

# 辽源市福星防盗门有限公司涉诉机器设备资 产评估报告

辽新安评报字[2020]第 075 号-补

辽源新安资产评估事务所（普通合伙）

二〇二三年十月二十日

## 评估报告目录

一、声明	3
二、资产评估报告摘要	4
三、资产评估报告正文	6
1、委托人、产权持有人和委托人以外的评估报告使用人	6
2、评估目的	6
3、评估对象及评估范围	6
4、价值类型及其定义	6
5、评估基准日期	7
6、评估依据	7
7、评估方法	8
8、评估程序实施过程和情况	8
9、评估假设	10
10、评估结论	11
11、特别事项说明	12
12、评估报告使用限制说明	12
13、评估报告日	13
14、签字盖章	13
四、附件目录	14

# 声明

我们郑重声明：

一、 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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。

三、 本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、 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；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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；我们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。

# 辽源市福星防盗门有限公司涉诉机器设备 资产评估报告摘要

辽新安评报字[2020]第 075 号-补

辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室：

辽源新安资产评估事务所接受辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室的委托，按照国家关于资产评估的有关法律法规和评估准则，本着“独立、客观、公正”的评估原则，机器设备采用成本法，按照必要的评估程序，对辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室解决诉讼纠纷事宜涉及的辽源市福星防盗门有限公司的机器设备 1 项（动力电设备（变压器））在二〇二〇年六月十七日的市场价值进行了评估。现将资产评估结论情况摘要如下：

一、委托人：辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室

二、产权持有人：辽源市福星防盗门有限公司

三、评估目的：为委托人解决诉讼纠纷所涉及的辽源市福星防盗门有限公司的资产提供价值参考意见。

四、评估对象和评估范围：

本次评估对象为辽源市福星防盗门有限公司拥有的单项资产。本次评估范围为委托人申报的位于辽源市龙山区西宁大路 6091 号的辽源市福星防盗门有限公司的机器设备 1 项，动力电设备（变压器）200KVA。

**本次评估对象及纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和资产范围一致。**

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：二〇二〇年六月十七日

七、评估方法：成本法

八、评估结论：

我们在委托人配合下，对评估对象进行了必要的产权查验和实地勘察，对委托评估的资产所涉及的各项数据实施市场调查和询证，并完成了准则要求的评估程序，在此基础上，我们对辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室委托评估的资产在评估基准日 2020 年 6 月 17 日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估值人民币大写：贰万贰仟伍佰叁拾柒元叁角伍分。

单位：人民币元

序 号	项 目	数 量	评 估 价 值
1	动力电设备（变压器）	1 台	22, 537. 35
合 计			22, 537. 35

### 九、特殊事项说明：

1. 本报告中，我们的责任是对评估对象在评估基准日的市场价格进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。本报告所依据的权属及委托人和产权持有人提供的其它相关资料的真实性、完整性和合法性由委托人和产权持有人负责。如有因产权问题引起纠纷，与评估机构和资产评估师无关。

2. 本次估价对象权属依据为委托人提供的辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书。本次评估内容依据申请人提供的《评估申请书》及《张晓光申请对辽源市福星防盗门有限公司进行资产评估项目明细》确定。如有疑义，请重新委托评估。

3. 本报告为我单位于二〇二〇年八月二十五日出具的编号为辽新安评报字[2020]第075号的补充报告。

### 十、评估结论使用有效期：

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，并为评估报告中所描述的经济行为提供价值参考意见。评估报告的使用期自评估基准日起一年内有效，即二〇二〇年六月十七日至二〇二一年六月十六日。

### 十一、评估报告日：

评估报告出具日期为二〇二三年十月二十日。评估报告日是评估意见形成日期。

## 重 要 提 示

以上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，应当阅读评估报告正文。

# 辽源市福星防盗门有限公司涉诉机器设备 资产评估报告

辽新安评报字[2020]第075号-补

辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室：

辽源新安资产评估事务所接受辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室的委托，按照国家关于资产评估的有关法律法规和评估准则，本着“独立、客观、公正”的评估原则，机器设备采用成本法，按照必要的评估程序，对辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室解决诉讼纠纷事宜涉及的辽源市福星防盗门有限公司的机器设备1项（动力电设备（变压器））在二〇二〇年六月十七日的市场价值进行了评估。现将资产评估结果报告如下：

## 一、委托人、产权持有人和委托人以外的评估报告使用人

（一）委托人：辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室

地址：辽源市龙山区吉光路1355号

（二）产权持有人：辽源市福星防盗门有限公司

（三）委托人以外的评估报告使用人：

案件当事人及法律法规规定的报告使用人

## 二、评估目的

依据辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室《司法鉴定委托书》（案号：（2020）吉0402委评47号），此次评估目的为委托人解决诉讼纠纷所涉及的辽源市福星防盗门有限公司的资产提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

