**寿光市人民法院执行王行军与郑卫华、刘玉琴**

**借款合同纠纷一案所涉及的沿街房价值评估项目**

## 资产评估报告书目录

鲁九州云资报字[2022]第010号

[第一部分资产评估师声明 1](#_Toc437329123)

第二部分[资产评估报告书摘要 2](#_Toc437329124)

第三部分[资产评估报告书 5](#_Toc437329125)

[一、 委托方、申请执行人和被执行人概况和其他评估报告使用者 5](#_Toc437329126)

[二、 评估目的 5](#_Toc437329127)

[三、 评估对象和评估范围 6](#_Toc437329128)

[四、 价值类型及其定义 6](#_Toc437329129)

[五、 评估基准日 7](#_Toc437329130)

[六、 评估依据 7](#_Toc437329131)

[七、 评估方法 8](#_Toc437329132)

[八、 评估程序实施过程和情况 9](#_Toc437329133)

[九、 评估假设 11](#_Toc437329134)

[十、 评估结论 11](#_Toc437329135)

[十一、特别事项说明 12](#_Toc437329137)

[十二、评估报告的使用限制 13](#_Toc437329138)

[十三、评估报告提出日期 13](#_Toc437329139)

[第四部分资产评估报告书附件 1](#_Toc437329140)4

# 资产评估师声明

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、评估对象涉及的资产清单由委托人提供；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

七、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。

八、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勘查；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，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

九、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。

十、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

**寿光市人民法院执行王行军与郑卫华、刘玉琴**

**借款合同纠纷一案所涉及的沿街房价值评估项目**

## 资产评估报告书摘要

鲁九州云资报字[2022]第010号

山东九州云土地房地产资产评估有限公司接受寿光市人民法院的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的评估程序执行了评估业务，就寿光市人民法院执行申请人王行军与被执行人郑卫华、刘玉琴借款合同纠纷一案，对所涉及的郑卫华、刘玉琴名下的位于寿光市台头镇大坨村村委东侧的沿街房在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

1. **评估目的**

寿光市人民法院因执行申请人王行军与被执行人郑卫华、刘玉琴借款合同纠纷一案，需对案件涉及的郑卫华、刘玉琴名下的位于寿光市台头镇大坨村村委东侧的沿街房进行价值评估。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其他目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

1. **评估对象和评估范围**

评估对象及评估范围为寿光市人民法院委托评估的郑卫华、刘玉琴名下位于寿光市台头镇大坨村村委东侧的沿街房，包含房屋及其他地上附着物，因所占土地为村集体用地，故本次评估不包含院落及房屋所占用的土地使用权。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **估价对象名称** | **现状** | **单位** | **数量** |
| 1 | 主房 | 外墙瓷砖，一层大屋水泥地面，小屋瓷砖地面，铝合金玻璃门窗，内墙涂料，琉璃瓦顶 | ㎡ | 428.86  |
| 2 | 东附房 | 外墙瓷砖，瓷砖地面，铝合金玻璃门窗，墙面涂料 | ㎡ | 15.39  |
| 3 | 门廊及南屋 | 高3.7米，10cm水泥台，门楣琉璃瓦，部分瓷砖墙面 | ㎡ | 53.46  |
| 4 | 水泥地面 | 　 | ㎡ | 53.30  |
| 5 | 西墙 | 水泥抹灰，高3.5米 | m | 4.20  |

评估对象和评估范围是以委托方出具的委托书为依据，并在现场由法院工作人员签字确认。

1. **价值类型**

本次评估价值类型为市场价值。

1. **评估基准日**

 2022年6月29日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。本次评估基准日系评估机构现场勘察日期确定。

1. **评估方法**

根据资产评估准则，评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定评估原则的基础上，根据评估对象的实际情况，结合本报告评估目的，对本次委估资产决定采用成本法评估。

1. **评估结论**

经过分析，截至评估基准日 2022年6月29日寿光市人民法院委评资产的评估总价值为人民币848,489.00元，大写（人民币）：捌拾肆万捌仟肆佰捌拾玖元整。

**七、特别事项说明**

1、委估资产权属资料由委托人提供，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，本次评估对象建筑面积以实地测量数据为准；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评估师执业范围；委托人和产权持有者对其提供的资料真实性、合法性和完整性承担责任；

2、本报告是建立在委托人和产权持有者提供的相关资料真实性、合法性和完整性的基础上的；因其提供的资料失实造成的评估结果有误，评估机构和评估师不承担相应的责任；

3、对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人或产权持有方委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

4、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验 ，本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；

5、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根据公开市场原则和最高最佳使用原则而确定的现时市场价值，没有考虑现在或将来可能承担的质押、担保等事宜，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等因素对评估值的影响，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。在评估过程中，评估人员根据相关要求，考虑现行的法律法规以及评估人员在资产评估时常用的行业惯例、 统计参数或通用行业参数，并认定这些前提条件在资产评估基准日成立，当未来经济环境和以上前提条件与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；

6、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，并对资产评估产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

