

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制  
人民法院确定财产处置参考价目的的资产评估报告

灵武市人民法院拟处置财产涉及的  
宁夏成美电器有限公司涉案资产价值项目  
资产评估报告

正业通评报字（2020）第 146 号

（共 1 册，第 1 册）

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

2020 年 9 月 5 日

## 资产评估报告目录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有人其他资产评估报告使用人及项目基本情况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	14
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	14
资产评估报告附件	15
1、《评估委托书》复印件	
2、资产评估机构法人营业执照副本和资格证明文件复印件	
3、资产评估师职业资格证书登记卡复印件	
4、资产评估汇总表和明细表	

## 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，本资产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、本资产评估报告是根据现有、限定资料出具，任何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。

三、评估对象涉及的资产清单由委托人提供；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托人的责任。本资产评估报告是否作为定案或者认定事实的根据，取决于办案机关的审查判断，资产评估机构和资产评估师无权干涉。

四、本资产评估机构及资产评估师与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；与委托人和相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

五、我们及所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、资产评估师已经对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；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、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为评估对象可实现价格的保证。

---

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制,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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

灵武市人民法院拟处置财产涉及的  
宁夏成美电器有限公司涉案资产价值项目  
资产评估报告

摘 要

正业通评报字（2020）第 146 号

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司接受宁夏回族自治区银川市中级人民法院的委托，对灵武市人民法院指定的资产进行了评估。为方便资产评估报告使用人快速了解资产评估报告的主要信息，现将本次资产评估中的有关事项摘要报告如下：

一、评估目的：公允反映灵武市人民法院拟处置财产涉及的宁夏成美电器有限公司涉案资产在评估基准日的市场价值，为人民法院确定财产处置事宜提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为灵武市人民法院拟处置财产事宜涉及的宁夏成美电器有限公司的涉案资产。评估范围为宁夏成美电器有限公司涉案的机器设备 16 台（套）。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 9 月 1 日。

五、评估方法：成本法。

六、评估结论：实施资产评估程序后，依据约定的评估目的，在本报告设定的评估假设下，评估对象在评估基准日的市场价值为：人民币肆拾贰万陆仟叁佰元整（¥42.63 万元）。

七、本报告评估结论使用的有效期为一年，自 2020 年 9 月 1 日起至 2021 年 8 月 31 日止。超过一年，需重新进行评估。

八、特别事项说明

1、本次评估工作由灵武市人民法院经办法官组织进行现场勘察，被执行人未到场，资产数量及状况以现场勘察的实际情况为准，并经委托人及相关当事方签字确认。

2、本报告评估结论为含增值税价。

3、本报告评估值中未扣除资产的清理和处置费用。

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。

**灵武市人民法院拟处置财产涉及的  
宁夏成美电器有限公司涉案资产价值项目  
资产评估报告**

正业通评报字（2020）第 146 号

宁夏回族自治区银川市人民法院：

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司接受银川市中级人民法院（2020）宁01评333号《评估委托书》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、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用成本法，对灵武市人民法院拟处置财产涉及的宁夏成美电器有限公司涉案资产在2020年9月1日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人及项目基本情况**

**（一）委托人**

名称：宁夏回族自治区银川市中级人民法院

联系人：钱凯

联系电话：18100951060

**（二）产权持有人**

名称：宁夏成美电器有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：灵武市再生资源循环经济试验区

统一社会信用代码：91640181788235082C

以上信息从《国家企业信用信息公示系统》获取，该系统显示截止评估基准日，该公司已被吊销营业执照。

**（三）受理日期**

2020年8月11日

**（四）委托人提供的委托评估材料**

1、宁夏回族自治区银川市中级人民法院（2020）宁01评333号《评估委托书》；

2、灵武市人民法院（2018）宁0181民初4117号《民事判决书》。

#### （五）评估现场

位于灵武市再生资源循环经济示范区达源路宁夏成美电器有限公司院内。

#### （六）在场人员

委托人：灵武市人民法院法官钱凯

申请执行人：宁夏银行股份有限公司灵武支行 刘春晓

评估人员：资产评估师冀海林、高级工程师高瑾

#### （七）案件摘要

申请人宁夏银行股份有限公司灵武支行与宁夏成美电器有限公司、宁夏科瑞能源投资开发股份有限公司、甄志斌、王进忠、江蓉、尉洋、尉海军、王月琴借款合同纠纷一案。经灵武市人民法院审判并出具了（2018）宁0181民初4117号《民事判决书》，判决由宁夏成美电器有限公司向原告偿还借款本金300万元及所欠利息17.02万元；被告宁夏科瑞能源投资开发股份有限公司、甄志斌对债务承担连带清偿责任；被告王进忠、江蓉、尉洋在担保的最高额债权范围内承担连带清偿责任等。

