本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法拟执行财产处置参考价目的资产评估报告

寿光市人民法院拟执行姜国贤与陈洪明借款合同纠纷一案中涉及的固定资产-房屋建筑物的价值

资产评估报告

寿圣诚评报字(2021)第009号

（共一册，第一册）

## 寿光圣诚资产评估有限公司

## 二〇二一年十一月十八日

# 目 录

**[声 明 1](#_Toc863)**

**[资产评估报告摘要 2](#_Toc30979)**

**[资产评估报告正文 6](#_Toc26992)**

[一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 6](#_Toc8238)

[二、 评估目的 7](#_Toc17408)

[三、 评估对象和评估范围 7](#_Toc1167)

[四、 价值类型 7](#_Toc32244)

[五、 评估基准日 7](#_Toc16182)

[六、 评估依据 8](#_Toc8774)

[七、 评估方法 10](#_Toc32388)

[八、 评估程序实施过程和情况 10](#_Toc7372)

[九、 评估假设](#_Toc8970) 14

[十、 评估结论 1](#_Toc25339)4

[十一、 特别事项说明 14](#_Toc22533)

[十二、 评估报告使用限制说明 17](#_Toc29441)

[十三、 资产评估报告日 18](#_Toc26643)

[十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 1](#_Toc21500)7

**[资产评估报告附件](#_Toc16072)** [19](#_Toc16072)

# 

# 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师不承担责任。

三、本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。

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

七、评估对象涉及的资产、负债清单以及收益预测资料由被评估单位申报并经其签章确认，所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人、被评估单位和相关当事人的责任。

八、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事人无利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘察;我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

十、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

# 资产评估报告摘要

寿圣诚评报字(2021)第009号

重要提示

本摘要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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

寿光市人民法院：

寿光圣诚资产评估有限公司接受贵院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对寿光市人民法院在拟执行姜国贤与陈洪明借款合同纠纷一案中涉及的固定资产-房屋建筑物的价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：本次评估目的是确定评估基准日对被拟执行人姜国贤与陈洪明借款合同纠纷一案中涉及的寿光市晨鸣路东荟仕名苑11号楼6单元501室的处置市场价值，为寿光市人民法院提供上述房屋建筑物的处置参考价。

评估对象：评估对象为寿光市人民法院在拟执行姜国贤与陈洪明 借款合同纠纷一案中涉及的寿光市晨鸣路东荟仕名苑11号楼6单元501室的处置市场价值。

评估范围：仅限于寿光市人民法院在拟执行姜国贤与陈洪明借款合同纠纷一案中涉及的寿光市晨鸣路东荟仕名苑11号楼6单元501室。

评估基准日：2021年11月04日

价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

评估方法：本项目采用成本法评估方法进行评估。

评估结论：截至评估基准日，寿光市人民法院在拟执行姜国贤与陈洪明借款合同纠纷一案中涉及的寿光市晨鸣路东荟仕名苑11号楼6单元501室，资产评估值为人民币陆拾贰万肆仟玖佰陆拾元整（￥624,960.00）。评估结果见下表：

**固定资产评估明细表**

**被评估方：陈洪明 金额单位：人民币元**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名称 | 面积 | 评估价值 |
| 荟仕名苑11号楼6单元501室 | 138.88 | 624,960.00 |

本资产评估报告仅为寿光市人民法院在拟执行姜国贤与陈洪明 借款合同纠纷一案中涉及的寿光市晨鸣路东荟仕名苑11号楼6单元501室财产处置价提供价值专业意见，评估结论的使用有效期限自评估基准日2021年11月04日至2022年11月03日。

**特别事项说明**

（1）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见。

（2）本报告是在被评估企业提供基础文件数据资料的基础上做出的。被评估企业对所提供会计记录、会计凭证以及相关数据的真实性和可靠性负责；本报告评估结论是对2021年11月04日这一基准日被评估方固定资产-房屋建筑物的客观公允反映，我们对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

（3）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。在评估固定资产时，我们未考虑该等资产所欠付的抵押、担保以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等。

（4）评估中由于条件所限，未对委估的设备进行各项性能指标测试，评估人员实施了现场勘察对其外观、品牌、型号等进行核查，测试其质量完好。

（5）本报告含有若干附件文件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

（6）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事

项：

①据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前没有重大事项披露。

②在评估基准日后、评估结论使用有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

A．在评估基准日后使用有效期内，当资产数量及作价标准发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应的调整。

B．当资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格产生严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确认评估价。

C．由于评估基准日后资产的数量、价格标准的发生变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整，一般说来，当发生评估基准日后事项时，不能直接使用评估结论。

上述评估结论若需经有关部门审核备案，在取得备案批复后方可正式使用，资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

