

邹平县人民法院资产处置

## 资产评估报告书

鲁滨华评字（2021）第 89 号

邹平县人民法院：

滨州市华腾资产评估事务所接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对因金融借款合同纠纷一案所涉及邹平海华科技包装材料有限公司所有的机器设备、车间钢结构及仓库钢结构在 2021 年 12 月 2 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、资产占有人及其他评估报告使用者

委托人：邹平县人民法院

资产占有人：邹平海华科技包装材料有限公司

其他评估报告使用者：邹平海华科技包装材料有限公司、邹平浦发村镇银行股份有限公司、郭延华、张佰海、山东开元橡塑科技有限公司

### 二、评估目的

本次评估目的是对因金融借款合同纠纷一案所涉及的拟处置的抵押物提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为邹平县人民法院提报的因金融借款合同纠纷一案所涉及邹平海华科技包装材料有限公司所有的机器设备、车间及仓库钢结构部分（不含基础、土建等）。其中：机器设备主要为 2650 板纸传动设备、2650 板纸压榨设备、2650 板纸网部设备、2650 板纸烘干设备、2650 板纸制浆设备、D 型水力碎浆机、旋筛上体、真空压榨辊等，目前机器设备停用多

年,已无法正常使用;车间建筑面积为 929 平方米;仓库建筑物面积为 1300 平方米。上述资产现坐落于山东省邹平县邹平海华科技包装材料有限公司院内。

评估的具体范围以委托人提供的资产清查评估明细表为基础,凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估所选择的价值类型为: 市场价值

市场价值是指在适当的市场条件下, 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公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本着与经济行为实现日接近的原则, 本项目资产评估基准日期确定为 2021 年 12 月 2 日。评估中所采用的价格是评估基准日的标准。

此评估基准日为现场勘查日, 与评估目的日接近, 由我方与评估单位结合此次经济行为共同讨论后决定。

#### 六、评估依据

本次资产评估严格遵守国家的有关规定, 按照国家规定的方法、标准及有关参数进行。主要评估依据有:

##### 1、行为依据

(1) 邹平县人民法院(2021)鲁 1681 执 2248 号委托书。

##### 2、法规依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》

(2) 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》

(3) 原国家国有资产管理局[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》

(4) 财政部 2001 年第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》

### 3、准则依据

- (1) 《资产评估基本准则》（财政部财资[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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）
- (4) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）
- (5) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）
- (6) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）
- (7) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）
- (8) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）
- (9) 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）
- (10) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）
- (12) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）
- (13) 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）

### 4、取价依据

- (1) 评估人员现场清查、记录等；
- (2) 资产评估常用数据与参数手册（第二版）；
- (3) 委托人申报材料及其他资料；
- (4) 有关询价资料和参数资料；
- (5) 中国资产评估协会网站有关市场价格数据库等国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

### 5、权属依据

- (1) 邹平县人民法院填制并经签章确认的资产清查评估明细表；
- (2) 委托人承诺函；



## 七、评估方法

本次评估所选择并使用的评估方法为成本法。

由于委估机器设备及车间、仓库钢结构不具有独立获利能力，且无充分活跃的交易市场，故不宜采用收益法和市场法进行评估。故本次评估所选择并使用的评估方法为成本法。车间、仓库钢结构通过估算被评估资产的重置成本和各种贬值及拆除费用，用重置成本减各种贬值及拆除费用作为资产的评估价值，公式为：评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值-拆除费用。机器设备通过估算被评估资产的重置成本和各种贬值，用重置成本减各种贬值作为资产的评估价值，公式为：评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值。其中：重置成本根据市场询价结合委估资产情况综合取定，包括买价等合理的、必要的直接、间接成本费用；实体性贬值采用观察法确定（已完全报废资产的贬值率为100%）；由于根据目前市场价格取得的重置成本已包含功能性贬值，故本案功能性贬值为零；通过调查该类生产企业产品的市场需求情况、原材料价格、国家有关能源、环保、产权等方面的限制政策确定经济性贬值进而确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估时间从2021年12月2日至2021年12月24日，经过接受委托、现场调查、资料搜集与分析、评定估算等过程。具体如下：

1、明确业务基本事项：确定委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人，评估目的，评估对象及范围，评估基准日，价值类型，评估报告使用范围，评估报告提交期限和方式，评估服务费及支付方式等事项。

2、订立业务委托合同：承接评估业务之后，与委托人订立资产评估委托合同。

3、编制资产评估计划：包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排等内容，如明确评估项目的背景及相关条件、采用的评估方法、资产清查的工作重点及具体要求、参与本项目的审计、律师等其他中介机构的对接安排及注意事项，明确资产评估业务实施的时间进度安排，根据评估项目的资产规模、资产分布、资产专业结构、业务风险因素等情况以及评估方法、评估业务实施主要过程的主要步骤、业务实施的时间安排、费用预算等综合考虑评估业务实施对评估人员的工作经验、技术水平、专业分工等配置要求组件项目团队。

4、进行评估现场调查：通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式获取评估业务需要的基础资料，核实评估对象的存在性及完整性，了解评估对象的现实状况，关注评估对象的法律权属。

5、收集整理评估资料：包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，从财政部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。如询价记录、委托人等相关当事方提供的资产评估申报资料、评估对象的权属说证明、反映资产现状的资料、相关说明、证明和承诺等并对其进行必要分析、归纳和整理。

6、评定估算形成结论：分析资产评估资料，恰当选择资产评估方法，运用资产评估方法形成初步资产评估结论，综合分析确定资产评估结论，评估机构内部复核等。

7、编制出具评估报告：在履行评定估算程序后，按照法律、行政法规以及资产评估准则规定编制、审核并出具资产评估报告。

8、整理归集评估档案：在资产评估报告日后，整理工作底稿、评估报告和其他相关资料形成评估档案并妥善管理。

### 九、评估假设

我们对委估资产进行评定估算，建立在下列假设之上：

1、本评估报告的结论是按钢结构拆除变现为前提条件；  
2、假设委托单位提供的权属资料、财务资料及其他资料真实、完整；  
3、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对委估资产造成的重大不利影响；

4、本次评估以委估资产拥有完全产权为前提进行价值评估，未考虑其他情况对其评估价值的影响；

5、假设被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

#### 十、评估结论

经实施了上述资产评估程序和方法，在评估基准日 2021 年 12 月 2 日，委估资产在公开市场前提下表现出来的市场价值为：壹佰壹拾伍万壹仟壹佰伍拾元整（¥1151150）。

#### 十一、特别事项说明

1、本次资产清查评估范围为邹平县人民法院提报的在“资产清查评估明细表”上反映的资产，本评估机构不承担评估明细表以外资产的清查评估责任；

2、评估基准日后、有效期以内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产评估值进行相应调整；若评估目的、资产价值类型等发生变化，委托人应及时聘请资产评估机构重新确定评估价；

3、对可能影响资产评估值的瑕疵事项，在评估委托人未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担责任；

4、本次评估未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他



不可抗力对本次评估结果的影响；

5、本次评估对象仅为车间及仓库钢结构部分，不含基础、土建等，其评估值系车间及仓库钢结构部分的拆除变现值，而非其自身在用价值。

以上事项提请报告使用者予以特别关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途；

2、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；

3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、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；

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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；

5、评估报告的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 12 月 2 日起计算，至 2022 年 12 月 1 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告提出日期

本评估报告提交委托人的时间为 2021 年 12 月 24 日。

滨州市华腾资产评估事务所



合伙人：张保元

资产评估师：张保元



资产评估师：张文丽

