

临清市人民法院拟处置 临清市瑞源养殖专业合作社 司法涉案资产评估报告摘要

临联正评字(2018)第35号

我们接受临清市人民法院技术科的委托,根据国家有关资产评估的有关规定,遵循客观、独立、公正、科学的原则,对其用于处置之目的的、临清市瑞源养殖专业合作社拥有的房屋建筑物在2018年1月26日这一评估基准日所表明的处置参考价值进行了评估。

本次评估的价值类型为清算价值,即指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额,采用的评估方法为重置成本法。

该资产的评估值为:人民币贰佰玖拾陆万玖仟柒佰玖拾叁元柒角伍分(¥¥2969793.75)。

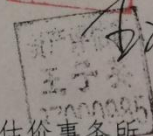
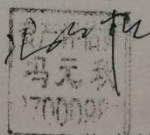
本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,要以评估结果作为作价参考依据,超过一年需重新进行评估。若资产价格的标准变化对评估价值产生明显影响,亦应重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告书,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。

执行事务合伙人:



资产评估师:



临清联信正清资产评估房地产估价事务所
地址:临清市温泉路古楼东街1678号

临清市人民法院拟处置 临清市瑞源养殖专业合作社 司法涉案资产评估报告

临联正评字（2018）第35号

我们接受临清市人民法院技术科的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对临清市瑞源养殖专业合作社拥有的房屋建筑物实施了实地查勘、市场调查，对委估资产在2018年1月26日所表明的处置参考价值作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、评估委托方及其他资产评估报告使用方

评估委托方为临清市人民法院技术科。产权持有方为临清市瑞源养殖专业合作社。因建筑工程合同纠纷，临清市人民法院拟对临清市瑞源养殖专业合作社拥有的房屋建筑物进行处置，现要求对资产的处置参考价值进行评估。

二、评估目的

对临清市人民法院技术科委托的、临清市瑞源养殖专业合作社拥有的资产在评估基准日所表明的处置参考价值作出反映。

三、评估对象、范围

（一）评估对象

评估对象为评估基准日拟处置临清市瑞源养殖专业合作社拥有的房屋建筑物的处置参考价值。

(二) 评估范围

临清市瑞源养殖专业合作社拥有的房屋建筑物为混合结构(二层为钢结构)的猪舍六幢,建筑面积合计9075.00平方米,房屋建筑物调查建成时间为2015年,水泥地面,铝合金门窗,卷帘门,部分猪舍水电、围栏等设施不全。(详见固定资产-房屋建筑物评估明细表)

四、价值类型

本次评估的价值类型为清算价值,即指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。该价值不同于市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2018年1月26日。所评资产的价格为评估基准日有效价格标准。

评估基准日的确定主要是考虑评估业务日、评估目的的实现日等因素进行选定。

六、评估依据

(一)、法律法规依据、准则依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》;
- 2、财政部财资[2017]43号《资产评估基本准则》;
- 3、中评协[2017]48号《资产评估对象法律权属指导意见》;
- 4、中评协《资产评估执业准则》及相关指南、指导意见等;

(二)、行为依据

- 1、(2018)鲁1581鉴13号技术鉴定委托书;

(三)、产权依据

- 1、(2017)鲁1581民初2118号民事裁定书;

(四)、取价依据

- 1、建设工程造价信息资料;
- 2、资产评估常用数据及参数手册(第二版);
- 3、现场勘查及其他资料。

七、评估方法

根据评估目的和委估资产的特点,从资产持续使用为假设前提,对委托评估的资产采用重置成本法进行评估。重置成本法也称成本法,是指在评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣减各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。计算公式为:评估值=重置成本×成新率。

考虑资产处置因素及清算价值类型,我们对该价格进行了适当折扣。

八、评估实施过程及情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定,按照约定的有关事项,我们组成了以资产评估师、专业人员等为主的评估小组,于2018年1月26日至2月22日对委估资产进行了评估。具体过程如下:

(一)接受委托及评估准备

- 1、接受委托,签订资产评估业务约定书;
- 2、根据本次评估目的和有利于减少事后调整事项的原则确定评估基准日;
- 3、通过调查了解,制定评估方案和工作计划。