#### （八）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为灵武市人民法院，除国家法律法规另有规定外，无其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

公允反映灵武市人民法院拟处置财产涉及的宁夏成美电器有限公司涉案资产在评估基准日的市场价值，为人民法院确定财产处置事宜提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为灵武市人民法院拟处置财产事宜涉及的宁夏成美电器有限公司的涉案资产。

评估范围为宁夏成美电器有限公司涉案的机器设备16台（套）。

评估对象概况如下：

上述资产位于灵武市再生资源循环经济示范区达源路宁夏成美电器有限公司院内，主要为柴油发电机、螺杆空压机、龙门吊、单梁吊等，资产购置于2014年至2017年，截至评估基准日机器设备已被查封停止使用。



本项目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、价值类型

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

根据本项目评估目的、评估时所依据的市场条件及评估对象状况，本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型。

市场价值是指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 2020 年 9 月 1 日。

该资产评估基准日是根据灵武市人民法院组织评估机构与相关当事方进行现场勘察的日期，选定该基准日主要考虑到该期日与评估目的预计实现时间接近，能使评估结果有效服务于评估目的。

本次资产评估的取价标准均为基准日的有效价格或执行的标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

##### （一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（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于 2016 年 7 月 2 日通过）；

2、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）。

3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号，2017 年 11 月 19 日修订）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部令第 65 号）。

##### （二）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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《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）；
- 12、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

### （三）资产权属依据

无。

### （四）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 2、《2020年机电产品价格查询系统》；
- 3、评估人员现场勘察记录、通过调查、查询取得的询价记录。
- 4、本机构收集的其他与资产评估有关的资料。

### （五）其他参考依据

宁夏回族自治区银川市中级人民法院（2020）宁01评333号《评估委托书》。

## 七、评估方法

### （一）基本评估方法简介

根据资产评估准则的规定，资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法是通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取自市场，估值结果说服力强的特点。成本法是首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的一种评估方法。

### （二）评估方法适用性分析

本次评估范围内的机器设备为企业的部分资产，不具备独立获利能力，且市场上没有相同或相似的资产组交易案例，故限制了收益法和市场法在本次评估中的应用。本次采用成本法进行评估。

### (三) 具体评估方法的选择

根据本次评估目的，按照资产持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。计算公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

#### 1、重置成本估算

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本}$$

##### (1) 设备购置价

外购通用标准设备的购置价以国内厂家相同产品的市场销售价确定，本次评估设备购置价为增值税含税价。

##### (2) 运杂费

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

设备运杂费主要包括从生产厂或供应地至设备购置单位所发生的装卸、运输、采购、保管及其他有关费用。运杂费率按照设备单价大小及其体积重量并考虑所在地区的交通条件，参考《资产评估常用方法与参数手册》确定。对于本市购入或合同（购价）中已包含运杂费的机器设备，不计运杂费。

##### (3) 安装调试费

$$\text{设备安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

安装费内容主要包括各种设备的装配、就位，与设备相连的工作台及其附属设施的安装工程，为测定安装工作质量所进行的单机试运转、加工试车。设备安装费率按设备安装工作量和调试的难易程度，参考《资产评估常用方法与参数手册》确定。对于厂家免费安装或购置价中包含安装费的设备，以及不需要安装的机器设备，不计安装费。

##### (4) 资金成本

根据设备购置价、运杂费、安装费总额和正常情况下的合理建设工期，以公布的于评估基准日仍在执行的金融机构人民币贷款一年期LPR利率并假定购置安装期内建设资金均匀投入确定。

---

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装费) × 合理购建期 × 贷款利率 ÷ 2

本次评估范围内的设备投资金额较小, 购置期较短, 不考虑资金成本。

## 2、成新率估算

根据本次评估对象的特殊状况 (查封、停用), 采用年限法确定成新率。

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 前期准备阶段

项目组评估前期准备阶段的时间为2020年8月11日。

该阶段主要工作包括: 接受项目委托、确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、拟定评估计划等。

委托人签发《评估委托书》, 本公司与委托人进行充分沟通, 了解被评估单位和评估对象基本情况, 明确评估目的、评估基准日、评估对象及评估范围等评估业务基本事项, 在此基础上确定接受委托, 根据评估业务具体情况确定项目负责人, 项目负责人根据业务具体步骤、时间进度、人员组成和技术方案等内容拟定评估计划并报评估机构相关负责人审批。向委托人提出司法评估所需的资料清单。

### (二) 现场调查阶段

项目组评估现场调查阶段的时间为2020年9月1日。主要工作如下:

