

# 云南省普洱市中级人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的

## 固定资产评估项目

### 资产评估报告书目录

声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	20
十二、资产评估报告使用限制说明.....	22
十三、资产评估报告日.....	22
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	23
资产评估报告书附件.....	25

# 云南省普洱市中级人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的 固定资产评估项目

## 声明

1.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。

2.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。

3.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。

4.资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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其评估对象可实现价格的保证。

5.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。

6.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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

7.我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与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。

8.我们已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，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。

9.我们出具的本资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，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。

# 云南省普洱市中级人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的 固定资产评估项目

## 资产评估报告书摘要

云南静优资评报字〔2022〕第 04118 号

### 云南省普洱市中级人民法院：

云南静优房地产土地资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法、成本法，按照必要的评估程序，对云南省普洱市中级人民法院拟确定财产处置参考价事宜而涉及的固定资产在 2022 年 04 月 18 日的市场价值进行了评估。我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对被评估资产现状利用前提下于评估基准日的评估结果为人民币：**伍佰贰拾玖万零贰佰元整（小写：RMB 529.02 万元）**。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

序号	科目名称	项数（项）	评估价值
1	房屋建筑物	2	290.02
2	机器设备	90	239.00
资产合计		<b>92</b>	<b>529.02</b>

本评估结论为含增值税评估值。

本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑上述资产尚未支付的相关负债以及相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响；申报资产将来可能存在的权属纠纷，均由委托人和产权持有者负责，与本评估机构无关。

本评估报告结论的使用有效期原则上不应超过评估基准日壹年，自评估基准日 2022 年 04 月 18 日起算，至 2023 年 04 月 17 日止。如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告仅供委托人为本评估报告所列明的评估目的使用。委托人应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，

将由评估报告使用者自行承担 responsibility。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1. 将本评估报告用于其他目的经济行为；
2. 除国家法律、法规规定外，未经云南静优房地产土地资产评估有限公司书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上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和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。资产评估报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的假设前提和使用限制。

# 云南省普洱市中级人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的 固定资产评估项目

## 资产评估报告书

云南静优资评报字（2022）第 04118 号

### 云南省普洱市中级人民法院：

云南静优房地产土地资产评估有限公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法、成本法，按照必要的评估程序，对云南省普洱市中级人民法院拟确定财产处置参考价事宜而涉及的固定资产在 2022 年 04 月 18 日的市场价值进行了评估。现将有关评估情况及评估结论报告如下：

#### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估项目的委托人为云南省普洱市中级人民法院，鉴定被申请方为中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司，产权持有单位为廖惠仙、李聪、普洱绿潮木业有限责任公司。

##### （一）委托人、鉴定被申请方及产权持有单位简介

###### 1、委托人

名称：云南省普洱市中级人民法院

统一社会信用代码：11532700015222909R

地址：云南省普洱市思茅区茶苑路 6 号

###### 2、鉴定申请方

名称：中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司

统一社会信用代码：91530000725289200K

地址：云南省昆明市盘龙区北市区金江路 1 号

###### 3、鉴定被申请方

名称：普洱绿潮木业有限责任公司

统一社会信用代码：91530821734310382M

地址：云南省普洱市宁洱县宁洱镇龙潭路 42 号

#### 4、产权持有单位

产权持有者姓名：廖惠仙、李聪、普洱绿潮木业有限责任公司

#### （二）委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告使用人包括委托人、相关当事人、利害关系人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

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均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

为云南省普洱市中级人民法院确定财产处置参考价提供服务。

## 三、评估对象和评估范围

（一）根据委托人提供的《司法鉴定委托书》，本次评估的对象为固定资产，其中房屋建筑物 2 项，机器设备 90 项。具体如下：

### 1、房屋建筑物

根据委托人提供的《房屋信息查询摘抄表》、《司法鉴定委托书》，本次评估的对象为古城区滇西明珠 A 户型 823 号（131 号）、丰宁小区 56 幢 1 单元 302 号共两项房地产。财产范围包括房屋的所有权、所分摊的土地在剩余使用年限的使用权、与评估对象结构不可分离的装修及附属于房屋的设施设备部分，不包括动产（可移动的家具及装饰品等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。本次委托鉴定范围：具体详见下表：

序号	房屋坐落	房屋所有权证号	权利人	证载用途	结构	层数/总层数	建成年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	古城区滇西明珠 A 户型 823 号（131 号）	古城字第 0003728 号	廖惠仙	住宅	钢混	1-3/3	2012 年	230.17
2	丰宁小区 56 幢 1 单元 302 号	9932541	李聪	住宅	混合	3/7	1998 年	92.07
合计								322.24

