**价格评估结论书**

DHJG(JN2017)第0121号

山东省商河县人民法院：

受贵单位的委托，我司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，对山东新绿源森林科技产业有限公司位于商河县经济开发区科源街植物克隆繁育中心院内的涉案标的物的市场价格进行了评估，具体情况详见价格评估结果报告。

经收集资料、市场调查，根据《中华人民共和国价格法》及有关行业规定，按照规定的程序和方法，我司认定：

**在价格评估基准日2017年9月05日，山东新绿源森林科技产业有限公司位于商河县经济开发区科源街植物克隆繁育中心院内所有树木、办公楼内所有空调（共计21台）、水火管蒸汽锅炉一台及附属设备一宗（锅炉引风机、省煤器、换热机组、分水器、集水器）、柴油发电机组一台、交流同步发电机一台、育苗大棚四个、变压器一台的市场价格为¥794,400.00元（大写：柒拾玖万肆仟肆佰元整）。**

注册价格鉴定师：

山东得惠价格评估有限公司

注册价格鉴定师：

二○一七年十月十七日

**价格评估结果报告**

**一、委托方**

山东省商河县人民法院

**二、价格评估标的**

山东新绿源森林科技产业有限公司位于商河县经济开发区科源街植物克隆繁育中心院内所有树木、所有空调（共计21台）、水火管蒸汽锅炉一台及附属设备一宗（锅炉引风机、省煤器、换热机组、分水器、集水器）、柴油发电机组一台、交流同步发电机一台、育苗大棚四个、变压器一台的市场价格。

**三、价格评估目的**

为委托方提供价格参考依据

**四、价格评估基准日**

2017年09月05日

**五、价格定义**

评估标的在价格评估基准日采用公开市场价格标准确定的价格

**六、价格评估依据**

（一）法律法规

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《山东省价格鉴证操作规范》；

3、其他有关法律、法规。

（二）委托方提供的有关资料

1、山东省商河县人民法院技术室评估委托函；

**七、价格评估方法**

本次价格评估采用市场法、成本法

**八、价格评估过程**

（一）接受委托

1、与委托方签署评估委托书，明确评估目的，明确评估对象和范围；

2、接受委托后，我司成立了价格评估小组，制定了估价思路和作业方案。

（二）收集资料

2017年09月05日，根据委托方的要求，我司工作人员在山东省济南市商河县经济开发区科源街植物克隆繁育中心对评估标的物进行了实地查勘，对涉案标的物的名称、规格、数量及现状进行了详细记录，并将现场所见标的物状况进行拍照存档。标的物为院内所有树木、办公楼内21台空调、锅炉设备1套、发电机组1套（含1台柴油机、1台发电机）、变压器1台和育苗大棚4座，具体查勘情况如下：

1、树木：

经现场查勘清点确认，院内树木品种、米径、数量详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **山东新绿源森林科技产业有限公司标的树木查勘统计表** | | | | |
| 序号 | 树木种类 | 米径㎝ | 单位 | 数量 |
| 1 | 国槐 | 3.5 | 棵 | 2847 |
| 2 | 国槐 | 8 | 棵 | 1390 |
| 3 | 国槐 | 10 | 棵 | 30 |
| 4 | 白蜡 | 4.5 | 棵 | 3403 |
| 5 | 苦楝 | 3 | 棵 | 11738 |
| 6 | 杨树 | 6 | 棵 | 2846 |
| 7 | 杨树 | 20 | 棵 | 135 |
| 8 | 榕树 | 10 | 棵 | 9 |
| 9 | 榕树 | 15 | 棵 | 22 |
| 10 | 银杏 | 10 | 棵 | 49 |
| 11 | 桑树 | 7 | 棵 | 4 |
| 12 | 松树 | 高5米 | 棵 | 37 |
| 13 | 苹果 | 15 | 棵 | 21 |
| 14 | 红叶李 | 18 | 棵 | 1 |
| 15 | 山楂 | 15 | 棵 | 1 |
| 16 | 桃树 | 15 | 棵 | 29 |
| 17 | 椿树 | 10 | 棵 | 9 |
| 18 | 榆树 | 30 | 棵 | 3 |
| 19 | 枣树 | 15 | 棵 | 1 |
| 20 | 法桐 | 25 | 棵 | 40 |
| 21 | 洋槐 | 5 | 棵 | 1500 |

