

山东中慧资产评估事务所有限公司接受曹县人民法院技术室的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照公认的评估方法，对曹县人民法院审理的申请人秦中华诉被申请人山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司民间借贷纠纷一案，所涉及的被执行人山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司所有的硬化路面及全部院墙价值进行了价值评估。本所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、市场函证及询价，对其在 2018 年 7 月 18 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：因曹县人民法院审理的申请人秦中华诉被申请人山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司民间借贷纠纷一案，需对山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司所有的硬化路面及全部院墙进行价值评估，为委托方审理案件提供市场价值参考依据。

## 二、评估对象

### （一）评估对象

为曹县人民法院审理的申请人秦中华诉被申请人山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司民间借贷纠纷一案，所涉及的被执行人山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司所有的硬化路面及全部院墙。

### （二）评估范围

为被执行人山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司所有的硬化路面及全部院墙。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018 年 7 月 18 日



五、评估方法：成本法。

六、评估结论及其使用有效期：

(一) 评估结论

本次评估采用成本法得出曹县人民法院审理民间借贷纠纷一案所涉及的硬化路面及院墙评估价值为人民币 211,218.33 元，大写人民币：贰拾壹万壹仟贰佰壹拾捌元叁角叁分。

(二) 使用有效期

本评估报告自评估基准日起一年（2018 年 7 月 18 日至 2019 年 7 月 17 日）有效。通常，只有当评估基准日与经济行为相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

评估报告使用者应当充分考虑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。

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





# 资产评估报告书

鲁中慧评字[2018]第 064 号

曹县人民法院技术室：

山东中慧资产评估事务所有限公司接受曹县人民法院技术室的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照公认的评估方法，对曹县人民法院审理的申请人秦中华诉被申请人山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司民间借贷纠纷一案，所涉及的被执行人山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司所有的硬化路面及院墙进行了价值评估。本所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、市场函证及询价，对其在 2018 年 7 月 18 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况和评估结果报告如下：

## 一、委托方和其他报告使用者

### （一）委托方

名称：曹县人民法院技术室

地址：曹县珠江西路 90 号

### （二）产权持有方

名称：山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司

地址：曹县青荷街道办事处山东路北段

### （三）其他评估报告使用者

评估报告的其他使用者为委托方和法律法规规定的评估报告使用者。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

因曹县人民法院审理的申请人秦中华诉被申请人山东圆立达三氯蔗糖



制造有限公司民间借贷纠纷一案，需对被执行人山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司所有的硬化路面及院墙进行价值评估，为委托方审理案件提供市场价值参考依据。

### 三、评估对象与范围

#### (一) 评估对象

因曹县人民法院审理的申请人秦中华诉被申请人山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司民间借贷纠纷一案，所涉及的被执行人山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司所有的硬化路面及院墙。

#### (二) 评估范围

被执行人山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司所有的硬化路面及院墙。

院墙：砖混结构；2011年6月建造；石灰抹面；经现场勘测：结构基本完好，少量损坏，少部分墙身抹面脱落。

硬化路面：经现场勘测实物已不存在，现场无法测量。

### 四、价值类型及其定义

本项目评估价值类型为市场价值。

市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用或最有可能使用条件下，资产可能实现的交换价值的估计值。

### 五、评估基准日

本项目评估基准日为2018年7月18日。

该基准日是由曹县人民法院技术室根据本次经济行为的具体安排并基于下述原因确定的：

1. 该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况；
2. 该基准日有利于资产清查。

本报告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

#### (一) 法律及法规依据





1. 全国人民代表大会常务委员会《中华人民共和国资产评估法》（主席令 12 届第 46 号）；

2. 参照国务院国有资产监督管理委员会《企业国有资产评估管理暂行办法》（第 12 号令）；

3. 参照《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令）；

4. 其它相关的法律法规文件。

## （二）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. 《资产评估职业道德准则—基本准则》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—不动产》中评协[2017]38 号；

8. 《资产评估价值类型指导意见》中评协[2017]47 号；

9. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协[2017]48 号。

## （三）行为依据

1. 曹县人民法院鉴定委托函（2018）鲁 1721 技 322 号；

2. 曹县人民法院技术鉴定委托书（2018）鲁 1721 技 322 号。

## （四）重大合同协议、产权证明文件

无

## （五）采用的取价标准

采用的取价标准均为评估基准日正在执行的价格标准，具体包括：

1. 评估基准日材料及人工市场价格；

2. 资产评估有限公司查询的价格资料。

## （六）参考资料及其它





1. 评估专业人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

## 七、评估方法

资产评估方法体系由多种具体的资产评估方法构成。这些具体方法按分析原理和技术路线的不同可以归纳为三种基本类型，或称三种基本方法，即市场法、收益法和成本法。

市场法是指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算资产价值的各种评估技术方法的总称。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

成本法是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

### （一）评估方法的选择过程和依据

由于本次委托评估的资产，周边与其情况相近的交易案例较少，难以取得可参考的交易案例，不适用市场比较法，另外资产未来产生的收益具有诸多不确定性和可比性，不适用收益法。故采用成本法对其进行评估。

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。只有当被评估资产处于继续使用状态下，再取得被评估资产的全部费用才能构成其价值的内容。采用成本法评估资产的前提条件是：

①被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态。

②应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估单位具备以上条件。

满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即为自愿买方与自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估算数额，当事人双方应各自精明、谨





慎行事，不受任何强迫压制；成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

## （二）固定资产-构筑物评估方法

本次评估范围具体为被执行人山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司所有的院墙。

根据委托评估的目的，本次对装修工程采用重置成本法进行评估。其基本计算公式：

评估价值=评估原值（重置成本）×成新率

### （1）成本法的评估思路

成本法是指对委估资产采用重置成本法确定评估原值，根据资产在评估基准日的建筑结构、使用情况、维护维修等现实状况及工程招投标实际情况，确定综合折扣、折旧率，进而求取其评估价值。