资产评估师、设备工程师及助理人员组成资产评估小组, 在委托人有关人员的配合下, 对委托评估范围内的资产进行了现场调查, 具体如下:

1、听取委托人和相关当事方对委托评估资产的历史及现状情况介绍, 了解实物资产分布使用等情况;

2、根据《评估委托书》中列明的评估范围, 到现场进行实物核实, 对实物资产的数量、使用情况、维护情况等进行现场询问、查看和记录;

3、根据以上现场调查结果, 提请委托人和相关当事方对现场勘查结果进行签字确认, 最终明确本次评估对象和范围。

### (三) 资料收集与分析阶段

项目组收集整理评估资料阶段的时间为2020年9月1日至2020年9月2日。

根据评估业务的具体情况, 评估人员从相关当事方、生产厂家及公开报刊等多

种途径收集资产评估所需的文件资料 and 价格资料,分析各种价格数据的真实性和有效性,依据价格影响因素进行相关调整,对所收集资料进行必要的分析、归纳和整理。

#### (四) 评定估算形成结论阶段

项目组评定估算形成结论阶段的时间为2020年9月3日至2020年9月4日。

根据评估对象、价值类型以及评估资料的收集情况等相关条件,分析成本法、收益法和成本法等各种资产评估基本方法的适用性,选择恰当的评估方法及相应的公式、参数,运用所掌握的价格信息资料,对委估资产进行评定估算,形成初步评估结论。对初步结论进行综合分析,在调整、修改和完善后确定最终评估结论。

#### (五) 编制和提交资产评估报告阶段

项目组编制出具资产评估报告阶段的时间为2020年9月4日至2020年9月5日。

根据上述评估工作情况和评估结论,撰写资产评估报告初稿。本公司内部履行复核程序后,向委托人提交初步资产评估报告。在取得委托人一致意见后,提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

由于资产评估是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场,以及不断变化着的影响资产价值的各种因素,借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下,以便资产评估师进行价值判断是必须的。本次资产评估遵循以下评估假设:

#### (一) 一般假设

##### 1、交易假设

交易假设是假定评估范围内所有资产已经处在交易过程中,资产评估师根据资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估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,彼此双方都有获得足够市场信息的机会和时间,以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。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

资产持续使用假设即假定评估范围内的资产可按设计的用途、使用方式、规模、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上在原地继续使用，从而估算评估方法、参数和依据。

## (二) 特殊假设

1、无其他不可预测和不可抗力因素等重大不利影响。

2、本次评估假设委托人提供的基础资料真实、准确、完整，且委估资产产权清晰。

3、本项目的评估对象已查封，鉴于本项目为人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，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，视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

4、本评估报告中的评估结论是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已在评估人员与委托人之间充分揭示的前提下做出的。

## 十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，采用成本法，得出灵武市人民法院拟处置的涉案资产在评估基准日的评估结论为：人民币肆拾贰万陆仟叁佰元整（¥42.63万元）。

评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，即自2020年9月1日起至2021年8月31日使用有效。

## 十一、特别事项说明

特别事项是指资产评估人员在资产评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所及的事项。报告使用者应注意以下特别事项可能对资产评估结论产生的影响：

(一) 本次评估工作由灵武市人民法院经办法官组织进行现场勘察，被执行人未到场，资产数量及状况以现场勘察的实际情况为准，并经委托人及相关当事方签字确认。

(二) 本项目《评估委托书》中未明确评估基准日,本次评估由人民法院确定以当事方和评估人员现场勘查之日为评估基准日。

(三) 本项目委托人未提供评估对象购置合同、发票等权属资料,本次评估假设委估资产产权清晰且不存在任何瑕疵。

(四) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见,并不承担相关当事人决策的责任。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。

(五) 在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及价格标准发生变化时,应按以下原则处理:

- 1、当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;
- 3、对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

(六) 评估机构仅对评估范围内的资产在评估基准日的价值进行了评估,未考虑评估对象在形成过程中的债权债务和其他限制情况对评估结论的影响。

(七) 对纳入本次评估范围的各项资产在委托人和相关当事方的配合指认下进行现场调查并由其确认,如果相关指认有误,应对本报告评估结论作相应调整或重新评估。

(八) 本报告中的评估结论为含增值税价。

(九) 本报告评估值中未扣除资产的清理和处置费用。

**特别提示: 提请资产评估报告使用人对上述特别事项予以充分关注。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途,只能由评估报告载明的评估报告使用人使用;

(二) 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;

(三) 除委托人和法律、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;

(四) 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评估对象可实现价格的保证。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告载明的资产评估报告日为评估结论形成的日期,本次评估报告日为2020年9月5日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

资产评估师:

资产评估师:



# 资产评估报告附件