

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

辽宁省盘锦市中级人民法院拟对司法涉案、退赔、罚没财产处置
涉及的土地、机器设备资产

资产评估报告书

盘资评报字（2021）第 095 号

盘锦鸿兴房地产资产评估事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年十一月十四日



目 录

资产评估机构及资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书正文.....	3
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他报告使用者.....	3
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.....	4
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	7
九、评估假设.....	8
十、特别事项说明.....	9
十一、评估报告使用限制说明.....	10
十二、评估结论.....	10
十三、评估报告日.....	11
附 件.....	12



资产评估机构及资产评估师声明

我们郑重声明：

- 一、在评估工作中我们恪守独立、客观、公正、科学的原则，遵循资产评估法律制度和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。
- 二、我们对委托方、产权持有者等相关各方所提供资料的真实性给予充分关注，但无判别其真伪的能力和义务。
- 三、评估工作未受任何人为干预并独立进行。
- 四、评估报告使用者应充分关注评估报告特别事项说明和使用限制条件。
- 五、评估结论仅是评估对象在评估基准日的价值体现。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化合理利用评估结论。
- 六、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
- 七、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。
- 八、本评估报告由盘锦鸿兴房地产资产评估事务所（特殊普通合伙）负责解释。

盘锦鸿兴房地产资产评估事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年十一月十四日



资产评估报告书摘要

盘资评报字（2021）第 095 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

盘锦鸿兴房地产资产评估事务所（特殊普通合伙）接受辽宁省盘锦市中级人民法院的委托，根据国家有关资产评估法律、法规的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵院委托的盘锦远孚化工有限公司的土地、机器设备资产进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的资产实施了现场勘察与市场调查，对委估资产在评估基准日 2021 年 8 月 11 日所表现的市场价值做出了公允反映，评估方法：设备采用重置成本法；土地采用成本逼近法、假设开发法。现将资产评估结果报告如下：

经评估，委估资产在评估基准日 2021 年 8 月 11 日的评估总值为 258,608,540.00 元（大写：贰亿伍仟捌佰陆拾万捌仟伍佰肆拾元整），详见资产评估明细表。

本次评估报告的使用有效期为一年，从评估基准日 2021 年 8 月 11 日起计算，至 2022 年 8 月 10 日止。超过 2022 年 8 月 10 日需重新进行评估。

盘锦鸿兴房地产资产评估事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年十一月十四日



辽宁省盘锦市中级人民法院拟对司法涉案、退赔、罚没财产处置 涉及的土地、机器设备资产

资产评估报告书正文

盘资评报字（2021）第 095 号

盘锦鸿兴房地产资产评估事务所（特殊普通合伙）接受辽宁省盘锦市中级人民法院的委托，根据国家有关资产评估法律、法规的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵院委托的盘锦远孚化工有限公司的土地、机器设备资产进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的资产实施了现场勘察与市场调查，对委估资产在评估基准日 2021 年 8 月 11 日所表现的市场价值做出了公允反映，评估方法：设备采用重置成本法；土地采用成本逼近法、假设开发法。现将资产评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他报告使用者

（一）委托方、产权持有者

委托方：辽宁省盘锦市中级人民法院

住址：辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路

产权持有者：盘锦远孚化工有限公司

住址：盘锦市盘山县新县城工业区

（二）委托方以外的其他报告使用者

法律法规规定的相关机构。



二、评估目的

本次评估的目的是为委托方确定被申请人盘锦远孚化工有限公司的土地、机器设备资产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

评估对象为委托方拟处置的盘锦远孚化工有限公司的土地、机器设备资产，评估范围为：土地 3 宗，总面积为：288273.8 平方米；机器设备共 45 项。详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

根据本次评估的特定目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选择市场价值作为评估价值类型。

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 8 月 11 日由委托方商定。该日期接近评估人员实际评估日期，有利于评估人员更好的把握被评估资产在评估基准日的状况，真实反映资产在基准日的现时价值。



六、评估依据

（一）行为依据

辽宁省盘锦市中级人民法院（2021）辽 11 委字第 00726 号 “司法鉴定评估委托书”。

（二）法规依据

1. 资产评估法；
2. 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），颁布时间：2018年8月28日；
3. 法办【2018】273号《人民法院委托评估工作规范》的通知，颁布时间：2018年12月10日；
4. 中评协【2019】14号中国资产评估协会关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知，颁布时间：2019年5月6日；
5. [中评协（2019）24号关于在全国范围内开展资产评估报告统一编码管理工作的通知，颁布时间：2019年8月28日；
6. 辽高法（2019）93号《辽宁省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作规定（试行）》的通知，颁布时间：2019年7月13日
7. 其他与资产评估有关的法律、法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》2017年10月1日起施行；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》 2017年10月1日起施行；



