土地使用权一宗，面积为84199.74平方米（约合126.3亩，地上建有已竣工商品房及在建工程，剩余未开发面积为42,668.89平方米（委托人申报数据）），性质为住宅用地；商品房六栋及车库、储藏室，建筑面积为29697.64平方米；在建工程13栋，建筑面积约为13534平方米；及相关配套设施。具体范围以评估申报表为准。

**四、价值类型**

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

经评估人员与委托人充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定清算价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）清算价值的定义

本评估报告书所称清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

（三）选择价值类型的理由

山东水云间置业发展有限公司管理人因山东水云间置业发展有限公司破产清算事宜需进行资产评估，评估对象面临被迫出售、快速变现，以确定其在评估基准日的清算价值，为处置破产财产提供参考依据。

本次评估的资产价值类型为清算价值。

**五、评估基准日**

本次评估的评估基准日是2019年7月23日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人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。

2、评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业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。

**六、评估依据**

**（一）经济行为依据**

1.山东省庆云县人民法院民事裁定书（2017）鲁1423破3号；

2.山东水云间置业发展有限公司管理人与山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司签订的资产评估委托合同。

**（二）法律法规依据**

1.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

2《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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）；

3.《中华人民共和国企业破产法》；

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》

5.《中华人民共和国土地管理法》；

6.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

7.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2017）；

8.其他与评估相关的法律、法规等。

1. **评估准则依据**

1.《资产评估基本准则》（财政部财资[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[2018]36号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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[2018]37号）；

8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

**（四）资产权属依据**

1.产权持有人的营业执照；

2.产权持有人的国有土地使用证等产权证明文件；

3.其他相关权属依据。

**（五）评估取价依据**

1.评估基准日近期的山东省、庆云县建设工程造价信息；

2.《山东省建筑工程消耗量定额》（2016），《山东省安装工程消耗量定额》（2016）和《山东省装饰工程消耗量定额》（2016）；

3.资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；

4.其他相关资料。

**七、评估方法**

由于本次评估的对象为产权持有人拟破产清算涉及的资产，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，本次评估选用成本法和市场法对涉及的资产进行评估。

1.市场法

本次评估选用市场法对涉及的存货-开发产品进行评估，市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整，确定其价值的评估方法。  
 2．成本法  
本次评估选用成本法对涉及的在建工程和土地使用权进行评估，成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

**八、评估程序实施过程和情况**

**(一) 评估程序总体实施过程**

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助委托人进行资产清查工作；随后评估小组进驻项目所在地，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

**一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段**

**1.明确评估业务的基本事项、拟定评估计划**

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

**2.提交《资产评估须提供资料清单》**

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

**3.指导委托人清查资产、准备评估资料**

与委托人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

**二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段**

**1.收集并验证委托人提供的资料**

对委托人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

**2.现场勘查与重点清查**

对评估对象所涉及的资产进行全面核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

**3.确定评估途径及方法**

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

**4.评定估算**

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表好评估说明。

**三）汇总评定阶段**

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同评估明细表和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

**四）出具评估报告**

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

1. **主要资产的评估方法如下：**

1、存货-开发产品

1）评估范围

山东水云间置业发展有限公司列入评估范围的存货-开发产品为山东水云间置业发展有限公司开发的房地产项目“水云间自然生态家园（即龙城佳苑）”，主要包括商品房六栋及车库、储藏室，建筑面积共29,697.64平方米。

根据山东水云间置业发展有限公司管理人提供的《存货-开发产品评估申报表》，存货-开发产品在评估基准日的详细情况如下表所示：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 科目名称 | 项数 | 建筑面积（㎡） |
|
| 1 | 存货-开发产品 | 285 | 29,697.64 |
|  | 合计 | 285 | 29,697.64 |

2）评估对象概况

存货—开发产品为开发的房地产项目“水云间自然生态家园（即龙城佳苑）”，位于庆云县祥云大道东侧、马颊河与德惠新河之间，该项目原名水云间，2006年由天津澜驰置业有限公司庆云分公司协议开发，2007年经庆云县政府批准实施规划，2008年正式开工建设，后更名为龙城佳苑。项目占地面积84,199.74平方米，规划总建筑面积59,954.81平方米，整个小区地块呈长方形，目前已建成6幢5层住宅（含车库、储藏室）。小区仅由支路与祥云大道相通，无公交线路可达，距离庆云汽车站约2km。

