

烟台市牟平区人民法院委托司法鉴定的
烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司名下
牟平区工商大街 776-66 号联合厂房
(不包含土地)
资产评估报告书

烟久丰评报字[2017]第 77 号

烟台久丰资产评估事务所有限公司

二〇一七年十一月八日

目 录

声明	3
烟台市牟平区人民法院委托司法鉴定的烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司名下牟平区工商大街 776-66 号联合厂房（不包含土地）资产评估报告书摘要	4
烟台市牟平区人民法院委托司法鉴定的烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司名下牟平区工商大街 776-66 号联合厂房（不包含土地）资产评估报告书正文	6
1、委托方及被评估单位	6
2、评估目的	6
3、评估范围和对象	6
4、价值类型及其定义	8
5、评估基准日	8
6、评估依据	9
7、评估方法	9
8、评估程序实施过程和情况	9
9、评估假设	10
10、评估结论	10
11、特别事项说明	11
12、评估报告使用限制说明	11
13、评估报告日	12
资产评估报告书附件	
1、资产评估明细表	
2、房产证复印件	
3、现场勘查照片	
4、注册资产评估师承诺函	
5、烟台市牟平区人民法院司法技术鉴定委托书复印件	
6、资产评估机构营业执照、资格证书复印件	
7、资产评估师资格证书复印件	

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、提供真实、合法、完整的资料、恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及的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。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的评估假设、限定条件、特别事项说明及使用限制说明及其对评估结论的影响。

六、如果对本报告有异议，可于本报告送达之日起，十日内向牟平区人民法院提出书面异议，进行复议。

烟台市牟平区人民法院委托司法鉴定的
烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司名下牟平区工商大街
776-66 号联合厂房（不包含土地）
资产评估报告书摘要

烟久丰评报字[2017]第 77 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。

烟台久丰资产评估事务所有限有限公司（以下简称“久丰事务所”）接受烟台市牟平区人民法院的委托，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，按照公允的资产评估方法，对烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司名下牟平区工商大街 776-66 号联合厂房（不包含土地）进行了评估工作。我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市场调查与询证，对委估资产在 2017 年 11 月 7 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估结果摘要如下：

一、委托方及被评估单位

委托方：烟台市牟平区人民法院

被评估单位：烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司

二、评估目的

本次评估目的是对烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司名下牟平区工商大街 776-66 号联合厂房（不包含土地）进行价值评估，为委托方执行案件参考使用。

三、评估范围和对象

评估范围是烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司名下牟平区工商大街 776-66 号联合厂房（不包含土地）。

评估对象是烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司名下牟平区

工商大街 776-66 号联合厂房（不包含土地）

本次纳入评估范围的资产与委托评估资产范围一致。

四、价值类型

根据评估目的，本次评估所采用的价值类型为“市场价值”。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是二〇一七年十一月七日。

六、评估方法

重置成本法。

七、评估结论

根据资产评估的有关法律、法规与规定，本着客观、独立、科学、公正的原则及必要的程序，我公司对委估资产进行鉴定得出如下结论：

涉案资产在评估基准日二〇一七年十一月七日评估结果取整为人民币 4,521,385 元，人民币肆佰伍拾贰万壹仟叁佰捌拾伍元整。（详见评估明细表）

八、本报告书提交日期

二〇一七年十一月八日。

以上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。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

烟台久丰资产评估事务所有限公司

二〇一七年十一月八日

烟台市牟平区人民法院委托司法鉴定的
烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司名下牟平区工商大街
776-66 号联合厂房（不包含土地）
资产评估报告书

烟久丰评报字[2017]第 77 号

烟台久丰资产评估事务所有限公司（以下简称“久丰事务所”）接受烟台市牟平区人民法院的委托，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，按照公允的资产评估方法，对烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司名下牟平区工商大街 776-66 号联合厂房（不包含土地）进行了评估工作。我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市场调查与询证，对委估资产在 2017 年 11 月 7 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估结果报告如下：

一、 委托方及被评估单位

委托方：烟台市牟平区人民法院

被评估单位：烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司

二、 评估目的

本次评估目的是对烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司名下牟平区工商大街 776-66 号联合厂房（不包含土地）进行价值评估，为委托方执行案件参考使用。

三、 评估范围和对象

根据《烟台市牟平区人民法院司法技术鉴定委托书—（2017）烟牟法委评字第 105 号》，评估范围是烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司名下牟平区工商大街 776-66 号联合厂房（不包含土地）。

