

乌兰浩特市人民法院委托鉴定李金鹏与 许丹、杨静借款合同纠纷一案涉案资产价值 资产评估报告书

华宏鉴字[2023]第 008 号

一、绪言

乌兰浩特市华夏宏润资产评估事务所（普通合伙）接受乌兰浩特市人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的评估方法，对委托方委托鉴定涉案资产价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的程序实施了市场调查与询证，对委估资产在 2023 年 8 月 17 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、资产占有方和评估报告使用者简介

（一）委托方

委托方：乌兰浩特市人民法院

（二）资产占有方

资产占有方：许丹

（三）评估报告使用者

评估报告使用者是指委托方、资产评估委托合同确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托方及法律法规明确的评估报告使用者。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

为乌兰浩特市人民法院鉴定涉案资产的市场价值提供参考依据。

四、价值类型

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估目的和评估时所依据的市场条件、经济环境及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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、评估对象及范围

1、评估对象

本次评估对象是乌兰浩特市人民法院提请的位于乌兰浩特市佐岸尚品北门西侧烟酒直营店内归许丹所有的酒。

2、评估范围

本次评估范围是乌兰浩特市人民法院提请的位于乌兰浩特市佐岸尚品北门西侧烟酒直营店内的尖庄精盒浓香型酒，评估机构于2023年8月17日与法院工作人员及申请人一同进行现场勘查（被申请人因自身原因未到现场），经烟酒直营店内工作人员现场指认，评估机构现场勘查拍照及记录，涉案资产具体评估详情如下：

（1）尖庄精盒浓香型：度数为42度，数量为600箱，每箱6瓶，净含量为500ml每瓶；

（2）尖庄精盒浓香型：度数为50度，数量为400箱，每箱6瓶，

净含量为 500ml 每瓶。

六、评估基准日

本项目评估基准日根据现场勘查日，确定为二〇二三年八月十七日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以基准日之资产的使用状况、外部经济环境以及市场情况确定。

本评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国民法典》；
- 3、有关其他法律、法规依据。

（二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估价值类型指导意见》；
- 4、《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 5、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 6、《资产评估准则——评估报告》；
- 7、《资产评估准则——评估方法》；
- 8、《资产评估准则——委托程序》；
- 9、《资产评估准则——工作底稿》；

10、其他与评估工作相关的准则依据等。

(三) 经济行为依据与权属依据

乌兰浩特市中级人民法院提供的《司法鉴定委托书》原件。

(四) 取价依据与其他依据

- 1、涉案资产网络及该地区市场销售价格信息；
- 2、现场勘查记录及现场搜集的资料；
- 3、评估人员向有关部门搜集的询价资料 and 与本次评估有关的资料、文件等。

八、评估方法

(一) 评估方法

根据《资产评估准则》，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1、市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格，如果参照物与被评估对象并不完全相同，需要根据参照物与评估对象之间的差异对价值的影响做出调整。市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

2、收益法

收益法是将未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

3、成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产所发生的实体性贬值、经济性贬值、功能性贬值，得到的差额做为被评估资产的评估值。

（二）评估方法适用性分析

根据评估目的，我们充分考虑了评估对象具体情况、评估标准及评估方法的适用前提及估价标准对评估方法的约束等因素，确定采用市场法予以评估。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

九、评估过程

我评估所实施本次评估工作，整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

本公司接受委托，根据本项目的实际情况，确定评估目的，明确评估对象和范围，与委托方商定评估基准日，拟定评估方案，与委托方签订《资产评估委托合同》。

（二）资产评估前期准备工作阶段

根据资产评估操作规范的要求和我公司资产评估的需要，了解委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料。

（三）现场评估阶段

我们根据评估有关原则规定，对评估范围的资产进行了评估和产权鉴定，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员对待估资产历史现状的介绍。
- 2、对待估资产状况进行勘察、记录，并与有关人员进行交谈，

了解资产状况。

- 3、根据委估资产的实际状况和特点，制定相应的评估方法。
- 4、查阅委估资产的产权证明文件。
- 5、开展市场调查，搜集相关资产的信息资料。
- 6、对资产进行评估，计算评估值。

（四）评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

归集评估工作底稿，起草资产评估报告书，向委托方提交初步资产评估结果，并对评估结果进行充分解释、与委托方充分交换意见，并经本公司三级复核无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

- 1、假设评估的资产现有用途不变并继续使用。
- 2、假设被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。
- 3、被评估单位将不发生人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响，从而导致公司及其业务发生重大损失。
- 4、本次评估中提供的相关资料是客观、真实、合法和完整的，且全部委估资产产权明确，不存在权属争议。
- 5、评估范围仅以委托方提供的评估申报表为准，未考虑委托方

提供清单以外可能存在的或有资产；

6、假设本次评估的资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

（二）特别假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行了一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证。除在本报告已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的。

2、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。

3、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化。

4、本次经济行为所涉及的地区政治、经济和社会环境无重大变化。

5、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

6、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，乌兰浩特市人民法院用于本项评估目的的委估事项，于评估基准日 2023 年 8 月 17 日所表现的市场价值为人民币贰拾伍万玖仟元整（¥259,000.00 元）。

十二、特别事项说明

1、遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；委托方对资料负完全的法律责任，对填表资产的完整性、

合法性和真实性负责；委托方对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

2、资产估价师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并在评估报告和评估说明中对评估对象法律权属及其证明资料来源予以了必要说明，对评估对象法律权属的确鉴或发表意见超出了资产估价师的执业范围，资产估价师不承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任，也不对评估对象的法律权属提供保证。

3、评估机构于 2023 年 8 月 17 日与申请人及委托方的工作人员一同进行现场勘查拍照及测量。（被申请人因自身原因未到现场）

4、本次评估所遵循的交易、公开市场原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

5、本次评估未考虑抵押、债权、债务等对评估价值有影响的因素。

6、截至报告日，未发现重大期后事项。

十三、评估报告使用限制说明

1、资产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，资产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证；

2、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途；

3、本评估报告只能由报告中载明的评估报告使用者使用；

4、未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

5、本评估报告使用有效期：根据评估准则，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。本

报告的使用有效期为壹年,自 2023 年 8 月 17 日至 2024 年 8 月 16 日。

十四、评估报告日

二〇二三年八月三十一日

执行事务合伙人:

资产评估师 :

资产评估师 :

其他评估人员:

乌兰浩特市华夏宏润资产评估事务所（普通合伙）

二〇二三年八月三十一日