

郓城县人民法院拟确定资产处置参考价所涉及的
厂房一宗

资产评估报告

鲁卓鲁资评（2022）字第 173 号

（第一册，共一册）



山东卓鲁土地房地产资产评估有限公司
2022年09月23日

目录

资产评估报告书的声明	1
资产评估报告书摘要	3
资产评估报告书	6
一、委托方及资产占有方	6
二、评估目的	6
三、评估报告使用者	7
四、评估范围和对象	7
五、评估基准日	7
六、价值类型及定义	7
七、评估依据	8
八、评估原则	10
九、评估方法	10
十、评估程序实施过程和情况	11
十一、评估假设及前提条件	13
十二、评估结论	15
十三、特别事项说明	16
十四、评估报告使用限制说明	17
十五、本次评估报告提交日期	18
资产评估报告附件	19
1、资产评估结果明细表	19
2、郓城县人民法院委托书	19
3、委托方提供抵押清单复印件	19
4、部分资产现场勘查照片	19
5、资产评估机构备案文件	19
6、签字资产评估师资质资格证明文件	19

资产评估报告书的声明

郓城县人民法院：

受贵单位委托，本公司对委托评估的厂房一宗于2022年09月07日之市场价值进行了评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、本资产评估报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，仅在评估报告设定的评估假设及前提条件下成立。

二、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

三、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事人的责任。

四、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

五、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；评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；资产评估师及其业务助理人员已对评估对象所涉及的资产进行了必要的核实。

六、资产评估师对被评估资产的法律权属状况给予了必要的关注，但不对被评估资产的法律权属做任何形式的保证。

七、资产评估师执行资产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，并不承担相关当事人决策的责任。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。

八、委托方及资产占有方提供给评估机构和评估人员的各项依据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方及资产占有方对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及资产占有方提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及资产占有方负责，本公司不承担相关的法律责任。

九、资产占有方存在的可能影响资产评估结论的有关事项，在委托评估时未作特殊说明、而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十、本评估报告必须完整使用。报告使用者在使用本报告的评估结论时，须关注评估报告特别事项说明对评估结论的影响及评估报告的使用限制。

十一、本评估报告依照资产评估法律法规的有关规定发生法律效力。本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

十二、未征得本评估机构书面同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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。

资产评估报告书摘要

鲁卓鲁资评字【2022】第 173 号

本摘要内容均摘自资产评估报告书，欲了解本评估报告项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

山东卓鲁土地房地产资产评估有限公司接受郓城县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对(2022)鲁 1725 执 1325 号案件涉及的厂房一宗于 2022 年 09 月 07 日之市场价值进行了评估，委托方及资产占有方对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日 2022 年 09 月 07 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估结果报告如下：

(一) 委托方

委托方：郓城县人民法院

(二) 评估目的

为郓城县人民法院执行山东郓城农村商业银行股份有限公司与马圣杰、邵秋景，邵金保，郓城县新科木业有限公司，郓城县建中木业有限公司，菏泽九星木业股份有限公司，菏泽泰之林木业股份有限公司，山东旺家实业发展集团股份有限公司，山东省郓城县林祥木业有限公司借款合同纠纷一案所涉及的厂房一宗于评估基准日的市场价值进行评估，本次评估目的是为委托方确定资产处置参考价。

(三) 评估范围和对象

本次评估范围为郓城县人民法院拟确定资产处置参考价所涉及的

厂房一宗，具体评估对象为钢结构厂房共计 11394.0 m²。（详见资产评估明细表）。

钢结构厂房

序号	名称	结构	单位	数量	建造年限	描述
1	钢结构厂房	钢	m ²	4200	2016	彩钢板维护，水泥地面，钢梁承重，跨度 50 米
2	钢结构厂房	钢	m ²	2400	2016	彩钢板维护，水泥地面，钢梁承重，跨度 20 米
3	钢结构厂房	钢	m ²	4794	2017	彩钢板维护，水泥地面，钢梁承重，跨度 54 米
合计				11394		