该小区内已建成的6幢住宅楼均为毛坯房，南北通透，设计合理，配有电梯，入户防盗门，铝合金窗，天然气管道供气，预留空调位，通讯预留电话线接口、有线电视、宽带。已建成的6幢住宅楼共计192户、停车库240个，储藏室99个。

项目中已经完工6幢住宅楼，已经暂停销售，截至2018年7月23日，已预售住宅134套（含抵账19套）、车库71个（含抵账2个）、储藏室20个，尚未销售住宅58套（含已收定金27套）、车库169个、储藏室79个。

已经完工的6幢住宅楼均未办理房屋所有权证。

3）评估程序

(1)核对原始资料

根据被评估企业提供的房屋建筑物清查评估明细表，查阅房屋建筑物工程图纸，了解房屋建筑物的结构、装修、设施配置及地点分布等基本情况。

(2)市场调查

根据评估需要，评估人员根据评估对象所处地理位置，通过市场调查和比较分析，在充分了解参照物及评估对象状况的前提下，通过网络和实地调查市场交易案例获取位于同一供需范围内近期成交的、与委估对象位置、装修及结构等类似的多个住宅的成交价格信息。

(3)现场勘察

对建筑物的现场查勘评估，遵循公正、客观的原则，根据委托单位提供的建筑物清查评估明细表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、通风等设备情况，进行现场查勘核实，并结合现场了解建筑物结构特征的各部位完损状况逐项做现场记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

①结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

②装饰：查看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，及装饰的新旧程度。

③设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

④维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

4）评估方法

根据评估对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合收集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度，可选择市场比较法、收益法等评估方法进行评估。本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对房屋建筑物采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将评估对象房地产与在近期已经发生了交易或者将要发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出评估对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与评估对象房地产相同或相似的房地产）。

对于住宅，按照市场比较法计算正常评估值，在此基础上乘以变现系数，计算清算价值。

住宅清算价值=住宅的正常市场价值×变现系数

（1）正常市场价值

A.市场比较法原理：

所谓市场比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）。

B.技术路线：

a.搜集交易实例；

b 选取可比实例；

c.建立比较基础；

d.进行交易情况修正；

e.进行交易日期修正；

f.进行不动产状况修正；

g.计算比较价值。

根据本次评估估价对象特点，根据估价对象所在位置周围房地产的市场价值，采用市场比较法确定估价对象的市场价值，则应有：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正×交易日期修正×不动产状况修正

确定估价对象房地产市场价值。

（2）变现系数

本次评估的变现折扣率根据对资产的变现难易程度计算。变现处置时考虑资产特性因素、市场因素、变现时间因素。

变现系数=1-（资产特性因素+市场因素因素+变现时间因素）/100

=1-（5+10+15）/100=70%

（3）清算价值的计算

清算价值=市场价值×变现系数

根据本次的评估目的，当评估对象面临被迫出售、快速变现，以确定其在估价时点的清算价值。取得重置完全价值后，考虑取变现系数确定基准日的清算价值。

5）评估结果

金额单位：元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 科目名称 | 评估价值 | |
|  | 市场价值 | 清算价值 |
| 存货-开发产品 | 129,323,994.00 | 90,526,806.00 |
| 合计 | 129,323,994.00 | 90,526,806.00 |

6）特别事项

(1)在评估过程中，我们未考虑该等房屋建筑物因抵押、担保以及该物业出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。

(2)我们曾视察所评房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了房屋建筑物内部状况，但我们并未进行任何结构测试，我们也无法就此房屋建筑物之内部结构有无腐朽、虫蛀或其他任何结构损坏发表意见，也没有测试任何建筑构件。

(3)评估对象的建筑面积和双方使用面积来源于委托人提供的相关资料，资产评估师未对建筑面积进行专业测量。经实地查勘和简单测量，评估对象建筑面积与双方提供的面积大体相当。若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

2、在建工程-土建工程

本次评估所涉及的在建工程-土建工程为13栋在建别墅，位于庆云县祥云大道东侧、马颊河与德惠新河之间。

土建工程所在的宗地使用权面积84,199.74平方米，规划总建筑面积59,954.81平方米，整个地块呈长方形，目前该宗地上的东部已建成6幢多层住宅，在建别墅面积为13,534.50平方米。该宗地仅由支路与祥云大道相通，无公交线路可达，距离庆云汽车站约2km，周边配套设施尚不完善。

