

**郓城县人民法院拟执行山东郓城农村商业银行股份有限公司与朱海涛、童燕、曾潺、张倩、郓城县银海纺织有限公司、山东郓城晟晖机械制造有限公司、郓城县黄河酒厂借款合同纠纷一案涉及的财产处置价值
报告正文**

郓城县人民法院：

菏泽国瑞资产评估事务所（特殊普通合伙企业）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，采用相应的评估方法，按照必要的评估程序，对拟执行山东郓城农村商业银行股份有限公司与朱海涛、童燕、曾潺、张倩、郓城县银海纺织有限公司、山东郓城晟晖机械制造有限公司、郓城县黄河酒厂借款合同纠纷一案涉及的财产处置价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、申请执行人及委托书约定的其他评估报告使用者
本次评估的委托方为：郓城县人民法院。

申请执行人：山东郓城农村商业银行股份有限公司。

委托书确定的其他报告使用者包括国家法律法规规定的评估报告使用者。

本评估报告仅供委托方、申请执行人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据郓城县人民法院的委托，对拟执行山东郓城农村商业银行股份有限公司与朱海涛、童燕、曾潺、张倩、郓城县银海纺织有限公司、山东郓城晟晖机械制造有限公司、郓城县黄河酒厂借款合同纠纷一案涉及的财产处置价值进行评估，为郓城县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）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是山东郓城农村商业银行股份有限公司与朱海涛、童燕、曾潺、张倩、郓城县银海纺织有限公司、山东

郓城晟晖机械制造有限公司、郓城县黄河酒厂借款合同纠纷一案涉及的财产处置价值。

（二）评估范围

山东郓城农村商业银行股份有限公司与朱海涛、童燕、曾潺、张倩、郓城县银海纺织有限公司、山东郓城晟晖机械制造有限公司、郓城县黄河酒厂借款合同纠纷一案涉及的房屋建筑物（车间、门岗等）、构筑物（水泥路面）共 5,704.74 m²、机器设备（成卷机、自动抓棉机、梳棉机、并条机、粗纱机等）共 60 台。

委托评估对象和评估范围与本次行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经郓城县人民法院出具的委托书和相关当事方确认。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 08 月 18 日。

评估基准日主要考虑现场勘查时间及经济行为的性质。

六、评估依据

（一）评估行为依据

1. 郓城县人民法院出具的委托书。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国价格法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》；
5. 《司法鉴定程序通则》；
6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》；
7. 《人民法院委托评估工作规范》；

8. 《房地产估价规范》；
9. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35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—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《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）；
14. 其他准则。

(四) 权属依据

1. 无。

(五) 取价依据

1. 《机电产品报价手册》；
2. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
3. 《山东省建筑工程综合预算定额》；
4. 现场勘察核对、鉴定所得的数据资料；
5. 评估人员评估的实务操作经验；
6. 评估人员网络、电话查询价格资料及市场直接询价；
7. 委托方提供的资料，评估机构搜集的其他有关询价资料和参数资料；

8. 评估机构搜集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

9. 其他相关资料。

(六) 其他参考资料

1. 无。

七、评估方法

评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，评估方法按分析原理和技术路线不同归纳为三种方法，即成本法、市场法和收益法。

(一) 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价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

(二) 市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。

(三) 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的评估方法。

根据三种评估方法的适用条件，结合评估人员收集整理资料及评估目的对应的经济行为，委估资产采用成本法并辅以现行市价法。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的法规、规章及郓城县人民法院出具的委托书，并对其提交的资产清单进行了实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(一) 接受委托阶段

1. 我所接受郓城县人民法院的委托从事本资产评估项目。在接受委托后，我所即确定了有关的资产评估人员并与相关工作人员就本项资产评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点及评估报告的使用人等影响资产评估方案的问题进行了认真的讨论。

2. 根据评估对象的实际情况，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估工作组，由项目负责人负责。基于本次委托评估资