(二)现场清查核实

- 1、听取产权持有者有关人员资产现状、评估对象等情况介绍；
- 2、指导有关人员清查资产与收集相关资料；
- 3、组成项目评估组，拟定资产评估工作方案；
- 4、根据委托方填报的资产清查评估明细表，评估组成员在现场对资产进行清查核实。同时通过现场勘察，对重点资产状况作了深入了解；
- 5、收集委估资产的产权证明文件、购置合同、发票等资料；
- 6、根据资产状况和现场核查情况完善和充实工作底稿；
- 7、现场查询和收集委估资产的价格信息。

(三)评定估算

- 1、根据资产的实际状况和特点，确定资产的评估方法；
- 2、开展市场调研、询价工作；
- 3、根据工作底稿和收集到的资料、价格信息对有关资产进行评定估算，起草评估报告及评估说明草稿。

(四)评估汇总

- 1、初步汇总资产评估结果；
- 2、分析评估结果，确认有无重复和漏评，进行必要的调整、修改和完善；
- 3、项目负责人汇总、撰写资产评估报告书；
- 4、三级复核资产评估报告书及评估说明。

(五)提交报告

经与委托方及相关当事方进行必要交流后，提交正式评估报告。

九、评估假设

由于产权所有者各项资产所处宏观、经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

(一) 公开市场假设，假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并作出合理的决策。

(二) 持续使用假设，假设所评之资产在评估基准日后能够在合理投入的基础上持续进行使用。

(三) 国家宏观经济政策、金融政策、税收政策无重大变化，委估方所在的行业不出现重大变化和波动。

(四) 无不可抗力因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

(五) 未考虑资产的抵押、担保等情况对资产价值的影响。

(六) 委托方提供的资料真实可靠。

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，我们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

在实施了上述资产评估程序和方法后，临清市人民法院技术科委托

临清市瑞源养殖专业合作社拥有的用于处置之目的的房屋建筑物在2018年1月26日所表明的处置参考价值为：人民币贰佰玖拾陆万玖仟柒佰玖拾叁元柒角伍分（¥2969793.75）。

评估结果详见固定资产-房屋建筑物评估明细表

十一、特别事项说明

(一)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格,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经营原则等发生变化时,评估结果一般会失效。

(二)本次评估是在独立、客观、公正的原则下作出的,我们与委托方或其他当事人无任何利害关系,在评估过程中恪守职业道德和规范,并进行了充分的努力。

(三)由委托方和产权持有者提供的与评估相关的行为文件、产权证明文件等,是编制本报告的基础;针对本项目,我们进行了必要的核实工作,委托方和产权持有者应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(四)我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估过程中,我们已对产权持有者提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。本次评估主要是对委估资产在合法存在的前提下,对其价值进行评估,而非对委估资产完整产权的界定和确认。

本报告所涉及的房屋无不动产权证。在评估房屋建筑物时，我们设定土地在房屋尚可使用年限内可持续使用。产权、法律纠纷等特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应予以关注。

(五)对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而我们执行评估程序一般不能获知的情况下，我们不承担相关责任。

(六)报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(七)评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

上述事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二)本评估报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四)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；

(五) 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;

(六) 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。

(七) 未征得评估机构同意,本评估报告的内容不得被摘抄、引用或
披露于公开媒体,法律、法规规定的除外。

(八) 本报告评估结果自评估基准日起一年内有效,即自2018年1
月26日至2019年1月25日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实
现时,要以评估结果作为作价参考依据,超过一年需重新进行评估。

十三、报告提出日期

本报告于2018年2月22日提交委托方。

执行事务合伙人:冯元秋

资产评估师:



临清联信正清资产评估房地产估价事务所

地 址:临清市温泉路古楼东街1678号

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2018年1月26日

资产占有单位名称：临渭市瑞源养殖专业合作社

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/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	猪舍	钢构	2015	1512.50			574,750.00	85	488,537.50		380	
2	无	猪舍	钢构	2015	1512.50			574,750.00	85	488,537.50		380	
3	无	猪舍	钢构	2015	1512.50			574,750.00	85	488,537.50		380	
4	无	猪舍	钢构	2015	1512.50			589,875.00	85	501,393.75		390	
5	无	猪舍	钢构	2015	1512.50			574,750.00	85	488,537.50		380	
6	无	猪舍	钢构	2015	1512.50			605,000.00	85	514,250.00		400	
合 计								3,493,875.00		2,969,793.75			



评估人员：冯元秋、盛东辉

委托方填表人：周真真

填表日期：2018年1月26日

