本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**青岛市黄岛区人民法院委托**

**对原告徐建中与被告青岛金蚯蚓生态科技有限公司民间借贷纠纷一案涉及的银杏树价值鉴定项目资产评估报告**

青振评报字[2018]第0202-1号

（共 1册 第 1册）

**青岛振青资产评估有限责任公司**

**二○一八年十二月十日**

评估报告目录

[声明 1](#_Toc515005158)

[评估报告摘要 2](#_Toc515005159)

[评估报告正文 4](#_Toc515005160)

一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况 4

[二、评估目的 4](#_Toc515005161)

[三、评估对象和评估范围 5](#_Toc515005162)

[四、价值类型及其定义 5](#_Toc515005163)

[五、评估基准日 6](#_Toc515005164)

[六、评估依据 6](#_Toc515005165)

[七、评估方法 7](#_Toc515005166)

[八、评估程序实施过程和情况 7](#_Toc515005167)

[九、评估假设 8](#_Toc515005176)

[十、评估结论 9](#_Toc515005180)

[十一、特别事项说明 9](#_Toc515005181)

[十二、评估报告使用限制说明 10](#_Toc515005182)

[十三、评估报告日 11](#_Toc515005183)

[十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 12](#_Toc515005184)

[附件 13](#_Toc515005185)

**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、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

三、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师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

四、评估对象涉及的资产资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**青岛市黄岛区人民法院委托**

**对原告徐建中与被告青岛金蚯蚓生态科技有限公司民间借贷纠纷一案涉及的银杏树价值鉴定项目**

# 评估报告摘要

青振评报字[2018]第0202-1号

青岛振青资产评估有限责任公司接受青岛市黄岛区人民法院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对原告徐建中与被告青岛金蚯蚓生态科技有限公司民间借贷纠纷一案涉及的银杏树在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：受青岛市黄岛区人民法院委托，对原告徐建中与被告青岛金蚯蚓生态科技有限公司民间借贷纠纷一案,涉及的被执行人青岛金蚯蚓生态科技有限公司所有的银杏树进行市场价值评估，为法院审理该案件提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为原告徐建中与被告青岛金蚯蚓生态科技有限公司民间借贷纠纷一案涉及的对被执行人青岛金蚯蚓生态科技有限公司银杏树市场价值。评估范围为被执行人青岛金蚯蚓生态科技有限公司所有的银杏树。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018年7月24日。

五、评估方法：本项目采用市场法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用市场法评估结果作为评估结论，具体如下：

截止评估基准日2018年7月24日，青岛市黄岛区人民法院委估的对被执行人青岛金蚯蚓生态科技有限公司所有的银杏树的市场价值为362600.00 元，大写人民币叁拾陆万贰仟陆佰元整。

七、评估结论使用有效期：本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项： 无。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

**以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**

**青岛市黄岛区人民法院委托**

**对原告徐建中与被告青岛金蚯蚓生态科技有限公司民间借贷纠纷一案涉及的银杏树价值鉴定项目**

# 评估报告正文

青振评报字[2018]第0202-1号

青岛市黄岛区人民法院：

青岛振青资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、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，采用市场法，按照必要的评估程序，对原告徐建中与被告青岛金蚯蚓生态科技有限公司民间借贷纠纷一案，涉及的对被执行人青岛金蚯蚓生态科技有限公司所有的银杏树在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况**

委托人为青岛市黄岛区人民法院，产权持有人为青岛金蚯蚓生态科技有限公司；资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托方：青岛市黄岛区人民法院

（二）相关当事方：

1、原告：徐建中；公民身份证号码：320219690528577x；住址：江苏省江阴市南闸镇曙光村徐家村90号；

2、被告：青岛金蚯蚓生态科技有限公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

无

（四）本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

受青岛市黄岛区人民法院委托，对原告徐建中与被告青岛金蚯蚓生态科技有限公司民间借贷纠纷一案，涉及的对被执行人青岛金蚯蚓生态科技有限公司所有的银杏树进行评估，为法院审理该案件提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为原告徐建中与被告青岛金蚯蚓生态科技有限公司民间借贷纠纷一案涉及的对被执行人青岛金蚯蚓生态科技有限公司银杏树市场价值。评估范围为被执行人青岛金蚯蚓生态科技有限公司所有的银杏树。

（二）概况介绍

对被执行人青岛金蚯蚓生态科技有限公司所有的银杏树价值评估项目位于黄岛区灵珠山街道。经现场勘查，银杏树苗木清查表如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序** **号** | **名称** | **数 量** |
| **高度/冠幅（M）** | **胸径（CM）** | **数量（棵）** |
| 1 | 银杏 |  | Φ15 | 135 |
| 2 | 银杏 |  | Φ17 | 147 |
| 3 | 银杏 |  | Φ20 | 123 |
| 4 | 银杏 |  | Φ22 | 24 |
| 5 | 银杏 |  | Φ23 | 7 |
| 6 | 银杏 |  | Φ24 | 3 |
| 7 | 银杏 |  | Φ25 | 1 |
| 8 | 银杏 |  | Φ27 | 2 |
|  | 合计 |  |  | 442 |

委托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

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为2018年7月24日。

本报告书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）经济行为依据

1. 司法鉴定委托书（2018）黄鉴评字250号；

（二）法规依据

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. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号)。

（三）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—不动产》（中评协（2017）38号）。

（四）产权依据

1. 委托函、现场勘查笔录。

（五）取价依据

1. 青岛材价；
2. 评估人员市场调查及询价资料；
3. 评估机构价格库的相关资料；

4、其他与本次评估有关的资料。

## 七、评估方法

本次评估根据评估目的、资产特点等因素采用市场法进行评估。

市场法是利用市场上同类或类似资产评估基准日近期价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

## 八、评估程序实施过程和情况

1. 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

1. 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

1. 现场调查

评估人员对评估对象进行了必要的清查核实。

现场实地勘查

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到：账、表、实相符。

评估人员对产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

1. 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

1. 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

1. 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

1. 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 基本假设
2. 公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；
3. 交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；
4. 持续使用假设，即假设评估范围内资产按原用途原地继续使用
5. 一般假设
	* 1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，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；
		2. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。
		3. 假设评估基准日后苗木能正常生长，不受自然以及人为灾害毁坏。
6. 特殊假设

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：截止评估基准日2018年7月24日， 青岛市黄岛区人民法院委估的对被执行人青岛金蚯蚓生态科技有限公司所有的银杏树进行评估的市场价值为362600.00 元，大写人民币叁拾陆万贰仟陆佰元整。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

1. 关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明；

无

1. 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露；

无

1. 关于评估程序受到限制的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露；

无

1. 关于评估资料不完整的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露；

无

1. 关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露；

无

1. 关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露；

无

1. 其他需要说明的问题

1.本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。评估机构及其评估专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2.本评估报告中涉及的青岛金蚯蚓生态科技有限公司产权资料及相关材料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任；同时根据中国资产评估协会发布《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的职业范围。因此评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

4.本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5.本评估结论由本公司出具。受本公司评估专业人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6.评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；
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；
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，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；
5. 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，后方可正式使用；

本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为2018年12月10日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

青岛振青资产评估有限责任公司

2018年12月10日

# 附件

以下附件资料除特别说明外均为复印件：

1. 司法鉴定委托书；
2. 签字资产评估师承诺函；
3. 评估机构资格证书；
4. 评估机构营业执照副本；
5. 签字资产评估师资格证书；
6. 资产评估明细表；

 附件七：评估费用发票复印件。