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 09 月 07 日。

(五) 经济行为文件

郓城县人民法院委托书(2022)鲁 1725 执 1325 号；

(六) 评估方法

待估对象为固定资产—厂房一宗，综合考虑后，对纳入本次评估范围内的各项资产采用成本法进行评估。

(七) 价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

（八）评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并持续经营使用和本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，本次评估对象在评估基准日 2022 年 09 月 07 日的评估结果如下：纳入本次资产评估范围的委托待估资产的评估价值为 2,187,648 元，大写人民币贰佰壹拾捌万柒仟陆佰肆拾捌元整。

详见后附评估结果明细表。

（九）评估报告有效期

本评估报告有效期为一年，自评估基准日 2022 年 09 月 07 日至 2023 年 09 月 06 日。

（十）评估报告日

2022 年 09 月 23 日

（十一）评估报告使用限制说明对评估结论的影响

上述评估结论是在持续使用前提下，用于本次评估目的时成立。随着时间的推移或本次评估依据的原则及标准发生变化时，评估结论可能发生变化，甚至失效。

注：1、本“摘要”与资产评估报告正文具有同等法律效力，其使用范围与资产评估报告正文相同。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

郓城县人民法院拟确定资产处置参考价所涉及的
厂房一宗

资产评估报告书

鲁卓鲁资评字【2022】第 173 号

郓城县人民法院：

本公司接受贵单位的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对(2022)鲁 1725 执 1325 号案件涉及的厂房一宗于 2022 年 09 月 07 日之市场价值进行了评估，被评估单位对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日 2022 年 09 月 07 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估过程报告如下：

一、委托方及资产占有方

(一)、委托方

公司名称：郓城县人民法院

二、评估目的

为郓城县人民法院执行山东郓城农村商业银行股份有限公司与马圣杰、邵秋景，邵金保，郓城县新科木业有限公司，郓城县建中木业有限公司，菏泽九星木业股份有限公司，菏泽泰之林木业股份有限公司，山东旺家实业发展集团股份有限公司，山东省郓城县林祥木业有限公司借款合同纠纷一案所涉及的厂房一宗于评估基准日的市场价值进行评估，本次评估目的是为委托方确定资产处置参考价。

三、评估报告使用者

本次评估报告仅供委托方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外的其他任何机构和个人均不能成为资产评估报告的使用人。

四、评估范围和对象

本次评估范围为郓城县人民法院拟确定资产处置参考价所涉及的厂房一宗，具体评估对象为钢结构厂房共计 11394.0 m²。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 09 月 07 日。

本评估基准日是在尽可能与评估目的实现日接近的前提下，经与委托方协商一致确定的。

由于资产评估结果是对某一时点的资产状况提出公允价值结论，故本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。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。

六、价值类型及定义

评估人员经与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的等相关条件选取确定本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“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。

资产评估师执行资产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。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

七、评估依据

（一）主要法律法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
- 4、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号，2005 年）；
- 7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 2003 年第 378 号）；
- 9、《国有资产评估管理方法》（国务院令 1991 年第 91 号）；
- 10、《国有资产评估管理办法施行细则》（国家国有资产管理局国资办发【1992】36 号文）；
- 11、其他与评估相关的法律、法规和规章制度等。

（二）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—资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32 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—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；

8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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）。

