

## 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、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、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；与委托方和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。

四、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

五、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

六、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。

七、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调查；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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

八、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

九、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；评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认。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。

十、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，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。

十一、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十二、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。

# 威海市村镇建设发展有限公司与威海华森混凝土有限公司 土地租赁合同纠纷一案涉及的资产项目 资产评估报告书

英华评报字[2018]第 042 号

## 摘 要

威海市环翠区人民法院因审理威海市村镇建设发展有限公司与威海华森混凝土有限公司土地租赁合同纠纷一案拟对涉及的资产的价值进行确定，威海英华资产评估房地产估价有限公司接受威海市环翠区人民法院的委托，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，按照必要的评估程序执行评估业务，采用市场法对此次进行司法评估项目所涉及的资产的价值进行了评估，对其在评估基准日2018年5月15日的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况报告如下：

### 一、评估目的

威海市环翠区人民法院因审理威海市村镇建设发展有限公司与威海华森混凝土有限公司土地租赁合同纠纷一案拟对涉及的资产的价值进行确定，本次评估的目的是确定委估资产于评估基准日 2018 年 5 月 15 日的市场价值，为此次司法评估提供价值参考。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象为威海市环翠区人民法院此次司法鉴定所涉及的资产的价值。

本次评估范围为与该评估对象相对应的位于环翠区竹园村西混凝土场站内的沙、石子一宗的价值。

委托评估对象和评估范围与司法评估涉及的评估对象和评估范围一致。

### 三、价值类型

本次资产评估确定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。

### 四、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是 2018 年 5 月 15 日；
- 2、评估基准日是委托方根据本次经济行为及评估目的确定的；
- 3、评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 五、评估方法

本次评估采用的评估方法为市场法。

#### 六、评估结论

在实施了上述评估程序后，在评估基准日 2018 年 5 月 15 日，纳入评估范围的威海市环翠区人民法院因审理威海市村镇建设发展有限公司与威海华森混凝土有限公司土地租赁合同纠纷一案拟对涉及的资产的评估值为 333,885.00 元。

#### 七、使用有效期

按现行规定，评估结论有效使用期限为一年，即自评估基准日 2018 年 5 月 15 日起，至 2019 年 5 月 14 日止，评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

以上内容摘自资产评估报告书，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。

# 威海市村镇建设发展有限公司与威海华森混凝土有限公司 土地租赁合同纠纷一案涉及的资产项目 资产评估报告书

英华评报字[2018]第 042 号

威海市环翠区人民法院因审理威海市村镇建设发展有限公司与威海华森混凝土有限公司土地租赁合同纠纷一案拟对涉及的资产的价值进行确定，威海英华资产评估房地产估价有限公司接受威海市环翠区人民法院的委托，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，按照必要的评估程序执行评估业务，采用市场法对此次进行司法评估项目所涉及的资产的价值进行了评估，对其在评估基准日2018年5月15日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估结果报告如下。

## 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者概况

### 1、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1.1、委托方为威海市环翠区人民法院。

1.2、产权持有者为威海华森混凝土有限公司。

1.3、委托方以外的其他评估报告使用者为此次进行司法评估项目所涉及的各方。

### 2、委托方与产权持有者之间的关系

委托方威海市环翠区人民法院系审理威海华森混凝土有限公司土地租赁合同纠纷一案的司法机关。委托方与产权持有者不存在关联关系。

### 3、委托方及约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、经济行为相关的当事方以及按照进行司法评估相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

威海市环翠区人民法院因审理威海市村镇建设发展有限公司与威海华森混凝土有限公司土地租赁合同纠纷一案拟对涉及的资产的价值进行确定，本次评估的目的是确定

委估资产于评估基准日 2018 年 5 月 15 日的市场价值，为此次司法评估提供价值参考。

### 三、评估范围和评估对象

评估对象为威海市环翠区人民法院此次司法鉴定所涉及的资产的价值。

本次评估范围为与该评估对象相对应的位于环翠区竹园村西混凝土场站内的沙、石子一宗的价值。

委托评估对象和评估范围与司法评估涉及的评估对象和评估范围一致。

纳入本次评估范围内的资产位于环翠区竹园村西混凝土场站内，系沙一堆、石子两堆。具体数量以现场丈量并经涉案方确认（被告未到场）为准。

### 四、价值类型及定义

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。

### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2018 年 5 月 15 日。

为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，以司法评估委托书下达之日 2018 年 5 月 15 日作为本次评估基准日。

