

声 明

敬启者：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

2、评估结论是注册资产评估师对评估对象在评估基准日特定目的下的价值，进行分析、估算并发表的专业意见，是以委托方和资产使用方提供的基础资料为依据作出的，为评估人员提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和资产使用方的责任。

3、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

4、我们与本资产评估报告中的评估对象无利益关系，与委托方和资产使用方或评估目的涉及经济行为的相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

5、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。本报告不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

6、本项目签字注册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。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

7、本评估报告中的分析、判断和结论受到评估报告中评估假设和限制条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

8、注册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评估对象可实现价格的保证。

9、本资产评估报告及其所披露的评估结论，仅供报告使用者在评估报告载明的特定评估目的下，于评估报告载明的合法使用期内使用，方为有效，评估报告使用者应恰当使用评估报告，因使用不当造成的后果与签字的注册资产评估师及其所在评估机构无关。

资产评估报告摘要

评估委托方：莒南县财政局

评估范围占有方：莒南县工商局、莒南县质监局

一、评估目的：核定房屋年出租价值，提供价格参考依据。

二、评估对象与评估范围：出租的房屋。

三、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2017 年 9 月 16 日。

五、评估方法：市价法。

六、评估结论：莒南县工商局房屋出租评估价值 332400.00 元；莒南县质监局房屋出租评估价值 359800.00 元。

七、评估结论的有效使用期限：自评估基准日起一年，即在 2017 年 9 月 16 日至 2018 年 9 月 15 日内有效。

八、评估报告日：2017 年 12 月 15 日。

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，应当认真阅读评估报告正文。

临沂金桥通达资产评估事务所

二〇一七年十二月十五日

房屋出租价值评估报告

临金评报字（2017）第 137 号

莒南县财政局：

临沂金桥通达资产评估事务所（以下简称“本所”）接受贵局的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市价法，按照必要的评估程序，对莒南县工商局、莒南县质监局涉及出租的房屋在 2017 年 9 月 16 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、资产使用方和其他评估报告使用者

- （一）评估委托方：莒南县财政局。
- （二）资产使用方：莒南县工商局、莒南县质监局。
- （三）评估报告使用者：本评估报告的使用者有以下几方：

- 1、委托方：莒南县财政局；
- 2、业务约定书约定的评估报告使用者；
- 3、国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

核定房屋年出租价值，提供价格参考依据。

三、评估对象及评估范围

（一）评估对象：评估对象是委托方指定用于本次评估目的而涉及出租的房屋。

（二）评估范围：评估范围是评估对象涉及出租的房屋。

（三）评估对象的基本法律权属状况、经济状况和物理状况：

1、评估对象的法律权属状况：资产使用方均未提供产权证明。我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，评估对象法律权属资料无法进行查验，无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

2、评估对象的物理状况：现场勘察显示，委估对象位于莒南县城。

纳入本次评估范围的对象以委托方提供的资产评估申报表为基础，凡列入表内并经核实的评估对象均在本次评估范围之内。本次评估，评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式，即价值

内涵。

本次资产评估的价值类型属于市场价值。

市场价值的定义：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。

本次资产评估价值类型的选择，主要考虑了引起资产评估的特定经济行为即资产评估特定目的和被评估对象的功能、状态以及评估时的市场条件等因素。

五、评估基准日

（一）本评估项目评估基准日为 2017 年 9 月 16 日。

（二）评估基准日是由委托方和本所，经充分协商确定的。确定评估基准日时考虑的主要因素：一是会计期末；二是特定经济行为与评估目的的实现日最易对接且便于操作。

（三）评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等均以基准日之企业财务资料、外部经济环境及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估原则

（一）遵循独立性、客观公正性、科学性的工作原则。

（二）遵循预期收益、供求、贡献、替代、评估时点等经济技术原则。

七、评估依据

本次评估遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及所参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1、评估委托书。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《资产评估操作规范意见（试行）》（国家国有资产管理局国资办发[1996]23号）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日）。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；