寿光市人民法院拟执行姜国贤与陈洪明借款合同纠纷一案中涉及的固定资产-房屋建筑物的价值

资产评估报告

寿圣诚评报字(2021)第009号

寿光市人民法院：

寿光圣诚资产评估有限公司接受贵院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对寿光市人民法院在拟执行姜国贤与陈洪明借款合同纠纷一案中涉及的固定资产-房屋建筑物的价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

## 委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托方简介

委托方名称：寿光市人民法院

（二）被评估方简介

1.名称：陈洪明

2.住所地：荟仕名苑11号楼6单元501室

联系电话：18765120666

身份证件：370723197601171365

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本报告使用者除委托方、被评估方外，按照相关规定，还有核准备案部门以及法律、法规规定的其他评估报告使用者。

## 评估目的

本次评估目的是确定评估基准日对被拟执行人姜国贤与陈洪明借款合同纠纷一案中涉及的寿光市晨鸣路东荟仕名苑11号楼6单元501室的处置市场价值，为寿光市人民法院提供上述房屋建筑物的处置参考价。

## 评估对象和评估范围

## **(一)评估对象**

评估对象为寿光市人民法院在拟执行姜国贤与陈洪明借款合同纠纷一案中涉及的寿光市晨鸣路东荟仕名苑11号楼6单元501室的处置市场价值。

**(二)评估范围**

仅限于寿光市人民法院在拟执行姜国贤与陈洪明借款合同纠纷一案中涉及的寿光市晨鸣路东荟仕名苑11号楼6单元501室。

**(三)委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。**

（**四）引用其他机构出具的报告结论**

本次评估报告中基准日资产未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、价值类型

根据《资产评估价值类型指导意见》第四条：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

根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

## 五、评估基准日

本报告评估基准日是 2021年11月04日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，本次评估是为委托人确定处置参考价所用，故选择2021年11月04日作为评估基准日。本次评估基准日由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

## 六、评估依据

1. 经济行为依据

1.《寿光市人民法院委托书》（2021)鲁0783执3116号。

1. 法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年7月2日中华人民共和国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.《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；

3.《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）；

4.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；

5.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家

税务总局令第 50 号，经财政部、国家税务总局令第 65 号修订)；

6.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；

7.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

8.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号 )；

9.《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》；

10.有关其他法律、行政法规、通知文件等。

11.《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号， 2007年3月16日发布）

(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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

5.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

7.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

11.《资产评估执专家指引第8号—资产中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

12.《资产评估执专家指引第1号—金融企业评估中应关联的金融监管指标》（中评协〔2015〕62 号）；

(四)权属依据

1.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.寿光市销售信息价；

2.资产评估专业人员市场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；

3.与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

**（一）评估方法的选择**

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

成本法是以评估对象的重置成本为基础的评估方法。成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象的评估方法的总称。

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

1.资产的重置成本

资产的重置成本就是资产的现行再取得成本。重置成本的构成要素一般包括建造或者购置评估对象的直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。重置成本应当是社会一般生产力水平的客观必要成本，而不是个别成本。

2.资产的实体性贬值

资产的实体性贬值，亦称有形损耗，是指资产由于使用和自然力的作用导致资产的物理性能损耗或下降引起的资产价值损失。资产的实体性贬值通常采用相对数计量，即实体性贬值率，用公式表示为：

资产实体性贬值率=资产实体性贬值/资产重置成本\*100%

3.资产的功能性贬值

资产的功能性贬值是指由于技术进步引起资产功能相对落后而造成的资产价值损失。它包括由于新工艺、新材料和新技术的采用，而使原有资产的建造成本超过现行建造成本的超支额以及原有资产超过体现技术进步的同类资产的运营成本的超支额。功能性贬值可以体现在两个方面：一是从运营成本角度看，在产出量相等的情况下，评估对象的运营成本要高于同类技术先进的技术；二是从产出能力角度看，在运营成本相类似的情形下，评估对象的产出能力要低于同类技术先进的资产。

估算功能性贬值时，主要根据资产的效用、生产加工能力、功耗、物耗、能耗水平等功能方面的差异造成的成本增加或效益降低，相应确定功能性贬值额。同时，还要重视技术进步因素，注意替代设备、替代技术、替代产品的影响以及行业技术装备水平现状和资产更新换代速度。

4.资产的经济性贬值

资产的经济性贬值是指由于外部条件变化引起的资产闲置、收益下降等造成的资产价值损失。就表现形式而言，资产的经济性贬值有两种：一是资产的利用率下降，甚至闲置等；二是资产的运营收益减少。

采用成本法评估资产的前提条件是：

评估对象能够正常使用或者在用。

评估对象能够通过重置途径获得。

评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

市场法，是指将评估对象在市场上已有交易性案例的资产进行比较，以参考市场交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物。