7、委托方及被执行人未提供其他评估基准日至评估报告出具日期之间发生对评估结论有重大影响的重大事项。

8、因被执行人阻扰的原因，在现场查勘时，我公司估价人员未能进入房屋内部进行查勘，无法详细掌握评估对象内部状况。若因未进入室内导致的与实际有不相一致状况，应由被执行人承担相应的责任。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日 2022年6月29日起，至 2023年6月28日止。

**以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。**

**寿光市人民法院执行王行军与郑卫华、刘玉琴**

**借款合同纠纷一案所涉及的沿街房价值评估项目**

## 资产评估报告书正文

鲁九州云资报字[2022]第010号

寿光市人民法院：

山东九州云土地房地产资产评估有限公司接受寿光市人民法院的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的评估程序执行了评估业务，就寿光市人民法院执行申请人王行军与被执行人郑卫华、刘玉琴借款合同纠纷一案，对所涉及的郑卫华、刘玉琴名下的位于寿光市台头镇大坨村村委东侧的沿街房在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 委托方、申请执行人和被执行人概况和其他评估报告使用者

（一）委托方

寿光市人民法院。

（二）申请执行人和被执行人

申请执行人：王行军

被执行人：郑卫华、刘玉琴

（三）委托方以外的其他资产评估报告使用人

本评估报告除委托方以外的其他资产评估报告使用人为：

1、申请执行人：王行军；

2、被执行人：郑卫华、刘玉琴。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。国家法律、法规另有规定的除外。

## 评估目的

寿光市人民法院因执行申请人王行军与被执行人郑卫华、刘玉琴借款合同纠纷一案，需对案件涉及的郑卫华、刘玉琴名下的位于寿光市台头镇大坨村村委东侧的沿街房进行价值评估。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其他目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

## 评估对象和评估范围

评估对象及评估范围为寿光市人民法院委托评估的郑卫华、刘玉琴名下位于寿光市台头镇大坨村村委东侧的沿街房，包含房屋及其他地上附着物，因所占土地为村集体用地，故本次评估不包含院落及房屋所占用的土地使用权。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **估价对象名称** | **现状** | **单位** | **数量** |
| 1 | 主房 | 外墙瓷砖，一层大屋水泥地面，小屋瓷砖地面，铝合金玻璃门窗，内墙涂料，琉璃瓦顶 | ㎡ | 428.86  |
| 2 | 东附房 | 外墙瓷砖，瓷砖地面，铝合金玻璃门窗，墙面涂料 | ㎡ | 15.39  |
| 3 | 门廊及南屋 | 高3.7米，10cm水泥台，门楣琉璃瓦，部分瓷砖墙面 | ㎡ | 53.46  |
| 4 | 水泥地面 | 　 | ㎡ | 53.30  |
| 5 | 西墙 | 水泥抹灰，高3.5米 | m | 4.20  |

评估对象概况：评估人员于2022年6月29日协同寿光市人民法院技术室工作人员、被执行人共同对委估房地产进行了现场勘查。经现场勘查，评估对象无产权登记，现用途为一楼超市，二楼住宅，建成时间不详，院落大门东向，沿街房南向，临村内主街，砖混结构，外墙贴瓷砖，铝合金窗，水电齐全。评估对象和评估范围是以委托方出具的委托书为依据，并在现场由法院工作人员签字确认。

## 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。

本次评估价值为在评估基准日保持现有用途不变、持续经营假设前提下的委评资产市场公开价值。

本次价值类型的选择是根据本次评估目的确定的。

## 评估基准日

 2022年6月29日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。本次评估基准日系评估机构现场勘察日期确定。

## 评估依据

（一）行为依据

寿光市人民法院（2022）鲁0783执恢798号委托书。

（二）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国民法典》；
5. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
6. 《司法鉴定程序通则》2007年8月7日司法部令第107号公布；
7. 《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》最高人民法院法释［2009］16号；
8. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》2018年6月4日，法释[2018]15号；
9. 其他评估相关法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

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—资产评估报告》中评协〔2017〕32号；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》中评协〔2017〕31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；
11. 国家标准《房地产估价规范》

（四）权属依据

寿光市人民法院（2022）鲁0783执恢798号委托书等有关资料；

（五）取价依据及参考标准

1.《资产评估常用数据与参数手册》；

2.国家宏观、行业、区域市场统计分析数据；

3.评估基准日寿光市房地产价格信息；

4.评估师现场查勘收集和网上询价取得的与本次评估相关的资料。

## 评估方法

（一）评估方法的简介

根据资产评估准则，房地产的基本评估方法可以选择市场法、成本法和收益法。

收益法是指通过预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值。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。

成本法是指首先求取评估对象在评估基准日的重置价值或重建价值，扣除折旧，计算得出评估价值的评估方法。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。

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。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。

1. 评估方法的选择及适用原因

我们在评估过程中，本着实事求是、公平合理地确定资产评估值的原则，按照国家有关法律、法规及资产评估准则、原则和操作规范的要求，并根据评估对象、评估价值类型的具体情况，根据评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的有关资料，形成资产评估明细表。