3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号）；

4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；

- 5、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 7、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。
- 8、资产评估准则——无形资产（中评协[2008]217号）（2009年7月1日起施行）；

（四）权属依据

资产使用方均未提供产权证明

（五）取价依据

- 1、委托方提供的资产评估申报表等资料；
- 2、《山东省建筑安装工程消耗量定额》（鲁建标字（2003）3号）；
- 3、《山东省建筑安装工程量计算规则》（鲁建标字（2003）4号）；
- 4、《山东省建筑安装工程费用及计算规则》（鲁建标字（2004）15号）；
- 5、《房屋完损等级评定标准》（城市建设部环境保护部）；
- 6、《资产评估常用数据与参数手册》（科学技术文献出版社）；
- 7、评估人员现场勘察记录；
- 8、互联网查询、市场调查和本所平时积累的价格信息资料。

八、评估方法

根据评估目的和委估资产的特点，依据评估对象所在地经济情况，参照评估对象周边房屋出租价格，本次评估采用市价法。

九、评估程序实施过程 and 情况

本项目自2017年9月16日开始至2017年12月15日结束，其评估过程主要经历了以下几个阶段：

（一）接受项目委托、拟定评估计划

1、接受委托，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日

与委托方进行业务洽谈，了解被评估单位的基本情况、与委估资产相关的行业状况、市场环境、法律环境以及委估资产的特点、权属状况、对外发生业务往来的情况、被评估单位财务核算与管理制度等；在初步调查和分析的基础上，进行项目风险评估；与委托方签订业务约定书，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等事项。

2、拟定评估计划

依据评估目的、申报评估资产特点、评估人员专长以及评估人员对项目的初步调查、分析和风险评估，制定评估实施计划，确定项目负责人及评估小组成员，安排评估进度，选用评估方法。

（二）现场调查

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料

评估人员进入现场后，根据本次评估目的和委估资产的特点，指导被评估单位清查资产、填报资产申报评估明细表、准备评估相关资料。

2、核实资产

根据资产申报评估明细表填报的内容，评估人员会同被评估单位有关专业人员对委估范围逐项进行清查核实并做好实地勘察记录。

3、查验资料

在资产评估清查过程中，评估人员对被评估单位和相关当事方提供的评估对象法律权属资料进行了必要的查验，对被评估单位和相关当事方提供的承诺函或说明函予以充分关注。

（三）收集市场信息、选择评估方法、评定估算

1、收集市场信息

根据评估需要，评估人员收集和整理有关部门颁布的相关文件、被评估单位提供的评估资料等，进行市场价格调查，收集市场信息，对收集的资料进行比较、分析和判断，取得计价的参数依据。

2、选择评估方法

对委估资产进行分类，依据当地的市场特点和收集到的资料，对各类资产分别选择其适当的评估方法。

3、评定估算

根据委估资产所在镇的经济情况及出租房的地理位置，进行现场调查记录全面仔细分析，在市场询价、报价手册价格查询、网络调查、方量及定额计算的基础上，选取恰当的计价参数，对各项资产逐一评定估算其价值。

（四）评估汇总、提交报告

1、评估汇总、结论分析

在分项计算验证无误的基础上，对不同资产的评估值分类加总得出全部资产评估价值，经分析确定最终评估结果，形成完整的资产清查评估明细表。

2、撰写报告、内部审核、提交报告

撰写评估报告和评估说明，并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方就评估报告有关内容进行了必要沟通。评估报告经本公司内部三级复核后定稿签发，提交委托方。

十、评估假设和限制条件

（一）评估假设

1、基本前提假设

(1) 公开市场假设。假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易，在该市场上，出租方与承租方的地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制或不受限制的条件下进行。

(2) 持续使用假设。假设被评估资产正处于使用状态，包括正在使用的资产和备用的资产，并且根据有关数据和信息推断这些处于使用状态的资产还将按其正在使用的用途、方式和程度继续使用下去。

