

## 资产评估报告声明

本评估机构及资产评估师对本评估结论声明如下：

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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专业人员不承担责任。

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。

四、本资产评估机构及资产评估师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。

五、评估对象涉及的资产清单由委托人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。

六、资产评估师已对评估报告中的评估对象及其涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其涉及的资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及的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，且已提请委托人及相关当事人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真实性作任何形式的保证。

七、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，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

八、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。

九、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

威海市文登区人民法院拟司法执行财产涉及的文登华兴花卉有限公司所拥有的  
土地剩余年限租赁使用权及地上花卉大棚等附属设施价值

## 资产评估报告

### 摘 要

威普信评报字[2019]第 1115 号

威海普信资产评估有限公司接受威海市文登区人民法院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对文登华兴花卉有限公司被执行土地剩余年限租赁使用权及地上花卉大棚等附属设施于 2019 年 9 月 17 日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要如下：

**一、评估报告使用人：**委托人—威海市文登区人民法院；申请执行人—于傲德、威海市文登区宋村镇人民政府；被执行人—文登华兴花卉有限公司；其他评估报告使用人为国家法律、行政法规规定的报告使用人。

**二、评估目的：**威海市文登区人民法院需要了解于傲德、威海市文登区宋村镇人民政府与文登华兴花卉有限公司民间借贷纠纷一案，所涉及的被执行人文登华兴花卉有限公司所拥有的土地剩余年限租赁使用权及地上花卉大棚等附属设施价值，以便为威海市文登区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

**三、评估对象：**文登华兴花卉有限公司所拥有的土地剩余年限租赁使用权及地上花卉大棚等附属设施的市场价值。

**四、评估范围：**文登华兴花卉有限公司所拥有的位于宋村镇驻地北、龙海路西侧、北接 202 省道和青威高速、南接 305 省道和环海路的土地剩余年限租赁使用权及地上花卉大棚等附属设施。

**五、价值类型：**市场价值。

**六、评估基准日：**2019 年 9 月 17 日（现场勘查日）。

**七、评估方法：**收益法和成本法。

**八、评估结论：**本评估公司根据有关法律、行政法规和资产评估执业准则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，经实施现场勘察、市场调

查、收集资料和评定估算等评估程序，对文登华兴花卉有限公司被执行土地剩余年限租赁使用权及地上花卉大棚等附属设施价值分别采用收益法和成本法评估后的评估结论为 4,466,900.00 元（人民币大写：肆佰肆拾陆万陆仟玖佰元整）。详见评估明细表。

#### 九、评估结论使用有效期

本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日2019年9月17日起，至2020年9月16日止。

#### 十、资产评估报告日：2019年9月30日。

我们特别强调，本评估结论仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考意见，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

评估报告使用人在使用本评估结论时，特别提请注意报告中所载明的评估假设、使用限制说明、特别事项说明以及期后重大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，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

威海市文登区人民法院拟司法执行财产涉及的文登华兴花卉有限公司所拥有的

土地剩余年限租赁使用权及地上花卉大棚等附属设施价值

资产评估报告

正文

威普信评报字[2019]第 1115 号

威海市文登区人民法院：

威海普信资产评估有限公司接受威海市文登区人民法院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对文登华兴花卉有限公司被执行土地剩余年限租赁使用权及地上花卉大棚等附属设施于 2019 年 9 月 17 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、资产评估报告使用人

委托人—威海市文登区人民法院；申请执行人—于傲德、威海市文登区宋村镇人民政府；被执行人—文登华兴花卉有限公司；其他评估报告使用人为国家法律、行政法规规定的报告使用人。

除国家法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

本次资产评估目的是威海市文登区人民法院需要了解于傲德、威海市文登区宋村镇人民政府与文登华兴花卉有限公司民间借贷纠纷一案，所涉及的被执行人文登华兴花卉有限公司所拥有的土地剩余年限租赁使用权及地上花卉大棚等附属设施于评估基准日的市场价值，以便为威海市文登区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和范围

(一)、评估对象

本次评估对象是涉案土地剩余年限租赁使用权及地上花卉大棚等附属设施于评估

基准日的市场价值。

## (二)、评估范围

本次评估范围是文登华兴花卉有限公司所拥有的土地剩余年限租赁使用权及地上花卉大棚等附属设施。

### 1、租赁土地概况

文登华兴花卉有限公司于2007年12月8日与威海市文登区宋村镇人民政府签订《土地租赁协议书》，承租后者位于宋村镇驻地北、龙海路西侧、北接202省道和青威高速、南接305省道和环海路的140亩土地，租赁期限自2007年12月8日起共计30年，本次评估范围涉及其中的部分土地，根据委托人提供的由威海正信不动产测绘有限公司出具的土地面积司法鉴定测绘报告，确定该部分土地使用面积为25249平方米。

