

河北省秦皇岛市中级人民法院拟执行财产处置涉及的青龙满族自治县亨泰金选厂的部分资产评估报告正文

冀衡评报字（2021）第 023 号

河北省秦皇岛市中级人民法院：

河北衡信资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵院的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和成本法，按照必要的程序，对青龙满族自治县亨泰金选厂的部分资产于评估基准日 2021 年 5 月 7 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况和评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

河北省秦皇岛市中级人民法院

（二）产权持有人

青龙满族自治县亨泰金选厂

（三）其他资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的使用人

二、评估目的

对青龙满族自治县亨泰金选厂的部分资产进行评估，确定在评估基准日的市场价值，为委托人提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为河北省秦皇岛市中级人民法院委托评估的青龙满族自治县亨泰金选厂的部分资产价值。评估范围为青龙满族自治县亨泰金选厂的部分资产，包括生产车间、化验室、办公室、宿舍、警卫室等 5 处建筑物和 14 项机器设备以及 3900 吨金矿石，其中生产车间为钢架结构，建筑面积 1922.76 平方米，层高 14 米，化验室和办公室为彩



钢房、建筑面积分别为 165 平方米、160 平方米，宿舍、警卫室为砖混结构，建筑面积分别为 150 平方米、20.46 平方米；机器设备大部分存放于生产车间内，破碎机及振动给料机等小部分存放于室外，现场看部件不完整且锈蚀严重，已经不能使用；金矿石存放于青龙满族自治县亨泰金选厂院外空地，经化验平均含金量 0.59 克/吨。本次列入的评估范围与委托评估时的评估范围一致。

四、价值类型

本次评估选择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。

选择市场价值类型的理由是因为该项资产评估业务对市场条件无特别限制要求以及本次评估对象的自身条件和评估目的确定的。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日确定为 2021 年 5 月 7 日，本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。基本确立条件为：

- 1、依据委托人要求以现场勘查日作为评估基准日；
- 2、能比较准确地反映委估范围内的资产情况；
- 3、本评估报告中一切取价标准为评估基准日有效地价格标准。

六、评估依据

在本次资产评估工作中，评估人员主要遵循的具体法律法规依据、评估准则依据、经济行为依据、权属依据、取价依据和参考资料有：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、中华人民共和国民法典（第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）。



3、《最高人民法院关于确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号）。

（二）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—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 6、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 9、《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）。

（三）经济行为依据

河北省秦皇岛市中级人民法院第4号委托函。

（四）权属依据

河北省秦皇岛市中级人民法院执行裁定书（2020）冀03执324号

（五）取价依据和参考资料及其他

- 1、现场勘查记录；
- 2、评估人员搜集的相关市场资料和掌握的评估实践资料。

七、评估方法

根据有关规定及委估资产的实际情况，我们对金矿石和机器设备的评估采用了市场法，对厂房等建筑物的评估采用成本法市。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于2021年5月7日开始，至2021年6月28日结束。



具体分以下几个阶段：

(一)明确评估业务基本事项：资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人等共同明确资产评估业务基本事项，并分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及人员的独立性。

(二)接受委托。

(三)编制评估计划：根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制评估计划。

(四)现场调查：根据委估资产的特点，我们安排专业评估小组，于 2021 年 5 月 7 日评估人员与法院工作人员、申请执行人、被执行人共同到评估对象停放地进行现场查勘。

(五)收集评估资料：通过网上查询、电话问询等方式收集相关信息资料，从中筛选出与本评估项目有关的资料加以使用。

(六)评定估算：资产评估师根据资产评估理论和技术，在市场调查、询价的基础上恰当选择资产评估方法进行评估测算形成初步评估结论、综合分析确定评估结论、资产评估机构内部三级复核等具体工作步骤。

(七)编制和提交评估报告：在与委托人进行必要沟通的前提下，按国家有关的资产评估报告规范要求，编制《资产评估报告》，并按委托书规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

(八)工作底稿归档：评估机构及资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

九、评估假设



本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

(二)具体假设

1. 国家及地方现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 满足公平正常交易的市场条件，且无人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 本次评估中假设评估对象未被扣押查封、未设立担保物权和其他优先受偿权。

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

对委托人委托的纳入本次评估范围的资产，在评估基准日的评估价值为人民币1,932,595.00元，大写人民币壹佰玖拾叁万贰仟伍佰玖拾伍元整（详见附后评估明细表）。

评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明



(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

委托人未能提供相关资产的购置发票等有效的权属证明材料,我们只对价值进行评估,对产权不发表意见

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

未发现纳入评估范围的资产存在以上不确定因素。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估对象已被查封,本次评估未考虑查封对评估结果的影响。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用利用专家工作及相关报告。

(五) 重大期后事项

在评估基准日后至本报告出具期间,未发现重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情

况

无。

(七) 其他需要说明的事项

本评估结果为不含增值税价,在本次评估中未考虑评估费、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。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围;本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途,本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(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其评估对象可实现价格的保证；

(五) 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的除外；

(六) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后可正式使用；

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

2021年6月28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：谢敏
资产评估师：赵建华

河北衡信资产评估有限公司
二〇二一年六月二十八日



固定资产—房屋建筑物评估明细表

表1-2

评估基准日：2021年5月7日

被评估单位：青龙满族自治县亨泰金选厂

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	座落位置	结构	层数	建成年月	建筑面积 M ²	账面价值		评估价值		增值率 %	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%			
1	无证	生产车间	公司院内	钢架	1		1922.76		2,788,000	50	1,394,000			
2	无证	化验室、宿舍	公司院内	彩钢	1		165		59,400	30	17,820			
3	无证	办公室	公司院内	彩钢	1		160		64,000	40	25,600			
4	无证	宿舍、餐厅	公司院内	砖混	1		150		144,000	50	72,000			
5	无证	警卫室	公司院内	砖混	1		20.46		19,640	50	9,820			
合 计									3,075,040		1,519,240			

被评估单位填表人：
填表日期：

评估人：赵建华

共4页第3页



河北省秦皇岛市中级人民法院 执行裁定书

(2020)冀03执328号之九

被执行人：青龙满族自治县亨泰金选厂，住所地：河北省青龙满族自治县肖营子镇柳树行村二道河。统一社会信用代码：

负责人：[模糊]。

本院依据已经发生法律效力的(2020)冀03刑终290号刑事附带民事判决书，向被执行人发出执行通知书，责令被执行人履行法律文书确定的罚金义务，但被执行人青龙满族自治县亨泰金选厂至今未履行。在执行中本院依法查封青龙满族自治县亨泰金选厂所有的位于青龙满族自治县肖营子镇二道河子村的厂房、机器设备、矿石。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条之规定，裁定如下：

拍卖青龙满族自治县亨泰金选厂所有的位于青龙满族自治县肖营子镇二道河子村的厂房、机器设备、矿石。

本裁定送达后即发生法律效力。

审
审
审

判
判
判

长
员
员

鲍成新
何冰
张培刚

二〇二〇年七月十二日

书

记

员

徐瑞

本件与原件核对无异