### ①、古城区滇西明珠 A 户型 823 号（131 号）

房屋坐落于古城区滇西明珠 A 户型 823 号（131 号），不动产权证书号：古城字第 0003728 号，房屋所有权人为：廖惠仙，现状用途为：住宅，房屋建筑面积：230.17 平方米，建筑结构：钢混结构，联排别墅，房屋总层数为 3 层，位于 1-3 层。

根据《房屋信息查询摘抄表》，该房地产已被普洱市中级人民法院查封，查封类型：执法查封，查封文号：（2019）云 08 执保 18 号，查封文件：普洱市中级人民法院，协助执行通知书，查封期限：2019-12-12 至 2022-12-11。

现场勘查，房屋无租赁情况，房屋有人居住，未腾空，房地产位于丽江市滇西明珠小区，由于被申请人未到场，未能入户查勘，房屋为仿古合院别墅，房屋有前后小花园，通过窗户初步查看，房屋已装修，评估设定装修状况为普装。经物业人员告知，房屋未产权人居住使用，无出租情况，经物业处查询，房屋从 2020 年 11 月至 2021 年 11 月未缴纳物业费，欠缴 3588 元，最终金额以核定为准。

评估对象位于丽江市滇西明珠小区，北临丽江官房花园别墅，南临清溪路，西临香格里拉大道，东临清溪路，估价对象所在位于小区中心地带，面对主景观，地理位置较好，房屋为南北朝向，临香格里拉大道，距离丽江古城约 4 公里，距丽江市火车站约 12 公里，与所在市一级（医院、中学、电影院、行政服务中心）重要设施距离多在 2 公里以内，服务半径较近。周边无特殊交通管制限制，出入可利用交通工具以公交、私家车汽车为主，公交有官房花园别墅站：6 路；11 路车经过，出行便捷度一般。小区为别墅区，设有停车库，能满足该小区业主的停车需求，停车方便度较高，估价对象所在区域位于丽江市古城区，周边房地产类型以住宅、商业为主，绿化程较好，自然环境较好，所在区域人文环境条件较好。

周边配套：商业：金茂古镇、荣城金街、束河古镇、丽江古城商业街；超市：闽旺平价超市（金虹路店）；银行：云南省农村信用社；邮局：中国邮政、顺丰速运；医院：丽江市人民医院、古城区人民医院；学校：丽江古城一中、荣华希望小学、古城区文荣学校、中央民族大学附属中学丽江实验学校，周边多为规划聚集度较高的住宅片区，聚集度较高，人口流动性不大，建设有各种社区活动室，周边有清溪公园、黑龙潭公园，人文环境较好，周边配套齐全。

## ②、丰宁小区 56 幢 1 单元 302 号

房屋坐落于丰宁小区 56 幢 1 单元 302 号，不动产权证书号：9932541，房屋所有权人为：李聪，设计用途：住宅，现状用途为：住宅，建筑面积：92.07 平方米，建筑结

构：混合结构，房屋总层数为7层，位于3层。

根据《房屋信息查询摘抄表》，该房地产已办理抵押权，抵押权人：昆明市五华区农村信用合作联社普吉信用社，被担保主债权数额（最高债权数额）500000，登记时间：2019-06-18，不动产登记证明号：云（2019）昆明市不动产证明第0047170号。

现场勘查，房屋为普通装修，有人居住使用。房屋为三室一厅一厨一卫，约1998年左右建成，房屋维护保养正常。房屋已出租，根据房屋租赁合同显示，由毕晓燕承租使用。房屋水电由承租人缴纳，向丰宁新立物业公司处了解，该房屋至评估基准日无欠物业费情况。

评估对象位于昆明市丰宁小区，北临铁路，南临茭菱路，西临二环西路，东临近华浦路，距离昆明市中心约3公里，距离昆明市火车站约5公里，距离昆明市长水国际机场约35公里。附近有茭菱路为主要出行道路，周边无特殊交通管制限制，出入可利用交通工具以公交、地铁为主，有丰宁小区站，公交7路；56路；58路；66路；85路；115路；231路；K13路；Z131路车经过，附近有地铁3号线经过，有地铁梁家河站，距离地铁站步行约15分钟，出行便捷度较高。小区内无地下停车场，小区内部划有停车位，停车需求紧张，停车方便程度差。周边房地产类型以住宅、商业为主，绿化程度一般，自然环境一般，所在区域人文环境条件一般。

周边配套：商业：经典双城商业街、正大风尚购物广场；超市：家乐福(正大风尚购物广场店)、阳光超市(丰宁路店)、丰宁阳光生鲜市场(丰宁路店)；银行：中国建设银行(昆明泰和支行、富滇银行(昆明科技支行))、交通银行(昆明茭菱路支行)；邮局：中国邮政、顺丰速运，医院：昆明医科大学第二附属医院；农贸市场：丰宁农贸市场；体育馆：昆明体育场；学校：昆明市五华区麻园小学、五华区丰园小学、昆明高新第一小学(经典校区)、昆明市第二十四中学；该小区配套设施齐全、生活方便，社区成熟度较高，居住集聚度较高，商业繁华程一般，周边配套设施齐全。