产的特点、以及时间上的总体要求，由本次评估人员负责委估资产清查与评估。

3. 根据了解的具体情况，设计资产现场勘查表。

(二) 资产清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据郓城县人民法院委托书确定的评估范围，评估人员实施了查阅法律文书、现场勘察等评估程序，以确定资产的客观存在。

2. 使用状态的调查

使用状态调查的目的是通过调查和综合分析确定委估资产的使用情况。

评估人员与法院相关人员共同进行了现场勘查，在现场勘查的基础上填写现场勘查记录表。

3. 双方当事人配合情况

现场勘察时，申请执行人员到场，被执行人到场，法院工作人员到场，并对勘查记录进行了签字确认。

(三) 评定估算阶段

本次评估系为委托方确定案件涉及的财产在评估基准日的价值进行了评估，根据本次评估目的和委估对象的特点决定采用成本法并辅以现行市价法进行估算。

评估基准日，根据委托书提供的查封财产清单载明的需评估财产清单，在法院工作人员及申请执行人和被执行人的共同见证下，评估专业人员对标的物进行了逐一认定及测量，现场勘察记录经相关当事方委派人员签字确认。依据评估现场勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查和确定的评估技术思路，测算委托评估资产的评估值。

(四) 汇总

初步对资产评估报告结果进行整理分析或进行调整、修改和完善，对评估资产的评估结果进行汇总。

(五) 提交报告

根据评估依据、委托事项和评估汇总结果，起草资产评估报告书，在与委托方充分交换意见，经本所三级复核后，向委托方提交正式评

估报告书。

九、评估假设

1、假设评估基准日后，房屋建筑物继续按现有用途原地使用、机器设备按现有用途可移地使用；

2、在可预见的时间内所处的政治、经济和社会环境无重大变化；国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化，国家的宏观经济形势不会出现恶化；

3、对于委托评估的资产的法律事项（包括其权属等）除本报告已揭示以外，假设其权属完整，无其他限制；

4、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论依据由相关当事方提供的信息资料，假定其真实可信；本评估机构对这些信息资料的准确性不作任何保证；

5、对于本评估报告中价值估算所依据需由有关地方、国家政府机构或其他个人、组织等签发的一切执照、使用许可证、其他法律性或行政性授权文件假定可以持续、随时获得或更新。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

经测算，截止评估基准日，委估资产评估价值为 1,986,427.39（取整为 1,986,427.00）元，人民币大写金额：壹佰玖拾捌万陆仟肆佰贰拾柒元整。（详见后附明细表）

十一、特别事项说明

以下为在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能评定估算的有关事项：

（一）评估基准日，我们未取得委估资产直接权属证明资料，依据郓城县人民法院委托书确定评估对象权属，如果上述资产产权出现问题评估机构和评估师不承担相应的法律责任；

（二）评估基准日，我所评估人员依据查封财产清单对委估资产进

行了现场勘查，房屋面积经我所评估人员实际测量得出；

(三)评估结论是反映评估对象在本次评估目的下的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效；

(四)评估结果是评估人员依据相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算后得出专业判断意见。以上评估结论是以委估资产的现状为基础，在前述假设条件成立的基础上综合考虑影响委估资产价值的相关因素，对委估资产价值发表的专业判断意见。我们提醒资产评估报告使用人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评估对象可实现价格的保证；

(五)我们对评估基准日后市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

(六)期后调整事项系评估基准日至报告提出日之间发生的重大事项；在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(2)报告使用日，若委估对象价格标准变化较大，影响本评估报告结论时，贵单位应及时聘请评估机构重新评定估价。

(七)附件与其报告正文配套使用方为有效。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，资产评估师签字后，方可正式使用；