12、其他相关准则文件。

（三）经济行为文件

郓城县人民法院委托书（2022）鲁1725执1325号

（四）产权证明文件

委托方提供的查封、扣押财产清单复印件。

（五）评估采用的取价标准

取价标准均为评估基准日有效和正在执行的价格标准，包括：

1、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）；

2、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号）；

3、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）；

4、《中国人民银行人民币现行利率表》；

5、《山东省建筑与装饰工程计价表》《山东省建设工程工程量清单计价规则》（2011版）；

6、《山东省建筑工程预算定额文件汇编》；

7、中国统计出版社出版《最新资产评估常用数据与参数手册》；

8、现场测量、勘察记录；

9、评估人员收集的其他作价资料。

八、评估原则

1、遵循了真实性、科学性、可行性的工作原则；

2、遵循预期收益原则，根据对待估资产的未来效用或获利能力来确定待估资产的价值；

3、遵循供求原则，充分考虑和依据供求规律对商品价格形成的影响来确定待估资产价值；

4、遵循贡献原则，根据待估资产对其他相关资产或资产整体的价值贡献，或者根据缺少待估资产时对整体价值下降的影响程度来衡量确定待估资产的价值；

5、遵循替代原则，充分考虑与待估资产存在替代性的类似资产的价格来确定其价值；

6、遵循合法原则，以待估资产的合法使用、合法处分为前提来确定其价值；

7、遵循评估日期原则，以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值；

8、评估操作恪守独立、客观、公正、实事求是的原则，维护评估目的对应经济行为关联各方的合法权益。

九、评估方法

根据资产评估准则规定，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）基本评估方法

1、市场法：是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格，如果参照物与被评估对象并不完全相同，需要根据被评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出

调整，市场法比较适用于对有成熟的市场、交易比较活跃的资产进行评估。

2、收益法：是通过预测资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定资产合理的折现率。

3、成本法：是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用重置成本与综合成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

（二）评估方法的选择

本次评估对象固定资产-厂房。

评估人员首先了解固定资产的基本情况，纳入评估范围的固定资产厂房。综合考虑后，确定采用成本法确定该类资产的评估价值。

评估值=重置成本×成新率

①：重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

②：成新率的确定

综合成新率=年限法计算的成新率×40%+观察打分法计算的成新率×60%。

综上所述，根据评估对象、价值类型、资产特点、业务经营特点及资料收集情况等相关条件，在对三种资产评估方法的适用性进行分析后，确定本次评估采用成本法对委托待估资产进行评估。

十、评估程序实施过程和情况

山东卓鲁土地房地产资产评估有限公司接受郓城县人民法院的委

托，对(2022)鲁 1725 执 1325 号案件涉及的厂房一宗进行了评估，评估基准日定于 2022 年 09 月 07 日。评估目的是为委托方确定资产处置参考价提供参考意见。我公司于 2022 年 09 月 07 日确定了评估方案，评估工作于 2022 年 09 月 08 日正式开始，2022 年 09 月 08 日现场工作结束，2022 年 09 月 23 日出具正式报告。整个评估工作分为四个阶段。

1、评估前期准备

本阶段的主要工作是：根据评估委托书、财产清单等相关资料，与郓城县人民法院明确评估对象、评估范围、评估基准日、价值类型等评估基本事项，制定资产评估工作计划。

2、现场清查核实

根据资产评估的有关规定，对评估范围内的资产进行了清查核实和价值评估，具体步骤如下：

(1)、根据被评估单位的具体情况，与郓城县人民法院协商现场调查事宜；确定现场勘查时间，并由郓城县人民法院通知申请人、被执行人等相关当事人到场；

(2) 现场听取当事人领勘人员介绍资产的配置、保管和使用状况等。

(3) 2022 年 09 月 08 日我单位评估小组成员、申请人工作人员、被执行人工作人员到达委估资产现场进行了必要的现场调查。对资产在评估基准日的完损情况进行了全面了解和勘查，填写评估基础资料表，进行现状评定；

(4) 查阅收集与本次评估的相关资料，收集整理委估资产现场调查过程中的文字、照片等资料，以书面形式纪录了现场调查的时间、地点、过程、结果等并让领勘人签字确认，包括对委估资产的数量、完损情况等等的检查；根据现场勘察，一厂房抵押清单建筑面积为 4800 平方米，经实际勘察厂房长 84 米，跨度 50 米，实际建筑面积为 4200

平方米，经申请人、被申请人、法院工作人员确认，本次评估以实际建筑面积为准进行评估。

(5) 开展市场调研、询价工作；

(6) 对资产占有方的资产进行价值评估测算。

3、进行资产评估汇总分析

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，在确认评估工作中没有发生重复和遗漏的情况下，根据汇总分析情况对资产评估结果进行修改、校对与必要的调整和完善。经三级审核后形成正式评估报告。

