

淄博高新技术产业开发区人民法院
案件执行所涉及的
淄博方正印务有限公司所属房产及土地
资产评估报告书

淄瑞评鉴字[2018]第 026 号

共 1 册

淄博瑞丰四维资产评估有限公司

二〇一八年七月三十一日

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	7
十一、评估结论	7
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
淄博方正印务有限公司所属房产及土地
资产评估报告摘要

淄瑞评鉴字[2018]第 026 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，对申请人淄博科冠贸易有限公司与被执行人淄博方正印务有限公司民间借贷纠纷一案所涉及的淄博方正印务有限公司所属房产及土地在二〇一八年七月二十四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产及土地在评估基准日的市场价值，为委托方案案件执行提供价值参考依据。

评估对象为委估房产及土地基于评估基准日的市场价值，评估范围为淄博方正印务有限公司名下位于桓台县兴桓路 3148 号房产及土地。

评估基准日为 2018 年 7 月 24 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，采用成本法与基准地价系数修正法对委估房产及土地进行了评估测算，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 7 月 24 日的评估价值为 10,216,200.00 元，人民币大写：壹仟零贰拾壹万陆仟贰佰元。

本报告有效期自评估基准日 2018 年 7 月 24 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书正文全文，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
淄博方正印务有限公司所属房产及土地
资产评估报告

淄瑞评鉴字[2018]第 026 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，采用成本法与基准地价系数修正法，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淄博方正印务有限公司名下房产及土地在二〇一八年七月二十四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：淄博方正印务有限公司

案由：申请人淄博科冠贸易有限公司与被执行人淄博方正印务有限公司民间借贷纠纷一案，申请执行人申请对被执行人淄博方正印务有限公司名下位于桓台县兴桓路 3148 号的房产及土地进行评估。

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产及土地的市场价值，具体评估范围为淄博方正印务有限公司位于桓台县兴桓路 3148 号的房产及土地，房产为四

幢，其中：

房屋产权证号：08-1913903 两幢，建筑面积分别为 3,102.70 平方米、2,557.80 平方米；

房屋产权证号：08-1913045 两幢，建筑面积分别为 980.28 平方米、765.61 平方米；

土地一宗，土地使用证号：桓（国用）2012 第 G12108 号），使用权类型为出让，用途为工业用地，面积为 10,211.65 m²，使用终止年限为 2029 年 10 月 23 日（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 7 月 24 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—无形资产》（中评协[2017]37 号文）；
- 6、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号文）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号文）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号文）；

9、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）；

10、估价人员市场调查、实地勘察所获取的资料；

11、其他与评估有关的法规和标准。

八、评估方法

根据本次评估对象的特点与评估目的，对于房产采用重置成本法评估，即：评估值=重置全价×综合成新率

房屋建筑物的重置全价主要依据当地的概、预算定额，核实房屋建筑物的实际工程量，根据当地现行材料价格文件，并按照规定计算其他费用和资金成本等，确定重置价值。房屋建筑物的成新率主要依据建设部《房屋完损等级评定标准》及建筑行业现行的各专业设计规范，已使用年限，建筑物状态以及工程技术人员现场勘验与房屋成新率评定中的历史经验，评定建筑物在结构、功能、设施等方面的完善度与安全度，综合计算并考虑变现折扣率后得出成新率。

对土地采用基准地价系数修正法进行评估，即在对待估宗地区域条件及个别条件与其所在区域的平均条件进行比较的基础上，确定相应的修正系数，用此修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日的价格。其基本公式如下：

待估宗地地价=待估宗地所处地段的基准地价×年期修正系数×期日修正系数×容积率修正系数×其他因素修正系数。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们接受委托，组织评估人员自2018年7月18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7月24日到房产、土地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 7 月 27 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 10,216,200.00 元，人民币大写：壹仟零贰拾壹万陆仟贰佰元（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%
房产			839.56		
土地			182.06		
合计			1,021.62		

十二、特别事项说明

1、委托方提供了委估房产的产权证复印件及土地使用证复印件，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、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7月24日至2019年7月23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7月31日。

评估机构法定代表人：



Handwritten signature of the legal representative.

资产评估师：



Handwritten signature of the assessor.

资产评估师：



Handwritten signature of the assessor.

淄博瑞丰四维资产评估有限公司

二〇一八年七月三十一日

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