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

评估报告提出日期为 2021 年 09 月 02 日。

十四、评估专业人员

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



评估从业人员：

菏泽国瑞资产评估事务所
(特殊普通合伙企业)
二〇二一年九月二日



评估报告附件

附件一、评估明细表；

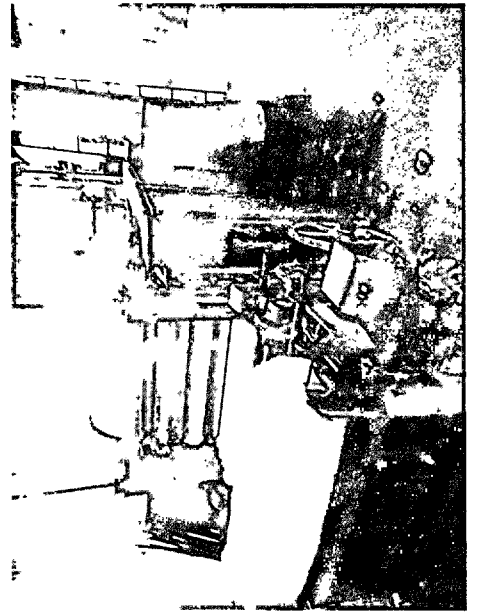
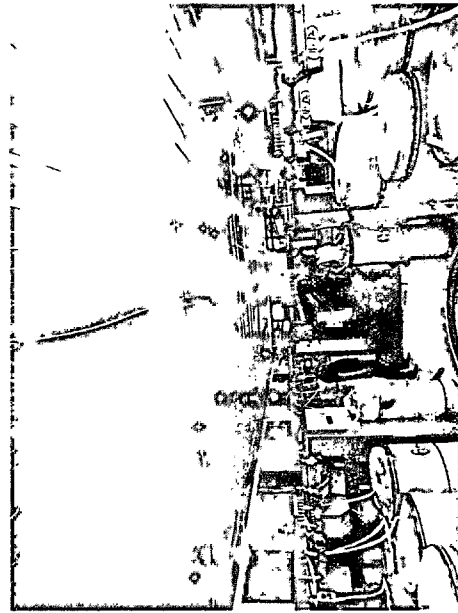