（1）土建工程

1）评估范围及概况

评估范围为山东水云间置业发展有限公司因破产清算所涉及的13栋在建别墅，位于庆云县祥云大道东侧、马颊河与德惠新河。

在建的13栋别墅包括：

评估明细表-在建工程第1-5项共5栋双拼别墅，已完成土建工程施工，建筑主体已封顶，尚未完成装饰及安装施工。

第6-7项2栋联排别墅，已完成土建工程施工，建筑主体已封顶，内墙抹灰，尚未完成外墙装饰及安装施工。

第8-10项3栋独栋别墅，已完成土建工程施工，建筑主体已封顶，尚未完成外墙装饰及安装施工。

第11-12项3栋复式住宅，其中29号已完成土建工程施工，建筑主体已封顶，尚未完成外墙装饰及安装施工；30号已完成土建工程施工，建筑主体已封顶，内墙抹灰，尚未完成外墙装饰及安装施工；31号建筑主体未封顶，1-3层内墙抹灰，尚未完成外墙装饰及安装施工。

各项主要土建工程的结构及面积的明细如下：

单位：平方米

| 项目名称 | 结构 | 建筑面积 |
| --- | --- | --- |
| 双拼18 | 砖混 | 513.20 |
| 双拼19 | 砖混 | 513.20 |
| 双拼20 | 砖混 | 513.20 |
| 双拼21 | 砖混 | 513.20 |
| 双拼22 | 砖混 | 513.20 |
| 联排10 | 砖混 | 1,024.00 |
| 联排11 | 砖混 | 1,024.00 |
| 独栋23 | 砖混 | 329.00 |
| 独栋24 | 砖混 | 329.00 |
| 独栋25 | 砖混 | 329.00 |
| 复式29 | 砖混 | 2,644.50 |
| 复式30 | 砖混 | 2,644.50 |
| 复式31 | 砖混 | 2,644.50 |

2）评估过程

①检查资产评估明细表各项内容填写情况。

②根据申报的在建工程项目，通过与现场工作人员交谈了解工程实际进度情况。

③现场实地勘察在建工程的形象进度。

④通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程评估值。

⑤撰写在建工程评估技术说明。

3）评估方法

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。

对于在建别墅，按照重置成本法计算市场价值，在此基础上乘以变现系数，计算清算价值。

在建别墅清算价值=在建别墅的市场价值×变现系数

A、重置成本的估算

重置成本＝建安工程造价+前期费用及其它费用+资金成本

(1)建安工程造价

我们对建筑物进行了现场勘察，通过现场勘察，了解建筑物的建筑特征，并参照了该建筑物的工程结算及类似工程的造价情况，通过查阅同类工程材料、人工、机械用量和基准日相近的德州市工程造价信息相关信息数据，进行价差调整和综合取费，套用山东省2016年定额计算公式和相关取费标准，测算出该工程基准日的综合造价。

(2)前期费用及其它费用

房屋前期费用及其它费用取费表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 费用项目 | 征收标准 | 取费依据 | 计算公式 |
| 建设单位管理费 | 1.75% | 财建[2016]504号 | 建安总造价×费率 |
| 勘查设计费 | 2.47% | 国家计委、建设部计价格【2002】10号 | 建安总造价×费率 |
| 工程建设监理费 | 2.16% | 发改价格〔2007〕670号 | 建安总造价×费率 |
| 招标代理服务费 | 0.40% | 按国家计委计价格【2002】1980号 | 建安总造价×费率 |
| 环境影响咨询费 | 0.47% | 国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知（计价格【2002】125号） | 建安总造价×费率 |

在建别墅的前期费用为建设单位管理费、勘查设计费、工程建设监理费、招标代理服务费和环境影响咨询费。环境影响咨询费、招标代理服务费和勘查设计费在工程前期已全部发生，所以以建安总造价为基数计算费用，工程建设监理费和建设单位管理费随着工程的进度均匀发生，所以以建安工程费用为基数计算。

前期费用及其它费用=建安工程费用×（建设单位管理费率+工程建设监理费率）+建安总造价×（勘查设计费+招标代理服务费+环境影响咨询费）

（3）资金成本

资金成本，按合理工期的贷款利率计。建设资金按均匀投入，计息期按工期一半计算。评估基准日贷款利率一年以内（含一年）为4.35%、一至五年（含五年）为4.75%、五年以上为4.90%。