## 2、机器设备

根据委托人提供的《机器设备评估清单》、《司法鉴定委托书》，本次评估的对象为普洱绿潮木业有限责任公司木材加工机器设备，共计90项，具体详见下表：



序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值
								账面原值
1	热油炉	YGW-9300 1250 大卡	常州新区能源设备公司	台	1	2010/11/1	2012/5/1	2,835,000.00
2	电力变压器	S11-M-250-10/0.4	昆明通变电器公司	台	1	2011/9/1	2012/5/1	64,242.50
3	高低压配电设备	10KV	普洱鑫和	条	1	2011/9/1	2012/5/1	1,360,000.00
4	螺杆空压机	DSR-75A 9.8/8	德斯兰压缩机(上海)公司	台	2	2011/6/1	2012/5/1	159,600.00
5	风送除尘设备	MDF	苏州协力环保设备公司	套	1	2011/7/1	2012/5/1	493,500.00
6	运输车		自制	台	1	2011/11/1	2012/5/1	190,138.73
7	砂光机	SJX10/242/4X8A	苏州三达机械公司	套	1	2011/6/1	2012/5/1	2,158,000.00
8	反应釜	20M3	桂林华德机械公司	台	2	2012/5/1	2012/5/1	294,000.00
9	斗提机		桂林华德机械公司	台	1	2012/5/1	2012/5/1	45,000.00
10	冷凝器	40M2	桂林华德机械公司	台	1	2012/5/1	2012/5/1	40,000.00
11	不锈钢加料斗		桂林华德机械公司	台	1	2012/5/1	2012/5/1	2,000.00
12	溜槽		桂林华德机械公司	台	1	2012/5/1	2012/5/1	3,000.00
13	削片机	BX2110	镇江中福马机械公司	台	1	2012/5/1	2012/5/1	475,000.00
14	纤维成型铺装机		上海林士机械公司	台	1	2011/3/1	2012/5/1	659,767.50
15	预装机小车	X54.1A	无锡市金海机械公司	套	1	2012/5/1	2012/5/1	158,350.00
16	运输架	X54.1A	无锡市金海机械公司	台	1	2012/5/1	2012/5/1	12,000.00
17	同步运输机	SB8	常熟双杰机械公司	台	1	2012/5/1	2012/5/1	49,320.00
18	板坯锯边机	SC15	常熟双杰机械公司	台	1	2012/5/1	2012/5/1	19,200.00
19	板坯横截锯机	SJ21	常熟双杰机械公司	台	1	2011/4/1	2012/5/1	35,620.00
20	一号加速运输机	SL634D	常熟双杰机械公司	台	1	2012/5/1	2012/5/1	41,100.00
21	二号加速运输机	SL635A	常熟双杰机械公司	台	1	2012/5/1	2012/5/1	50,690.00
22	三号加速运输机	SL636A	常熟双杰机械公司	台	1	2012/5/1	2012/5/1	34,250.00
23	储胶罐 2 个		自制	个	2	2012/5/1	2012/5/1	360,861.22
24	密度控制系统		漳州市字杰电子有限公司	套	1	2012/5/1	2012/5/1	23,000.00
25	热压机	20 层	上海昆山机械公司	套	1	2011/4/1	2012/5/1	3,795,000.00
26	预压机	JC730	上海亿鹤机械公司	台	1	2012/5/1	2012/5/1	402,500.00