评估对象是烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司名下牟平区工商大街 776-66 号联合厂房（不包含土地）。

本次纳入评估范围的资产与委托评估资产范围一致。

待估资产具体情况如下：

座落于牟平区工商大街 776-66 号的联合厂房，房产证编号：烟房权证牟字第 053720 号，有证房产证载面积为 4110.35 m²，结构为钢、钢混，层数 3 层，层次 1-3 层，登记时间 2012 年 12 月 3 日。经现场勘查，房屋主要用途为生产车间，联合厂房为整体建筑，其中东区域为钢混结构，层高 4.5-5 米左右，一层有 24 砖厚墙体，二、三层主要为彩钢保温板墙体，基本无间隔墙体；西部区域为钢结构，一至三层仅南面为 24 砖厚墙体，北、西方向敞开无墙体，现场情况良好，正在投入生产。

现场勘查，该联合厂房东部区域有加盖无证钢结构层、彩钢板房，经烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司公司代表要求及确认，本次评估范围按照房产证建筑面积 4110.35 平方米进行评估。

四、价值类型及定义

根据评估目的，本次评估所采用的价值类型为“市场价值”。

定义表述：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是二〇一七年十一月七日。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、《烟台市牟平区人民法院司法技术对外委托书--（2017）烟牟法委评字第 105 号》；
- 2、现场查勘明细表。

（二）评估准则

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估准则——评估程序》；
- 4、《资产评估准则——业务约定书》；
- 5、《资产评估准则——工作底稿》；
- 6、《资产评估准则——评估报告》；
- 7、《资产评估准则——不动产》；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》；
- 9、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 10、其他与本次评估有关的法规。

（三）取价依据

- 1、《山东省建筑工程消耗量定额》；
- 2、《山东省安装工程消耗量定额》；
- 3、《烟台市工程建设标准造价管理》；
- 4、评估人员通过现场勘察所获取的资料；
- 5、烟台久丰资产评估事务所有限公司掌握的其他有关资料。

七、评估方法

房屋采用重置成本法评估，重置成本法是在现时条件下，根据被评估资产全新状态的重置成本，然后考虑资产的使用期限，考虑资产功能变化等因素确定成新率，来评定重估价值。

八、评估程序实施过程和情况

根据资产评估规范的要求，我们实施的评估过程具体操作如下：

我们在有关部门人员的配合下，深入市场逐项进行核实，并查阅和收集有关资料，填写了市场调查记录；

根据待评估资产的实际状况和特点，制定资产的具体评估方法；

按照制定的资产评估的具体方法，搜集各种市场信息，查阅有关资料，进行评估值的测算；

评估人员对评估结果进行汇总制表，修改调整，撰写资产评估报告书，经三级复核正式定稿签发。

九、评估假设

1、交易假设：在评估过程中假设所有委估资产已经处在交易过程中，评估人员根据委估资产的交易条件模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设委估资产存在一个公开的交易市场，交易双方地位平等、信息对称。

3、委托方提供的资料真实、合法、完整、有效。

十、评估结论

根据资产评估的有关法律、法规与规定，本着客观、独立、科学、公正的原则及必要的程序，我公司对委估资产进行鉴定得出如下结论：

涉案资产在评估基准日二〇一七年十一月七日评估结果取整为人民币

4,521,385 元，人民币肆佰伍拾贰万壹仟叁佰捌拾伍元整。（详见评估明细表）

十一、特别事项说明

1、本报告所称：“评估价值”，是指所评估基准日之状况和外部经济环境不变的前提下，为本报告评估目的而提出的公允评估意见。本项目是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我所及参加评估人员与委托方、被评估单位之间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，进行了公正评估。

2、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价值，没有考虑抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

3、我公司评估人员于 2017 年 11 月 7 日会同委托方、被执行方对涉案资产进行了现场勘查，共同确认评估范围为联合厂房房产证建筑面积 4110.35 平方米。

4 本次评估结果是根据评估人员市场调查、询价的基础上进行评估确定的。

5、委托评估方对其所提供的申报资料及权属资料的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于委托评估方提供虚假的情况和资料致使评估结果失实，委托评估方应负完全责任。

6、评估结论是烟台久丰资产评估事务所有限公司出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、本评估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、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，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；
- 4、本报告的有效使用期为一年。自 2017 年 11 月 7 日至 2018 年 11 月 6 日，超过有效使用期，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本次评估报告提交委托方的时间为 2017 年 11 月 8 日。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

烟台久丰资产评估事务所有限公司

二〇一七年十一月八日