4、提交报告

根据评估工作应遵循的原则，向委托方提交资产评估报告书初稿，再不影响独立性前提下对委托方提出的意见进行判断和修改后，本公司于 2022 年 09 月 23 日出具正式评估报告。

十一、评估假设及前提条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

(一) 评估基准

1、所有申报评估资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

2、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

3、我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证，根据现场勘察与委托方提供的清单中部分设备数量不符，经委托人和申请人同意，以实际勘察数量为准进行评估。

4、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二) 评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、假设资产占有方所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提。

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，假定评估对象在评估基准日的状况与完成实地查勘之日的状况一致。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。

5、本次评估均以被评估资产现有用途不变且资产占有方合法及持续经营为前提。

6、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1) 已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3) 各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或被评估企业有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）发生变化。

(4) 特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6) 被评估企业未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

(7) 债权债务实现（收款和付款）的时间。

7、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

（三）限制条件

1、评估报告中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

2、对各类资产的数量，我们进行了核实，并在此基础上进行评估。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，被评估单位管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归被评估单位所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十二、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并持续经营使用和本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，本次评估对象在评估基准日 2022 年 09 月 07 日的评估结果如下：

纳入本次资产评估范围的，(2022)鲁 1725 执 1325 号案件涉及的厂房一宗的评估价值为 2,187,648 元，大写人民币贰佰壹拾捌万柒仟陆佰肆拾捌元整。

详见后附评估结果明细表。

十三、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为，下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人和阅读人应予以特别关注：

1、在评估基准日至本报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计评估报告出具后的政策与市场变化对评估结果的影响。

2、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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方和相关当事方的责任。

3、资产评估师执行资产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，并不承担相关当事人决策的责任。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、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，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本公司和执行评估业务的资产评估师无关。

5、本评估报告结论是对基准日所评估资产价值的客观公允反映，本公司对评估基准日以后所评估资产价值发生的重大变化不负任何责任。

6、本评估机构没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对资产内部有无缺损不能确定。

7、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，未考虑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评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。

8、对于评估中可能存在的影响评估结果的其他事项，委托方及被评估单位在进行评估时未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告书正文同时使用方为有效。

十四、评估报告使用限制说明

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、本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告的正文具有同等法律效力。

4、本评估结论仅供委托方和评估委托合同约定的其他使用人为本报告评估目的的使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

5、本评估报告的签字资产评估师已对评估对象的法律权属给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。仅对其价值进行评估，不对其产权和产权分割负责，也不对第三方负责，如有利用其风险自担，与本公司和评估人员无关。

6、评估结论是本公司出具的，受本公司评估人员和资产评估师的执业水平和能力的影响。

7、本公司不对委托方和评估委托合同约定的其他使用人运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责，因评估报告使用不当所致后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

8、评估结果有效期

按照有关资产评估现行规定，本评估结论有效使用期限为一年，即自评估基准日 2022 年 09 月 07 日计算起，至 2023 年 09 月 06 日止。

9、评估报告使用限定

对本评估报告书的使用应遵循以下限定：

(1)本资产评估报告书的使用权归委托方和该案件申请人和被申请人所有。委托方同意使用本公司资产评估报告书的其他使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值前提、特别事项说明、评估假设条件和法律效力。

(2)除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书以外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向其他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书以外，本公司也没有向其他任何第三方解释本报告书的义务。

十五、本次评估报告提交日期

本次评估报告提交日期为 2022 年 09 月 23 日。

评估机构法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

山东卓鲁土地房地产资产评估有限公司

2022 年 09 月 23 日

资产评估报告附件

- 1、 资产评估结果明细表
- 2、 郓城县人民法院委托书
- 3、 委托方提供抵押清单复印件
- 4、 部分资产现场勘查照片
- 5、 资产评估机构备案文件
- 6、 签字资产评估师资质资格证明文件