27	翻板冷却机		自制	台	1	2012/5/1	2012/5/1	180,000.00
28	预装机		上海昆山诚创公司	台	1	2011/1/1	2012/5/1	126,000.00
29	装板机		上海昆山诚创公司	台	1	2011/1/1	2012/5/1	320,250.00
30	同闭机构装置		上海昆山诚创公司	套	1	2012/5/1	2012/5/1	240,000.00
31	热磨机	中福马蒸煮罐高9000	镇江中福马机械公司	台	1	2012/5/1	2012/5/1	3,220,000.00
32	纤维干燥机	自制散热面积3000 m <sup>2</sup>	自制	台	1	2012/5/1	2012/5/1	620,000.00
33	旋风除尘器		自制	座	2	2011/8/1	2012/5/1	327,340.63
	<b>电机+变频器</b>	<b>电机型号+变频器型号</b>						
34	哨片上喂料辊	7.5KW DK-J-DJ-L-7.5K-4T		台	1		2012/6/1	
35	锅炉引风机电机	90KW DK-J-FJ-93K-4T		台	1		2012/6/1	
36	锅炉烟气风机	75KW DK-J-FJ-75K-4T		台	1		2012/6/1	
37	锅炉热油循环泵1#	75KW DK-J-DL-95K-4T		台	1		2012/6/1	
38	锅炉热油循环泵2#3#	75KW DK-J-FJ-93K-4T		台	1		2012/6/1	
39	锅炉鼓风机	15KW DK-J-FJ-15K-4T		台	1		2012/6/1	
40	干燥机风机	250KW DK-J-FJ-250K-4T		台	1		2012/6/1	
41	干燥下料转阀	11KW DK-J-FJ-15K-4T		台	1		2012/6/1	
42	摇筛粉尘回收风机	11KW DK-J-FJ-15K-4T		台	1		2012/6/1	
43	空压机1#	55KW DK-J-KYJ-75K-4T		台	1		2012/6/1	
44	空压机2#	55KW V100-G0750-4T		台	1		2012/6/1	
45	热压1#油泵	37W DK-J-FJ-45K-4T		台	1		2012/6/1	
46	热压2#	55KW DK-J-FJ-75K-4T		台	1		2012/6/1	
47	热压3#油泵	55KW DK-J-FJ-75K-4T		台	1		2012/6/1	
48	热压4#油泵	55KW DK-J-FJ-75K-4T		台	1		2012/6/1	
49	真空风机	45KW DK-J-FJ-55K-4T		台	1		2012/6/1	
50	回收风机	75KW DK-J-FJ-93K-4T		台	1		2012/6/1	
51	热压出尘风机1#2#	2×55KW 55KW-75HP		台	2		2012/6/1	
52	铺装二次风机	110KW LP-100G-132T3		台	1		2012/6/1	
53	铺装抛料辊	7.5KW VFD-B		台	1		2012/6/1	

54	铺装料耙 1#2#	2×7.5KW VFD-B		台	2		2012/6/1	
55	铺装布料电机	5×2.2KW VFD-M		台	5		2012/6/1	
56	冷却翻板	3KW VFD-M		台	1		2012/6/1	
57	施胶	5.5KW VFD-M		台	1		2012/6/1	
58	施蜡	1.5KW VFD-M		台	1		2012/6/1	
59	加砂光粉螺旋 1#	5.5KW VFD-M		台	1		2012/6/1	
60	加砂光粉螺旋 2#3#	2×3KW VFD-M		台	2		2012/6/1	
61	加砂光粉风机	18.5KW LP-10G		台	1		2012/6/1	
62	术片运输 1-6#	6×7.5KW VFD-B		台	6		2012/6/1	
63	削片上喂料辊	7.5KW DK-J-DL-7.5K-4T		台	1		2012/6/1	
64	砂光 A1 砂辊	90W DK-J-DL-110K-4T		台	1		2012/6/1	
65	砂光 A2 砂辊	90KW DK-J-DL-110K-4T		台	1		2012/6/1	
66	砂光 B1 砂辊	75KW DK-J-DL-93K-4T		台	1		2012/6/1	
67	砂光 B2 砂辊	75KW DK-J-DL-93K-4T		台	1		2012/6/1	
68	砂光 B3 砂辊	75KW DK-J-DL-93K-4T		台	1		2012/6/1	
69	砂光 B4 砂辊	75W DK-J-DL-93K-4T		台	1		2012/6/1	
70	砂光 C1 砂辊	55KW DK-J-DL-55K-4T		台	1		2012/6/1	
71	砂光 C2 砂辊	55KW DK-J-DL-55K-4T		台	1		2012/6/1	
72	砂光除尘风机 1#	75KW DK-J-DL-75K-4T		台	1		2012/6/1	
73	砂光除尘风机 2#	75W DK-J-FJ-75K-4T		台	1		2012/6/1	
74	热压 5#油泵	22KW DK-J-FJ-30K-4T		台	1		2012/6/1	
75	热压 6#油泵	37KW DK-J-FJ-45K-4T		台	1		2012/6/1	
76	热压 7#油泵	37KW DK-J-FJ-45K-4T		台	1		2012/6/1	
77	热压 8#油泵	55KW DK-J-FJ-93K-4T		台	1		2012/6/1	
78	计量带	3KW VFD-M		台	1		2012/6/1	
79	扫平辊	1.5KW VFD-M		台	1		2012/6/1	
80	板坯运输	4×1.5KW VFD-M		台	4		2012/6/1	
81	预装皮带及双层	6×1.1KW VFD-M		台	6		2012/6/1	
82	预装升降	7.5KW VFD-B		台	1		2012/6/1	
83	装机进出	30KW VFD-B		台	1		2012/6/1	

