**关于成都市龙泉驿区人民法院执行借款合同纠纷一案的资产评估报告**

赤松正资评鉴字［2022］第23号

赤峰松正资产评估有限公司接受成都市龙泉驿区人民法院的委托，根据国家资产评估的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托鉴定的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查勘、市场调查和询证，对委估的资产所表现的价值做出了公允反映。现将评估情况和评估结果报告如下：

一、委托方、执行人和被执行人

委托方：成都市龙泉驿区人民法院

执行人：刘志强

被执行人：刘小慧、白德旭、李代增、李福龙、扎鲁特旗福鑫石墨矿业有限公司

二、评估目的

本次评估目的是对委托方委托鉴定的通辽市扎鲁特旗福鑫石墨矿业有限公司所有的土地及附着物（含全部设施设备）进行评估并提供现时价值参考。

三、评估范围及对象

纳入本次评估范围的是通辽市扎鲁特旗福鑫石墨矿业有限公司所有的土地及附着物（含全部设施设备）。

具体评估范围以委托方提供的查封扣押清单为准，委估资产的详细参数如面积、规格型号等由评估专业人员现场清查、测量，并经领勘人签字确认（详见评估明细表）。

四、评估基准日

根据成都市龙泉驿区人民法院“委托书”确定本次评估基准日为2022年5月19日。

我们认为该基准日的确定对评估结果的客观性、真实性无影响，并对本次评估目的的实现不会产生不利影响。

本次资产评估工作中，评估价值的确定、评估参数的选取等事项，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定，本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估原则

根据国家关于资产评估的有关规定，本所恪守独立、客观、公正及专业的评估原则，并确保资产评估工作不受外界干扰和评估业务当事人的影响，科学合理地进行资产评定和估算。同时根据资产类别和实际情况，遵循贡献原则、替代原则和预期原则等经济原则。

六、评估依据

（一）行为依据

成都市龙泉驿区人民法院“委托书”

（二）法律、法规准则依据

1、2016第46号主席令《中华人民共和国资产评估法》；

2、财资（2017）43号财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知；

3、中评协（2017）30号中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知；

4、中评协〔2018〕35号《资产评估执业准则――资产评估报告》的通知；

5、中评协〔2018〕36号《资产评估执业准则――资产评估程序》的通知；

6、中评协〔2019〕35号《资产评估执业准则――资产评估方法》的通知；

7、中评协〔2017〕38号关于印发《资产评估执业准则――不动产》的通知；

8、中评协〔2017〕39号关于印发《资产评估执业准则――机器设备》的通知；

9、2017年中评协关于印发《资产评估价值类型指导意见》的通知；

10、2017年中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知；

11、2017年中评协关于印发《资产评估执业准则――利用专家工作及相关报告》的通知。

12、人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见。

（三）取价依据

1、现行市价、评估人员现场勘察及市场调查取得的资料；

2、《内蒙古自治区建筑工程预算定额》（2017版）；

3、《内蒙古自治区装饰工程预算定额》（2017版）；

4、《内蒙古自治区安装工程预算定额》（2017版）；

5、《内蒙古自治区建筑工程费用定额》（2017版）；

6、机电产品报价系统；

7、通政字（2017）195号《通辽市人民政府关于公布实施科尔沁区中心城区城镇基准地价更新成果的通知》；

8、其他与本次评估有关的资料。

（四）权属依据

1、成都市龙泉驿区人民法院委托书；

2、成都市龙泉驿区人民法院查封（扣押）财产清单；

3、土地登记审批表；

4、国有建设用地使用权出让合同。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

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。

市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

当评估业务针对的是特定投资者或者某一类投资者，并在评估业务执行过程中充分考虑并使用了仅适用于特定投资者或者某一类投资者的特定评估资料和经济技术参数时，通常选择投资价值作为评估结论的价值类型。

当评估对象是企业或者整体资产中的要素资产，并在评估业务执行过程中只考虑了该要素资产正在使用的方式和贡献程度，没有考虑该资产作为独立资产所具有的效用及在公开市场上交易等对评估结论的影响，通常选择在用价值作为评估结论的价值类型。

当评估对象面临被迫出售、快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况时，通常选择清算价值作为评估结论的价值类型。

当评估对象无法使用或者不宜整体使用时，通常考虑评估对象的拆零变现，并选择残余价值作为评估结论的价值类型。

此次评估中，评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

八、资产评估假设

1、交易假设。交易假设是假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

九、评估方法

对委估的房屋建构筑物及机器设备采用成本法进行评估；对土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

十、评估过程

经过接受委托、现场勘测、评定估算、结论分析、提交报告等过程。具体如下：

1、接受委托：接受项目委托、根据评估目的确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估方案；

2、现场勘测：本所评估人员对委估资产进行现场勘察，并收集准备资料，检查核实资产与验证有关资料；

3、评定估算：通过市场调查，选择评估方法，收集市场信息，进行评定估算；

4、结论分析：分析评估结论，撰写评估报告，进行内部复核。

十一、评估结果

在实施了上述评估程序和方法后，委托方用于本报告所列明之目的的资产评估价值为（人民币）:**壹仟叁佰玖拾肆万柒仟肆佰壹拾叁元叁角（￥13,947,413.30元）。**

详见“资产评估明细表”。

十二、特别事项说明

1、本报告所称“评估价值”是指所评估资产在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，本报告书所列明之目的而提出的公允价值意见。

2、委托方与资产占有方对申报材料及提供的有关法律证明文件负完全的法律责任，对所委托评估资产的完整性、合法性和真实性承担法律责任。

3、受委托方的委托，本次评估范围只以委托方委托鉴定的资产为限。

4、本次评估是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，评估机构及评估专业人员与委托方及资产占有方无任何特殊利害关系，评估专业人员在评估过程中恪守职业道德和规范。

5、遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是评估专业人员的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

6、本次评估资产的具体评估范围以委托方提供的查封扣押清单为准，委估资产的详细参数如面积、规格型号等由评估专业人员现场清查、测量，并经领勘人签字确认。

评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7、因委托方及资产占有方仅提供土地登记申请及土地使用权出让合同作为产权依据，房屋建构筑物及设备未能提供产权依据，委托方对所提供的资料的真实性和可靠性负完全的法律责任、经济责任，我们仅对委估资产的价值予以估算并发表专业意见。对其产权的确认已超出资产评估师的执业范围。如因产权资料的某些瑕疵而影响评估结论，评估机构及执行本次评估业务的资产评估师不负任何责任。

本评估报告使用者应特别注意特别事项对评估结论的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

（四）评估报告的使用有效期

根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

本评估报告日为二0二二年六月十四日。

　 法定代表人：

赤峰松正资产评估有限公司

资产评估师：

中国•内蒙

资产评估师：

二0二二年六月十四日