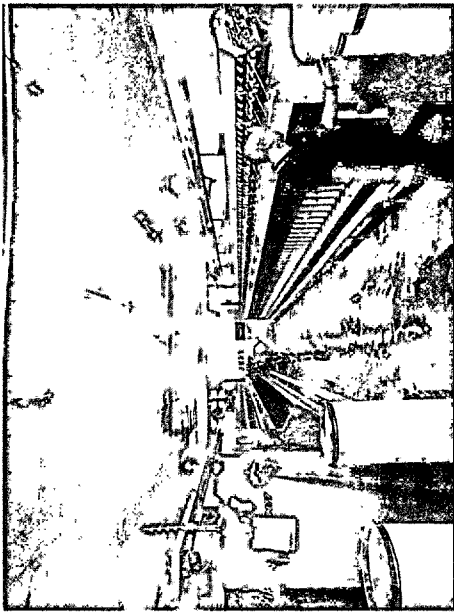
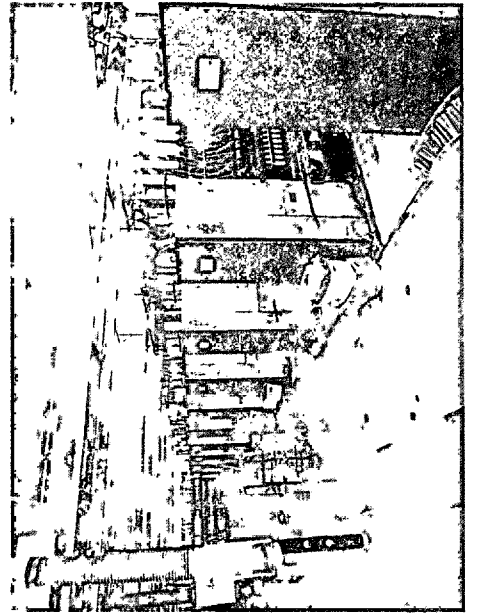
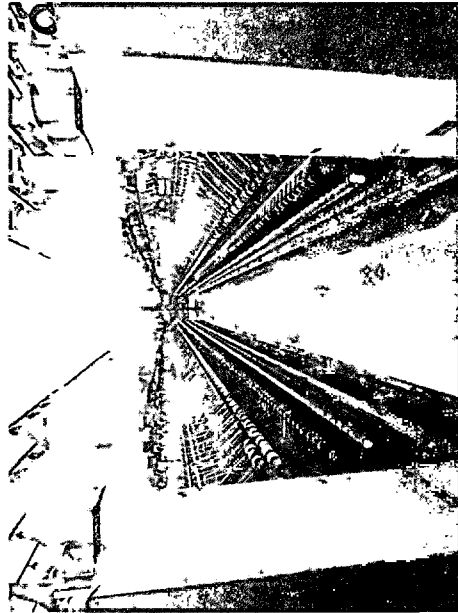
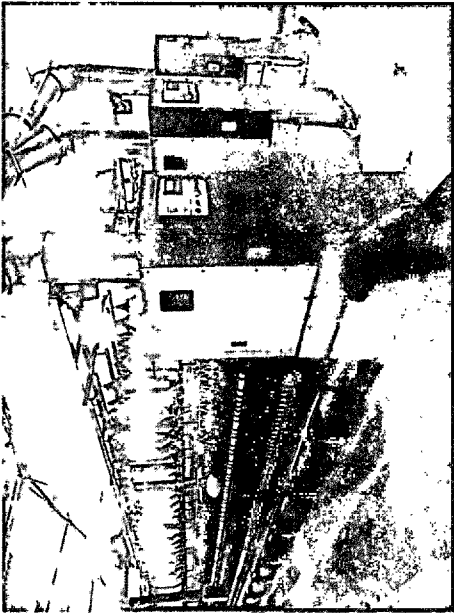
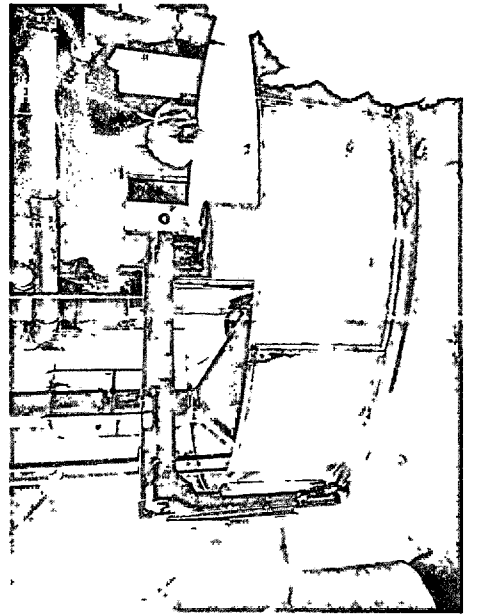
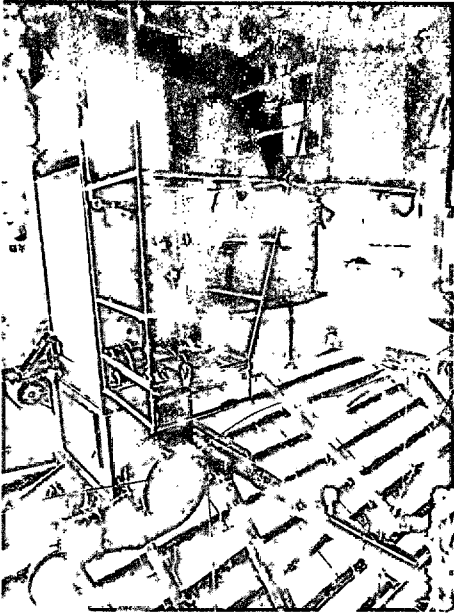
附件二、评估对象部分照片；