84	卸机出板	2×1.5KW VFD-M		台	2		2012/6/1	
85	木片运输 7#	11KW VFD-B		台	1		2012/6/1	
86	1#3#削片皮带	7.5KW VFD-B		台	1		2012/6/1	
87	2#干燥转阀	7.5KW VFD-B		台	1		2012/6/1	
88	砂光 A, B, C 架进	3×7.5KW A700		台	3		2012/6/1	
89	砂光过渡	6×1.5KW D700		台	6		2012/6/1	
90	搅拌油阀	5×2.2KW VFD-M		台	5		2012/6/1	

根据《司法鉴定委托书》要求及设备评估清单，本次评估机器设备共计 90 项，其中评估对象 34-90 项，共计 57 项，仅评估设备电机及变频器。该 57 项设备为企业 2011 年 11 月 20 日开始技术改造，2012 年 6 月后正式投入试运行。上述设备均为普洱绿潮木业有限责任公司所属机器设备，设备主要有热油炉、砂光机、削片机、纤维成型铺装机以及电机、变频器等；评估机器设备为普洱绿潮木业有限责任公司用于木材加工生产设备，企业于 2021 年 5 月 30 日停产，停产后设备未使用，现场勘查，设备无人员维护，仅有大门保安，由于看管不当，部分设备、材料、电线等已被盗窃，所有设备动力电缆、控制线均被破坏盗窃。由于维护保养不当，现场勘查时，部分设备铭牌已丢失或损坏无法辨识，设备至现场勘查日未能开机，无法确认机器设备是否能正常运转，评估基准日机器设备存放于企业厂区内。

(二) 本次评估只对委估资产于评估基准日的公平市场价值发表意见，评估范围内所有资产的权属由产权持有者及相关当事人承诺和保证，不考虑评估范围内资产可能存在的尚未支付款项所形成的相关负债所形成的产权瑕疵或限制。

(三) 上述资产与委托人提供的资产汇总表一致，现勘日委估资产位于丽江市、昆明市、普洱市区域内。

#### 四、价值类型

价值类型是人们对资产评估结果价值属性的定义及其表现形式，说明评估价值的涵义，是评估价值质的规定。资产评估的价值类型以资产评估依据的市场条件以及被评估资产的使用状态划分，包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

根据评估目的，考虑市场条件及评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此确定本次资产评估的价值类型为资产继续使用的市场价值。

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。资产现状利用在本报告中是指被评估资产仍按其现行用途继续使用。

选择市场价值的理由：

1. 本次资产评估的目的；
2. 被评估资产的特点。

## 五、评估基准日

1. 本项目资产评估的基准日是 2022 年 04 月 18 日。

2. 评估基准日的选取是委托人根据本次评估目的及经济行为的性质确定的，其主要理由如下：

(1) 评估基准日期的确定是根据经济行为发生时间与评估基准日期尽可能接近，并考虑本次经济行为的实现、委托人、相关当事人提供资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。

(2) 本报告的评估基准日与实地查勘日一致。

(3) 本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

## 六、评估依据

(一) 行为依据

1. 云南省普洱市中级人民法院《司法鉴定委托书》（普中技委鉴字（2021）第 37 号）。
2. 云南省普洱市中级人民法院司法技术处《增加鉴定内容的函》；

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日审议通过，自 2016 年 12 月 1 日实施）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日）；
3. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；
4. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法实施细则》（1992 年 7 月 18 日）；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年 12 月 31 日）；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005 年 8 月 25 日）；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
9. 其他与本次资产评估相关的法律、法规等。

### （三）准则依据

1. 财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号（2017 年 8 月 29 日）；
2. 中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号（2017 年 9 月 13 日）；
3. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号（2018 年 10 月 29 日）；
4. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号（2018 年 10 月 29 日）；
5. 中国资产评估协会《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 13 日）；
6. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号（2018 年 10 月 29 日）；
7. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号（2019 年 12 月 4 日）；
8. 中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号（2017 年 9 月 13 日）；
9. 中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号（2017 年 9 月 13 日修订）；
10. 中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号（2017 年 9 月 13 日）；
11. 中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42 号（2017 年 9 月 13 日修订）；
12. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号（2017 年 9 月 13 日）；

13. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号（2017年9月13日）；

14. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

15. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）。

#### （四）权属依据

1. 委托方提供的产权持有单位《房屋信息查询摘抄表》复印件；
2. 委托方提供的《机器设备评估清单》复印件；
3. 委托方提供的《回函》评估清单复印件；
4. 委托方提供的《云南省普洱市中级人民法院执行裁定书》复印件；
5. 其他相关产权证明资料。

