

# 李润花与李艳民间借贷纠纷案中

## 部分实物资产评估报告书

新泽评字（2018）第 010 号

新疆天泽资产评估有限公司

报告提交日期：二零一八年七月十八日

---

地 址：中国·新疆乌鲁木齐市人民路 446 号国际置地 A2 一单元 1205

电 话：0991-2633139

13909921125

邮 编：830002

# 资产评估师声明

(一) 我们在执行本评估业务中，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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

(二) 评估对象所涉及的资产由委托方申报；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。

(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资产进行现场调查；我们已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，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

(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假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 李润花与李艳民间借贷纠纷案中 部分实物资产评估报告书

## 摘 要

新疆天泽资产评估有限公司（以下简称本公司）接受乌鲁木齐市新中级人民法院的委托，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，按照必要的评估程序，对李润花与李艳民间借贷纠纷案中部分实物资产在 2018 年 07 月 13 日的市场价值进行了评估。具体情况如下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增 值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A*100%
实物资产				
路 砖				
合 计		<b>2,799,047.91</b>		

注：被评估单位未提供账面价值，故未列示。

以上评估结论仅对委估资产及委托之目的有效，有效期为一年，即至 2019 年 07 月 12 日失效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

## 李润花与李艳民间借贷纠纷案中

### 部分实物资产评估报告书

新泽评字（2018）第 010 号

乌鲁木齐市中级人民法院：

新疆天泽资产评估有限公司（以下简称本公司）接受乌鲁木齐市中级人民法院的委托，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，按照必要的评估程序，对李润花与李艳民间借贷纠纷案中部分实物资产进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托方、被评估单位与相关当事方

委托方：乌鲁木齐市中级人民法院

被评估单位：李艳

李艳为本次委托鉴定的被告，李润花为原告。

#### 二、评估目的

核实至 2018 年 7 月 13 日这一评估基准日委估资产的价值，作为对李润花与李艳民间借贷纠纷案中部分实物资产提供价值参考。

#### 三、评估对象和评估范围

委托评估的对象和评估范围均为被执行人李艳名下位于乌鲁木齐县板房沟乡中梁村李艳马路砖加工厂内的曲波砖、工字砖、方砖、路沿石、路阶石。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的的特性、市场条件及评估对象的自身条件等因素，确定本次评估所使用的价值类型为市场价值。

市场价值：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

本项目评估基准日是 2018 年 07 月 13 日。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的市场价格标准。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

1. 乌鲁木齐市中级人民法院于 2018 年 07 月 04 日出具的（2016）新 01 执 701 号评估委托书。

### （二）法律准则依据

1. 财政部关于印发财企字（2004）20 号《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则》；

2. 中国资产评估协会《资产评估准则—评估报告》（2007 年 7 月 18 日发布）；

3. 中国资产评估协会《资产评估准则—评估程序》（2007 年 7 月 18 日发布）；

4. 中国资产评估协会《资产评估准则—业务约定书》（2007 年 7 月 18 日发布）；

5. 中国资产评估协会《资产评估准则—工作底稿》（2007 年 7 月 18 日发布）；

6. 中国资产评估协会《资产评估准则—机器设备》（2007 年 7 月 18 日发布）；

### （三）取价依据

1. 本公司调查收集的有关资产价格资料；

2. 评估人员现场勘查记录；

3. 委托方提供的其他资料；

## 七、评估方法

根据委估资产的实际情况,结合本次评估目的决定对委估资产采用市场法进行评估,主要考虑以下几点:

- 1.委估资产市场中有较多的同类产品销售;
- 2.委估资产的相关资料取得比较容易;
- 3.单项资产的评估不适宜采用收益法;

本次评估中委估资产主要为存货,有公开及活跃的市场,有可比性,而成本法的运用主要考虑到使用过的机器设备以及各项损耗等,故本次评估采用市场法。

#### 八、评估程序实施过程和情况

我们根据国有资产评估的有关原则和规定,对评估范围内的资产进行了评估。

本公司接受委托,对李润花与李艳民间借贷纠纷案中部分实物资产进行评定估算,经双方协商同意选定评估基准日 2018 年 07 月 13 日,按委托及约定的条件组成评估组,随后评估组对委估资产进行了清查与鉴定。

具体步骤如下:

- 1.听取委托方有关人员对本案情况的介绍;
- 2.根据评估要求,要求被评估单位提供产权依据以及其他相关资料。
- 3.进行项目的预备调查,初步了解被评估单位情况,并根据调查情况编制初步的评估方案。
- 4.对委估资产的具体状况进行察看、记录,并与相关人员进行交谈,开展市场调研询价工作。
- 5.根据评估人员对委估资产的初步勘察,进行汇总分析工作,确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况,并根据汇总分析情况,对资产评估结果



进行调整、修改和完善。

6. 根据评估工作情况,修订评估方案,对委托评估资产进行评定估算后,在对工作底稿撰写、讨论、修改并起草资产评估报告书并经三级复核,与委托方交换评估意见后,向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本次评估是依据以下假设对评估资产做出公允的价值反映,如以下假设不成立,或是发生重大变化,评估结论将不具有参考价值。

1. 假设被评估单位的资产在评估基准日后不改变用途仍持续使用;
2. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化;
3. 假设评估报告有效期内,评估市场与评估基准日市场没有发生大的变化;
4. 假设评估基准日内,资产的现状没有发生重大变化。

## 十、评估结论

按照上述评估原则、依据、程序和方法,经本公司的评定估算,委估资产于 2018 年 07 月 13 日这一评估基准日所表现的评估价值为 **2,799,047.91** 元,大写:贰佰柒拾玖万玖仟零肆拾柒元玖角壹分(具体情况如下表):

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增 值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A*100%
实物资产				
路 砖		2,799,047.91		
合 计		2,799,047.91		

4. 本评估结论的有效使用期为一年, 即从 2018 年 07 月 13 日至 2019 年 07 月 12 日的期限内有效。

### 十三、评估报告日

本评估报告的提出日期为二零一八年七月十八日。

### 十四、评估机构、法定代表人和资产评估师签章

法定代表人:  李凤祥  
65000207

资产评估师:  李凤祥  
65000207

资产评估师:  莫新民  
65000209

  
新疆天泽资产评估有限公司  
二零一八年七月十八日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年07月13日

被评估单位：李艳

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A*100%
路砖		2,799,047.91		
资产总计	-	2,799,047.91		

评估机构：新疆天泽资产评估有限公司

法定代表人：

签字注册资产评估师：



## 路砖评估明细表

评估基准日：2018年07月13日

被评估单位：李艳

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值					增减值	增值率 %	备注	
				数量	外币单价	人民币	金额	实际数量	m <sup>2</sup>	人民币单价	汇率				金额
1	曲波砖		m <sup>2</sup>					466,082.00	11,652.05	33.00		384,517.65			
2	方砖		m <sup>2</sup>					73,510.00	2,940.40	34.90		102,619.96			
3	工字砖		m <sup>2</sup>					253,894.00	7,254.10	33.00		239,385.30			
4	路沿石	75cm*30cm	块					32,895.00		25.00		822,375.00			
5	路沿石	75cm*35cm	块					14,006.00		25.00		350,150.00			
6	路阶石	50cm*20cm	块					150,000.00		6.00		900,000.00			
7															
8															
9															
10															
合 计								990,387.00				2,799,047.91			