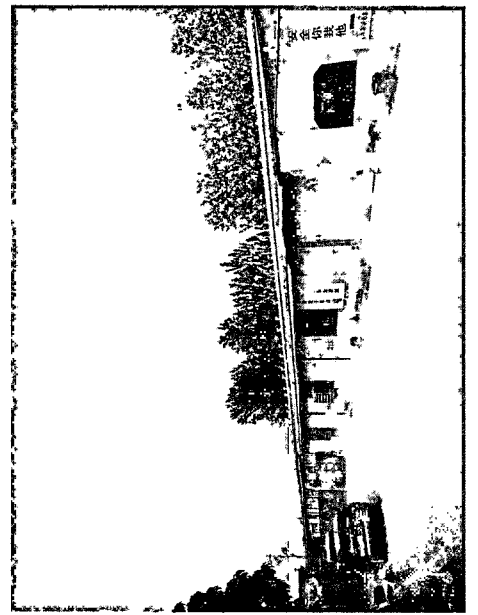
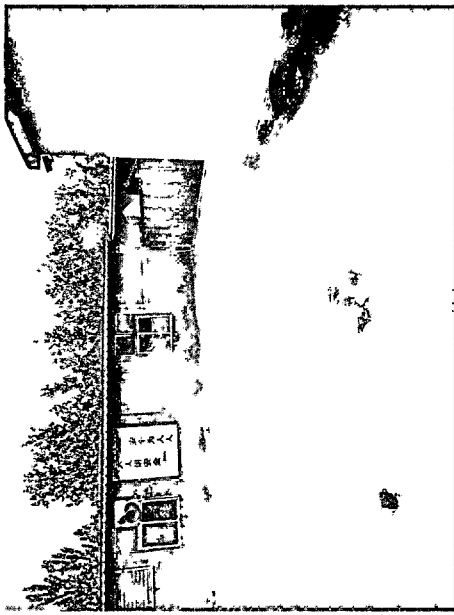
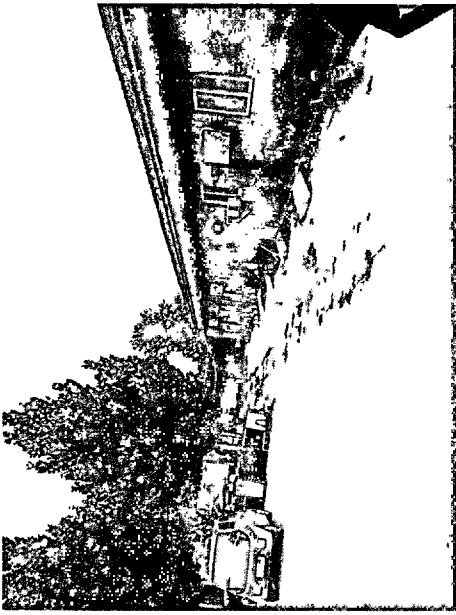
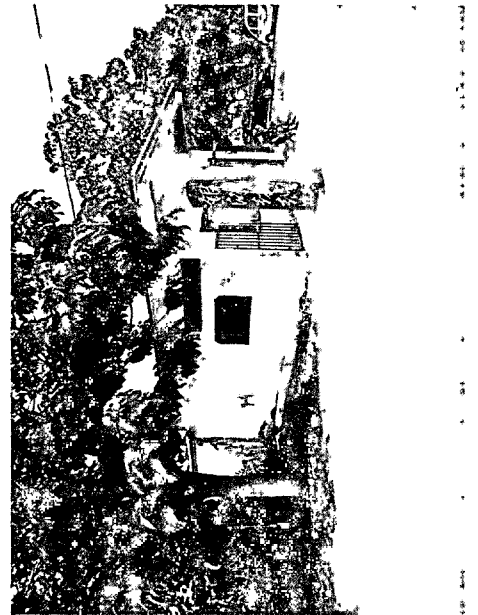