#### （五）取价依据

1. 评估人员对评估对象进行勘察、调查、收集的相关资料及记录；
2. 云南静优房地产土地资产评估有限公司价格信息资料库相关资料；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
4. 本公司掌握、网上查询及市场调查收集整理的相关资料；
5. 《机电产品报价手册》机械工业出版社2021年出版；
6. 二手设备交易市场报价资料等。

#### （六）其他参考依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产评估规范》（GB/T50291—2015）；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产评估基本术语标准》（GB/T50899—2013）；
3. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会联合发布的《中华人民共和国城镇土地评估规程》（GB / T18508—2014）；
4. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会联合发布的《中华人民共和国城镇土地分等定级规程》（GB / T18507—2014）；
5. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月01日）；
6. 国土资源部关于发布《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)。

## 七、评估方法

## （一）评估方法介绍

资产评估的三种基本方法为市场法、收益法、成本法。

### 1.市场法

市场法是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似资产进行比较,对这些类似资产的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法应用的前提条件:①需要有一个充分发育的活跃的公平的资产交易市场;②被评估资产的市场参照物及其相比较的指标、技术参数等资料是可以搜集到。

### 2.收益法

收益法是预计评估对象未来的正常收益,选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法应用的前提条件:①被评估资产必须是能用倾向衡量其未来期望收益的单项或整体资产;②资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的。

### 3.成本法

成本法是求取评估对象在评估时点的重置价格或重建价格,扣除折旧,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法应用的前提条件:①应当具备可利用的历史资料;②形成资产价值的耗费是必须的;③成本法要求被评估资产处于或被假定处于继续使用状态。

## （二）评估方法的选择及适用性分析

我们在认真分析所掌握的资料,并对评估对象进行了实地查勘以及周边市场进行调查后,根据资产评估准则、房地产评估规范和遵守国家有关法律法规、评估技术标准,经过反复研究,我们认为评估对象(1)房屋建筑物适合采用市场法进行估算,(2)机器设备适合采用市场法进行估算。

### (1)房屋构筑物

本次评估,房屋建筑物采用市场法评估。

采用市场法评估的技术路线为:根据委托评估房地产的用途和特点,分别选取三个与评估对象类似的近期房地产交易实例,从交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况五个方面进行综合修正计算得出评估对象的比准价格。

市场法估算房地产价值的计算公式为:

评估对象价格=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系



数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## (2)、机器设备

本项目评估，根据委托评估资产的实际、属性、自身的功能、利用方式、使用状态和评估时的市场条件、按照本次特定经济行为所确定的评估目的、采用的价值类型，经适用性判断，采用成本法进行。成本法是资产评估的基本方法之一。是指首先估测被评估资产的重置价值，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产的价值的一种评估方法。计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

1. 重置成本采用以下方法和途径计算确定。

重置成本=重置单价×数量

重置单价=设备购置单价+运杂费+安装调试费+资金成本

=设备购置单价×(1+运杂费率+安装费率)+资金成本

设备购置价是根据设备型号、参数通过查阅有关价格资料并进行市场调查询证核实确定，运杂费和安装调试费根据设备本身大小、重量、安装调试的复杂度依《资产评估常用数据与参数手册》中有关规定取值，资金成本根据项目大小、规模和资金使用情况确定。

## 2. 综合成新率的确定

综合成新率的测算通过理论成新率和现场勘察成新率加权平均计算求取。公式如下：

综合成新率=N1×40%+N2×60%

式中：N1—理论成新率（使用年限法成新率）

N2—现场勘察成新率

权重：理论成新率权重 40%

现场勘察成新率权重 60%

## (1) 理论成新率

用公式表示即为：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

具体设备的经济寿命年限参照国家规定执行。

## （2）现场勘察成新率

评估人员通过实地勘察，在详细了解了设备的具体情况后，确定机器设备的成新率标准，并且划出档次，作为确定成新率的标准依据。见下表：

成新率观察分析法来源依据			
类别	新旧情况	技术参数标准参考说明	成新率%
1	全新或使用不久的设备	全新或使用不久的设备。经试车验收，质量达标，能保证按原设计性能正常使用。	100—90
2	较新设备	使用时间不长，或经第一次大修，恢复原设计性能使用不久的设备，能保持原有性能正常使用。除正常维修外，平时故障不多，未发生过重大故障的设备。	89—65
3	半新旧设备	已使用相当长时间或大修后已使用一定时间的设备，能基本保持原设计性能，满足现加工工艺要求，零部件完整，能正常使用的设备。	64—40
4	老旧或较老旧设备	已使用较长时间或发生过较大故障（事故）经过修复。目前能维持使用，性能（功能）有所下降，但能满足工艺要求，保证安全使用的设备，或使用中故障较多，以及已超过规定使用年限，目前技术状况尚可，仍能继续使用的设备。	39—15
5	待处理设备	性能已严重劣化，目前只勉强维持使用，即将更新的设备，或已停用无修复价值的设备。以及国家明文规定限期淘汰禁止继续使用的设备。	15—0

