

张家口市桥西区人民法院委托评估
田风华、王海英与宝音、图娅、锡林郭勒盟盛原
工贸有限责任公司借款合同纠纷一案涉及建
（构）筑物、机器设备及房产的
资产评估报告

张垣评报字(2022)第8号

张家口张垣资产评估有限责任公司接受张家口市桥西区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对其委托的涉案资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘与市场调查，对委托资产在2022年1月11日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人和其他相关当事方

委托人：张家口市桥西区人民法院

其他相关当事方：田风华、王海英、宝音、图娅、锡林郭勒盟盛原工贸有限责任公司

二、评估目的

为张家口市桥西区人民法院提供涉案的资产在评估基准日2022年1月11日市场价值的参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据张家口市桥西区人民法院《评估委托书》（2021）冀0703委评64号内容，本

次评估对象是对其受理的田风华、王海英与宝音、图娅、锡林郭勒盟盛原工贸有限责任公司借款合同纠纷一案，对案中宝音、图娅名下位于锡林郭勒盟盛原工贸有限责任公司的建（构）筑物及机器设备、锡林浩特市杭办青格勒社区福泰园小区2号楼3单元401室房屋及车库的评估价值。

（二）评估范围

纳入本次评估范围的是宝音、图娅名下位于锡林郭勒盟盛原工贸有限责任公司的建（构）筑物及机器设备、锡林浩特市杭办青格勒社区福泰园小区2号楼3单元401室房屋及车库具体情况为：

1、锡林郭勒盟盛原工贸有限责任公司厂区资产

建（构）筑物包括：屠宰车间、库房、羊圈、办公室、冷库等，共计32项，其中屠宰车间为砖墙彩钢顶结构，内墙部分贴砖，檐高3.9米、冷库为彩钢结构，内墙喷涂聚氨酯保温材料，檐高4.7米、办公室为砖木结构，檐高3.25米，地面为地板砖，墙面壁纸，石膏板吊顶。

机器设备包括：屠宰生产线、制冷设备、绞肉机、切片机、模具、空气压缩机、化验设备、办公设备等，共计55项。

2、锡林浩特市杭办青格勒社区福泰园小区2号楼3单元401室房屋

（1）委托方提供的房产详细信息如下：

不动产坐落：锡林浩特市杭办青格勒社区福泰园小区东区2#03041

房屋所有权人：宝音、图娅

房屋性质：市场化商品房

建筑结构：混合

所在层/总层数：4/4

建筑面积：91.56平方米

不动产权证书号：蒙（2018）锡林浩特市不动产第0023016号

（2）房屋现场勘察情况如下：

房产坐落于内蒙古锡林郭勒盟锡林浩特市杭办青格勒社区福泰园小区2号楼3单元401室，楼层总层数为4层，房屋所在层为4层，结构为砖混，入户门为防盗门，塑钢门窗，层高2.7米，外墙保温涂料。

3、锡林浩特市杭办青格勒社区福泰园小区东区2#01017车库

(1) 委托方提供的房产详细信息如下：

不动产坐落：锡林浩特市杭办青格勒社区福泰园小区东区2#01017

房屋所有权人：宝音、图娅

建筑结构：混合

所在层/总层数：1/4

建筑面积：19.4平方米

房屋产权证号：116021104666

(2) 房屋现场勘察情况如下：

房屋座落于锡林郭勒盟锡林浩特市杭办青格勒社区福泰园小区2#01017，总层数为4层，所在层数为1层，用途为车库，车库门为卷帘门。

详细情况见报告后附的《建（构）筑物评估明细表》。

四、价值类型

根据本次评估目的，评估对象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正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是2022年1月11日。

评估基准日是本着尽可能与评估目的的实现日接近的原则，根据委托方资产清查日期由评估机构与委托方协商确立的，所评资产的状况均以基准日的现状为准，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估所采用的依据在评估基准日均是有效的，包括：

（一）主要法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日 中华人民共和国主席令第四十六号）；
2. 与资产评估相关的其他法律、法规。

（二）行为依据

张家口市桥西区人民法院（2021）冀0703委评064号《评估委托书》。

（三）准则依据

1. 资产评估基本准则（财资[2017]43号）2017年8月23日；
2. 资产评估职业道德准则（中评协[2017]30号）2017年9月8日；
3. 资产评估执业准则—资产评估报告（中评协[2018]35号）2018年10月30日；
4. 资产评估执业准则—资产评估程序（中评协[2018]36号）2018年10月30日；
5. 资产评估执业准则—资产评估委托合同（中评协[2017]33号）2017年9月8日；
6. 资产评估执业准则—资产评估档案（中评协[2018]37号）2018年10月30日；
7. 资产评估执业准则—机器设备（中评协[2017]39号）2017年9月8日；
8. 资产评估执业准则—不动产（中评协[2017]38号）2017年9月8日；
9. 资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47号）2017年9月8日；
10. 资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）2017年9月8日；
11. 其他。