### 2、花卉大棚及附属设施概况

根据委托人提供的土地面积司法鉴定测绘报告，评估人员对所涉土地界线范围内的花卉大棚及相关附属设施进行了现场查看。概况如下：

(1)、花卉大棚：共6座，结构形式为钢架四联栋或六联栋，主体由镀锌管或方管、钢丝、覆膜等构成，拱形屋顶，棚内配套建有供暖管道、自动供水喷淋系统以及自动卷帘升降设备系统等。

(2)、办公用房、锅炉房及仓库：共3项，混合结构，砖墙承重，铝合金窗，外墙水泥砂浆抹面或粉刷涂料。

(3)、其他附属设施：共9项，包括南北侧围墙、排水沟、棚间通道及路灯等。

详情见评估明细表。

(三)、委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## 四、价值类型

### (一)、价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值两种类型。根据本项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，经评估人员与委托人充分沟通后，选定市场价值作为本评估报告评估结论的价值类型。

### (二)、市场价值的定义

本评估报告所称市场价值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。

(三)、选择价值类型的理由：

从评估目的看：本次评估的目的是为委托人拟核实文登华兴花卉有限公司所拥有的土地剩余年限租赁使用权及地上花卉大棚等附属设施于评估基准日的市场价值提供参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值评估较能为各当事方所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响，与本次评估的价值类型相关；从价值类型选择惯例看：一般评估目的的情况下，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 五、评估基准日

1、本项目的评估基准日是2019年9月17日（现场勘查日）。

2、由于评估结论是对涉案资产在基准日所表现的市场价值做出的公允反映，故操作中所采用的价格均为此基准日有效的标准。

## 六、评估依据

本次评估依据主要包括经济行为、法律法规、权属依据、评估准则、取价等依据，具体如下：

(一)、经济行为依据

- 1、威海市文登区人民法院司法评估委托书（变更）[(2019)鲁 1003 执 409 号]；
- 2、委托人提供的开庭笔录、土地租赁协议、民事调解书、民事裁定书等资料；
- 3、委托人提供的土地面积司法鉴定测绘报告[威正信测(2019)SF 第 003 号]。

(二)、法律法规依据

- 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、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
- 3、《国有资产评估管理办法》(国务院[1991]第91号令)；
- 4、《国有资产评估管理办法实施细则》(国家国有资产管理局国资办发[1992]36号)；

5、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号,2018年12月10日);

6、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号,2018年8月28日);

7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号,2009年8月24日);

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号,2010年8月16日);

9、其他与资产评估有关的法律法规等。

### (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[2018]36号);

4、《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37号);

5、《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38号);

6、《资产评估执业准则-机器设备》(中评协[2017]39号);

7、《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35号);

8、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

11、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协[2019]14号)。

### (四)、取价依据

1、《山东省建筑工程消耗量定额》及有关规定;

2、《山东省安装工程消耗量定额》及有关规定;

3、原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》;

4、原城乡建设环保部颁发的房屋耐用年限标准;

5、《威海建设咨询》建材市场价格(2019年);

6、评估基准日银行存贷款基准利率(2015年10月24日起执行);

- 7、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(机械计[1995]1041号);
- 8、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283号);
- 9、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号)及《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
- 10、《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号);
- 11、机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》;
- 12、评估人员调查的周边区域土地市场租赁价格;
- 13、向有关生产厂家查询的近期价格资料及互联网上询价资料;
- 14、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

## 七、评估方法

### (一)、评估方法适用性分析

根据资产评估准则的规定,资产评估师执行资产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、成本法、收益法三种资产评估基本方法以及其他衍生方法的适用性,恰当选择评估方法。

#### 1、市场法适用性分析

资产评估中的市场法,是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

委估资产包含土地租赁使用权、大棚及其他附属设施,作为一个整体,市场交易信息较难收集,故不宜采用市场法进行评估。

#### 2、收益法适用性分析

资产评估中的收益法,是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

运用收益法评估是通过预测委估资产的获利能力,对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值,作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

由于委估资产为专用性较高资产,无法收集其整体市场租赁价格信息,未来收益较难预测,因此不宜整体采用收益法进行评估。但委估资产中的土地剩余年限租赁使用权,

相关租赁信息较易取得，未来的收益可以预测，因此适宜采用收益法进行评估。

### 3、成本法适用性分析

资产评估中的成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比的成新率，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