B.变现系数的估算

本次评估的变现折扣率根据资产的变现难易程度计算,变现处置时考虑资产特性因素、市场因素因素、变现时间因素。

变现系数=1-（资产特性因素+市场因素因素+变现时间因素）/100

=1-（10+15+15）/100= 60%

C.清算价值的计算

在建别墅清算价值=在建别墅的市场价值×变现系数

根据本次的评估目的，当评估对象面临被迫出售、快速变现，以确定其在估价时点的清算价值。取得重置完全价值后，考虑取变现系数确定基准日的评估清算价值。

4）评估结果

金额单位：元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 科目名称 | 评估价值 | |
| 市场价值 | 清算价值 |
| 在建工程 | 11,478,220.00 | 6,886,932.00 |
| 合计 | 11,478,220.00 | 6,886,932.00 |

5）特别事项

（1)在评估过程中，我们未考虑该等房屋建筑物因抵押、担保以及该物业出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。

（2)我们曾视察所评房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了房屋建筑物内部状况，但我们并未进行任何结构测试，虽然在视察过程中有些房屋并未发现任何严重损坏，但我们也无法就此房屋建筑物之内部结构有无腐朽、虫蛀或其他任何结构损坏发表意见，也没有测试任何建筑构件。

（3)评估对象的建筑面积和双方使用面积来源于估价委托人提供的相关资料，资产评估师未对建筑面积进行专业测量。经实地查勘和简单测量，评估对象建筑面积与委托人提供的面积大体相当。若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

3、无形资产—土地使用权

1）评估范围

本次评估的无形资产为山东水云间置业发展有限公司破产清算涉及的土地使用权,位于246省道东侧、马颊河与德惠新河之间，面积为84,199.74平方米。本次评估的宗地为上述已建成的6幢住宅楼后的剩余未开发部分，位于上述宗地的西部，土地剩余面积42,668.89平方米（委托人申报数据），地上有在建联排别墅和独栋别墅，尚未取得房地产建设、销售相关法律文件。

2）评估对象概况

（1）土地登记状况

评估宗地位于246省道东侧、马颊河与德惠新河之间，土地使用权人为山东水云间置业发展有限公司，地类（用途）为住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积为42,668.89平方米,该宗土地已缴纳出让金及契税，于2009年10月10日办理国有土地使用权证。根据出让合同，设定宗地土地使用年期为70年，使用期限至2079年10月9日。

| 序号 | 土地证号 | 土地位置 | 土地使用权取得方式 | 权利起止日期 | 面积（平方米） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| 1 | 庆国用（2009）第743号 | 246省道东侧、马颊河与德惠新河之间 | 招拍挂 | 2009/10/10-2079/10/9 | 42,668.89 |

（2)土地权利状况

评估对象的土地所有权属国家所有，为山东水云间置业发展有限公司以出让方式取得待估宗地土地使用权。根据国有土地使用证，截至评估基准日，评估对象剩余土地使用年限为60.25年。

(3)土地利用状况

宗地红线内场地平整，截至评估基准日，宗地内均已作现状利用。

3）地价定义

根据委估方提供的土地使用权证，待估宗地登记用途为住宅，此次评估设定土地用途为住宅用地。

根据土地使用权证，截至评估基准日，估价对象剩余使用年限为60.25年，

评估宗地实际土地开发程度为宗地红线内外“六通”（通电、通路、通给水、通讯、通排水、燃气）及宗地红线内场地平整，此次估价设定待估宗地的土地开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通路、通给水、通讯、通排水、燃气）及宗地红线内场地平整。

评估宗地的评估价格是指在估价基准日2019年7月23日，在估价设定土地开发程度为“六通”（通电、通路、通给水、通讯、通排水、燃气）及宗地红线内场地平整，设定土地用途为住宅用地，设定土地使用年期为70年，估价对象剩余土地使用年限为60.25年的清算价值。