（四）产权依据

1. 张家口市桥西区人民法院（2021）冀0703委评064号《评估委托书》；
2. 《内蒙古自治区房地产权属登记簿》；
3. 《不动产登记信息查询结果》；

2. 其他。

（五）取价依据

在本次评估中，评估人员选取的确定资产评估价值的技术标准及参考资料主要包括：

- 1、《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》；
- 2、《内蒙古自治区通用安装工程预算定额》；
- 3、评估基准日适用的《锡林郭勒盟工程造价信息》；
- 4、机械工业出版社的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 5、市场调查；
- 6、网络询价；
- 7、其他。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》以及其他相关法律法规的有关规定，评估人员根据张家口市桥西区人民法院委托资产的实际情况采用成本法和市场法进行评估，具体情况如下：

1、建（构）筑物

评估人员首先对涉案的建（构）筑物进行详细的现场勘察测量，落实建筑结构、工程量，了解使用和维护保养等情况；然后对建（构）筑物采用成本法进行评估。

即以评估基准日的建筑装饰材料和施工技术、工艺，重新建造一幢待评建筑物所投入的成本来确定重置成本。再根据建（构）筑物的现状评价建（构）筑物的成新程度及相关影响因素，评定出成新率，进而求取评估值。评估价值的确定依据以下公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

（1）重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{建安工程费} + \text{前期费用和其他税费} + \text{资金成本}$$

①对建安工程费的确定

根据委评建（构）筑物的特点以及评估过程中收集到的资料情况，采用类比法确定建安工程费。

建安工程费=单方造价×工程数量。

类比法，是由评估人员根据所掌握的工程造价信息提供的类似建（构）筑物的单方造价，结合被评建（构）筑物的建筑结构、装饰、装修等特征，逐项进行对比分析，调整差异因素的影响，确定委评建（构）筑物的单方造价，计算出建安工程费。

②前期费用

在确定建安工程费的基础上，根据内蒙古自治区的有关规定，计算委评建（构）筑物实际发生的前期费用。

③资金成本的确定

根据评估对象的合理建设工期、评估基准日已发布的LPR贷款利率，结合借贷市场资金供需情况确定，计算资金成本。假设建造投资在工期内均匀投入，计算公式为：

资金成本=（建安工程费+前期费用和其他税费）/2×贷款利率×合理建设工期

（2）成新率的确定

根据建（构）筑物的具体情况，采用打分法确定成新率。

打分成新率。即按结构、装修、设施安装等三部分中的分项内容分别进行现场打分，并计算出该部分的评定分率，然后按各部分权重系数计算成新率。

成新率=∑（各部分评定分率×权重系数）

各部分评定分率=∑实际评定分÷∑标准分。

权重系数参照《资产评估常用数据和参数手册》中的有关资料，并结合各部分价值占建（构）筑物全部价值的比重确定。

2、机器设备

对机器设备的评估，评估人员首先通过询问了解有无毁损、报废等情况。然后对照实物资产进行现场勘察，了解维护保养情况、技术特点。通过查阅设备价格手册、

向有关厂家询价以及市场调查等方式搜集有关价格资料，按现行市场价值估算其重置成本。再根据机器设备等物品的实际情况，评定出成新率，进而求取评估价值。评估价值的确定依据以下公式：评估价值=重置成本×成新率。

3、锡林浩特市杭办青格勒社区福泰园小区2号楼3单元401室房屋及车库

委评房产位于锡林郭勒盟锡林浩特市，目前锡林浩特市房地产市场交易相对活跃，采用市场法更能反映委评资产的市场公允价值，故对委评房产，采用市场法评估，而不采用收益法和成本法。

市场法也称市场价格比较法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市场成交价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

(1) 对于所采用评估方法的具体介绍

依据锡林浩特市房地产交易市场上与委评房产情况近似交易案例的参考售价，再结合委评房产自身的实际情况，获得委评房产的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估时间：自 2021 年 1 月 11 日至 2022 年 3 月 11 日。

