

法院查封的窦圣华所有的树木价值

资产评估报告书

鲁舜评报字（2019）第 3706687 号

山东舜天信诚资产评估有限公司

二〇一九年七月二十二日

资产评估报告书目录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告书.....	4
一、 委托方、被评估企业（或者产权持有者）及其他评估报告使用者.....	4
二、 评估目的.....	4
三、 评估对象和评估范围.....	4
四、 价值类型及其定义.....	5
五、 评估基准日.....	5
六、 评估原则.....	5
七、 评估依据.....	5
八、 评估方法.....	7
九、 评估程序实施过程和情况.....	7
十、 评估假设.....	9
十一、 评估结论.....	9
十二、 特别事项说明.....	9
十三、 评估报告结论的法律效力.....	10
十四、 评估报告日.....	10
资产评估报告书附件	

资产评估师声明

1. 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搜集到的资料，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。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有方或被评估方申报并经其盖章确认；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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

法院查封的窦圣华所有的树木价值 评估报告书摘要

鲁舜评报字（2019）第 3706687 号

山东舜天信诚资产评估有限公司接受平阴县人民法院的委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规的规定，按照公认的资产评估方法，对法院查封的窦圣华所有的树木价值进行了评估工作。被评估单位对所提供的财务资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，我们的责任是对树木在 2019 年 6 月 21 日这一评估基准日的市场价值进行评估，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

- 1、评估目的：核实法院查封的窦圣华所有的树木价值。
- 2、评估对象：法院查封的窦圣华所有的树木。
- 3、评估范围：法院查封的窦圣华所有的树木。
- 4、价值类型：市场价值。
- 5、评估基准日：2019 年 6 月 21 日。
- 6、评估方法：成本法。
- 7、评估结论及其使用有效期：

（一）资产基础法的初步价值结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，经过市场调查，依据收集的市场信息资料，经过实施资产评估的法定程序，采用成本法形成的初步价值结论：

截止评估基准日 2019 年 6 月 21 日，树木的评估价值为 136,396.00 元。评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 6 月 21 日起至 2020 年 6 月 20 日止。

本摘要内容与资产评估报告书正文具有同等法律效力，本摘要供委托方用作了解评估结果或评估行业管理部门审查。未经书面允许，摘要的全部或部分内容不得提供给其他单位或个人，也不得

见诸于任何公开媒体。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

法院查封的[窦圣华]所有的树木价值 资产评估报告书

鲁舜评报字（2019）第 3706687 号

平阴县人民法院：

我公司接受委托，参照国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对法院查封的[窦圣华]所有的树木价值进行了评估。评估人员按照必须的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估资产在 2019 年 6 月 21 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将评估情况及结果报告如下：

一、委托方、被评估方（或产权持有者）及其他评估报告使用者

（一）委托方、被评估方简介：

委托方：平阴县人民法院

申请执行人：平阴县孝直镇前店子村民委员会

法定代表人：贾振阳

被执行人、产权持有人：[窦圣华]

（二）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托书和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。

二、评估目的：

核实法院查封的[窦圣华]所有的树木的价值。

三、评估对象和评估范围：

（一）评估对象

本次评估对象为法院查封的[窦圣华]所有的树木。

（二）评估范围

评估范围是法院查封的窦圣华所有的树木（以清查评估明细表列示为准）。上述范围和委托评估范围一致。

四、价值类型及定义

本次资产评估采取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。本次评估目的是为委托方确认资产价值提供参考，确定采用公开市场价值。

五、评估基准日：

本项目评估基准日是 2019 年 6 月 21 日。

评估基准日是根据有关规定，按照各部门工作的进度和便于工作的开展为前提，由根据实际情况及管理部门相关规定确定的。

评估工作中资产范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定；评估时一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准，根据评估基准日有效价格标准得出的评估结果，能够满足本次评估目的的需要。

六、评估原则

依照《资产评估操作规范意见（试行）》规定的程序、方法，遵循独立、客观、公正、科学的原则和产权主体变动原则，确定被评估资产在评估基准日时点上的现行公允价值，同时遵循持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等原则。

七、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》（2016 年 7 月 2 日十二届全国人大常委会第二十一次会议表决通过 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；
4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号）；
5. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；

6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
7. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
9. 山东省人民政府国有资产监督管理委员会关于贯彻国务院国资委《企业国有资产评估管理暂行办法》的意见（鲁国资产权[2005]24号）；
10. 《山东省企业国有资产监督管理条例》（2011年11月25日山东省第十一届人民代表大会常务委员会第27次会议通过）；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
13. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国务院国有资产监督管理委员会文件国资发产权〔2013〕64号）；

14. 其他有关法律法规。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
2. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
3. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
4. 《资产评估准则——基本准则》（财资〔2017〕43号）；
5. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
7. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 其他有关规定。