1. 评估计算方法

A、市场价值的估算

据评估人员

了解，庆云县土地使用权所在地土地交易市场不发达，故不宜采用市场法评估，此次根据评估人员搜集的相关资料采用基准地价系数修正法评估。

基准地价系数修正法评估宗地地价的公式为：

宗地地价＝宗地所在区域级别基准地价×K1×K2×K3×(1±K5)×(1±∑K)±K4

式中：K1——期日修正系数

K2——土地使用年限修正系数

K3——容积率修正系数

K4——开发程度修正

K5—-用途修正

∑K——影响地价区域个别因素修正系数之和

(1)确定待估宗地基准地价

根据庆云县国有土地基准地价应用技术手册，待估宗地使用性质为住宅，此次评估参照三级住宅用地进行评估，庆云县三级住宅用地基准地价为1,022.00元/平方米，待估宗地基准地价为1,022.00元/平方米。

(2)期日修正系数（K1）

根据庆云县国有土地基准地价应用技术手册，基准地价评估期日为2016年1月1日。根据中国城市地价动态监测网发布的地价指数信息，住宅用地期日修正系数为K1＝1.3353。

(3)土地使用年期修正系数（K2）

待评估宗地为住宅用地，估价对象设定土地使用年限为70年，国有土地使用权证登记土地使用年期宗地土地终止日期为2079年10月9日。截至评估基准日，评估对象剩余使用年限为60.25年。我们通过基准地价手册查询到剩余年期60和61年的年期修正系数，采用插值法计算得出剩余年限60.25年的年期修正系数为0.9813，剩余年限为60.25年的住宅用地年期修正系数K2=0.9813

(4)容积率修正系数（K3）

基准地价的标准容积率为1.8，待估宗地规划容积率为0.7，根据庆云县住宅用地容积率修正系数表，待估宗地容积率修正系数为K3＝0.76。

(5)开发程度修正（K4）

基准地价开发程度设定为“六通一平”，即红线外通路，供电、通讯、供水、排水、供气以及红线内场地平整,宗地实际开发程度与基准地价开发程度相同，根据庆云县土地开发程度增幅修正表，开发程度修正K4＝0.00元/平方米。

(6)用途修正（K5）

根据庆云县国有土地基准地价应用技术手册,待估土地用途与住宅基准土地用途一致，修正数为0.00。

(7)编制基准地价修正因素条件说明表和修正系数表

庆云县城住宅用地地价因素修正系数说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 三级 | | | | | |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离（m） | ＜600m | 600-1200m | 1200-1800m | 1800-2400m | >2400m |
| 区域环境质量状况 | 邻园林无任何污染 | 绿化条件好无污染 | 基本无污染 | 有一定噪音或空气污染 | 污染较严重 |
| 距学校距离 | ＜600m | 600-1200m | 1200-1800m | 1800-2400m | >2400m |
| 距医院距离 | ＜600m | 600-1200m | 1200-1800m | 1800-2400m | >2400m |
| 距农贸市场距离 | ＜750m | 750-1500m | 1500-2250m | 2250-3000m | >3000m |
| 宗地形状 | 长方形或正方形 | 规划，有利于住宅利用 | 基本规则，不影响宗地使用 | 不规则，对利用有一定影响 | 不规则，对利用有严重影响 |
| 距银行距离 | <450m | 450-900m | 900-1350m | 1350-1800m | >1800m |
| 道路状况 | 生活型为主 | 混合，生活型为主 | 混合型为主 | 混合，交通型为主 | 交通型为主 |
| 规划,限制 | 规划前景好；对利用类型，利用强度控制很严格 | 规划前景较好；对利用类型，利用强度控制较严格 | 规划前景一般；对利用类型，利用强度有所控制 | 规划前景较差；对利用类型，利用强度较少控制 | 规划前景差；对利用类型，利用强度控制无任何要求 |
|
| 周围土地利用情况 | 住宅 | 住宅，科研，办公 | 住宅，商服 | 商服，公建 | 其他 |
| 区域文化设施方便度 | 方便 | 较方便 | 一般 | 较不方便 | 不方便 |
| 周围景观状况 | 邻公园，水系 | 邻公园，公共绿地 | 邻绿地 | 周围无绿地 | 邻嫌恶设施 |