由于评估结论是对委估资产在评估基准日所表现的市场价值作出评估且评估过程中的一切取价标准均以当日有效的价格为标准，而不是评估目的实现日的价格标准，因此，评估基准日与评估目的实现日之间委估资产若发生较重大变化，评估结论需做出相应修改。

### 六、评估依据

#### 1、行为依据

威海市环翠区人民法院给威海英华资产评估有限公司下达的“（2018）威环法技评

字第 127 号”司法评估委托书。

## 2、法规依据

- 2.1、《资产评估法》及相关法律法规；
- 2.2、最高人民法院《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
- 2.3、最高人民法院《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》。
- 2.4、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

## 3、准则依据

- 3.1、财资[2017]43 号《资产评估基本准则》；
- 3.2、中评协[2017]30 号《资产评估-职业道德准则》；
- 3.3、中评协[2017]31 号《资产评估准则—资产评估程序》；
- 3.4、中评协[2017]32 号《资产评估准则—资产评估报告》；
- 3.5、中评协[2017]33 号《资产评估准则—资产评估委托合同》；
- 3.6、中评协[2017]34 号《资产评估准则—资产评估档案》；
- 3.7、中评协[2017]35 号《资产评估准则—利用专家工作及相關报告》；
- 3.8、中评协[2017]46 号《资产评估准则—资产评估机构业务质量控制指南》；
- 3.9、中评协[2017]47 号《资产评估价值类型指导意见》；
- 3.10、中评协[2017]48 号《资产评估对象法律权属指导意见》。

## 4、产权依据

威海市环翠区人民法院提供的材料以及原告确认的资产勘察清单。

## 5、取价依据

5.1、评估人员收集的当前市场价格信息资料；向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价，以及企业提供的有关价格资料；

5.2、评估机构价格信息资料库；

## 6、其他依据

- 6.1、评估人员勘察、核实、鉴定记录及市场调查资料；
- 6.2、威海英华资产评估有限公司收集的其他相关评估资料。

## 七、评估方法

本次评估采用的评估方法为市场法。

## 1、评估方法的确定及评估思路

纳入本次评估范围的威海市环翠区人民法院因审理威海市村镇建设发展有限公司与威海华森混凝土有限公司土地租赁合同纠纷一案所涉及资产为位于环翠区竹园村西混凝土场站内沙、石子一宗。本次评估采用市场法对上述资产进行评估，并以市场法结果确定委估资产的评估值。

## 2、市场法概述

### 2.1、市场法基本思路

选择邻近地区或同一供需圈内已交易或拟交易的同类资产的市场单价作为评估单价，以评估单价乘以现场盘点测量的评估数量，从而确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

遵照国家相关法律规定和评估的规范化要求，以及委托方下达的司法评估委托书所要求的事项，本公司评估人员根据资产评估规范的一般原则，实施了包括对威海市村镇建设发展有限公司与威海华森混凝土有限公司土地租赁合同纠纷一案所涉及资产的法律性文件的验证审核，对相关资产进行了必要的产权查验、实地查看与核对，进行了必要的市场调查、交易价格比较、分析和预测、评估值计算等一系列程序。资产评估的详细过程如下：

### 1、接受委托及准备阶段

首先，听取委托方介绍委估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，初步了解委估资产的状况。在此基础上，考虑本公司人员结构和业务经验，决定接受委托。

其次，根据司法评估委托书要求的内容，初步拟定评估工作方案，确定拟采用的评估方法，提请原被告双方做好评估前的各项准备工作，完成资产清查，填写各项资产清查，准备与评估相关的各种技术经济资料。

第三，评估人员收集和整理与评估对象有关的市场价格信息资料。

### 2、现场清查阶段

#### 2.1、评估范围内资产真实性和合法性的查证

根据威海市村镇建设发展有限公司与威海华森混凝土有限公司土地租赁合同纠纷

一案所涉及资产的资产清查评估明细表，评估人员对该类资产进行了全面盘查，通过查阅相关的产权证明等，以确定资产的合法性、真实性。

## 2.2、资产实际状态的调查

评估人员提前与涉案双方沟通现场时间及相关事宜，被告经两次沟通后明确表示不参加现场查勘，评估人员与原告共同深入现场对委估资产进行核实清查，掌握其用途、状况、基本信息等情况。