依据设备成新率的鉴定标准，包括设备整体成新率鉴定标准，以及按不同构成部分的鉴定标准进行现场评分，通过必要的计算，得出设备的现场勘察成新率。

采用上述方法进行评估的依据与原因：

1. 委估资产为单项资产，不具独立获利能力，无法采用收益法评估；
2. 相同或类似资产的市场成交实例难寻，市场不够成熟，无法采用市场法评估；
3. 不同资产根据自身情况采用不同方法进行评估，符合委估资产的实际，较为合理。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项目评估，从接受委托开始，经历了资产清查、评定估算、撰写和提交评估报告

这样一个完备的过程，现将这一过程反映表述如下：

1.2021年10月13日接受委托人委托，约定评估现勘及基准日。

2.在前期准备工作就绪的情况下，2022年04月18日组织专业人员进入现场开展工作，根据受托评估资产的特点，在委托人有关人员的配合下对委托评估资产进行现场查勘处置资产，记录、了解委估资产情况及产权状况，同时收集整理由委托人和产权持有单位提供的权属证明资料与法律文件。

3.2022年04月18日至2022年04月27日，按照受托评估资产的特点，根据现场勘察处置资产结果和本公司掌握及市场采价收集到的数据资料与国家有关规定进行评定估算，得出资产的评估值。

4.2022年06月06日根据评定估算出的评估结果，撰写评估报告和评估技术说明，并通过公司的三级审核，向委托人提交评估报告。

## 九、评估假设

所谓评估假设是由于评估中认识客体的无限变化和认识主体有限能力的矛盾，评估人员不得不依据已掌握的数据资料，对某一事物的某些特征或全部事实做出合乎逻辑的推断，这种依据事实，做出合乎逻辑的假定说明称之为评估假设。

### （一）一般性假设

#### 1.交易假设

交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3.资产持续使用假设

资产持续使用假设是指估值时需根据委估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续或再投入使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定估值方法、参数和依据。

- 4.本次评估以本资产评估报告中所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- 5.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 6.本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
- 7.委托人和产权持有单位提供的相关基础资料真实、准确、完整；
- 8.除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响产权持有者经营的法律、法规外，假设与产权持有单位经营相关的法律、法规及各项取费计算标准不发生重大变化，委估资产的市场价格不发生剧烈波动。

## (二) 针对性假设

- 1.假设评估基准日后不发生影响二手房、二手机器设备市场价格的不可抗力因素或偶然性事件。
2. 本次评估不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，即假设为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生变化时，评估人员不承担由于前提条件改变而导致评估结论不合理的责任。

## 十、评估结论

按照国家的有关法律法规，遵循独立、客观、公正的原则，我们对委托评估资产进行了实地勘察、市场调查、询证处置资产与评定估算，完成了必要的评估工作程序，结果得出（在本报告遵循的标准、设定的前提和假设、取价的依据不变，没有特殊情况出现的前提下）委托评估资产在评估基准日 2022 年 04 月 18 日的评估价值为人民币：伍佰贰拾玖万零贰佰元整（小写：RMB529.02 万元）。

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

序号	科目名称	项数（项）	评估价值
1	房屋建筑物	2	290.02
2	机器设备	90	239.00
资产合计		92	529.02

本评估结论为含增值税评估值。

评估结论根据以上评估工作得出，评估结论详细情况详见资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本报告确定的评估价值是按照本次评估的特定目的在评估基准日、资产现状利用假设前提下的价值，没有考虑非正常市场条件下特殊交易方可能追加（或是减少）付出对评估结果的影响；也未考虑其它可能发生的不可测因素，诸如房地产交易市场、二手机器设备市场发生剧烈波动，国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和不可抗力因素的影响，若此种情况发生，评估中遵循的前提条件发生变化，则评估结论自然失效。

2. 本评估报告是在提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是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。

3. 本次评估按委托人要求，只对委估资产于评估基准日的公平市场价值发表意见，评估范围内所有资产的权属由委托人、产权持有者承诺，不考虑评估范围内资产可能存在的尚未支付款项所形成的相关负债所形成的产权瑕疵或限制。

4. 评估目的不同，评估遵循的原则、采用的标准与考虑的因素相应存在差异，评估结论自然亦就不同。本报告依本次评估的特定目的而作，报告使用的有关各方不宜偏离评估目的而将报告移作它用，换言之，依本次特定评估目的得出的评估结论不能盲目套用于与评估目的不同的其它用途。