2、空调：

经现场查勘确认，办公楼内21台空调的具体情况详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **山东新绿源森林科技产业有限公司标的空调查勘统计表** | | | | | | | |
| 序号 | 标的物名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 出厂日期 | 生产厂商 | 设备状况 |
| 1 | 1.5匹格力牌分体挂机 | KFR-32G(3256)D2-N5 | 台 | 2 | 2008年10月 | 珠海格力电器股份有限公司 | 使用中，内、外机有泛黄变色痕迹 |
| 2 | 1.5匹扬子牌分体挂机 | KFR-32G(3256)D2-N6 | 台 | 1 | 2008年10月 | 中国扬子集团滁州扬子空调器有限公司 | 使用中，内、外机有泛黄变色痕迹 |
| 3 | 3匹海信牌分体落地机 | KFR-5001L/D | 台 | 18 | 2001年7月 | 海信科龙电器股份有限公司 | 使用中，内、外机有泛黄变色痕迹 |

3、蒸汽锅炉、发电机组、变压器、育苗大棚：

经现场查勘，我司将各设备的名称、数量、规格型号、投产日期、生产厂家以及当前状况等信息进行一一登记，标的大棚共4座，为便于统计我司按照其坐落位置自西向东分别命名为1#大棚、2#大棚、3#大棚、4#大棚。各设备情况详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **山东新绿源森林科技产业有限公司标的设备查勘统计表** | | | | | | | |
| 序号 | 标的物名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 出厂日期 | 生产厂商 | 设备状况 |
| 一 | 蒸汽锅炉 |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 水火管蒸汽锅炉主机 | DZL2-10-AⅡ | 套 | 1 | 2001年11月 | 泰安锅炉厂 | 设备约在2010年因环保不达标而停用，部分零部件有锈蚀 |
| 2 | 引风机辅机 | Y6-41-11 | 套 | 1 | 2001年11月 | 泰山集团轻工机械厂 | 设备约在2010年因环保不达标而停用，部分零部件有锈蚀 |
| 3 | 省煤器 | D7 | 套 | 1 | 2001年11月 | 泰安锅炉厂 | 设备约在2010年因环保不达标而停用，部分零部件有锈蚀 |
| 4 | 换热机组 | 2001a-544 | 套 | 1 | 2001年12月 | 济南市宏达供热设备有限公司 | 设备约在2010年因环保不达标而停用，部分零部件有锈蚀 |
| 5 | 分水器 | 2001E-558 | 套 | 1 | 2001年12月 | 济南市宏达供热设备有限公司 | 设备约在2010年因环保不达标而停用，部分零部件有锈蚀 |
| 6 | 集水器 | 2001E-557 | 套 | 1 | 2001年12月 | 济南市宏达供热设备有限公司 | 设备约在2010年因环保不达标而停用，部分零部件有锈蚀 |
| 二 | 发电机机组 |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 柴油机 | SD2100D | 台 | 1 | 2002年12月 | 山东拖拉机厂发电机分厂 | 设备完整，正在使用中，部分有锈蚀痕迹 |
| 2 | 交流同步发电机 | T2S-15 | 台 | 1 | 2002年12月 | 山东巨菱股份有限公司泰安电机厂 | 设备完整，正在使用中，部分有锈蚀痕迹 |
| 三 | 供电设施 |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 变压器 | S11-315/10-0.4 | 套 | 1 | 2008年10月 |  | 设备完整，正在使用中 |
| 四 | 育苗大棚 |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 1#大棚 | 36m\*40m | ㎡ | 1440 | 2003年1月 | 廊坊九天农业工程公司 | 钢结构骨架，墙面、顶板为采光板，目前在用 |
| 2 | 2#大棚 | 36m\*40m | ㎡ | 1440 | 2003年1月 | 廊坊九天农业工程公司 | 仅剩钢结构骨架，未见墙面、顶板，已经废弃 |
| 3 | 3#大棚 | 36m\*40m | ㎡ | 1440 | 2003年1月 | 廊坊九天农业工程公司 | 钢结构骨架，墙面、顶板为塑料膜，目前在用 |
| 4 | 4#大棚 | 36m\*40m | ㎡ | 1440 | 2003年1月 | 廊坊九天农业工程公司 | 钢结构骨架，墙面、顶板为采光板，目前在用 |