对于委估资产中的花卉大棚及附属设施等资产，由于资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，成本法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，因此适宜选用成本法进行评估。

综合以上分析，根据本次评估目的，结合评估对象的实际情况和资料收集条件，对不同类型的资产分别采用不同的评估方法。其中：对土地剩余年限的租赁使用权，采用收益法进行评估，对花卉大棚及附属设施等资产，采用重置成本法进行评估。

#### (二)、土地剩余年限租赁使用权的评估

本次评估采用收益法，计算公式为：

$$P = \frac{A}{r} \times [1 - \frac{1}{(1+r)^n}]$$

式中：

P—评估价值；

A—年租金收益，根据市场调查的租金确定；

r—折现率，指土地租赁收益还原为土地租赁使用权价值的比率；

n—折现年期，根据自评估基准日至土地租赁结束日剩余使用年限确定为18.22年。

#### (三)、花卉大棚及附属设施的评估

本次评估采用重置成本法，计算公式为：

评估值=重置完全价值×成新率

##### 1、重置完全价值的确定：

重置完全价值=建筑安装工程造价+前期及其他费用+资金成本

(1)、建筑安装工程造价：根据被评估单位提供的资料及现场勘测获取的资料，评估人员选择同类用途和结构中有一定代表性的典型房屋和构筑物进行测算，利用测出的典

型房屋和构筑物的重置成本，根据建筑面积、层高、檐高、建材及施工工艺、跨度、进深、开间、平面形式、宽长比、装修及设备设施配置等影响造价的参数，将其余房屋和构筑物与典型房屋和构筑物进行类比分析，通过调整差异测算出其余房屋建（构）筑物的建筑安装工程造价。

(2)、前期费用及其他费用：包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其他费用两个部分，参照国家、当地的有关规定及企业类别计取。

(3)、资金成本：指在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并假设建设资金在建设期内按均匀投入考虑。

## 2、成新率的确定

本次评估主要采用年限法成新率，计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

尚可使用年限根据土地租赁协议书终止日期与评估基准日之间的年限确定。

已使用年限根据花卉大棚及附属设施建成日期与评估基准日之间的年限确定。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项目评估工作从 2019 年 9 月 16 日接受委托开始到 2019 年 9 月 30 日正式出具评估报告，整个评估工作共分以下阶段实施：

### (一)、评估准备阶段

本评估机构与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；选派评估人员，确定项目负责人，组成评估项目组，根据委估资产的特点制订评估工作计划。

### (二)、现场调查及收集资料阶段

根据本次评估项目的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员于 2019 年 9 月 17 日与委托人技术室人员、执行法官、申请执行人等相关当事方共同对涉案资产进行现场勘察。主要对花卉大棚及附属设施的结构型式、层数、完工日期、水暖电等安装使用的情况及完好程度等进行了较详细的测量和记录。对现场进行了拍照，将现场情况记入工作底稿，并由相关当事方签字确认。

### (三)、评估估算阶段

现场工作结束后，评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评估估算的依据；选择适用的评估方法，收集相关价格资料，结合现场勘察、市场调查与询证情况，进行评定估算，形成初步评估结果。根据汇总分析情况，对初步评估结果进行必要的调整、修改和完善，最终确定评估结论。

### (四)、内部审核及提交报告阶段

根据本公司评估业务流程管理规定，项目经理在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿，根据相关法律法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核并根据审核意见进行修订；项目经理在内部审核完成后，进行合理修改形成评估报告正式稿并提交委托人。

## 九、评估假设

本次评估遵循以下假设：

### (一)、前提假设

1、交易假设：假定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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设：是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，即有自愿的买者和卖者的竞争性市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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。买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、资产持续使用假设：是对资产拟进入的市场的条件以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。在持续使用假设条件下，各类资产能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### (二)、基本假设

1、假设国家现行的法律法规、产业政策以及国家宏观经济形势无重大变化；评估

对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

3、由委托人提供的与评估相关的产权证明文件、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。评估对象不存在应提供而未提供、评估师已履行评估程序而仍无法获知的其他可能影响资产评估价值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

4、本次评估基于当地建筑业及土地租赁市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性，未考虑未来市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

5、没有考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

6、没有考虑资产流动性对评估结论的影响。

7、没有考虑特殊的交易方可能追加付出或减少的价格等对评估结论的影响。

8、假设无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

本资产评估报告评估结论是在上述评估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，签字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