5. 在不同的市场环境条件下或某种特定情况与特殊交易方式下，委托评估资产的价格可能会偏离本报告的评估结论，市场环境条件不同，资产价值的货币表现不同，特定情况与特殊交易方式下的资产的价格不是本报告遵循的原则和标准前提下的市场价值，使用报告的有关方面不应以此来否定评估结论的客观性和合理性，评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

6. 委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用者关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

7. 本报告出具的价值包含了国有土地使用权价值。若至评估基准日止，房屋所有权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照相关规定缴纳或从评估价值中相应扣减。本次评估未考虑上述资产尚未支付的相关负债（诸如工程款、工程欠款利息等）对评估价值的影响，仅对纳入评估范围的固定资产-房屋建筑物市场价值进行估算。

8. 本次评估，委托人及相关当事方未聘请专业机构对委估资产质量进行专业检测和鉴定；评估人员仅对评估对象进行一般性查看，因此不能确定上述资产现状是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。评估所必需的技术数据通过现场获取，因而导致存在的可能影响上述资产评估价值的瑕疵事项，在委托人及相关当事方未作特殊说明而评估人员根据执业经验一般不能获取的情况下，评估机构及评估人员不承担相应责任，在此特予以说明。

9. 财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的评估基准日不一致时，评估对象状况或者房地产、机器设备市场状况的变化会对评估结论产生影响；房地产、机器设备市场的波动及快速变现可能导致房地产、机器设备市场价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对评估结论产生的影响。

10. 本次评估未考虑评估费、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。

11. 评估对象权证未记载建筑物的建成年代，评估委托人亦未提供相关建成年代资料，本次估价建筑物的建成年代以实地调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

12. 本次评估财产范围已包含房屋装修价值，装修实际情况详见现勘照片。

13. 评估对象房屋建筑物古城区滇西明珠 A 户型 823 号（131 号），由于当事人不到场或者不予配合，无法进入评估对象内部查勘的，注册房地产估价师尽职调查后仍未能取得有关评估对象装修情况的资料，经征询人民法院意见后，本次评估仅对估价对象外部状况和区位状况进行了实地查勘，估价对象内部装修情况假设为：普通装修。

14. 根据《司法鉴定委托书》及评估清单，本次评估机器设备中评估对象 34-90 项，共计 57 项，仅评估机器设备使用的电机及变频器，不包含机器设备本身。

15. 本次评估机器设备现场勘查时，评估工作人员已对设备进行逐一清点，由于看管不当，部分设备、材料、电线等已被盗窃或丢失，被盗窃或丢失设备本次评估价值为 0 元，被盗窃或丢失设备情况如下：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期
20	一号加速运输机	SL634D	常熟双杰机械公司	台	1	2012/5/1	2012/5/1
	<b>电机+变频器</b>	<b>电机型号+变频器型号</b>					
34	哨片上喂料辊	DK-J-DJ-L-7.5K-4T		台	1		2012/6/1
37	锅炉热油循环泵 1#	DK-J-DL-95K-4T		台	1		2012/6/1
38	锅炉热油循环泵 2#3#	DK-J-FJ-93K-4T		台	1		2012/6/1
39	锅炉鼓风机	DK-J-FJ-15K-4T		台	1		2012/6/1
42	摇筛粉尘回收风机	11KW DK-J-FJ-15K-4T		台	1		2012/6/1
56	冷却翻板	3KW		台	1		2012/6/1
57	施胶	5.5KW		台	1		2012/6/1
62	术片运输 1-6#	VFD-B		台	6		2012/6/1
63	削片上喂料辊	DK-J-DL-7.5K-4T		台	1		2012/6/1

上述设备，有电机丢失、变频器丢失或电机变频器同时丢失情况，**所有委托估价设备的控制装置、电缆、电线均已被破坏盗窃。**

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用者注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责

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。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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其评估对象可实现价格的保证。

5. 未征得我公司书面同意,本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)。

6. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2022 年 06 月 06 日。本评估报告日为评估专业意见形成日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资 产 评 估 师: \_\_\_\_\_

资 产 评 估 师: \_\_\_\_\_

云南静优房地产土地资产评估有限公司



二〇二二年六月六日

# 云南省普洱市中级人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的 固定资产评估项目

## 资产评估报告书附件

### 目 录

附件一：资产评估结果汇总表及明细表

附件二：资产实景图片

附件三：有关经济行为文件（复印件）

1. 云南省普洱市中级人民法院《司法鉴定委托书》（普中技委鉴字（2021）第 37 号）；

附件四：产权证明文件

1. 委托方提供的产权持有单位《房屋信息查询摘抄表》复印件；

2. 委托方提供的《机器设备评估清单》复印件；

3. 委托方提供的《回函》评估清单复印件；

附件五：资产评估师承诺函

附件六：评估机构企业法人营业执照复印件

附件七：评估机构资格证书复印件

附件八：签字资产评估师资格证书复印件