## 3、评定估算及综合处理阶段

### 3.1、评估结果的确定

根据评估人员在评估现场勘察的情况以及市场调查所收集的价格资料及依据，进行必要的测算，确定委托评估资产的市场法结果。

### 3.2、评估报告的撰写

按照威海英华资产评估房地产估价有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按本公司业务管理规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，完成并提交报告。

### 3.3、工作底稿的整理归档

评估业务完成后，根据评估业务特点和工作底稿的类别，编织工组底稿目录和索引号，审核人审核工作底稿时，书面表示审核意见并签字。工作底稿和评估报告一起归入评估业务档案。

## 九、评估假设

1、交易假设：所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：存在一个充分发达与完善的市场条件，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：被评估资产正处于使用状态并将按目前用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到评估目的的限制。

4、真实性假设：本评估报告假设所有产权持有者提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

5、评估程序的假设：

5.1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，本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和可在市场上进行交易的；同时也不涉及除本案件外的任何担保、抵押、留置等其他权利，没有受侵犯或无其他负担性限制。

5.2、对于本评估报告中全部价值评估结论所依据而由委托方和原告共同确认提供的信息资料，本公司假定其为真实、准确、完整、可信的而没有进行验证。本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

5.3、本评估报告是根据所设定的评估目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得本公司书面同意前不得传播给任何第三方。

5.4、我们对价值的估算是根据评估基准日的本地货币购买力做出的。

5.5、本评估报告中对前述委托评估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。

5.6、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

5.7、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发生重变化。

5.8、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

5.9、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。

5.10、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，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。

5.11、评估范围仅以产权持有者拥有的委估资产所有权能合法取得，不存在除本案件外其他任何抵押、担保等他项权利人和共有人以及其他欠付款项为假设前提；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

在评估假设和限定条件成立的前提下，评估人员在实施了上述评估程序后，在评估基准日 2018 年 5 月 15 日，纳入评估范围的威海市环翠区人民法院因审理威海市村镇建设发展有限公司与威海华森混凝土有限公司土地租赁合同纠纷一案拟对涉及的资产的评估值为 333,885.00 元。

#### 十一、特别事项说明

1、本公司及参加本次资产评估的工作人员与被评估企业及其他利益关系人无任何利害关系，不受各方利益的影响。

2、遵守相关法律、法规和资产评估原则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证提高资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当时人的责任。

3、评估工作在很大程度上，依赖于委托方及产权持有者提供的有关资料。本次评估工作中，由于产权持有者经告知后不到场，因此，评估工作是以委托方及原告提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件、有关法律文件的真实合法为前提，委托方及原告对其提供资料的真实性、完整性、合法性承担责任，我们只对评估对象的法律权属进行关注，但不能对评估对象的法律权属提供保证。

4、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。该事项提请报告使用人注意。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

5.1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

5.2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

5.3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6、在评估报告出具日期之后和本评估结果有效期内，如发生影响委估资产价值的重大期后事项，不能直接使用本评估结论。本评估报告系本公司评估人员对被评估资产

在报告所述前提和假设条件下的公允价值发表的专业、公正的分析意见和结论，并且仅为本次评估目的服务。

7、本次评估没有考虑评估对象将来处置时应承担的税费及可能存在短期强制变现因素对价值的影响，亦没有考虑可能承担的其他抵押、担保事宜，也未考虑将来可能变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，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，没有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，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。委托方及其他资产评估报告使用者未按照法律、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，资产评估及资产评估专业人员不承担法律责任。

3、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外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人，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、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，评估结论不应当认为是评估对象可实现价格的保证。

5、按现行规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日二〇一八年五月十五日起计算，至二〇一九年五月十四日止，超过二〇一九年五月十四日，本资产评估结

果和报告无效。

### 十三、评估报告提出日期

本评估报告的提出日期为二〇一八年六月五日。

评估机构法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

威海英华资产评估房地产估价有限公司

2018年6月5日

地址：威海市海滨中路4号楼

电话：533110

## 参加资产评估人员名单

姓名	职务职称	备注
谷兆钰	中国资产评估师、中国注册房地产估价师	
孙祖英	中国资产评估师、中国注册会计师	
孙军涛	助理人员	
徐大军	助理人员	
蒋帅	助理人员	