### （2）重置成本的确定

在评估基准日重建相同资产的建安材料、人工确定其重置成本。

### （3）成新率的确定

a、技术鉴定法（观察法）：由专家及评估师对建筑物按结构部分、装饰部分、设备部分分别进行现场打分确定其现场成新率。

b、使用年限法：建筑物成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）。

c、综合成新率：采用技术鉴定法(0.6)和年限法(0.4)，加权平均确定综合成新率。

## 八、评估程序实施过程及情况

本次评估工作共分四个阶段进行：

### （一）接受评估委托阶段

因曹县人民法院审理的申请人秦中华诉被申请人山东圆立达三氯蔗糖





制造有限公司民间借贷纠纷一案，需对山东圆立达三氯蔗糖制造有限公司所有的硬化路面及院墙进行了价值评估。山东中慧资产评估事务所有限公司接受曹县人民法院技术室委托，就评估委托事宜进行洽商，开展前期调查，拟定评估方案，确定评估工作内容和具体工作时间。

## （二）资产清查工作阶段

1. 根据约定，委托方和评估人员、有关当事人进入委估资产所在的场所，听取当事各方对委估资产和基本情况介绍，收集评估初步资料；
2. 制订评估具体工作计划；
3. 对产权持有方提供的资料进行征询、鉴别；
4. 到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、拍照、记录，并与相关人员进行交谈，了解资产的管理状况；
5. 了解和确认委估资产的权属和实际控制状态。

## （三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，选取各类资产的具体评估方法；
2. 对资产的现场勘察结果进行分析，开展市场调研、询价工作；
3. 比较实物资产的市场交易信息，计算分析资产的市场价值，确定评估值。

## （四）评估汇总提交报告阶段

根据资产评估工作人员对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中是否存在重评和漏评的情况，资产评估方法选用是否恰当。根据汇总分析情况，对评估结果不恰当之处进行调整、修改和完善。

在征求委托方意见后，撰写评估报告书，完善评估工作底稿，将其报本所审核小组进行评估三级复核，评估报告复核修改后报委托方。

## 九、评估假设和限定条件

本报告系在以下评估假设条件下制作完成的：

1. 假设委托方及当事方提供的资料真实、合法、准确、有效；





2.除本报告中另有陈述、描述和考虑外，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；

3.假设委估资产使用年限符合合理的设计使用年限；

4.本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素，影响资产经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

5.评估人员进行的现场勘查，仅为一般性的勘查，未进行专业性的技术测试，也未能对被评估资产相关的隐蔽部分进行勘查。假设委估的资产均完整且能正常维护使用，委估资产不存在内在缺陷或隐蔽部分存在的质量瑕疵；

6.无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

## 十、评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，本着独立、公正和客观的原则及履行必要的评估程序，本次评估采用了成本法对曹县人民法院审理的民间借款纠纷一案所涉及的硬化路面及院墙进行了价值评估。评估结论根据以上评估工作得出，本次评估价值为人民币 211,218.33 元，大写人民币：贰拾壹万壹仟贰佰壹拾捌元叁角叁分。

## 十一、特别事项说明

以下为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有关事项(包括但不限于)：

(一)本评估结论是在独立、公正、科学、客观的原则下作出的，本所及参加评估工作的人员与资产各方无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德规范。

(二)本评估报告是在委托方与申请执行人秦中华现场勘察记录确认基础上做出的，当事各方应对所提供的相关资料数据的真实性、合法性和





完整性负责，并承担相应的法律责任。

(三) 本次现场勘测，委托方委托的硬化路面实物已不存在，现场无法勘测估算，并经委托方及相关当事人确认。当有新的资料出现，并对本报告评估结论产生影响时，委托方及当事各方应对本评估结果进行相应调整或申请重新评估鉴定。

(四) 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值。没有考虑过去以及将来可能承担的抵押、担保事宜和特殊交易方可能追加付出的价格等对评估结果的影响；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有不可抗力对资产价格的影响。上述条件以及持续经营原则及政策发生变化，评估结果一般将失效。

(五) 对资产存在的可能影响评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(六) 对评估基准日后、有效期内，资产数量、品质及本次评估所依赖的基准日价格标准发生的变化，委托方在考虑资产实际价值时应给予充分考虑，并进行相应适当调整。

评估报告使用者应当充分考虑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、评估报告使用限制说明

1. 本次评估结论只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告的作用依照国家法律、法规的有关规定发生法律效力。
3. 评估结论的有效使用期限

根据国家现行规定，本评估报告使用有效期为评估基准日起一年内有效(即本次评估的有效期限自 2018 年 7 月 18 日起至 2019 年 7 月 17 日止)。

### 4. 评估报告的使用范围

本报告评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交评估主管机关审查





使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方同意，本报告不得向他人提供或公开。

### 十三、评估报告提出日期

本评估报告提交给委托方的日期为二〇一八年八月九日。

山东中慧资产评估事务所有限公司



法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



二〇一八年八月九日



# 固定资产—构筑物评估明细表

评估基准日：2018年7月18日

委托方：曹县人民法院技术室

金额单位：人民币元

序号	构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	评估价值			备注
						原值	成新率%	净值	
1	院墙	砖混	2011-06-01	m <sup>2</sup>	3512.5	386,375.00	55	211,218.33	
2	硬化路面			m <sup>2</sup>	0	0.00		0.00	实物已不存在，无法勘察
合计						386,375.00		211,218.33	

