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；本资产评估报告是根据人民法院及当事人提供的资料和信息出具，资料和信息的提供方对提供资料的真实性、完整性、合法性负责，因其提供的资料失实造成的估价结果有误，评估机构和评估师不承担相应的责任。
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) 委托人、产权持有人：**委托人为诸城市人民法院，产权持有人为刘军锋。

**(二)评估目的：**确定评估基准日诸城市人民法院委托评估的刘军锋位于诸城市密州西路1号诚通香榭里26号楼2单元502号不动产的市场价值，为诸城市人民法院确定财产处置参考价提供服务。

**(三)评估对象和评估范围：**仅指诸城市人民法院本次委托评估的刘军锋位于诸城市密州西路1号诚通香榭里26号楼2单元502号不动产。

**(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：**2022年10月12日。

**(六)评估方法：**本次评估采用市场法。

**(七)评估结论**：诸城市人民法院本次委托评估的刘军锋位于诸城市密州西路1号诚通香榭里26号楼2单元502号不动产在评估基准日2022年10月12日的市场总价值为802162元，人民币大写：捌拾万零贰仟壹佰陆拾贰元整。 (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。

**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。**

山东乾业土地房地产资产评估有限公司

2022年10月18日

**三、评估报告正文**

诸城市人民法院拟执行财产涉及的刘军锋位于诸城市密州西路1号诚通香榭里26号楼2单元502号不动产

**资产评估报告书**

鲁乾业资评报字[2022]第2-16号

诸城市人民法院：

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，采用市场法，按照必要的评估程序，对委托评估的刘军锋位于诸城市密州西路1号诚通香榭里26号楼2单元502号不动产在2022年10月12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、产权持有人及其他资产评估报告使用人：

委托人为诸城市人民法院，产权持有人为刘军锋，其他评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

（二）评估目的

确定评估基准日诸城市人民法院委托评估的刘军锋位于诸城市密州西路1号诚通香榭里26号楼2单元502号不动产的市场价值，为委托方确定财产处置参考价提供服务**。**

1. 评估对象和评估范围

本次资产评估的对象仅指诸城市人民法院委托评估的刘军锋位于诸城市密州西路1号诚通香榭里26号楼2单元502号不动产。资产评估范围包括涉案不动产（包括其所分摊的土地使用权及储藏室）的全部价值。详细状况为：

诸城市密州西路1号诚通香榭里26号楼2单元502号，鲁（2019）诸城市不动产证明第0021974号，产权人刘军锋，登记建筑面积130.01平方米，建成年代2019年，用途为住宅。该不动产为钢混结构，两梯两户，外墙真石漆，建筑总层数为地上18层，地下1层，评估对象位于地上第5层，入户防盗门，室内瓷砖地面，顶面石膏线、局部石膏造型吊顶，墙面乳胶漆，塑钢窗户，套装木门，定制橱柜。阳台、卫生间、厨房墙面贴瓷砖，卫生间、厨房为集成吊顶，厨房为整体厨房。

附属储藏室一间，位于地下1层。

在评估基准日，上述评估对象已被查封，水电暖燃气配套齐全，建筑物整体结构及维护状况良好。

（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2022年10月12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2022年10月12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) 《中华人民共和国民法典》；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》;

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

(4) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

(5) 《司法鉴定程序通则》司法部令第132号；

(6) 《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》法释[2011]21号；

(7) 《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》（法释[2018]15号）；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

(9) 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〔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；

(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：

诸城市人民法院评估委托书。

4、产权依据：

诸城市人民法院评估委托书、相关产权证明文件。

5、取价依据：

(1)《最新资产评估常用数据与参数手册》；

(2) 评估基准日同区域不动产市场交易价格资料；

(3) 本公司搜集和掌握的其他资料。

（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×综合成新率

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：

评估价值=年净收益×年金现值系数

评估方法的选择应按照评估技术原则，根据当地该类资产市场发育情况，并结合评估对象的自身特点、所收集的资料、信息状况以及评估目的等，选择适当的评估方法。

2、评估方法的选择：

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。本次评估对象为成套住宅房产，房地产具有保值增值的特性，且由于缺少房地产开发期间费用等相关基础财务资料，故不宜采用成本法评估。

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。评估对象所在区域同类不动产的市场交易案例较多，交易价格可以查询，有关指标、技术参数可以比准修正，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。住宅房地产市场租金售价比值长期背离，通过市场调查提取的收益率甚至显著低于无风险报酬率，故也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，评估对象同类资产市场交易案例较多，市场价格可以查询，相关参数可以比准修正，因此采用市场法进行评估。

（八）评估程序实施过程和情况

评估工作从2022年9月26日开始，至2022年10月18日结束。具体分以下几个阶段：

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，与委托方商定评估基准日，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. 调查收集评估资料阶段

根据资产评估有关原则和规定，评估人员对纳入评估范围的资产的权属进行核实，根据委托方提供的资料对委估资产的实际情况进行核查和记录。

开展市场调查，搜集同类型资产的交易价格资料，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果，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，与委托方或者委托方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方提交正式资产评估报告书。

（九）评估假设和限制条件

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交易市场为公开、平等、自愿的自由市场。

（3）本评估报告评估结果是在公开市场前提下求取的市场价值，未考虑租赁抵押及快速变现等处分方式带来的影响。

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；

（2）我们对价值的估算是根据2022年10月12日本地货币购买力做出的；

（3）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；

（4）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；

（5）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，没有考虑现在或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。

（6）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。

（十）评估结论

诸城市人民法院本次委托评估的刘军锋位于诸城市密州西路1号诚通香榭里26号楼2单元502号不动产在评估基准日2022年10月12日的市场总价值为802162元，人民币大写：捌拾万零贰仟壹佰陆拾贰元整。 (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。

3、本次评估价值不涉及估价对象使用及将来有可能发生处置时产生的相关税费及其他费用。

4、本次评估涉及的储藏室未能查询到相关登记信息，其存在依据为被执行人刘军锋口述提供，因当事人遗忘具体位置，也未能进入内部查看，实际情况以具体实际交付为准。

5、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的,依法可以在收到评估报告后5日内以书面形式向人民法院提出，超过法定期限，不再受理异议申请。

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)资产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。即只有自本评估基准日2022年10月12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2022年10月18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○二二年十月十八日

四、附 件

1、 资产评估明细表及评估对象照片；

2、 诸城市人民法院评估委托书复印件；

3、 评估对象不动产登记信息查询结果证明复印件；

4、 评估机构营业执照复印件；

5、 评估机构资格证书复印件；

6、 本项目资产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**