**资产评估报告声明**

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、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。

三、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、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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、评估专业人员与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与委托人和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。

八、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用人应当根据评估基准日的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

九、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

十、评估专业人员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；评估专业人员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做任何形式的保证。

十一、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认。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人和相关当事人的责任。

 十二、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，资料和信息的真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的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。

**山东省威海市中级人民法院执行**

**焦永飞与威海深港投资咨询有限公司**

**股权转让纠纷一案涉及的资产项目**

**资产评估报告**

英华评报字[2020]第009号

**摘要**

山东省威海市中级人民法院因执行焦永飞与威海深港投资咨询有限公司股权转让纠纷一案需对涉及的资产的价值进行确定，威海英华资产评估房地产估价有限公司接受山东省威海市中级人民法院的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序执行评估业务，采用成本法对此次进行司法评估项目所涉及的资产的价值进行了评估，对其在评估基准日2020年4月6日的市场价值做出了公允反映。

现将资产评估情况报告如下:

一、评估目的

山东省威海市中级人民法院因执行焦永飞与威海深港投资咨询有限公司股权转让纠纷一案对涉及的资产的价值进行确定。本次评估的目的是确定委估资产于评估基准日2020年4月6日的市场价值，为此次司法评估提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为山东省威海市中级人民法院此次司法鉴定所涉及的资产的价值。

本次评估范围为与该评估对象相对应的位于威海市经区芙蓉花园4号楼三单元605室内的家用电器及家具等资产的价值（详见资产评估明细表）。

委托评估对象和评估范围与司法评估涉及的评估对象和评估范围一致。

三、价值类型

根据本次司法评估的评估目的以及委估资产的现实状态，本次资产评估确定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。

四、评估基准日

1、本项目资产评估基准日是2020年4月6日；

2、评估基准日是委托人根据本次经济行为及评估目的确定的；

3、评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估方法

根据本次评估目的、委估资产的实际情况以及该类资产的市场现状进行分析，委估资产二手交易不活跃，且无法单独产生收益，确定本次评估采用成本法进行评估。

六、评估结论

在评估假设和限定条件成立的前提下，评估人员在实施了上述评估程序后，在评估基准日2020年4月6日，纳入评估范围的山东省威海市中级人民法院因执行焦永飞与威海深港投资咨询有限公司股权转让纠纷一案涉及的资产的评估值为8,992.97元。

七、使用有效期

按现行规定，本资产评估报告结论有效期为一年，自评估基准日2020年4月6日起计算，至2021年4月5日止。

八、特别事项说明

1、纳入评估范围的资产是在依据山东省威海市中级人民法院给威海英华资产评估房地产估价有限公司下达的“（2019）鲁10执恢49号”司法评估委托书的基础上，经我公司评估人员、案件原告相关当事人和法院工作人员共同于现场确认的相关资产，实际状况以现场勘查为准。案件被告相关当事人未参与现场勘察，该事项提请报告使用人注意。

2、纳入本次评估范围内的家用电器于现场勘察日处于停电停水查封状态，故该类资产在通电通水后可否正常使用情况和能否达到相关法律法规的安全标准等情况未知，本次评估亦未能考虑上述不确定事项对评估值的影响。该事项提请报告使用人注意。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**山东省威海市中级人民法院执行**

**焦永飞与威海深港投资咨询有限公司**

**股权转让纠纷一案涉及的资产项目**

**资产评估报告**

英华评报字[2020]第009号

山东省威海市中级人民法院:

威海英华资产评估房地产估价有限公司接受贵单位的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序执行评估业务，采用成本法对山东省威海市中级人民法院因执行焦永飞与威海深港投资咨询有限公司股权转让纠纷一案所涉及的资产的价值进行了评估，对其在评估基准日2020年4月6日的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者及其他报告使用人

1.委托人、产权持有者及其他报告使用人

1.1委托人为山东省威海市中级人民法院；

1.2产权持有者为威海深港投资咨询有限公司；

1.3委托人以外的其他评估报告使用人为此次进行司法评估项目所涉及的各方。

2、委托人与产权持有者之间的关系

委托人山东省威海市中级人民法院，系执行焦永飞与威海深港投资咨询有限公司股权转让纠纷一案的司法机关。委托人与产权持有者不存在关联关系。

3、委托人及约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、经济行为相关的当事人以及按照进行司法评估相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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人。

二、评估目的

山东省威海市中级人民法院因执行焦永飞与威海深港投资咨询有限公司股权转让纠纷一案对涉及的资产的价值进行确定。本次评估的目的是确定委估资产于评估基准日2020年4月6日的市场价值，为此次司法评估提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为山东省威海市中级人民法院此次司法鉴定所涉及的资产的价值。

本次评估范围为与该评估对象相对应的位于威海市经区芙蓉花园4号楼三单元605室内的家用电器及家具等资产的价值（详见资产评估明细表）。

委托评估对象和评估范围与司法评估涉及的评估对象和评估范围一致。

四、本次评估采用市场价值类型。

根据本次司法评估的评估目的以及委估资产的现实状态，本次资产评估确定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。

资产评估师执行资产评估业务的目的仅是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2020年4月6日。