2、一般性假设

(1) 资产占有方遵循的我国现行法律、法规和制度以及企业所在地的社会经济环境无重大变动；

(2) 资产占有方各项经营业务所涉及的国家 and 地区目前的政治、法律、经济政策（如财税政策）无重大改变及若存在改变均能预期；

(3) 资产占有方经营所涉及的信贷利率、汇率在正常范围内波动；

(4) 无自然力和其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、特殊性假设

(1) 资产占有方在正常经营条件下持续经营；

(2) 资产占有方将保持基准日的经营管理状况和水平，其经营项目和服务基本保持不变；

(3) 资产占有方将保持现有的经营规模及资本结构或其变化可预见；

(4) 资产占有方的经营场地及生产用房在经营年限内能维持不变，或即使生产经营场地发生变化亦能因应变化及时得到替代场地，不会因变化因素而影响生产经营。

(二)、评估限制条件

1、本评估结论是建立在委托方提供的所有文件资料真实、合法、完整、准确的基础之上的，委托方应对其所提供的相关资料、数据的真实性、合法性、完整性负责并承担相应的法律责任。

2、本评估结果以委托方对委估资产拥有完整产权为前提条件。对产权手续尚未办理或产权资料缺乏，但资产占有方认定其拥有产权的资产，评估时均假设其已具有完整产权，且评估结果中未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用。资产占有方必须对委估资产的产权认定负责并承担相关法律责任。

3、资产占有方有义务向评估人员披露委估资产是否存在抵押、担保、诉讼、债权债务纠纷等限制产权的事项。若资产占有方隐匿或未披露上述限制产权的事项，评估中均不考虑上述事项的限制影响，资产占有方应承担与之相关的责任。

4、本次评估中假定委估资产的经营使用均符合国家行业监管、安全生产、环境保护等相关法律法规的要求。

5、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响。

6、本次评估，注册资产评估师仅就该项评估目的及设定价值类型下的资产价值发表专业意见，本评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断，评估报告及其附件的任何表述不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，不代表注册资产评估师对评估对象法律权属的保证。

十一、评估结论

在实施了上述评估程序和方法后，用于本报告书所列示评估目的，纳入本次评估范围的评估对象在 2017 年 9 月 16 日所表现的市场价值，即评估价值反映如下：

莒南县工商局房屋出租评估价值 332400.00 元；

莒南县质监局房屋出租评估价值 359800.00 元。

评估结果详见资产评估明细表。

十二、特别事项说明

评估人员在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项为：

（一）本评估结论以委托方提供的评估对象有关法律权属证明材料为依据，委托方提供的资料。根据资产评估准则的有关要求，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，并完全履行了相关评估程序。但本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表注册资产评估师对评估对象的法律权属提供任何保证或鉴证意见，本评估报告不能亦无权作为判断评估对象法律权属的依据，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者关注并核实委估资产的产权。

（二）本次评估均假设委估设备的经营使用符合国家行业监管、安全生产、环境保护等相关法律法规的要求。若存在违反上述法律法规的事项，将影响评估结论的正确性。

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

（四）本次评估，评估标的物未考虑委估资产是否存在抵押、质押、担保、诉讼等限制产权的事项。

（五）重大期后事项：在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价

标准发生变化，应按如下原则处理：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；资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，企业应及时聘请有资格的评估机构重新评估。由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，使用方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。对于可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，在委托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。

其他需要说明的事项：

（一）由委托方和资产使用方各管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方和资产使用方应对其真实性、合法性和完整性负完全的法律法律责任。

（二）评估报告结论系为委托方提供专业化评估意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身符合规范要求负责，而不对委估资产定价决策负责，其采用与否是委托方及报告使用者的管理责任。

（三）评估结论是本评估机构出具的，评估人员受条件、时间的限制，评估结论受本评估机构评估人员职业水平和能力的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用前提