3. 《资产评估准则——评估报告》2019年1月1日起施行；
4. 《资产评估准则——评估程序》2019年1月1日起施行；
5. 《资产评估准则——资产评估委托合同》2017年10月1日起施行；
6. 《资产评估准则——企业价值》2019年1月1日起施行；
7. 《资产评估准则——资产评估档案》2019年1月1日起施行；
8. 《资产评估准则——利用专家及相关报告》2019年1月1日起施行；
9. 《资产评估准则——无形资产》2017年10月1日起施行；
10. 《资产评估准则——不动产》2017年10月1日起施行；
11. 《资产评估准则——机器设备》2017年10月1日起施行；

（四）取价依据

1. 评估人员现场勘察、收集、调查到的与评估对象相关的资料；
2. 参照同类设备现行市场价格；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（1987年1月1日首次施行，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改，2020年1月1日起施行）
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日首次施行，中华人民共和国主席令第74号，2019年4月23日起施行）
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）4. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》



7. 盘政发[2018]80号文件《盘锦市人民政府关于调整盘锦市征地区片综合地价的通知》
8. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》；
9. 关于耕地占用税征收管理有关事宜的通知（辽财税[2008]114号2008年1月1日起施行）；
10. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》；
11. 辽政发（2005）48号《关于征收耕地开垦费、土地复垦费和耕地闲置费的通知》规定；
12. 《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税[2014]101号）；

七、评估方法

资产评估通常使用的评估方法主要有市场比较法、收益法、成本法等，市场法适用于同一供需圈内，类似资产交易案例较多的资产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的资产估价；不宜采用市场法和收益法评估的情况下，通常采用成本法进行评估。

根据此次评估目的及类似交易市场活跃程度，设备采用重置成本法；土地采用成本逼近法、假设开发法。

八、评估程序实施过程和情况

本所接受委托后，组成评估小组，针对评估目的和评估对象的具体情况拟订评估计划，对评估范围内全部资产进行了价值评估。具体评估过程如下：

1. 听取委托方介绍关于被评估资产的情况，明确评估目的、对象和范围，



- 与委托方商定了评估基准日，签署资产评估委托协议书。
2. 拟订评估方案，使本次评估工作有计划、有步骤地循序进行。
 3. 指导委托方清查、填报被评估资产，搜集资料，并通过现场勘察，对所提供资料进行核实验证。
 4. 选择适当的评估方法，对具体评估对象进行评定估算求得评估结果。
 5. 分析确定评估结果，撰写工作底稿，进行内部审核，与委托方及产权持有者核实资料数据，汇总编写资产评估报告书。
 6. 提交资产评估报告书，将评估资料整理归档。

九、评估假设

（一）基本假设

评估工作采用了交易假设、公开市场假设、持续使用假设等资产评估基本前提假设。

1. 交易假设：交易假设是假定所有待评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：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个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，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；

（二）具体假设

具体假设指的是在评估中所采用的具体的评估假设，通常包含对以下事



项的假设：

1. 假设委托方及产权持有者提供的评估对象的情况资料是真实的；
2. 假设纳入评估范围的资产产权全部归本评估报告中的产权持有者所有，无争议；
3. 假设评估对象是没有被查封、未设立原有的担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估；
4. 假设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会出现恶化；
5. 假设无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、特别事项说明

1. 我所及参加评估人员与委托方、产权持有者无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德。
2. 委托方及产权持有者所提供的资料、文件是评估工作的基础，如其中存在虚假、错误或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效。
3. 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，本次评估仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不对评估对象法律权属确认或发表意见。
4. 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. 评估结论形成过程中未考虑评估费、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。

6. 本资产评估报告是根据人民法院提供的信息和资料结合本所现场清查资料出具，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。
7. 抵押清单中的 1013 项设备，现场清查未见实物，未予评估。

十一、评估报告使用限制说明

1. 本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 本评估报告使用权归委托方所有，未征得本评估机构的同意，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. 本评估报告的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 8 月 11 日起至 2022 年 8 月 10 日止。超过 2022 年 8 月 10 日，需重新进行资产评估。

十二、评估结论

经评估，委估资产在评估基准日 2021 年 8 月 11 日的评估总值为 258,608,540.00 元（大写：贰亿伍仟捌佰陆拾万捌仟伍佰肆拾元整）。

评估结果汇总表如下：

评估结果汇总表

金额单位：人民币元



序号	资产类别	帐面原值	帐面净值	重置价值	评估值
1	土地				112,729,546
2	机器设备			302,637,475	145,878,994
	合计			302,637,475	258,608,540

评估结论只在上述评估原则、依据、假设前提存在的条件下成立，仅为本评估目的服务。评估结论详见《资产评估明细表》。

十三、评估报告日

评估报告日二〇二一年十一月十四日，为专业意见最终形成日。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

评估机构负责人（签章）：

盘锦鸿兴房地产资产评估事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年十一月十四日



附 件

1. 司法鉴定评估委托书
2. 评估机构营业执照复印件
3. 资产评估机构资格证书复印件
4. 签字资产评估师资格证书复印件
5. 评估对象所涉及的主要权属证明材料。
6. 资产评估明细表
7. 现场图片