庆云县城住宅用地地价因素基准地价修正系数表（%）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 三级 | | | | |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 距最近商服中心距离（m） | 2.28 | 1.14 | 0 | -1.16 | -2.32 |
| 区域环境质量状况 | 1.22 | 0.61 | 0 | -0.62 | -1.24 |
| 距学校距离 | 1.98 | 0.99 | 0 | -1.01 | -2.01 |
| 距医院距离 | 1.82 | 0.91 | 0 | -0.93 | -1.86 |
| 距农贸市场距离 | 1.06 | 0.53 | 0 | -0.54 | -1.08 |
| 宗地形状 | 0.91 | 0.46 | 0 | -0.46 | -0.93 |
| 距银行距离 | 1.52 | 0.76 | 0 | -0.77 | -1.55 |
| 道路状况 | 0.91 | 0.46 | 0 | -0.46 | -0.93 |
| 规划,限制 | 1.06 | 0.53 | 0 | -0.54 | -1.08 |
|
| 周围土地利用情况 | 0.76 | 0.38 | 0 | -0.39 | -0.77 |
| 区域文化设施方便度 | 0.91 | 0.46 | 0 | -0.46 | -0.93 |
| 周围景观状况 | 0.76 | 0.38 | 0 | -0.39 | -0.77 |
| 合计 | 15.19 | 7.61 | 0 | -7.73 | -15.47 |

待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

| 因素 | 因素说明 | 优劣程度 | 系数 |
| --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（m） | 1200-1800m | 一般 | - |
| 区域环境质量状况 | 基本无污染 | 一般 | - |
| 距学校距离 | 1200-1800m | 一般 | - |
| 距医院距离 | 1200-1800m | 一般 | - |
| 距农贸市场距离 | 1500-2250m | 一般 | - |
| 宗地形状 | 规划，有利于住宅利用 | 较优 | 0.46 |
| 距银行距离 | 1350-1800m | 较差 | -0.77 |
| 道路状况 | 混合型为主 | 一般 | - |
| 规划,限制 | 规划前景一般；对利用类型，利用强度有所控制 | 一般 | - |
| 周围土地利用情况 | 其他 | 差 | -0.77 |
| 区域文化设施方便度 | 较不方便 | 较差 | -0.46 |
| 周围景观状况 | 邻公园，水系 | 优 | 0.76 |
| 综合修正系数（%） | | | -0.78 |

(8)基准地价测算结果

表5 待估宗地基准地价结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地  编号 | 设定  用途 | 基准地价 | 综合修正系数 | 年期修正系数 | 期日修正系数 | 容积率系数 | 用途修正 | 开发程度修正 | 土地价格土地价格(元/m2) |
| 庆国用（2009）第743号 | 住宅 | 1022.00 | -0.0078 | 0.9813 | 1.3353 | 0.76 | 0 | 0 | 1009.82 |

土地单价为1,009.82元/平方米。

购买土地使用权，应按照土地价格缴纳契税4%。

本次评估加4%契税的单价=1,009.82×(1+4%)=1,050.21元/平方米,取整为1,050.00元/平方米。

故土地取得费=1,050.00×42,668.89=44,802,334.50(元)

B.变现系数的估算

本次评估的变现折扣率根据资产变现难易程度计算,变现处置时考虑资产特性因素、市场因素因素、变现时间因素。

变现系数=1-（资产特性因素+市场因素因素+变现时间因素）/100

=1-（5+5+10）/100= 80%

C.清算价值的计算

土地清算价值=土地的市场价值×变现系数

根据本次的评估目的，当评估对象面临被迫出售、快速变现，以确定其在估价时点的清算价值。取得重置完全价值后，考虑取变现系数确定基准日的评估清算价值。

5)评估结果

待估宗地土地估价结果确定表

金额单位：：人民币元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地证号 | 土地面积（㎡） | 市场价值 | 清算价值 |
| 庆国用（2009）第743号 | 42,668.89 | 44,802,334.50 | 35,841,868.00 |

6）特别事项

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则估算的清算价值，没有考虑抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，报告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状况及价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的评估假设等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

**（三)评估结果**

截至评估基准日2019年7月23日，经评估，山东水云间置业发展有限公司管理人申报评估的相关资产市场价值为18,560.45万元，清算价值为13,325.56万元。

**九、评估假设**

本报告评估结论仅在本价值评估报告设定的如下评估假设和限制条件下成立。

1．前提假设：产权持有人依法进行破产清算。

2．特别假设：管理人提供的评估资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。产权持有人能获取相关资产全部产权证明文件。

土地使用权的用地性质为普通商品房用地，在建工程中的联排别墅等属于擅自更改规划，尚未取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。本次评估假设按别墅继续修建。