- 1、本评估结果仅在满足前述有关假设、前提及条件的情况下成立；
- 2、本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，附件与正文一并使用方为有效；
- 3、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 4、本资产评估报告及其所披露的评估结论，仅供报告使用者在评估报告载明的特定评估目的下，于评估报告载明的合法使用期内使用，方为有效，评估报告使用者应恰当使用评估报告，因使用不当造成的后果与签字的注册资产评估师及其所在评估机构无关；
- 5、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。

（二）评估报告的使用有效期

本评估报告的使用有效期为一年，即自 2017 年 9 月 16 日起至 2018 年 9 月 15 日止。

本评估结论反映的是委估资产在评估基准日特定时点的价值，具有很强的

时效性，在一般情况下，评估结论在评估基准日后不超过一年的时间内有效，因此，我们认为当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为价值参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过评估结论有效期，需重新进行评估。

（三）申明

本评估报告仅供委托方和资产使用方在本报告所述特定评估目的下使用和送交资产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方和资产使用方所有。除法律、法规规定以及本公司与委托方和资产使用方约定外，未征得本公司同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。本公司承诺：未经委托方和资产使用方许可不得将评估报告提供给有关单位或个人。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 12 月 15 日，此日期为注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

临沂金桥通达资产评估事务所

中国·山东·临沂

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一七年十二月十五日

固定资产清查评估明细表

评估基准日：2017年9月16日

表5-1-1
共1页 第1页

资产占有单位名称：莒南县工商行政管理局										金额单位：人民币元	
序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M2)	成本单价(元/M2)	帐面价值		调整后帐面值	评估价值	备注
							原值	净值	原值	净值	
1		家属院门南1	砖混		78.00					36000.00	
2		门南2	砖混		78.00					32000.00	
3		门南3	砖混		78.00					32000.00	
4		门北1	砖混		78.00					32000.00	未到期
5		工商所西1	砖混		28.00					19500.00	
6		西2	砖混		28.00					19500.00	
7		西3	砖混		28.00					19500.00	
8		西4	砖混		28.00					19500.00	
9		西5	砖混		28.00					19500.00	
10		西6	砖混		28.00					19500.00	
11		西7	砖混		8.00					6200.00	
12		西8	砖混		8.00					6200.00	
13		西9	砖混		28.00					19500.00	
14		西10	砖混		28.00					19500.00	
15		原工商所用房	砖混		84.70					32000.00	一楼
本页小计										332400.00	
合 计											

评估人员：杜海钵

固定资产清查评估明细表

资产占有单位名称: 莒南县质量技术监督局

评估基准日: 2017年9月16日

表5-1-1

共1页 第1页

金额单位: 人民币元

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积 (M2)	成本单价 (元/M2)		帐面价值		调整后帐面值		评估价值	备 注
						原值	净值	原值	净值	原值	净值		
1		质监局办公楼沿街东1	砖混		80.00							43000.00	
2		东2			60.00							30000.00	
3		西1			96.00							50000.00	
4		西2			140.00							70000.00	
5		新城医院办公楼	砖混		780.00							155000.00	
		办公楼西平房	砖混		62.00								
		办公楼西自建平房	其它		52.92								
		车库二楼宿舍6间	砖混		118.37								
6		西侧锅炉房	砖混		58.50							2200.00	
7		车库6间	砖混		118.37							9600.00	
本页小计												359800.00	
合 计													

评估人员: 杜海铎

资产评估受托方承诺函

_____:

我们接受委托,对因_____而涉及的_____进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,在假设条件成立的情况下,我们对资产评估结果承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估的范围与所涉及的资产范围一致,未重未漏;
- 2、对涉及评估的资产进行了合理的抽查、核实;
- 3、评估方法选用恰当,选用的参照数据、资料可靠;
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全;
- 5、资产评估价值公允、准确;
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

注册资产评估师:



注册资产评估师:



临沂金桥通达资产评估事务所

年 月 日