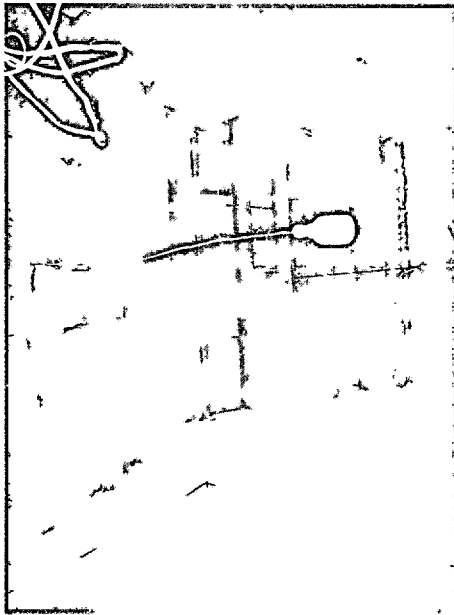
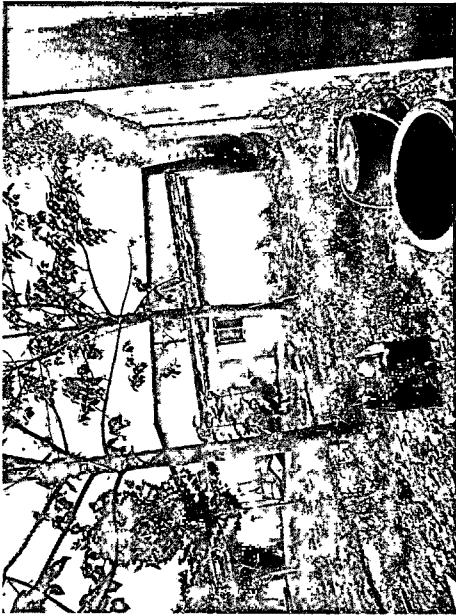
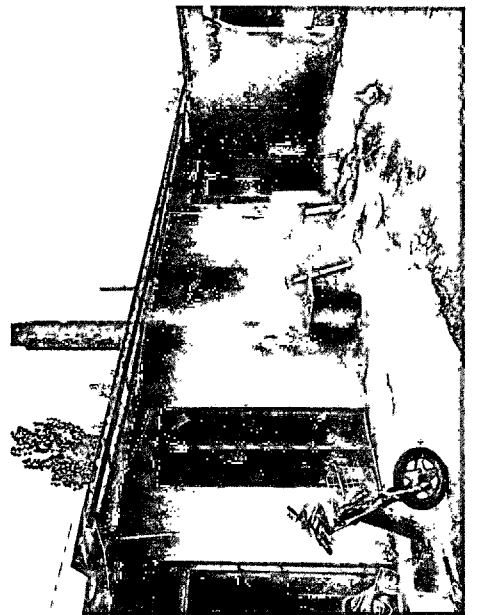
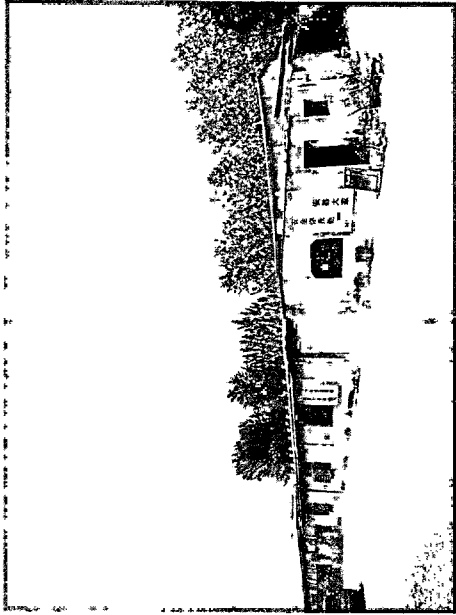
附件三、资产评估机构备案报告复印件；