评估人员对评估对象实际查看后，认真分析所搜集的资料，根据估价对象的特点和实际情况，评估对象周围区域无类似资产的出租案例，因此评估人员无法通过现有资料预测委估资产未来预期的收益价值，不具备运用收益法的条件，故无法采取收益法进行评估。

评估对象所占土地为集体土地，评估人员在周边区域内无法收集到部分可以直接比较或类比分析的与委估资产类似的近期交易案例，所以无法采用市场法进行评估。

评估人员可收集到与评估对象区域房屋建安成本等资料，因此可以用成本法进行评估。

重置成本法测算过程：

重置成本法估价按下列步骤进行：①搜集有关成本、税费、开发利润等资料；②估算重置价格或重建价格；③估算折旧；④求出计算价格。

重置价格或重建价格，是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，其构成包括下列内容：①开发成本；②管理费用；③销售费用；④投资利息；⑤开发利润；⑥销售税费。

## 评估程序实施过程和情况

 2022年6月29日，本评估机构接受委托对委评资产的市场价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用重置成本法对委估资产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场调查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

1.接受委托阶段

本公司接受委托，根据本项目的实际情况，确定评估目的，明确评估对象和范围，与委托人商定评估基准日，拟定评估方案。

2.评估准备阶段

根据委估资产的特点制订资产评估前期工作计划，根据资产评估操作规范的要求和本公司资产评估工作的需要，了解委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。

3.现场调查收集评估资料阶段

根据资产评估有关原则和规定，评估人员于2022年6月29日对纳入评估范围的各项资产的权属进行核实，现场根据委托人提供的资料对委估资产的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限等一一进行核查，并对资产状况进行勘查和记录，了解资产的使用、管理和维护保养状况。

开展市场调查，搜集房地产交易市场价格资料，搜集有关管理部门制定的与委估资产有关的相关政策规定。

4.评定估算阶段及汇总阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。根据资产的初步评估结构，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。
 5.提交评估报告阶段
 归集评估工作底稿，起草资产评估报告书，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，经本公司内部质量审核通过后向委托人提交正式资产评估报告书。
 6.工作底稿归档：

提交评估报告后，根据评估有关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项目档案存档。

## 九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设首先假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。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、假设在评估基准日至报告使用期间内房地产市场供求关系、市场结构保持稳定，不存在过度的投机行为或其他因素导致房地产市场价格的大幅度起伏；

3、本次评估的资产以评估基准日的实际状况为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、评估人员只对委估资产进行了一般性查看，未对评估对象进行结构性测试、设施检验，本次评估假设委估资产内部无重大质量问题。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经过分析，截至评估基准日 2022年6月29日寿光市人民法院委评资产的评估总价值为人民币848,489.00元，大写（人民币）：捌拾肆万捌仟肆佰捌拾玖元整。

## 十一、特别事项说明

1、委估资产权属资料由委托人提供，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，本次评估对象建筑面积以实地测量数据为准；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评估师执业范围；委托人和产权持有者对其提供的资料真实性、合法性和完整性承担责任；

2、本报告是建立在委托人和产权持有者提供的相关资料真实性、合法性和完整性的基础上的；因其提供的资料失实造成的评估结果有误，评估机构和评估师不承担相应的责任；

3、对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人或产权持有方委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

4、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验 ，本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；

5、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根据公开市场原则和最高最佳使用原则而确定的现时市场价值，没有考虑现在或将来可能承担的质押、担保等事宜，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等因素对评估值的影响，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。在评估过程中，评估人员根据相关要求，考虑现行的法律法规以及评估人员在资产评估时常用的行业惯例、 统计参数或通用行业参数，并认定这些前提条件在资产评估基准日成立，当未来经济环境和以上前提条件与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；

6、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，并对资产评估产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

7、委托方及被执行人未提供其他评估基准日至评估报告出具日期之间发生对评估结论有重大影响的重大事项；

8、因被执行人阻扰的原因，在现场查勘时，我公司估价人员未能进入房屋内部进行查勘，无法详细掌握评估对象内部状况。若因未进入室内导致的与实际有不相一致状况，应由被执行人承担相应的责任。

## 十二、评估报告的使用限制

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本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机构的同意，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、本报告评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022年6月29日起计算，至 2023年6月28日止。超过一年，需重新进行资产评估。

5、若发生评估目的、价值类型或评估范围改变等重大事项时，不能直接使用本评估结论。基准日后，若资产遇有重大自然力和其他不可抗力因素并对评估结论产生较大影响时，本报告评估结论不再适用。

## 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2022年7月13日。

**资产评估师：**

**资产评估师：**

**山东九州云土地房地产资产评估有限公司**

**二〇二二年七月十三日**

# 资产评估报告书附件

* + 1. 评估明细表
		2. 寿光市人民法院委托书复印件
		3. 委评资产现场照片
		4. 委估资产地理位置示意图
		5. 山东九州云土地房地产资产评估有限公司营业执照复印件
		6. 山东九州云土地房地产资产评估有限公司资质证书复印件
		7. 参加本评估项目的主要人员的资格证书复印件