（三）取价依据：

- 1、国家统计局颁布的原材料与工业品价格及价格指数；
- 2、中国价格信息网、中关村在线报价网、阿里巴巴网、中国建筑建材业网等网站价格信息；
- 3、中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；
- 5、山东省物价信息中心提供的资料；
- 6、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 7、我公司平时收集、整理、积累的市场价格信息资料。
- 8、其他有关法律、法规、定额及价格目录、手册等。

(四) 产权依据：

略。

(五) 资料依据：

- 1、评估基准日评估明细表；
- 2、其他有关资料。

(六) 行为依据：

平阴县人民法院的《评估委托书》。

(七) 其他参考资料

- 1、《评估常用数据与参数手册（第二版）》；
- 2、《资产评估学》；
- 3、其他参考资料。

八、评估方法的选用与测算：

本次资产评估采用成本法。

九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定及资产评估规范的要求，我们实施的评估过程主要包括了接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、撰写报告，操作的具体过程说明如下：

(一)、接受委托

- 1、对拟接受委托评估项目进行前期调查，听取委托方介绍资产评估的范围、类别、评估目的和

时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做了初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现目的，与委托方商定评估基准日，签定了《资产评估业务约定书》。

2、根据资产评估业务约定书，结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的评估方法、人员配备及时间安排进度；在此同时，根据评估工作的需要，请委托方做好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

（二）资产清查过程

1、我公司在接受委托后安排评估人员进入现场，根据委估资产的特点，配合委托方有关人员对待估资产进行清查盘点。

2、收集和整理由委托方提供的有关资料。

3、对提供的清查明细表，评估人员逐项对实物资产采用不同的核查方法进行验证，以确认资产的客观性。

（三）评定估算过程

1、按其委估资产的特点，对实物性资产进行了实地盘点、测量，并与评估申报表核对相符。

2、在检测、测定的基础上，根据选择的上述评估方法，依据收集的市场信息资料和当地的取费标准，合理的确定委估资产的公允价值。

（四）评估汇总、撰写报告过程

1、项目负责人对评估结果进行汇总、分析、调整、修改；

2、将评估结果提供给委托方，听取委托方意见；

3、根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；

4、撰写资产评估报告书；

5、按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；

6、根据复核意见，修正评估报告。

(五) 完成上述评估过程后, 草拟了评估说明和资产评估报告书, 经我公司三级复核程序后定稿签发。

十、评估假设

评估报告是在下列假设下完成的:

1. 资产持续使用假设

假设被评估的资产能够按照目前的使用状况在评估基准日后不改变用途仍持续使用。

2. 交易假设

交易假设是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。

3. 公开市场假设

公开市场假设是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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时, 本评估结果一般会失效。

十一、评估结论

经过市场调查, 依据收集的市场信息资料和当地的取费标准, 经过实施资产评估的法定程序, 形成的价值结论: 法院查封的[窦圣华]所有的树木评估价值为 136, 396. 00 元。

十二、特别事项说明

1、产权持有人的委估资产、资产清查评估明细表、产权证明文件以及评估所需资料均由委托方提供, 并对其真实性、可靠性负全部责任。

2、被执行人([窦圣华])死亡无遗产继承人。

3、本次评估的树木因多年无人管理、嫁接失败等原因, 长势差、品相低, 在市场上销售极为困难, 使其市场价值大幅降低。

本评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十三、评估报告结论的法律效力

1、评估结果有效的条件

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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜；没有考虑将来特殊的交易方，可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也没考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。在上述条件发生变化时，评估结果会失效。

上述评估结论是我公司出具的，受我公司评估人员的职业水平和能力的影响。

2、按照国家现行规定，评估报告有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 6 月 21 日起至 2020 年 6 月 20 日止一年内有效。

3、本评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财产评估主管部门审查使用。其使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