3.交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。

4.公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

**十、评估结论**

**（一）评估结论**

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，水云间置业拟破产清算涉及的相关资产市场价值为18,560.45万元，清算价值为13,325.56万元。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | 市场价值 | 清算价值 |
| 流动资产 | 1 | 12,932.40 | 9,052.68 |
| 非流动资产 | 2 | 5,628.06 | 4,272.88 |
| 在建工程 | 3 | 1,147.82 | 688.69 |
| 无形资产 | 4 | 4,480.23 | 3,584.19 |
| **资产总计** | **5** | 18,560.45 | 13,325.56 |

详细情况见评估明细表。

**（二）评估结论成立的条件**

1.本报告结论的成立以相关政府部门、委托人以及其他知情人员提供的资料和情况介绍真实、完整为假设前提。

2.本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的清算价值参考意见；本评估报告的合法使用者应当理解：评估结论不等同于评估对象可实现的价格，不应当将评估结论视为评估对象可实现价格的保证。

3.本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的清算价值，没有考虑以下因素：

1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

3）评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

4）如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

**（三）****评估结论的效力**

1.本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2.在本次评估中，本公司对水云间置业管理人提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的，法律权属资料是委托人的责任，我们的责任是对委托人提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

3.鉴于本次评估工作取得资料的有限性和分析判断的主观性，因此，建议水云间置业管理人采用公开透明的处置方式处置该资产，由市场对本报告价值进行修正并决定最后成交价格，有利于资产的最大回收。

4.评估结论无法考虑影响资产价值的所有因素，评估结论与处置资产时最终实现价格可能出现一定差距。本报告结论是水云间置业管理人进行资产处置的参考依据，不应当被认为是对资产处置时可实现价格的保证。

5.委托人及其他报告使用者应当合理理解并恰当使用本报告结论，提请委托人在参考评估结论的基础上，结合资产处置方案和市场状况等因素，进行合理决策。

6.本评估结论受到索取资料的限制和本机构评估人员的执业水平和能力的影响，仅供委托人处置资产提供参考，对可能涉及的有关经济行为不具有强制约束力。如因资料的真实性等原因而影响评估结果的合理性，本公司不承担责任。

7.本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的清算价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

8.本次价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

9.本次评估对可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时委托人即产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

**十一、特别事项说明**

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

1. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截止2019年7月23日，山东水云间置业发展有限公司管理人申报的已竣工商品房六栋及车库、储藏室，建筑面积为29697.64平方米，已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证和建设工程规划许可证，尚未办理房屋所有权证；在建工程13栋别墅，建筑面积为13534平方米，已取得国有土地使用证和建设用地规划许可证。土地使用权的用地性质为普通商品房用地，在建别墅属于擅自更改规划，尚未办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。

本次评估未考虑以上权属资料不全事项对评估值可能产生的影响。

（三）评估程序受到限制的情形

委托人及产权持有人未提供财务账册及其他相关资料，未提供账面价值。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

委托人及产权持有人未提供与申报资产相关的涉诉未决事项资料，本次评估未考虑诉讼事项对评估值可能产生的影响。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

委托人及产权持有人未提供与申报资产相关的抵押、担保、租赁资料，本次评估未考虑该事项对评估值可能产生的影响。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

1、委托人申报的已建成的6幢住宅楼共计192户、停车库240个，储藏室99个，其中，已预售住宅134套（含抵账19套）、车库71个（含抵账2个）、储藏室20个。此次评估未考虑预售和抵债情况对评估结论的影响，仅为委托人申报资产的清算价值提供价值参考依据。

2、土地使用权的用地性质为普通商品房用地，在建工程中的联排别墅等属于擅自更改规划，尚未取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。

3、此次评估结果中评估价值均为含税价值。

**十二、资产评估报告使用限制说明**

（一）本资产评估报告使用范围

本报告仅供委托人用于评估目的对应的经济行为。

（二）本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

（三）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的价格，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）若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（五）评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

**十三、资产评估报告日**

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2019年8月7日。

山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司

资产评估师： 资产评估师：

资产评估报告附件

1. 山东省庆云县人民法院民事裁定书〔2017〕鲁1423破3号；
2. 山东省庆云县人民法院民事决定书〔2017〕鲁1423破3号；
3. 产权持有人的营业执照复印件
4. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料复印件

3、委托人及产权持有人承诺函；

4、评估机构营业执照、备案公告及资产评估师承诺函；

5、签字资产评估师资格证书；

6、评估结果汇总表及分类汇总表等。