依据辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室《司法鉴定委托书》（案号：（2020）吉0402委评47号），本次评估对象为辽源市福星防盗门有限公司拥有的单项资产。

本次评估范围为委托人申报的位于辽源市龙山区西宁大路6091号的辽源市福星防盗门有限公司的机器设备1项，动力电设备（变压器）。具体情况如下：200KVA，2012年购置，生产厂家为辽源市巨源电力设备制造有限公司。

本次评估对象及纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和资产范围一致。

## 四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。根据本次评估目的，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。

由于本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故选择市场价值为评估结论的价值类型。

## 五、评估基准日期

为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经委托人确定，本次评估基准日为二〇二〇年六月十七日。

本评估报告中一切取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (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日中华人民共和国主席令 第46号)；

(2) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令 第62号)；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修正的2007年8月30日中华人民共和国主席令 第72号)。

### (二) 准则依据

(1) 《关于印发资产评估准则—基本准则》(2017年10月1日起实施)；

(2) 《资产评估职业道德准则》(2019年1月1日起实施)；

(3) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(2019年1月1日起实施)；

(4) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(2019年1月1日起实施)；

(5) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(2019年1月1日起实施)；

(6) 《资产评估执业准则——机器设备》(2017年10月1日起实施)；

(7) 《资产评估对象法律权属指导意见》(2019年1月1日起实施)。

### (三) 权属依据

(1) 辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室《司法鉴定委托书》(鉴定号：(2020)吉0402委评47号)；

(2) 《张晓光申请对辽源市福星防盗门有限公司进行资产评估项目明细》；

(3) 《评估申请书》。

### (四) 取价依据

(1) 《评估人员市场调查收集及查询网络的相关资料》。

## 七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。市场法是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；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各种评估方法的总称；成本法是指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各种评估方法的总称；基准地价系数修正法是在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行适当的调整来求取估价对象宗地价格的方法。

评估方法的选用是根据委估资产的综合情况判断，此次评估的价格标准为市场价值标准，依据评估目的和资产现状，收益法中委托资产无法获取未来几年的盈利预测数据以及折现率等相关资料，故本次评估不适合使用收益法。本次委估资产可以确定各种贬值因素，故本次机器设备评估采用成本法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

我所于 2020 年 6 月 17 日接受辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室的委托，对其委托评估的单项资产于 2020 年 6 月 17 日正式开始评估工作，2023 年 10 月 20 日出具资产评估报告。

从评估业务基本事项起到工作底稿归档工作过程中，分八个过程进行资产评估，这八个过程依次为：

### （一）明确评估业务基本事项

资产评估机构和人员在接受资产评估委托业务委托前，采取与委托人讨论、阅读基础资料、进行必要初步调查等方式，共同明确资产评估目的、评估对象和范围、价值类型、资产评估基准日、评估报告使用限制、评估报告的提交方式及时间、评估费用等基本事项。

### （二）签定资产评估委托合同

在明确上述基本事项后，经资产评估师根据评估业务具体情况，对专业胜任能力、独立性业务风险进行综合分析和评价，决定承接该业务。由评估机构执行合伙人或授权人与委托人签定资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划



资产评估机构和人员根据所承受的具体资产评估项目情况,编制合理的资产评估计划,并根据执行资产评估业务中具体情况,及时修改、补充资产评估计划。

#### (四) 现场调查

在接受委托确定估价对象后,评估工作小组于2020年6月17日进入现场进行勘察,会同委托人人员对评估对象进行核实,确定资产的存在性、完整性。并与相关人员进行交谈,了解资产的使用、保存状况,根据勘察情况填写现场勘查记录表。

#### (五) 收集资产评估资料

资产评估机构和人员根据资产评估项目及情况收集资产评估相关资料。资产评估机构和资产评估师进行市场调查,收集与资产评估业务相关的资料。

#### (六) 评定估算

资产评估机构人员对收集的资产评估资料进行充分分析,确定其可靠性、相关性、可比性,摒弃不可靠、不相关的信息。对不可比信息进行必要分析调整。在此基础上恰当选择适当的评估方法形成初步评估结论。在形成初步资产评估结论的基础上,对信息资料、参数的数量、质量和选取的合理性等进行综合分析,以形成资产评估结论。

具体测算方法如下:

机器设备的评估是采用成本法,即

机器设备评估值=设备重置价值×成新率×数量

(1) 设备重置价值的确定:

设备的重置价值由设备购置价、运杂费、安装调试费。

①设备购置价即设备现价:

a、凡能询到评估基准日市场价格的机器设备,以市场价格确定设备现价;

b、无法从市场获得价格的设备,通过查阅《机电产品报价手册》或通过其他媒体获取设备价格;

c、凡无法询价或查阅不到价格的设备,采用类比法及价格趋势法确定类似设备的价格并加以修正后确定委估设备现价。

②运杂费: 设备运杂费=设备购置价×运杂费率

设备的运杂费率根据《最新资产评估常用方法与参数手册》确定。运杂费包括设备从生产厂或发货地到安装现场所发生的装卸、运输、采购、保管等费用。

③安装调试费: 安装调试费=设备购置价×安装调试费率

机器设备中安装调试费，费率根据《最新资产评估常用方法与参数手册》确定。近期发生的按实际发生额确定。

#### (2) 成新率的确定：

设备的综合成新率以评估专业人员现场勘察时设备的实际技术状况为基础，结合其已使用年限和寿命年限，并考虑维修、保养、工作环境及工作制度等因素综合确定。

年限法成新率=设备尚可使用年限/设备经济耐用年限×100%

对以下情况，采用合理方法确定综合成新率

- a、在用的超期服役设备，精度能满足工艺要求时，评估中成新率一般不低于 15%；
- b、现场勘察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估专业人员分析原因后，取两者中相对合理的一种；
- c、对于更新换代快或者价值量相对较小的设备以及因条件所限无法观察鉴定的设备，在充分了解设备使用情况的前提下，一般采用使用年限法确定成新率。

#### (七) 编制和提交资产评估报告

资产评估机构和资产评估师在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按有关资产评估报告的规范，编制资产评估报告书。向委托人提交评估报告征求意见稿，在委托人“无异议”反馈后或在答疑后进行修改，出具评估报告正式稿。

#### (八) 资产评估工作档案归档

资产评估机构和资产评估师在向委托人提交资产评估报告书后，将资产评估工作档案(底稿)归档。

### 九、评估假设

#### (一) 基本假设

(1) 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者或卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

(2) 资产持续使用假设：资产持续使用假设是指评估时，被评估单位的资产按照评估基准日下在使用的用途、使用方式、使用频度、使用环境、资产规模等情况继续使用。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其

评估结果的使用范围受到限制。

(3) 交易假设：交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

## (二) 一般假设

- (1) 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- (2) 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- (3) 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- (4) 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- (5) 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- (6) 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- (7) 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为评估基准日价值。

## (三) 特殊假设

(1) 对于本次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），本机构按准则要求进行了调查。除在工作报告中已有提示以外，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；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的。

(2) 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本机构只是按照评估程序进行了独立审查。但这些信息资料的真实性、完整性、合法性、准确性不做任何保证。

(3) 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

(4) 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

(5) 本评估报告估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析因素都已在我们与被评估单位之间充分提示的前提下做出的。

本次评估结果是在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们在委托人的配合下，对评估对象进行了必要的产权查验和实地勘察，对委托评估的资产所涉及的各项数据实施市场调查和询证，并完成了准则要求的评估程序，在此基础上，我们对辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室委托评估的资产在评估基准日2020年6月17日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估值人民币大写：贰万贰仟伍佰叁拾柒元叁角伍分。

单位：人民币元

序 号	项 目	数 量	评 估 价 值
1	动力电设备（变压器）	1 台	22, 537. 35
合 计			22, 537. 35

### 十一、特别事项说明

1. 本评估报告只能用于载明的评估目的，不可挪作他用。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。

2. 本报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。

3. 本报告所称“评估价值”是指所评估资产价值在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的专业意见。

4. 本评估结果是对二〇二〇年六月十七日这一评估基准日所评估资产价值的客观公允反映，我评估所对这一基准日后该资产价值发生重大变化不负责任。

5. 本报告中，我们的责任是对评估对象在评估基准日的市场价格进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。本报告所依据的权属及委托人和产权持有人提供的其它相关资料的真实性、完整性和合法性由委托人和产权持有人负责。如有因产权问题引起纠纷，与评估机构和资产评估师无关。

6. 本次估价对象权属依据为委托人提供的辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书。本次评估内容依据申请人提供的《评估申请书》及《张晓光申请对辽源市福星防盗门有限公司进行资产评估项目明细》确定。如有疑义，请重新委托评估。

7. 本报告为我单位于二〇二〇年八月二十五日出具的编号为辽新安评报字[2020]第075号的补充报告。

**评估报告使用者充分注意以上事项及瑕疵对评估报告结果产生的影响！**

### 十二、评估报告使用限制说明

1. 本资产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：本资产评估结果有效期为一年。自评估基准日二〇二〇年六月十七日起至二〇二一年六月十六日止。评估基准日至经济行为发生日尽管不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值时，应该重新评估。

### 十三、评估报告日

评估报告载明的评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告的出具日期为二〇二三年十月二十日。

### 十四、签字盖章

执行合伙人：

评估机构：辽源新安资产评估事务所  
(普通合伙)

资产评估师：

资产评估师：

## 附件目录

- 1、 资产评估明细表；
- 2、 司法鉴定委托书（（2020）吉 0402 委评 47 号）；
- 3、 现场勘察照片；
- 4、 《资产评估师承诺函》；
- 5、 评估机构营业执照复印件；
- 6、 资产评估机构备案公告复印件；
- 7、 资产评估师资格证书复印件。