(二) 评估步骤：

1. 根据张家口市桥西区人民法院（2021）冀 0703 委评 064 号《评估委托书》内容明确评估目的、评估范围；
2. 制定评估工作方案、决定参加人员、组织形式、时间进度及评估程序；
3. 根据委托方的《委托书》对委托方提供的资料进行查验，检查是否符合要求；
4. 评估人员在认真核实资产产权的基础上，通知委托方及有关人员深入现场，按操作规范的要求对委评资产进行核实、勘察和鉴定，听取法院及现场人员对资产现状的介绍；
5. 进行市场调查和现行价格的查询与检索、收集相关的价格信息资料；

6. 确定适宜的评估方法和参数对各类资产分别进行评定估算、汇总整理评估结果、撰写评估报告及评估说明，经三级审核后出具正式评估报告书。

九、评估假设

（一）遵循交易假设。即假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评资产的交易条件等模拟进行估价。

（二）遵循公开市场假设。即评估作价的依据和评估结论在公开市场存在或成立

（三）产权无瑕疵假设。即假设委评资产的取得合法合规，产权无任何瑕疵的前提下确定委评资产的评估价值。

十、评估结论

张家口市桥西区人民法院委托评估涉案的建（构）筑物、机器设备、房产在评估基准日2022年1月11日的评估值合计为：叁佰壹拾贰万陆仟零贰拾伍元整（¥3,126,025.00）。

（评估结论详细情况见资产评估明细表）

十一、特别事项说明

（一）评估工作中由委托方及其有关人员提供的与评估相关的产权证明文件及其他有关文件资料，是编制本报告的基础。委托方对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责；

（二）依据《资产评估对象法律权属指导意见》等规定，评估人员在估价现场，关注了评估对象法律权属情况，调查了与权属相关的事项；

（三）本评估报告中委评资产的评估价值，只有在本次评估目的下方为有效，若改变评估目的，应另行评估；

（四）纳入评估范围的资产其评估价值的存在以其以合法方式取得并受相关法律保护为前提；

（五）锡林郭勒盟盛原工贸有限责任公司厂区内建筑物未提供房屋所有权证书，

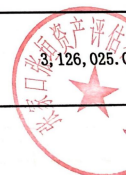
评估结果汇总表

评估基准日：2022年1月11日

委托方：张家口市桥西区人民法院

共1页第1页
金额单位：人民币元

序号	项 目	评估价值
1	建（构）筑物	2,409,905.00
2	机器设备	326,120.00
3	福泰园房产	390,000.00
	合 计	3,126,025.00



评估机构：张家口张垣资产评估有限责任公司

建（构）筑物评估明细表

委托方：张家口市桥西区人民法院

评估基准日：2022年1月11日

共2页第1页
金额单位：人民币元

编号	建筑物名称	建筑结构	建成年月	单位	数量	评估价值			备注
						重置成本	成新率%	评估值	
1	西侧排房	砖彩钢		m ²	308.43	262,136.00	60	157,282.00	
2	厕所	砖彩钢		m ²	18.90	9,594.00	65	6,236.00	
3	设备间	砖彩钢		m ²	26.16	23,595.00	80	18,876.00	
4	彩钢棚	简易		m ²	10.20	575.00	75	431.00	
5	水箱间	彩钢钢		m ²	30.00	15,221.00	80	12,177.00	
6	水池	砖		m ²	42.82	13,638.00	75	10,229.00	
7	地理水池	砖		m ²	73.92	25,012.00	75	18,759.00	
8	彩钢库房（冷库）	彩钢钢		m ²	227.96	335,828.00	80	268,662.00	
9	小车间	砖彩钢		m ²	49.50	44,663.00	80	35,730.00	
10	彩钢棚	简易		m ²	54.45	3,069.00	80	2,455.00	
11	水池	砖		m ³	10.58	3,579.00	80	2,863.00	
12	待宰羊圈	砖		m ²	183.00	62,037.00	70	43,426.00	
13	无顶羊圈	砖		m ²	73.81	8,319.00	65	5,407.00	
14	小羊圈	砖		m ²	23.08	3,901.00	80	3,121.00	
15	彩钢房	彩钢钢		m ²	22.40	11,362.00	80	9,090.00	
16	车间（屠宰车间）	砖彩钢		m ²	400.95	684,124.00	80	547,299.00	
17	仓库	砖彩钢		m ²	49.41	16,735.00	80	13,388.00	
18	仓库	彩钢		m ²	27.84	3,138.00	80	2,510.00	
19	参观房	砖彩钢		m ²	7.40	8,341.00	80	6,673.00	
20	冷库口	彩钢		m ²	39.59	2,233.00	80	1,786.00	
21	棚	简易		m ²	14.10	1,589.00	80	1,271.00	