（三）评估核算

1、树木：

根据现场查勘确定的树种及规格，向当地苗木市场咨询了解同种类、同规格树木的市场价格，利用市场法确定其在评估基准日的评估价格，详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **山东新绿源森林科技产业有限公司标的树木评估价格计算表** | | | | | | |
| 序号 | 树木种类 | 米径㎝ | 单位 | 数量 | 市场单价 | 评估价格 |
| 1 | 国槐 | 3.5 | 棵 | 2847 | 12.00 | 34,164.00 |
| 2 | 国槐 | 8 | 棵 | 1390 | 120.00 | 166,800.00 |
| 3 | 国槐 | 10 | 棵 | 30 | 210.00 | 6,300.00 |
| 4 | 白蜡 | 4.5 | 棵 | 3403 | 8.00 | 27,224.00 |
| 5 | 苦楝 | 3 | 棵 | 11738 | 8.00 | 93,904.00 |
| 6 | 杨树 | 6 | 棵 | 2846 | 12.00 | 34,152.00 |
| 7 | 杨树 | 20 | 棵 | 135 | 400.00 | 54,000.00 |
| 8 | 榕树 | 10 | 棵 | 9 | 120.00 | 1,080.00 |
| 9 | 榕树 | 15 | 棵 | 22 | 280.00 | 6,160.00 |
| 10 | 银杏 | 10 | 棵 | 49 | 160.00 | 7,840.00 |
| 11 | 桑树 | 7 | 棵 | 4 | 50.00 | 200.00 |
| 12 | 松树 | 高5米 | 棵 | 37 | 260.00 | 9,620.00 |
| 13 | 苹果 | 15 | 棵 | 21 | 240.00 | 5,040.00 |
| 14 | 红叶李 | 18 | 棵 | 1 | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 15 | 山楂 | 15 | 棵 | 1 | 280.00 | 280.00 |
| 16 | 桃树 | 15 | 棵 | 29 | 320.00 | 9,280.00 |
| 17 | 椿树 | 10 | 棵 | 9 | 120.00 | 1,080.00 |
| 18 | 榆树 | 30 | 棵 | 3 | 2,500.00 | 7,500.00 |
| 19 | 枣树 | 15 | 棵 | 1 | 320.00 | 320.00 |
| 20 | 法桐 | 25 | 棵 | 40 | 1,500.00 | 60,000.00 |
| 21 | 洋槐 | 5 | 棵 | 1500 | 15.00 | 22,500.00 |
|  | 合 计 |  |  |  |  | 549,044.00 |

2、空调：

根据现场查勘时确定的各空调品牌、型号，我司首先通过市场询价确定其市场价格作为重置单价，然后根据《山东省价格鉴证操作规范》相关规定并结合现场查勘时确定的各空调的购置年限及使用情况确定其综合成新率，最终利用成本法计算各空调在评估基准日的评估价格，详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **山东新绿源森林科技产业有限公司标的空调评估价格计算表** | | | | | | | | |
| 序号 | 名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 重置单价 | 综合成新率 | 评估价格 | 备注 |
| 1 | 1.5匹格力牌分体挂机 | KFR-32G(3256)D2-N5 | 台 | 2 | 2,000.00 | 15.00% | 600.00 | 依据操作规范成新率取15% |
| 2 | 1.5匹扬子牌分体挂机 | KFR-32G(3256)D2-N6 | 台 | 1 | 1,900.00 | 15.00% | 285.00 | 依据操作规范成新率取15% |
| 3 | 3匹海信牌分体落地机 | KFR-5001L/D | 台 | 18 | 4,599.00 | 15.00% | 12,417.30 | 依据操作规范成新率取15% |
|  | 合 计 |  |  |  |  |  | 13,302.30 |  |