为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托人商定，以2020年4月6日作为本次评估基准日。

由于评估结论是对委估资产在评估基准日所表现的市场价值作出且评估过程中的一切取价标准均以当日有效的价格为标准，而不是评估目的实现日的价格标准，因此，评估基准日与评估目的实现日之间委估资产若发生较重大变化，评估结论需做出相应修改。

六、评估依据

1.行为依据

山东省威海市中级人民法院给威海英华资产评估房地产估价有限公司下达的“（2019）鲁10执恢49号”司法评估委托书。

2.法规依据

2.1、《资产评估法》及相关法律法规；

2.2、最高人民法院《人民法院司法鉴定工暂行规定》；

2.3、最高人民法院《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；

2.4、《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》；

2.5、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

3.准则依据：

3.1财资[2017]43号《资产评估基本准则》；

3.2中评协[2017]30号《资产评估-职业道德准则》；

3.3中评协〔2018〕36号《资产评估执业准则--资产评估程序》；

3.4中评协〔2018〕35号《资产评估执业准则--资产评估报告》；

3.5中评协[2017]33号《资产评估准则—资产评估委托合同》；

3.6中评协〔2018〕37号《资产评估执业准则--资产评估档案》；

3.7中评协[2017]39号《资产评估准则—机器设备》；

3.8中评协[2017]46号《资产评估准则—资产评估机构业务质量控制指南》；

3.9中评协[2017]47号《资产评估价值类型指导意见》；

3.10中评协[2017]37号《资产评估准则—无形资产》；

3.11中评协[2017]38号《资产评估准则—不动产》；

3.12中评协[2017]48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

4.产权依据

山东省威海市中级人民法院提供的材料以及相关当事人确认的资产勘察清单。

5.取价依据

5.1《国外机电产品市场价格目录》、《中国中小型成套机械设备购销手册》、《中国机电产品评估价格信息》；

5.2威海市《供求信息》；

5.3网上查询；

5.4《中国资产评估》杂志；

5.5威海英华资产评估房地产估价有限公司积累的数据库。

6.其他依据

6.1评估人员勘察、核实、鉴定记录及市场调查资料；

6.2其他相关资料。

七、评估方法

1、根据本次评估目的、委估资产的实际情况以及该类资产的市场现状进行分析，委估资产二手交易不活跃，且无法单独产生收益，确定本次评估采用成本法进行评估。

2、成本法概述

重置成本法是在现时条件下，根据该项资产在全新情况下的重置成本，减去已使用年限的累积折旧额，考虑功能变化、[成新率](http://baike.baidu.com/view/3309835.htm)等因素，评定重估价值。

评估值=重置完全价值×成新率

根据评估原则确定各资产的价值：

2.1、重置完全价值的确定

国产机器设备以目前市场购置价格为基础，分别确定出各台(套)设备的重置完全价值。

对于进口设备能够查询到进口设备现行价格的：重置完全价值=到岸价格×基准日外汇汇率+进口关税+增值税+银行及其他手续费+国内运杂费+安装调试费；对于无法查询进口设备现行价格的，若可取得其国外替代产品的现行价格，可采用功能价值法或比较法来估测被评估机器设备的重置完全价值；若没有其国外替代产品价格的，也可利用国内替代设备的现行市价或重置成本推算被估进口设备的重置完全价值。

2.2、各项设备成新率的确定

根据设备的实际使用、维护、保养、修理、改造及其运行情况、负荷程度、磨损情况、完好程度，并考虑设备的原始制造质量、设计使用年限、工作环境、事故频率等因素，对一般设备的成新率，采用观测分析法或同时采用使用年限法进行评定；对国产大型、精密和进口主要设备的成新率，在综合观测分析的基础上按部位进行技术鉴定，并按使用年限法成新率权重40%、技术鉴定成新率权重60%综合进行评定。

观测分析主要分析以下指标：设备的现时技术状态；实际已使用年限；设备常用负荷率；设备原始制造质量；设备维修保养状况；设备的重大故障经历；设备的大修技改情况；设备的工作环境和环境条件；设备的外观和完整性等。

2.2.1、按使用年限法确定理论成新率的公式为：

理论成新率=[设计使用年限-已使用年限]/设计使用年限×100%

式中已使用年限应为扣除闲置时间的实际使用年限；

2.2.2、技术鉴定成新率=∑各部分鉴定得分×100%。

2.2.3、综合成新率=理论成新率×40%+技术鉴定成新率×60%

2.3、评估值确定

评估值=重置完全价值×综合成新率

八、评估程序实施过程和情况

遵照国家相关法律规定和评估的规范化要求，以及委托人所要求的事项，本公司评估人员根据资产评估规范的一般原则，实施了包括对山东省威海市中级人民法院因执行焦永飞与威海深港投资咨询有限公司股权转让纠纷一案所涉及资产的法律性文件的验证审核，对相关资产进行了必要的产权查验、实地查看与核对，进行了必要的市场调查、交易价格比较、分析和预测、评估值计算等一系列程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

首先，听取委托人介绍委估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，初步了解委估资产的状况。在此基础上，考虑本公司人员结构和业务经验，决定接受委托。