十四、评估报告日

评估报告提出日为二〇一九年七月二十二日。

评估机构法定代表人：



中国资产评估师：



中国资产评估师：



评估机构：山东舜天信诚资产评估有限公司

报告日期：二〇一九年七月二十二日



苗木清查评估明细表

产权持有人:		窦圣华	2019-6-21		单位: 元		
序号	名称	规格	单位	数量	单价	评估价值	备注
1	法桐	Φ5-10cm	棵	2	12	24	速生
2	法桐	Φ10-15cm	棵	209	120	25,080	速生
3	法桐	Φ15-20cm	棵	251	30	7,530	老品种/用材
4	法桐	Φ20-25cm	棵	86	40	3,440	老品种/用材
5	法桐	Φ25-30cm	棵	26	50	1,300	老品种/用材
6	法桐	Φ30-35cm	棵	7	80	560	老品种/用材
7	法桐	Φ46cm	棵	1	200	200	老品种/用材
8	法桐	Φ54cm	棵	1	300	300	老品种/用材
9	黄叶桃	Φ5-10cm	棵	61	15	915	长势差
10	黄叶桃	Φ10-15cm	棵	12	50	600	长势差
11	黄金白蜡	Φ5cm以下	棵	38	7	266	长势差
12	黄金白蜡	Φ5-10cm	棵	711	25	17,775	长势差
13	柏树	冠幅50cm	棵	2560	5	12,800	长势差
14	柏树	冠幅110cm	棵	160	15	2,400	长势差
15	柏树	冠幅150cm	棵	480	30	14,400	长势差
16	大叶女贞	Φ5cm以下	棵	91	6	546	长势差
17	大叶女贞	Φ5-10cm	棵	5	30	150	长势差
18	家槐	Φ10-15cm	棵	48	15	720	长势差
19	家槐	Φ15-20cm	棵	4	50	200	长势差
20	家槐	Φ20-25cm	棵	8	100	800	长势差
21	黄金槐	Φ5-10cm	棵	262	20	5,240	长势差
22	黄金槐	Φ10-15cm	棵	171	70	11,970	长势差
23	紫叶李	Φ5-10cm	棵	467	15	7,005	长势差
24	紫叶李	Φ10-15cm	棵	163	50	8,150	长势差
25	红叶桃	Φ5-10cm	棵	545	15	8,175	长势差
26	红叶桃	Φ10-15cm	棵	105	50	5,250	长势差
27	柳树	Φ15-20cm	棵	8	50	400	长势差
28	柳树	Φ20-25cm	棵	2	100	200	长势差
合 计				6484		136,396	

资产评估师: 王者太、于振平

评估机构: 山东舜天信诚资产评估有限公司

填表日期: 2019年6月21日

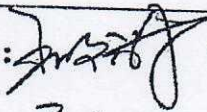


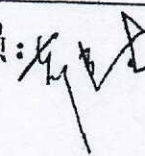
平 阴 县 人 民 法 院
查 封 (扣 押) 财 产 清 单

第 页

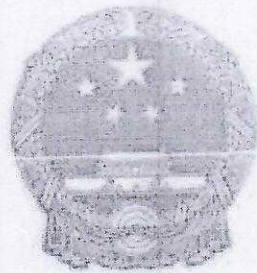
2017年11月23日

编号	财产名称	特征及成色	数量
1.	法桐	胸径 20公分以上	140棵
2.	法桐	胸径 20公分以下	443棵
3.	黄叶桃		73棵
4.	黄金白腊		749棵
5.	柏 树		3200棵
6.	大叶女贞		96棵
7.	槐 树		60棵
8.	紫叶李		620棵
9.	红叶桃		650棵
10.	黄叶槐		433棵
11.	柳 树		10棵

在场人:  张华

执行员: 

书记员: 姜勇
王敏
李冰



营业执照

(副本)

4-1

统一社会信用代码 91370102676843657L

名称 山东舜天信诚资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 济南市解放路161号

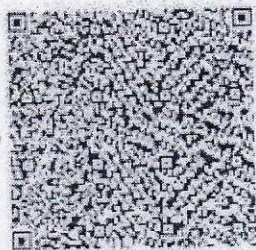
法定代表人 尹德强

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2008年06月30日

营业期限 2008年06月30日至 年 月 日

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

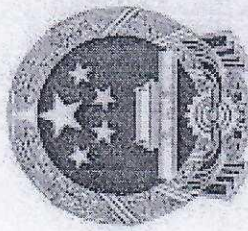


提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;

2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 37080012
批准机关: 山东省财政厅
发证日期: 2008年6月23日

序列号: 00001153

机构名称	山东舜天信诚资产评估有限公司
办公地址	济南市解放路161号
首席合伙人 (法定代表人)	尹德强
批准文号	鲁财企[2008]85号
资产评估范围:	各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。

中华人民共和国财政部统一印制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王者太

性别：男

登记编号：37030233



单位名称：山东舜天信诚资产评估
有限公司

初次登记时间：2003-10-10

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年8月7日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：于振平

性别：男

登记编号：37030014

单位名称：山东舜天信诚资产评估
有限公司

初次登记时间：2003-10-10

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：



本人印鉴：



打印时间：2017年2月7日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



营业执照

(副本)

4-1

统一社会信用代码 91370102676843657L

名称 山东舜天信诚资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 济南市解放路161号

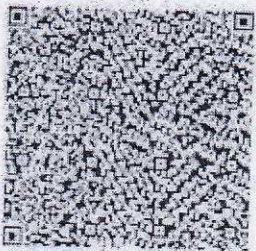
法定代表人 尹德强

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2008年06月30日

营业期限 2008年06月30日至 年 月 日

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



提示:1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制