附件四、资产评估机构营业执照副本复印件；

附件五、资产评估机构评估人员资格证书复印件；

附件六、委托书复印件。





评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

菏泽国瑞资产评估事务所（特殊普通合伙企业）接受郓城县人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对拟执行山东郓城农村商业银行股份有限公司与朱海涛、童燕、曾潺、张倩、郓城县银海纺织有限公司、山东郓城晟晖机械制造有限公司、郓城县黄河酒厂借款合同纠纷一案涉及的财产处置价值进行评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：对拟执行山东郓城农村商业银行股份有限公司与朱海涛、童燕、曾潺、张倩、郓城县银海纺织有限公司、山东郓城晟晖机械制造有限公司、郓城县黄河酒厂借款合同纠纷一案涉及的财产处置价值进行评估，为郓城县人民法院确定财产处置参考价提供服务。

评估对象：山东郓城农村商业银行股份有限公司与朱海涛、童燕、曾潺、张倩、郓城县银海纺织有限公司、山东郓城晟晖机械制造有限公司、郓城县黄河酒厂借款合同纠纷一案涉及的财产处置价值。

评估范围：山东郓城农村商业银行股份有限公司与朱海涛、童燕、曾潺、张倩、郓城县银海纺织有限公司、山东郓城晟晖机械制造有限公司、郓城县黄河酒厂借款合同纠纷一案涉及的房屋建筑物（车间、门岗等）、构筑物（水泥路面）共 5,704.74 m²、机器设备（成卷机、自动抓棉机、梳棉机、并条机、粗纱机等）共 60 台。

评估基准日：2021 年 08 月 18 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：成本法并辅以现行市价法。

评估结论：经测算，截止评估基准日，委估资产评估价值为 1,986,427.39（取整为 1,986,427.00）元，人民币大写金额：壹佰玖拾捌万陆仟肆佰贰拾柒元整。（详见后附明细表）

机器设备评估明细表

评估基准日：2021年08月18日

4-6-2

委托方：郾城县人民法院

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	评估价值	备注
1	成卷机	FA046A	河南省荥阳通达纺织机械有限公司	台	2	2005		
2	清花设备	A002D型自动抓棉机	河南省荥阳通达纺织机械有限公司	台	1	2010	40,000.00	
3	开棉机	A076F	河南省荥阳通达纺织机械有限公司	台	2			
4	梳棉机	204	青岛胶南纺织机械厂	台	6	2002	72,000.00	
5	梳棉机	186	青岛胶南纺织机械厂	台	4	2002	40,000.00	
6	梳棉机	204	青岛胶南纺织机械厂	台	2	2002	24,000.00	
7	并条机	FA306	沈阳宏大纺织机械有限责任公司	台	4	2010	56,000.00	
8	粗纱机	FA477	青岛骐正机械制造有限公司	台	1	2011.5	40,000.00	
9	粗纱机	FA494	赛特环球	台	1		60,000.00	
10	粗纱机	太行421		台	1	2000	30,000.00	
11	细纱机			台	16		240,000.00	
12	细纱机	GFA516	晋中格瑞特机械制造有限公司	台	11	2011	198,000.00	
13	细纱机	FA503	马佐里（东台）纺机有限公司	台	6	2005	90,000.00	
14	自动络筒机			台	2	2005/2006	96,000.00	
15	变压器	800	山东鄞城宏博电力变压器厂	台	1	2018.6	48,750.00	
	合计				60		1,034,750.00	

评估机构：菏泽国瑞资产评估事务所（特殊普通合伙合伙企业）

评估专业人员：
资产评估师
朱素玲
37030220

资产评估师
郭 廓
37160089