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方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据-未来盈利能力为基础评价资产价值，反应了资产对于所有者具有价值的本质方面。但预测未来收益和选取折现率难度较大，采用收益法需要一定的市场基础条件。

本次评估采用了成本法进行了评估。

**（二）评估方法的具体运用**

企业价值评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本次评估系单项资产评估，需要和其他设备一并分析其未来收益，单项资产难以分析其盈利能力，因此不能满足收益法评估的要求；纳入评估范围的设备为专用设备，不存在比较活跃的二手交易市场，市场法的运用受到限制。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2021年11月04日对评估对象涉及的市场价值实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2021年11月04日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.拟定评估方案

2.组建评估团队

(三)市场调查

资产评估专业人员于2021年11月04日-2021年11月08日对评估对象涉及的资产进行了必要的市场调查。

①搜集交易实例，即搜集大量发生过交易的机器价值拍卖及其成交价格、成交日期、付款方式等信息。

②选取可比实例，即从搜集的大量交易实例中选取一定数量符合一定条件的交易实例。

③对可比实例成交价格进行处理。根据处理的内涵不同，分为价格换算、价格修正和价格调整。价格换算主要是对可比实例成交价格的表现形式进行处理，使各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。这种处理称为建立比较基准。价格修正是把可比实例实际而可能是不正常的成交价格处理成正常价格，即对可比实例实际而可能是不正常的成交价格进行“改正”。

④求取比准价值，即把多个可比实例成交价格经过处理得到的多个比准价值综合为一个比准价值。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)一般假设

1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，被评估单位经营环境相对稳定，所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.本次评估以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提。

3.假设评估对象处于交易过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成

交易价格的估计。

本资产评估报告评估结论在上述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，签名资产评估师及本资产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

按照有关法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对寿光市人民法院在拟执行姜国贤与陈洪明 借款合同纠纷一案中涉及的寿光市晨鸣路东荟仕名苑11号楼6单元501室市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

截至评估基准日，寿光市人民法院在拟执行姜国贤与陈洪明 借款合同纠纷一案中涉及的寿光市晨鸣路东荟仕名苑11号楼6单元501室，资产评估值为人民币陆拾贰万肆仟玖佰陆拾元整（￥624,960.00）。评估结果见下表：

**固定资产评估明细表**

**被评估方：陈洪明 金额单位：人民币元**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名称 | 面积 | 评估价值 |
| 荟仕名苑11号楼6单元501室 | 138.88 | 624960.00 |

## 十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

（一）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象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与必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据；

（二）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当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺；

（三）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。在评估固定资产时，我们未考虑该等资产所欠付的抵押、担保以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等。

（四）评估中由于条件所限，未对委估的设备进行各项性能指标测试，评估人员实施了现场勘察对其外观、品牌、型号等进行核查，测试其质量完好。

（五）评估基准日期后重大事项：

1．评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2．在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏帐等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

（六）本报告含有若干附件，附件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等效力。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

（一）本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

（二）本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

（四）资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日2021年11月04日至2022年11月03日。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（五）本评估报告包含若干附件及资产评估说明和评估明细表，所有附件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。本资产评估报告书一经涂改、换页、复印，将自动失效。

## 十三、资产评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本资产评估报告提出日期为2021年11月18日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

**寿光圣诚资产评估有限公司**

**二〇二一年十一月十八日**

# 资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、委托人和被评估单位的承诺函；

附件三、签名资产评估师的承诺函；

附件四、寿光圣诚资产评估有限公司营业执照副本复印件；

附件五、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件六、中国资产评估协会执业会员证书复印件；

附件七、资产评估明细表；

附件八、《寿光市人民法院委托书》（2021）鲁0783执3116号；

附件九、资产评估机构备案信息表；

附件十、山东省财政厅关于东营元盛资产评估有限公司等263家资产评估机构的备案公告；

附件十一、资产评估委托合同。

**资产评估报告书附件使用范围的声明**

**本资产评估报告书附件附有委托方或委托方上级部门或国家有关部门的重要文件、档案资料或财务资料。本附件仅供委托方使用或与本报告有关的当事人用作了解评估有关情况并报送国有资产监督管理部门、企业主管部门审查而作。未经委托方及评估机构允许，附件的全部或部分内容不得提供给其他单位或个人，也不得见诸于公开媒体。**

**寿光圣诚资产评估有限公司**

**二〇二一年十一月十八日**

**资产评估师承诺函**

**寿光市人民法院：**

受贵院的委托，我们对寿光市人民法院在拟执行姜国贤与陈洪明借款合同纠纷一案中涉及的固定资产-房屋建筑物的价值以2021年11月04日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

* + 1. 具备相应的执业资格；
    2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
    3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
    4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
    5. 充分考虑了影响评估价值的因素；
    6. 评估结论合理；
    7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

资产评估师签章：

2021年11月18日