机器设备评估明细表

委托方名称：张家口市桥西区人民法院

评估基准日：2022年1月11日

共4页，第2页
金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置年月	评估价值			备注
							重置成本	成新率%	评估值	
17	紫外线灭蝇灯			台	2		140.00	45	60.00	
18	制冷机组			套	1	2007	459,000.00	35	160,650.00	
19	空气压缩机	V-0.8/1	大连冷冻机股份有限公司	台	1	2018.6	2,080.00	65	1,350.00	
20	配电设备			套	1		11,990.00	50	6,000.00	
21	供暖锅炉	CWSG-58/60-ALL	河北天富采暖设备厂	台	1	2016.5	5,010.00	45	2,250.00	
22	制冷设备	YBF4H-152ZR	北京博莱特制冷设备有限公司	套	2	2014.4	54,500.00	40	21,800.00	
23	电热恒温干燥箱	202-0型	天津泰斯特仪器有限公司	台	1		2,200.00	65	1,430.00	
24	电热恒温培养箱	DH3600 II	天津泰斯特仪器有限公司	台	1	2012.2	3,500.00	65	2,280.00	
25	快速混匀器	SK-1	常州荣华仪器制造有限公司	台	1	2017.30	500.00	45	230.00	
26	电子万用炉		北京市光明医疗仪器有限公司	台	1		300.00	50	150.00	
27	数显恒温水浴锅	HH-2	金坛市华峰仪器有限公司	台	1	2015	360.00	50	180.00	
28	手提式压力蒸汽灭菌器	YX-18LM	江阴滨江医疗设备有限公司	台	1	2012	1,000.00	30	300.00	
29	组织捣碎匀浆机	JJ-2	常州荣华仪器制造有限公司	台	1		900.00	65	590.00	
30	离心机	800	江苏省金坛市荣华仪器制造有限公司	台	1	2015.00	280.00	45	130.00	
31	电子天平	DT-200	天福	台	1		380.00	50	190.00	
32	桌面工作台	VD-650	江苏通净净化设备有限公司	台	1	2012	1,400.00	45	630.00	

机器设备评估明细表

委托方名称：张家口市桥西区人民法院

评估基准日：2022年1月11日

共4页，第3页
金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置年月	评估价值			备注
							重置成本	成新率%	评估值	
33	紫外线消毒灯			台	1		200.00	50	100.00	
34	打标机	TTP-244PYO	鼎翰科技	台	2		4,000.00	50	2,000.00	
35	针式打印机	AR-500 II	得实	台	2		1,800.00	40	720.00	
36	台式电脑			台	2		7,000.00	30	2,100.00	
37	打印复印一体机		惠普	台	2		2,800.00	20	560.00	
38	老板桌	1600*800*800		张	4		8,000.00	30	2,400.00	
39	办公桌	1400*600*750		张	7		5,600.00	30	1,680.00	
40	茶几	1100*500*450		台	2		1,200.00	30	360.00	
41	沙发			件	2		1,600.00	30	480.00	
42	高低床			张	2		960.00	30	290.00	
43	单人床			张	3		540.00	30	160.00	
44	铁皮文件柜	900*400*1800		件	7		4,200.00	30	1,260.00	
45	保险柜	500*500*800		件	2		1,600.00	30	480.00	
46	不锈钢水槽			件	1		500.00	30	150.00	
47	手推车	1100*550		辆	12		3,600.00	30	1,080.00	
48	不锈钢圆桌	φ 1150*750		张	1		500.00	30	150.00	

评估人员：郑丽琴、李晓飞、王晓宇

房产评估明细表

评估基准日：2022年1月11日

委托方名称：张家口市桥西区人民法院

1/1
金额单位：人民币元

编号	名称	登记户名	权证号	结构	房屋总层数	所在层	委托方提供的建筑面积 (m ²)	评估价值	备注
1	锡林浩特市杭办青格勒社区福泰园小区东区2#03041	宝音、图娅	蒙(2018)锡林浩特市不动产权第0023016号	混合结构	4	4	91.56	320,000.00	
2	锡林浩特市杭办青格勒社区福泰园小区东区2#01017(车库)	图娅	房屋产权证号116021104666	混合结构	4	1	19.40	70,000.00	
合计:							110.96	390,000.00	