本评估公司根据有关法律、行政法规和资产评估执业准则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，经实施现场勘察、市场调查、收集资料 and 评定估算等评估程序，对文登华兴花卉有限公司被执行土地剩余年限租赁使用权及地上花卉大棚等附属设施价值分别采用收益法和成本法评估后的评估结论为 **4,466,900.00 元**（人民币大写：**肆佰肆拾陆万陆仟玖佰元整**）。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资产名称	数量	评估价值	备注
土地剩余年限租赁使用权价值	1 项 25249 平方米	321,240.00	
花卉大棚及附属设施	18 项	4,145,660.00	
资产合计		4,466,900.00	

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用人予以重点关注：

(一)、评估师遵循相关法律、法规和资产评估准则对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，如果委估资产出现产权问题，与承做本次资产评估的评估机构无关。

(二)、本次评估范围内的花卉大棚及相关附属设施的建筑面积、长度或数量等数据均根据现场实际测量确定。但评估机构非法定测绘机构，如果权威机构测绘结果与其有差异，需根据测绘结果对评估结论进行调整。

(三)、租赁土地的使用面积根据委托人提供的，由威海正信不动产测绘有限公司出具的土地面积司法鉴定测绘报告 [威正信测(2019)SF 第 003 号] 的测绘结果确定，评估机构并未进行实地核实。

(四)、评估人员按照委托人确定的日期，即 2019 年 9 月 17 日到现场进行勘验，参加人员包括申请执行人于傲德，被执行人文登华兴花卉有限公司及文登区人民法院相关人员。列入本次评估范围内资产的具体项目、数量或面积根据评估人员通过现场查看、测量及清点等方式确定，现场工作底稿已经申请执行人于傲德签字确认，被执行人文登华兴花卉有限公司未予以签字确认。

### (五)、关于土地剩余年限租赁使用权价值的说明

根据文登华兴花卉有限公司与威海市文登区宋村镇人民政府签订的《土地租赁协议书》，约定土地年租金为 700 元/亩，缴纳方式每年一交，租赁期限 30 年。

本评估结论中的土地剩余使用年限租赁使用权评估价值为 321,240.00 元，指本次评估范围涉及的 25249 平方米土地自此次评估基准日起至租赁结束日止，剩余使用年限 18.22 年，按照期间市场平均租赁价格测算确定的折现价值，其中包含涉案土地根据《土地租赁协议书》所约定全部尚未支付的租金于剩余使用年限的折现价值，经测算该部分租金价值为 249,850.00 元，应在财产处置时从土地剩余使用年限租赁使用权评估价值中扣减并支付给土地出租方，即属于被执行人文登华兴花卉有限公司所属权益的评估价值为 71,390.00 元。建议报告使用人特别注意。

(六)、本评估结论不包括花卉大棚内各类种植物以及为之配套设置的花架设施的价值。司法评估委托书中所列锅炉现场清点未见实物。

(七)、本次评估未考虑拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

(八)、对于可能存在的影响评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人及相关当事人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(九)、本评估结论仅供委托人确定财产处置参考价这一目的使用，不得作为其他目的使用。

(十)、评估基准日期后重大事项

评估基准日的期后事项影响评估结论，发生评估基准日期后事项时，不能直接使用评估结论。

依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。

在评估基准日后、报告使用有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按以下原则处理：

(1)、若资产数量发生变化，应按原评估方法对评估值进行相应调整；

(2)、若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

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

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、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。

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、资产评估报告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，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

5、本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需要评估机构审阅相关内容并书面同意，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6、本评估报告的评估结论使用有效期自 2019 年 9 月 17 日起，至 2020 年 9 月 16 日止。

7、评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、行政法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

8、本评估报告的有关附件及评估明细表为本报告的重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力，只可与本报告书正文配套使用，单独使用无效。

9、本评估报告经评估机构法定代表人、资产评估师签章，并加盖评估机构印章后生效。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2019 年 9 月 30 日。

(本页无正文，为评估报告签章页)

评估机构法定代表人：

签字资产评估师：

签字资产评估师：

威海普信资产评估有限公司

二〇一九年九月三十日

威海市文登区人民法院拟司法执行财产涉及的文登华兴花卉有限公司所拥有的  
土地剩余年限租赁使用权及地上花卉大棚等附属设施价值

## 资产评估报告

### 附件

威普信评报字[2019]第1115号

附件(一)、评估明细表;

附件(二)、委托人提供的土地面积司法鉴定测绘报告[威正信测(2019)SF第003号];

附件(三)、委托人提供的《土地租赁协议书》(复印件);

附件(四)、现场勘察照片;

附件(五)、威海普信资产评估有限公司营业执照(复印件);

附件(六)、资产评估备案公告文件(复印件);

附件(七)、签字资产评估师资格证书(复印件);

附件(八)、威海市文登区人民法院司法评估委托书。