3、蒸汽锅炉、发电机组、变压器、育苗大棚：

根据现场查勘时确定的各设备名称、规格型号，我司经咨询相关生产厂家及建设单位，确定其重置单价，然后根据《山东省价格鉴证操作规范》、《NY/T 2970-2016 连栋温室建设标准》相关规定并结合现场查勘时确定的各设备的使用年限及使用情况确定其综合成新率，最终利用成本法计算各设备在评估基准日的评估价格，详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **山东新绿源森林科技产业有限公司标的设备评估价格计算表** | | | | | | | | |
| 序号 | 名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 重置单价 | 综合成新率 | 评估价格 | 备注 |
| 一 | 蒸汽锅炉 |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 水火管蒸汽锅炉主机 | DZL2-10-AⅡ | 套 | 1 | 116,280.00 | 15.00% | 17,442.00 | 依据操作规范成新率取15% |
| 2 | 引风机辅机 | Y6-41-11 |
| 3 | 省煤器 | D7 |
| 4 | 换热机组 | 2001a-544 |
| 5 | 分水器 | 2001E-558 |
| 6 | 集水器 | 2001E-557 |
| 二 | 发电机机组 |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 柴油机 | SD2100D | 套 | 1 | 10,476.80 | 26.65% | 2,792.07 | 依据操作规范按照使用寿命20年计算 |
| 2 | 交流同步发电机 | T2S-15 |
| 三 | 供电设施 |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 变压器 | S11-315/10-0.4 | 套 | 1 | 30,039.00 | 15.00% | 4,505.85 | 依据操作规范成新率取15% |
| 四 | 育苗大棚 |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 1#大棚 | 36m\*40m | ㎡ | 1440 | 220.00 | 25% | 79,200.00 | 依据《NY/T 2970-2016》标准使用寿命按20年计算 |
| 2 | 2#大棚 | 36m\*40m | ㎡ | 1440 | 170.00 | 5% | 12,240.00 | 已废弃，根据操作规范按照5%计算残值 |
| 3 | 3#大棚 | 36m\*40m | ㎡ | 1440 | 170.00 | 15% | 36,720.00 | 依据《NY/T 2970-2016》标准使用寿命按15年计算 |
| 4 | 4#大棚 | 36m\*40m | ㎡ | 1440 | 220.00 | 25% | 79,200.00 | 依据《NY/T 2970-2016》标准使用寿命按20年计算 |
|  | 合 计 |  |  |  |  |  | 232,099.92 |  |

4、综上，在价格评估基准日2017年9月05日，山东新绿源森林科技产业有限公司位于商河县经济开发区科源街植物克隆繁育中心院内所有树木、办公楼内所有空调（共计21台）、水火管蒸汽锅炉一台及附属设备一宗（锅炉引风机、省煤器、换热机组、分水器、集水器）、柴油发电机组一台、交流同步发电机一台、育苗大棚四个、变压器一台的市场价格为：549,044.00＋13,302.30＋232,099.92=794,446.22元，取整金额794,400.00元。

**九、价格评估结果**

**在价格评估基准日2017年9月05日，山东新绿源森林科技产业有限公司位于商河县经济开发区科源街植物克隆繁育中心院内所有树木、办公楼内所有空调（共计21台）、水火管蒸汽锅炉一台及附属设备一宗（锅炉引风机、省煤器、换热机组、分水器、集水器）、柴油发电机组一台、交流同步发电机一台、育苗大棚四个、变压器一台的市场价格为¥794,400.00元（大写：柒拾玖万肆仟肆佰元整）。**

**十、价格评估限定条件**

1、委托方提供的资料客观真实；

2、本价格评估结论书中标的物重置价格只包括运杂费，没有考虑调试费等其它费用及建设期贷款利息等；

3、因委托事项不包含土地使用权，故大棚的评估金额仅为大棚的地上结构（含基础等地面以下附属结构）在评估日的市场价格。

4、本价格评估结论建立在标的物整体转让或拍卖不拆零的基础上，评估结论未考虑拆迁费用；

5、本价格评估结论考虑了标的物拍卖变现因素。

**十一、价格评估声明**

1、本价格评估结论受结论书中已说明的限定条件限制；

2、我司在本价格评估结果报告中陈述的事实是真实的和准确的，委托方提供资料的真实性由委托方负责；

3、我司与本价格评估报告中的价格评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见；

4、本评估报告仅对本次委托有效，评估结果仅供参考，不作他用，有效期为报告之日起一年。

**十二、价格评估作业日期**

2017年09月05日至2017年10月17日

**十三、价格评估机构**

山东得惠价格评估有限公司

**十四、价格评估人员**

姓 名 价格评估资质 证书编号

苏东旭 注册价格鉴证师 0007976

郑云强 注册价格鉴证师 0011704

山东得惠价格评估有限公司

二○一七年十月十七日