其次，根据委托人要求的内容，初步拟定评估工作方案，确定拟采用的评估方法，提请委托人做好评估前的各项准备工作，完成资产清查，填写各项资产清查，准备与评估相关的各种技术经济资料。

第三，评估人员收集和整理与评估对象有关的市场价格信息资料。

1. 现场清查阶段

2.1、评估范围内资产真实性和合法性的查证

根据山东省威海市中级人民法院因执行焦永飞与威海深港投资咨询有限公司股权转让纠纷一案所涉及资产清单，评估人员对该类资产进行了全面盘查，通过查阅相关的产权证明等，以确定资产的合法性、真实性。

2.2、资产实际状态的调查

 深入现场对委估资产进行核实清查，掌握其用途、状况、基本信息等情况。

 3、评定估算及综合处理阶段

 3.1、评估结果的确定

 根据评估人员在评估现场勘察的情况以及市场调查所收集的价格资料及依据，进行必要的测算，确定委托评估资产的结果。

3.2、评估报告的撰写

按照威海英华资产评估房地产估价有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按本公司业务管理规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，完成并提交报告。

3.3、工作底稿的整理归档

评估业务完成后，根据评估业务特点和工作底稿的类别，编织工组底稿目录和索引号，审核人审核工作底稿时，书面表示审核意见并签字。工作底稿和评估报告一起归入评估业务档案。

九、评估假设

1、交易假设：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。

2、公开市场假设：存在一个充分发达与完善的市场条件，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、真实性假设：本评估报告假设所有相关当事人提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

4、评估程序的假设：

4.1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何担保、抵押、留置等他项权利，没有受侵犯或无其他负担性限制。

4.2、对于本评估报告中全部价值评估结论所依据而由相关当事人提供的信息资料，本公司假定其为可信的而没有进行验证。本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

4.3、本评估报告是根据所设定的评估目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得本公司书面同意前不得传播给任何第三方。

4.4、我们对价值的估算是根据2020年4月6日本地货币购买力做出的。

4.5、本评估报告中对前述委托评估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。

4.6、本评估报告仅供资产评估委托合同中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

4.7、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不发生重大变化。

4.8、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4.9、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。

十、评估结论

在评估假设和限定条件成立的前提下，评估人员在实施了上述评估程序后，在评估基准日2020年4月6日，纳入评估范围的山东省威海市中级人民法院因执行焦永飞与威海深港投资咨询有限公司股权转让纠纷一案涉及的资产的评估值为8,992.97元。

十一、特别事项说明

1、本公司及参加本次资产评估的工作人员与被评估企业及其他利益关系人无任何利害关系，不受各方利益的影响。

2、遵守相关法律、法规和资产评估原则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证提高资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

3、截至评估基准日纳入本次评估范围内的资产产权的真实性、合法性由委托人及相关当事人负责。我们只对评估对象的法律权属进行关注，但不能对评估对象的法律权属提供保证。

4、在评估报告出具日期之后和本评估结果有效期内，如发生影响委估资产价值的重大期后事项，不能直接使用本评估结论。本评估报告系本公司评估人员对被评估资产在报告所述前提和假设条件下的公允价值发表的专业、公正的分析意见和结论，并且仅为本次评估目的服务。

5、本次评估没有考虑评估对象将来可能承担的抵押、担保事宜，也未考虑将来可能变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，当前述条件以及评估中遵循的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

6、在本次评估结果有效期内若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估价格产生重大明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单，易于操作时，可由委托人在资产实际作价时进行相应调整。

7、本次评估未考虑增值税抵扣政策的影响，提请报告使用人注意。

8、纳入评估范围的资产是在依据山东省威海市中级人民法院给威海英华资产评估房地产估价有限公司下达的“（2019）鲁10执恢49号”司法评估委托书的基础上，经我公司评估人员、案件原告相关当事人和法院工作人员共同于现场确认的相关资产，实际状况以现场勘查为准。案件被告相关当事人未参与现场勘察，该事项提请报告使用人注意。

9、纳入本次评估范围内的家用电器于现场勘察日处于停电停水查封状态，故该类资产在通电通水后可否正常使用情况和能否达到相关法律法规的安全标准等情况未知，本次评估亦未能考虑上述不确定事项对评估值的影响。该事项提请报告使用人注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的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，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。委托人及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，资产评估及资产评估专业人员不承担法律责任。

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外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

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，评估结论不应当认为是评估对象可实现价格的保证。

5、按现行规定，本资产评估报告结论有效期为一年，自评估基准日2020年4月6日起计算，至2021年4月5日止。

十三、资产评估报告日

本评估报告的提出日期为2020年4月10日。

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

威海英华资产评估房地产估价有限公司

2020年4月10日

 地址：威海市海滨中路4号楼

电话：5331107

**参加资产评估人员名单**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 姓名 | 职务职称 | 备注 |
| 谷兆钰 | 中国资产评估师 |  |
| 孙祖英 | 中国资产评估师 |  |
| 孙军涛 | 评估专业人员 |  |
| 李晓媛 | 评估专业人员 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |