

本报告依据中国资产评估准则编制
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

山西省长治市中级人民法院拟资产处置所涉及的长治市三元建筑材料
有限公司的建（构）筑物、机器设备评估项目

资产评估报告

晋长诚信评报字【2023】第 079 号



长治市诚信资产评估有限公司

CHANGZHICHENGXINZICHANPINGGUYOUXIANGONGS

二〇二三年八月

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1414020021202300076
合同编号：	【2023】第079号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	晋长诚信评报字【2023】第079号
报告名称：	山西省长治市中级人民法院拟资产处置所涉及的长治市三元建筑材料有限公司的建（构）筑物、机器设备评估项目
评估结论：	20,936,126.00元
评估报告日：	2023年08月04日
评估机构名称：	长治市诚信资产评估有限公司
签名人员：	张惠兵 （资产评估师） 会员编号：14090054 牛玉荷 （资产评估师） 会员编号：14220003
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2023年08月04日

目 录

摘要	3
一、委托人、被申请人和委托人以外的其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	14
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告书使用限制说明	17
十三、资产评估报告书出具日	18
十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章	18
附件	19

声 明

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

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的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评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估报告，评估报告不等同于评估对象可实现价格，评估报告不应当被认为是对其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，并对所出具的评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由相关当事方提供并经其采用盖章或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、资产评估师已经对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限制条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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已经的影响。

山西省长治市中级人民法院拟资产处置所涉及的长治市三元建筑材料有限公司 的建（构）筑物、机器设备评估项目 摘 要

重要提示

以下内容摘自晋长诚信评报字【2023】第 079 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要如单独使用可能会导致对评论意见的误解。

一、委托人名称：山西省长治市中级人民法院

二、申请执行人名称：长治市泰城建筑材料有限公司

三、被申请人名称：长治市三元建筑材料有限公司

四、委托人以外的其他评估报告使用人：法律、法规规定的有权使用本评估报告的报告使用人

五、评估目的：本次评估的特定目的是根据《山西省长治市中级人民法院委托书》（〔2023〕晋 04 执恢 23 号之一）的委托，对山西省长治市中级人民法院审理的合同纠纷一案中所涉及被申请人长治市三元建筑材料有限公司石料厂内的自建磅房、门房、自建二层办公用房等地上建（构）筑物以及地磅、碎石生产线及附属设备等机器设备进行评估鉴定，以合理确定委估资产在评估基准日 2023 年 7 月 13 日的市场价值，为山西省长治市中级人民法院执行裁决事宜提供价值参考依据。

六、评估对象和评估范围：山西省长治市中级人民法院审理的合同纠纷一案中所涉及被申请人长治市三元建筑材料有限公司石料厂内的自建磅房、门房、自建二层办公用房等地上

建（构）筑物以及地磅、碎石生产线及附属设备等机器设备。

七、价值类型：市场价值类型。

八、评估基准日：2023 年 7 月 13 日。

九、评估方法：采用成本法进行评估。

十、评估报告结论：用于本报告所列评估目的委估资产在评估基准日 2023 年 7 月 13 日的市场价值为：人民币贰仟零玖拾叁万陆仟壹佰贰拾陆元整（¥20,936,126.00 元）。

表格如下：

资产评估结果汇总表

申请执行人名称：长治市泰城建筑材料有限公司

评估基准日：2023 年 7 月 13 日

单位：人民币元

序号	名称	账面价值	评估价值	备注
1	固定资产-房屋建（构）筑物		18,434,218.00	
2	固定资产-机器设备		2,501,908.00	
合 计			20,936,126.00	

十一、评估范围的确定：本次委估资产以委托人出具的《山西省长治市中级人民法院委托书》（[2023]晋 04 执恢 23 号之一）中指定的范围为准。

十二、资产评估报告书出具日：2023 年 8 月 4 日。

十三、资产评估报告书使用期限：资产评估报告书使用有效期自评估基准日起壹年，即：2023 年 7 月 13 日至 2024 年 7 月 12 日。

长治市诚信资产评估有限公司

二〇二三年八月四日

山西省长治市中级人民法院拟资产处置所涉及的长治市三元建筑材料 有限公司的建（构）筑物、机器设备评估项目

晋长诚信评报字【2023】第 079 号

山西省长治市中级人民法院：

长治市诚信资产评估有限公司接受贵法院的委托，根据法律法规及资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，执行必要的评估程序和公认的资产评估方法，对山西省长治市中级人民法院审理的合同纠纷一案中所涉及被申请人长治市三元建筑材料有限公司石料厂内的自建磅房、门房、自建二层办公用房等地上建（构）筑物以及地磅、碎石生产线及附属设备等机器设备进行评估鉴定。本公司评估人员按照必要的评估程序实施了实地查勘、市场调查及评定估算，对委估资产在评估基准日 2023 年 7 月 13 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将评估情况及资产评估报告如下：

一、委托人、申请执行人、被执行人和委托人以外的其他评估报告使用人概况

1. 委托人名称：山西省长治市中级人民法院
2. 申请执行人名称：长治市泰城建筑材料有限公司
3. 被执行人名称：长治市三元建筑材料有限公司
4. 委托人以外的其他资产评估报告书使用人为：法律、法规规定的有权使用本评估报告的报告使用人。

二、评估目的

本次评估的特定目的是根据《山西省长治市中级人民法院委托书》（[2023]晋 04 执恢 23 号之一）的委托，对山西省长治市中级人民法院审理的合同纠纷一案中所涉及被申请人长治市三元建筑材料有限公司石料厂内的自建磅房、门房、自建二层办公用房等地上建（构）筑物以及地磅、碎石生产线及附属设备等机器设备进行评估鉴定，为山西省长治市中级人民法院

法院执行裁决事宜参考价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为：申请执行人与被申请执行人合同纠纷一案中所涉及长治市三元建筑材料有限公司石料厂内的自建磅房、门房、自建二层办公用房等地上建（构）筑物以及地磅、碎石生产线及附属设备等机器设备。

本次评估鉴定范围为：长治市三元建筑材料有限公司石料厂内的固定资产——房屋建（构）筑物及附属设施，主要包括：配电室、料斗棚等，共计 48 项；固定资产——机器设备，主要包括：低压配电柜、振动筛等，共计 43 项。至评估现场勘察日时，该委估资产建（购）置于长治市三元建筑材料有限公司石料厂内。

本次评估中对委估资产范围的界定是以委托人提供的《山西省长治市中级人民法院委托书》（[2023]晋 04 执恢 23 号之一）中明确的评估范围以及委托人、申请执行人、被申请人、评估人员各方代表签字的现场勘查记录为依据的。

四、价值类型及其定义

根据市场状况及我公司所掌握的技术资料，针对本次评估的特定目的及所涉及的委估资产特点，同时结合目前委估资产的实际使用状况，应委托人此次对委估资产的特定目的，结合国家的有关法律、法规及资产评估操作规范要求，评估结论的价值类型就选择了市场价值类型。

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、评估基准日

本项目评估基准日为二〇二三年七月十三日。

评估基准日的确定是由委托人根据本次评估所服务的经济行为确立的。本次评估基准日为现场勘查日。

评估机构及评估师选择的作价标准、参数等一切取价标准均为评估基准日有效的价格标

准。

六、评估依据

本次评估是在严格遵守国家现行的有关资产评估的法律、法规以及其他评估依据、计算标准、评估参考资料的前提下进行的。

（一）行为依据：

《山西省长治市中级人民法院委托书》（[2023]晋 04 执恢 23 号之一）；

（二）法律、法规依据：

（1）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；

（2）《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；

（3）《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

（5）《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；

（6）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号）；

（7）《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；

（三）准则依据：

（1）《资产评估准则——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——评估程序》中评协[2017]31 号；

（4）《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协[2017]32 号；

（5）《资产评估准则——资产评估委托合同》中评协[2017]33 号；

（6）《资产评估准则——资产评估档案》中评协[2017]34 号；

（7）《资产评估准则——不动产》中评协[2017]38 号；

（8）《资产评估准则——机器设备》中评协[2017]39 号；

(9)《资产评估价值类型指导意见》中评协[2017]47号；

(10)《资产评估对象法律权属指导意见》中评协[2017]48号；

(四) 权属依据：

委托人提供的相关资料；

(五) 取价依据：

(1)《中国资产评估业务手册》；

(2)《资产评估常用数据与参数手册》；

(3)阿里巴巴官网；

(六) 其他参考资料

评估人员收集的信息资料及市场询价记录等。

七、评估方法

(一) 评估方法适用性选择分析

资产评估有三种基本方法即：市场法、收益法和成本法。

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。

收益法，是指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。

(二) 评估方法的选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的交易案例，

故本次评估不采纳市场法。

2. 对于收益法的应用分析

由于本次评估的目的是对申请人与被申请人合同纠纷一案所涉及的财产进行评估鉴定，且目前已停止生产，其现行或未来期望收益不能测算，故本次评估鉴定不适用收益法。

3. 对于成本法的应用分析

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业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。成本法是主要适用于不易计算资产未来收益或难以取得市场参照物条件下资产价值的评估。是从资产的成本角度出发，用市场价值代替历史成本，根据本次特定经济行为所确定的评估鉴定目的及所采用的价值类型，评估对象具体情况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，本次评估鉴定采用成本法。

（三）关于委估固定资产——建（构）筑物及其辅助设施采用成本法进行评估，具体评估方法如下：

1. 重置价值的确定

重置价值=建筑安装工程造价+前期及其它费用+资金成本

（1）建筑安装工程造价包括：土建工程造价和水、暖、电安装工程造价。评估人员在当地收集的相关资料，以《山西省建设工程计价依据-建筑工程预算定额》（2011）、《山西省建设工程计价依据-建筑工程费用定额》（2011）、《山西省建设工程计价依据-装饰工程预算定额》（2011）、《山西省建设工程计价依据-安装工程预算定额》（2011）、《山西省建设工程计价依据-混凝土及砂浆配合比、施工机械台班费用定额》（2011）、《长治地区工程造价管理信息》以及现场勘察记录等为依据，采用预算定额法计算出定额直接费，再根据《山西省建设工程费用计算规则》2011年计取施工组织措施费、企业管理费、利润等综合费用，得出工程造价。

综合造价=土建工程造价+安装工程造价

(2) 工程前期及其它费用包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等。工程前期及其它费用是依据委估对象的投资规模，根据建筑物所在地的实际情况，结合行业标准计算各项费用。具体见下表：

序号	项目名称	费率%	取费依据
1	建设单位管理费	按相关规定计取	晋建标字[2009]号
2	工程监理费	按相关规定计取	晋建标字[2009]号
3	环境影响评价费	按相关规定计取	晋建标字[2009]号
4	可行性研究费	按相关规定计取	晋建标字[2009]号
5	勘察设计费	按相关规定计取	晋建标字[2009]号
6	场地准备及临时设施费	按相关规定计取	晋建标字[2009]号
7	综合费率	1+2+3+4+5+6	

(3) 资金成本：根据委估对象的投资建设规模，评估人员参照国内同类工程的建设工期确定其从开始动工建设到竣工之间的合理建设工期，选取相应期限贷款利率，并假设建设资金在建设期内均匀投入，计算其资金成本。即：

$$\text{资金成本} = (\text{建筑安装工程造价} + \text{工程前期及其他费用}) \times 1/2 \times \text{贷款利率} \times \text{建设期}$$

$$(4) \text{重置成本} = \text{重置单价} \times \text{建筑面积}$$

2. 成新率的确定

房屋建（筑）物及辅助设施成新率的确定，采用理论成新率和勘察成新率两种方法计算，经加权平均得出综合成新率。

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{设计使用年限}) \times 100\%$$

勘察成新率由评估人员现场实地勘察考评打分评定。勘察法是根据不同结构构筑物的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分。公式为：

$$\text{勘察成新率} = \text{结构得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{设备部分得分} \times B$$

G—结构评分修正系数；

S—装修评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

项目	基本情况	现状	标准分	评判得分	修正系数	修正后的得分
地基基础	钢筋砼基础；灌注桩基础独立杯基础；料石基础；砖条形基础		25			
承重构件	钢筋砼梁；板柱；砖墙；预制（现浇）板；钢架梁；钢柱		25			
非承重墙	砖墙；复合彩钢板墙		15			
屋面	防水油毡；砼；瓦；石棉、水泥波形瓦；玻璃钢瓦；复合彩钢板		20			
楼地面	砼、水磨石、地板砖、砖		15			
结构部分			100			
顶棚	刷涂料；顶角线；木龙骨；石膏板吊顶；PVC吊顶；		20			
内粉饰	刷涂料；贴瓷砖；贴壁纸；清水墙		25			
外粉饰	刷涂料；贴瓷砖；清水墙		25			
门窗	木门窗；塑钢门窗；铝合金门窗等		30			
装饰部分			100			
水卫	供排水管道，卫生洁具		40			
电照	灯具，线路等		30			
采暖	采暖设备		30			
设备部分			100			
合 计						

不同结构类型房屋成新率的评分修正系数表

	钢筋混凝土结构			混合结构			砖木结构			其他结构		
	结构部分 (G)	装修部分 (S)	设备部分 (B)	结构部分 (G)	装修部分 (S)	设备部分 (B)	结构部分 (G)	装修部分 (S)	设备部分 (B)	结构部分 (G)	装修部分 (S)	设备部分 (B)
单层	0.85	0.05	0.1	0.7	0.2	0.1	0.8	0.15	0.05	0.87	0.1	0.03
二、三层	0.8	0.1	0.1	0.6	0.2	0.2	0.7	0.2	0.1			
四至六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.3						
六层以上	0.8	0.1	0.1									

综合成新率=理论成新率*0.4+勘察成新率*0.6

3. 评估值的确定

评估价值=重置价值×成新率。

（四）关于委估固定资产——机器设备采用成本法进行评估，具体评估方法如下：

1. 资产重置价值的确定：

列入本次评估范围的机器设备主要按以下公式确定其重置价值：

a、对于需要安装的设备：

重置全价=设备购置价+国内运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

b、对于不需要安装的设备：

重置全价=设备购置价+运杂费

其中：设备购置价：通过市场询价或向原生产商、代理公司查询，或通过查阅《机电产品报价手册》所列价格，确定设备的购置价。

运杂费：根据设备所在地位置、交通状况、重量、体积等情况按设备购置价的一定比例取定；

基础费：对已在房屋建筑物中进行测算的大型设备基础费用，机器设备评估时不考虑该项费用；未包含在房屋建筑物中的设备基础，按照设备购置价的一定比例确定；

安装调试费：此次评估根据设备安装的规模和难易程度按设备购置价的一定比例取定。

工程建设其他费用：根据山西省建设厅、山西省计划委员会、晋建标字[2009]9号文《山西省工程建设其他费用标准》和国家有关部门的相关规定确定。

资金成本：本次评估依照整个项目正常建设期考虑，按评估基准日执行的贷款利率确定。

2. 综合成新率的确定

本次评估采用综合分析法确定，即采用理论成新率和勘察成新率两种方法计算，经加权平均得出综合成新率。

理论成新率=(1-已使用年限/设计使用年限)×100%

勘察成新率由评估人员现场实地勘察考评打分评定。

评估人员依据机器设备评估明细表，全面了解设备的分布情况，并对所有设备逐台逐项进行核实，有针对性地询问设备维护管理人员，调查了解设备的使用、维护、保养情况，掌握其实际技术状况；深入现场调查，在对设备的技术、使用状况等情况进行观测分析的基础上确定其成新率。

机器设备成新率评估参考表

类别	新旧情况	状态说明	成新率%
I	新设备	全新或使用不久的设备。经试车验收，质量达标。能保证按原设计性能正常使用的设备。	100~90
II	较新设备	使用时间不长，或经第一次大修，恢复原设计性能使用不久的设备，能保持原有性能正常使用。除正常维修外，平时故障不多，未发生过重大故障的设备。	85~65
III	半新旧设备	已使用较长时间或大修后已使用一定时间的设备，能基本保持原设计性能，满足现加工工艺要求，零部件完整，能正常使用的设备。	65~40
IV	老旧或较老旧设备	已使用较长时间或发生过较大故障（事故）经过恢复。目前能维持使用，性能（功能）有所下降，但能满足工艺要求，保证安全使用的设备，或使用中故障较多，以及已超过规定使用年限，目前技术状况尚可，仍能继续使用的设备。	40~20
V	待处理设备	性能已严重劣化，目前只勉强维持使用，即将更新的设备。或已停用无修复价值的设备。以及国家明文规定限期淘汰禁止继续使用的设备。	15~0

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

3. 评估价值的确定

评估价值=重置价值×综合成新率

八、评估程序实施过程和情况

本次评估分四个阶段进行：

第一阶段，接受评估委托及评估工作准备阶段。

1. 接受委托人《山西省长治市中级人民法院委托书》（[2023]晋 04 执恢 23 号之一），与委托人确定收费额及收费方式；

2. 组织评估工作班子，制定评估操作方案及日程计划。

第二阶段，实地勘察及收集评估资料阶段。

根据委托人提供的委托书及相关资料，2023 年 7 月 13 日评估人员对委托人所属委估资产进行勘察，对委估房屋建筑物进行勘查，了解其建筑面积、结构、完工年限、已使用年限、装修、维修情况及目前使用状况等；对委估机器设备进行勘查，向设备管理人员及使用人员了解设备的使用、维护、修理和技术状况，对主要关键设备、技术状况进行了深入了解；并请委托人、申请执行人、被申请执行人等各方代表在现场勘查记录上签字作为评估时的参考依据。

第三阶段，评定估算阶段。

评估人员在充分掌握了真实资料的前提下，根据委估资产的实际情况，选择适当的评估方法；进行市场调查，获取计价依据及价格资料；对获取的资料进行分析，选取评估所需的数据及参数；对委估资产进行评估，测算其评估价值。评估人员在得出初步评估结果后，对评估结论进行分析，对评估结果进行调整、修改和完善。

第四阶段，评估结果汇总及出具评估报告书阶段。

项目负责人汇总评估结果，审核评估人员的工作底稿，并对评估说明提出必要的修改意见，在此基础上，出具资产评估报告书初稿，经内部三级审核程序后出具正式的资产评估报告书，提交委托人。

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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

2. 在用续用假设：在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

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

（二）一般假设：

1. 以委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件；

2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件；

3. 以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件；

4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件；

5. 除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的抵押或担保事项、重大期后事项，且产权持有单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件；

6. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

（三）特别假设

1. 对于本次资产评估报告书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一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，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；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. 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；

3. 本资产评估报告书中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人之间充分揭示的前提下作出的。

本评估结论成立的前提是满足上述评估假设条件下。

十、评估结论

在实施了上述评估程序和方法后，用于本报告所列评估目的委估资产在评估基准日 2023 年 7 月 13 日的市场价值为：人民币贰仟零玖拾叁万陆仟壹佰贰拾陆元整（¥20,936,126.00 元）。

表格如下：

资产评估结果汇总表

申请执行人名称：长治市泰城建筑材料有限公司		评估基准日：2023 年 7 月 13 日		单位：人民币元
序号	名称	账面价值	评估价值	备注
1	固定资产-房屋建（构）筑物		18,434,218.00	
2	固定资产-机器设备		2,501,908.00	
合 计			20,936,126.00	

十一、特别事项说明

（一）产权事项说明

本评估评估报告仅是本评估机构对委估资产的价值进行估算并发表的专业意见，评估中评估人员对委估资产的法律权属进行了查验和必要关注，但并不对其法律权属提供保证。在此，本评估机构提醒评估报告使用人注意委估资产的法律权属对实现本评估目的的影响。

（二）评估范围的确定

本次委估资产以委托人出具的《山西省长治市中级人民法院委托书》（[2023]晋 04 执恢 23 号之一）中指定的范围为准。

（三）其他需说明的事项

1. 本资产评估报告书依据委托人提供的原始资料为依据，提供方应保证所提供资料

的真实性、准确性及合法性，并承担相应的法律责任。

2. 本资产评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据特定条件确定的现行价格，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用假设等发生变化时，评估结果会失效。

3. 我们与本资产评估报告书中的估价对象没有利害关系，与有关当事人也没有利害关系或偏见。

4. 在本次评估中对可能影响资产评估价值的瑕疵事项，委托人、被申请人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 本评估结论仅是为山西省长治市中级人民法院执行财产处置事宜提供价值参考依据，而非最终处置的唯一标准，法院在执行财产处置时可根据实际情况进行适当调整。

6. 评估基准日后，资产评估报告书有效期内资产数量及作价标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

7. 本资产评估报告书使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

8. 本评估报告除正式报告外，其他复印、影印件均无法律效力。

十二、评估报告书使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

2. 委托人或者其他评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托书中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的使用人。

4. 本评估报告的评估结论仅为委托人本次评估目的提供价值参考依据，委托人和其他评估报告使用人应当合理理解并恰当使用评估结论，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。在实施经济行为时在参考评估结论的基础上，结合资产状况和市场状况等因素进行合理决策。评估机构及资产评估师不承担相关当事人决策的责任。

5. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6. 根据国家有关规定，本资产评估报告书使用有效期为自评估基准日起壹年，即：2023年7月13日至2024年7月12日。在此期间评估目的实现时，可以该评估结果作为作价参考依据，并可结合评估基准日期后有关事项进行调整使用。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

十三、资产评估报告书出具日

本资产评估报告书出具时间为二〇二三年八月四日。

十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字

资产评估师签字签章：



资产评估师签字签章：



长治市诚信资产评估有限公司

二〇二三年八月四日

附件

（一）评估对象所涉及的主要权属证明资料

1. 委托人提供的相关资料；

（二）评估行为的相关承诺函

1. 《山西省长治市中级人民法院委托书》（[2023]晋 04 执恢 23 号之一）；
2. 资产评估师承诺函；

（三）评估机构及签字资产评估师资质、资格证明文件

1. 资产评估机构备案证明；
2. 评估机构法人营业执照；
3. 资产评估师资格证书复印件；

（四）资产评估对象涉及的资产评估明细表

（五）现场勘查图片资料

附件与正文具有同等的法律效力。

司法鉴定评估业务现场勘验记录

项目名称		长治市中级人民法院委托司法评估项目
委托单位		长治市中级人民法院
鉴定单位		长治市诚信资产评估有限公司
勘验时间		2023年7月13日
勘验地点		长治市平顺县长治市三元建筑材料石料场内
参加评估各方	委托单位	长治市中级人民法院
	鉴定单位	长治市诚信资产评估有限公司
	申请人	长治市泰城建筑材料有限公司
	被申请人	长治市三元建筑材料有限公司
	委托方以外报告使用者	法律、法规规定的报告使用者
	委托方以外报告使用者	法律、法规规定的报告使用者
评估目的		财产处置
评估对象和评估范围		房屋建筑物及机器设备
资产状况		待处置
评估基准日		2023年7月13日
委托方提供的技术资料		
其他方提供的技术资料		
勘验物的基本情况		接受长治市中级人民法院委托,对长治市三元建筑材料有限公司石料场进行评估。勘验物的基本情况详见附表。
参加人员签字		  
备注		张惠会 牛云前

填表人:李鹏飞

2023年7月13日

山西省长治市中级人民法院

委托书

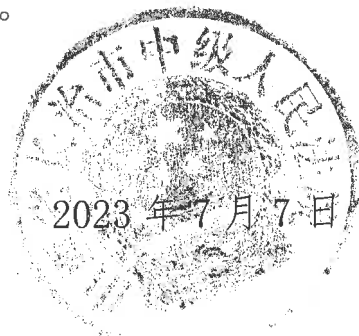
(2023)晋 04 执恢 23 号之一

长治市诚信资产评估有限公司：

我院在执行长治市泰城建筑材料有限公司与长治市三元建筑材料有限公司合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

位于长治市平顺县长治市三元建筑材料有限公司石料厂内的自建磅房、门房，自建二层办公用房，自建钢结构储运石料大棚，地磅，100T 电子汽车平衡设备，碎石生产线及附属设备，地面硬化、水井、路灯等其他有价值机器设备。



联系人：常文扬 联系电话：15235566916

本院地址：山西省长治市英雄北路 144 号

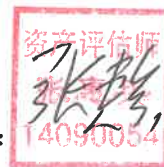
资产评估师承诺函

山西省长治市中级人民法院：

长治市诚信资产评估有限公司受贵法院的委托，按照法律、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，对山西省长治市中级人民法院审理的合同纠纷一案中所涉及被申请人长治市三元建筑材料有限公司石料厂内的自建磅房、门房、自建二层办公用房等地上建（构）筑物以及地磅、碎石生产线及附属设备等机器设备进行评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查及评定估算，形成了资产评估报告。在本报告意见中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



长治市诚信资产评估有限公司

二〇二三年八月四日

山西省资产评估机构备案公告

Shanxi province asset appraisal agency for the record announcement

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令97号）的规定，长治市诚信资产评估有限公司
已在山西省财政厅备案。

主要信息如下：

统一社会信用代码：91140400110766816R

法定代表人（执行事务合伙人）：韩勇

办公场所：长治市英雄南路中南花园C楼四层

备案公告号：2018年第31号

备案日期：2021年3月31日





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91140400110766816R

名称 长治市诚信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 长治市英雄南路中南花园C楼四层
法定代表人 韩勇
注册资本 壹佰零伍万圆整
成立日期 1993年01月05日
营业期限 1993年01月05日至2043年01月04日
经营范围 资产评估：各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***



登记机关

2016 年 12 月 27 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张惠兵

性别：男

登记编号：14090054

单位名称：长治市诚信资产评估有
限公司



初次执业登记日期：2009-05-22

年检信息：通过（2023-04-21）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2023-04-25





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：牛玉荷

性别：女

登记编号：142200003

单位名称：长治市诚信资产评估有
限公司



初次执业登记日期：2022-01-21

年检信息：通过（2023-04-21）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2023-04-25



固定资产——房屋建(构) 筑物评估明细表

评估基准日：2023年7月13日

表4-6-1

金额单位：人民币元

委托人：山西省长治市中级人民法院

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	配电室	砖混	2010	m2	38.50			67,337.00	74	49,829.00	
2	料斗棚	简易轻钢	2018	m2	34.04			10,995.00	50	5,498.00	
3	料斗	钢筋混凝土	2011	m3	214.45			76,130.00	60	45,678.00	
4	破碎机棚	简易轻钢	2018	m2	104.53			51,429.00	50	25,715.00	
5	破碎机棚1	简易轻钢	2018	m2	23.60			10,313.00	50	5,157.00	
6	平台护坡	浆砌料石	2011	m3	608.18			329,025.00	60	197,415.00	
7	除尘设备间	简易/彩钢板	2018	m2	13.49			5,531.00	50	2,766.00	
8	分拣筛棚	简易/彩钢板	2018	m2	8.58			3,046.00	50	1,523.00	
9	彩钢房（仓库）	简易/彩钢板	2018	m2	63.50			31,242.00	50	15,621.00	
10	彩钢保温板房（宿舍1）	彩钢保温板	2018	m2	128.80			87,970.00	83	73,015.00	
11	彩钢保温板房（宿舍2）	彩钢保温板	2018	m2	104.40			71,305.00	83	59,183.00	
12	彩钢房（油库）	简易/彩钢板	2018	m2	8.55			3,506.00	50	1,753.00	
13	抑尘网	钢管/彩钢网片	2018	m2	159.00			33,072.00	50	16,536.00	
14	中储料仓棚	简易轻钢	2018	m2	113.57			40,999.00	50	20,500.00	

固定资产—房屋建(构) 筑物评估明细表

评估基准日：2023年7月13日

表4-6-1

金额单位：人民币元

委托人：山西省长治市中级人民法院

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	
15	中储料仓转破碎机钢混墙	钢混	2011	m2	140.70			71,476.00	60	42,886.00	
16	坑底护坡1	浆砌料石	2011	m3	497.64			269,223.00	60	161,534.00	
17	坑底护坡2	浆砌料石	2011	m3	143.55			76,943.00	60	46,166.00	
18	破碎机棚2	简易轻钢	2018	m2	45.60			21,204.00	50	10,602.00	
19	彩钢房（除尘配电房1）	简易/彩钢板	2018	m2	5.00			2,050.00	50	1,025.00	
20	反击破房	钢架/彩钢	2018	m2	172.72			114,168.00	83	94,759.00	
21	振动筛棚1	钢架/彩钢	2018	m2	129.20			88,244.00	83	73,243.00	
22	彩钢房（除尘配电房2）	简易/彩钢板	2018	m2	4.80			1,862.00	50	931.00	
23	彩钢房（除油干燥机控制室）	简易/彩钢板	2018	m2	5.00			1,775.00	50	888.00	
24	振动筛棚2	钢架/彩钢	2018	m2	57.82			39,838.00	83	33,066.00	
25	振动筛棚3	钢架/彩钢	2018	m2	72.98			47,875.00	83	39,736.00	
26	石粉仓棚	钢架/彩钢	2018	m2	574.77			439,699.00	83	364,950.00	
27	料棚	钢架/彩钢	2018	m2	11563.35			11,436,153.00	83	9,492,007.00	
28	料棚与3:7料仓棚连接棚	钢架/彩钢	2018	m2	768.00			390,144.00	83	323,820.00	

固定资产—房屋建(构) 筑物评估明细表

评估基准日：2023年7月13日

表4-6-1

金额单位：人民币元

委托人：山西省长治市中级人民法院

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	
29	料棚西北角小棚	简易轻钢	2018	m2	105.30			44,331.00	50	22,166.00	
30	3:7料仓棚	钢架/彩钢	2018	m2	2621.50			2,435,374.00	83	2,021,360.00	
31	抑尘网	钢管/彩钢网片	2018	m2	3073.00			639,184.00	50	319,592.00	
32	活动板房	彩钢保温板	2018	m2	46.00			31,418.00	83	26,077.00	
33	砂棚	钢架/彩钢	2018	m2	1196.50			935,663.00	83	776,600.00	
34	制砂机房	钢架/彩钢	2018	m2	12.00			6,300.00	83	5,229.00	
35	照壁	砖混	2019	m2	31.60			10,365.00	87	9,018.00	
36	机井	水泥管、Ø500mm	2018	m	100.00			49,200.00	83	40,836.00	
37	蓄水罐	水泥管、Ø2m	2018	m3	18.84			6,142.00	83	5,098.00	
38	水泵房	混合	2018	m2	15.75			13,781.00	88	12,127.00	
39	门房	彩钢保温板	2018	m2	24.00			16,392.00	83	13,605.00	
40	地台	浆砌料石	2018	m2	33.35			10,939.00	83	9,079.00	
41	大门	角铁墩2个、道闸1套	2018	座	1.00			7,434.00	83	6,170.00	
42	地磅房	砖混	2011	m2	46.04			67,955.00	76	51,646.00	

固定资产—房屋建(构) 筑物评估明细表

评估基准日：2023年7月13日

表4-6-1

金额单位：人民币元

委托人：山西省长治市中级人民法院

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	
43	蓄水池	钢筋混凝土	2019	m3	918.00			325,890.00	87	283,524.00	
44	办公楼（二层）	砖混	2011	m2	815.20			1,381,764.00	76	1,050,141.00	
45	厕所（房+化粪池）	砖混	2011	m2	17.86			36,131.00	60	21,679.00	
46	围墙及大门	砖	2011	m2	218.62			33,449.00	60	20,069.00	
47	厂区道路硬化	砼、20cm	2017	m2	9600.00			1,920,000.00	80	1,536,000.00	
48	厂区道路	碎石、25cm	2017	m2	12000.00			1,248,000.00	80	998,400.00	
合 计								23,042,266.00		18,434,218.00	
减：房屋建筑物减值准备											
合 计								23,042,266.00		18,434,218.00	

填表日期：2023年8月4日

评估人员：张惠兵、牛五荷、李鹏飞

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2023年7月13日

表4-6-4

委托人：山西省长治市中级人民法院

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	评估值		
1		料斗及溜槽			台	1	2011				63,144.00	20	12,629.00		
2		低压配电柜	LX		台	4	2011				67,695.00	40	27,078.00		
3		振动筛	YK1550		台	1	2011				75,671.00	20	15,134.00		
4		破碎机	PE1000*1200		台	1	2011				869,917.00	20	173,983.00		
5		除尘器	460*200*250		套	1	2018				42,471.00	65	27,606.00		
6		分选皮带机	B1200 L11m		台	1	2011				131,780.00	20	26,356.00		
7		分选筛	YK2060		台	1	2011				138,234.00	20	27,647.00		
8		分析溜槽	Φ 6m		台	1	2011				477.00	20	95.00		
9		除铁器	1000型		台	1	2011				45,283.00	20	9,057.00		
10		主选运输带	B1200 L30m		台	1	2011				228,777.00	15	34,317.00		
11		变压器	800KVA		台	2	2013				137,422.00	50	68,711.00		
12		变压器	50KVA		台	1	2013				11,282.00	50	5,641.00		
13		高压输电线	10KVA 160mm2		km	1.5	2013				34,285.00	50	17,143.00		
14		反击式破碎机	PE1315Z		台	4	2011				1,525,334.00	20	305,067.00		
15		振动筛	3YK2460		台	1	2011				309,833.00	20	61,967.00		
16		振动筛	YK1246		台	2	2011				107,250.00	20	21,450.00		
17		皮带输送机	B1100 L18m		台	2	2011				335,032.00	15	50,255.00		
18		除尘器	250*750		套	1	2018				63,706.00	67	42,683.00		
19		皮带输送机	B1100 L10m		台	2	2011				253,351.00	15	38,003.00		
20		皮带输送机	B1100 L30m		台	1	2011				228,777.00	15	34,317.00		

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2023年7月13日

表4-6-4

委托人：山西省长治市中级人民法院

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	评估值		
21		皮带输送机	B1100 L30m		台	1	2011				228,777.00	15	34,317.00		
22		振动筛	YK2555		台	1	2011				160,876.00	20	32,175.00		
23		皮带输送机	B800 L9m		台	2	2011				100,208.00	15	15,031.00		
24		皮带输送机	B800 L25.1m		台	1	2011				80,649.00	15	12,097.00		
25		皮带输送机	B800 L24m		台	1	2011				78,740.00	15	11,811.00		
26		皮带输送机	B800 L28.7m		台	1	2011				88,284.00	15	13,243.00		
27		空气压缩机	HWH-5200		套	1	2016				77,459.00	56	43,377.00		
28		除尘器2箱	200*600		套	1	2018				42,471.00	67	28,456.00		
29		振动筛	YK2540		台	1	2011				143,000.00	20	28,600.00		
30		皮带输送机	B600 L28m		台	1	2011				66,756.00	15	10,013.00		
31		皮带输送机	B600 L37m		台	1	2011				81,567.00	15	12,235.00		
32		振动筛	YK2030		台	2	2011				178,750.00	20	35,750.00		
33		皮带输送机	B700 L29.2m		台	1	2011				88,284.00	15	13,243.00		
34		皮带输送机	B750 L32.7m		台	1	2011				94,012.00	15	14,102.00		
35		皮带输送机	B750 L15.6m		台	1	2011				61,557.00	15	9,234.00		
36		高钙粉生产线			套	1	2018				1,549,167.00	67	958,100.00		
37		皮带输送机	B750 L24.2m		台	2	2011				157,479.00	15	23,622.00		
38		制砂机生产线			台	1	2010				357,500.00	50	148,959.00		
39		皮带输送机	B750 L70m		台	1	2010				166,555.00	15	24,983.00		
40		皮带输送机	B750 L10m		台	1	2010				88,284.00	15	13,243.00		

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2023年7月13日

表4-6-4

委托人：山西省长治市中级人民法院

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	评估值		
41		除尘器2箱			台	1	2010				42,471.00	13	5,521.00		
42		扬杰在线监测			套	2	2019				4,766.00	50	2,383.00		
43		地磅	100吨		台	1	2011				61,370.00	20	12,274.00		
		合 计									8,668,703.00		2,501,908.00		
		减：机器设备减值准备													
		合 计							-	-	8,668,703.00	-	2,501,908.00		

填表日期：2023年8月4日

评估人员：张惠兵、牛玉荷、李鹏飞

