

资产评估报告书(正本)

菏泽市牡丹区人民法院司法技术科委托评估项目

菏威评报字【2018】第A1819号

菏泽威信资产评估事务所

二〇一八年五月十八日

资产评估报告书目录

一. 资产评估师声明	-----	2
二. 资产评估报告书摘要	-----	4
三. 资产评估报告书正文	-----	5
1. 委托方与产权持有者简介	-----	5
2. 评估目的	-----	5
3. 评估范围和对象	-----	5
4. 价值类型与定义	-----	6
5. 评估基准日	-----	6
6. 评估依据	-----	6
7. 评估方法及估价技术路线	-----	7
8. 评估过程	-----	8
9. 评估假设	-----	9
10. 评估结论	-----	10
11. 特别事项说明	-----	10
12. 评估报告使用限制说明	-----	12
13. 评估报告提出日期	-----	12
14. 评估机构及评估人员签章	-----	12
四. 附报备查文件	-----	13

资产评估师声明

- 一、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 二、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 五、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 六、资产评估师本人及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘查。
- 七、资产评估师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，并不承担相关当事人决策的责任。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。
- 八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

九、 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

十、 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

十一、 其他需要声明的事项：评估结论所依据的建筑面积数量，未经具有国家测绘资质的机构测量和确认，特提请报告利用者注意。

参加本次估价的资产评估师签章

资产评估师：



资产评估师：



菏泽威信资产评估事务所

二零一八年五月十八日

资产评估报告摘要

本次评估是菏泽市牡丹区人民法院司法技术科委托菏泽威信资产评估事务所对菏泽众华棉业有限公司所有的资产—钢结构厂房处置价值之目的进行评估，评估基准日为2018年3月8日，根据国家有关部门关于资产评估的规定，遵循客观、独立、公正、专业、科学的工作原则和一般公允的评估原则，针对本次评估目的，按照严格的评估程序，选择适当的估价标准和估价方法，确定如下评估结果：

一、资产总评估值456876.00元，大写：人民币肆拾伍万陆仟捌佰柒拾陆元整，全部为房屋建筑物。（具体详见后附明细表）

二、评估结论的使用重点说明：1、以上评估结论是以委估资产产权完整、合法为假设前提下形成的，仅适用于委托方了解委估资产公允价值之目的，不适用于其他用途。2、以上评估结论为委估资产在评估时点下的价值。

以上摘要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。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



菏泽威信资产评估事务所

二〇一八年五月十八日



资产评估报告书

荷威评报字（2018）第 A1819 号

菏泽威信资产评估事务所接受菏泽市牡丹区人民法院司法技术科委托，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，对菏泽众华棉业有限公司所有的资产—钢结构厂房进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2018 年 3 月 8 日所表现的价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方与产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

本次评估委托方为菏泽市牡丹区人民法院司法技术科，对菏泽众华棉业有限公司所有的资产—钢结构厂房处置价值之目的进行评估。

2、委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告书为委托方了解菏泽众华棉业有限公司所有的资产—钢结构厂房处置价值之目的提供价值参考依据。

二、评估目的

本次资产评估目的是确定至评估基准日委估资产之公允价值，为委托方了解委估资产处置价值提供参考依据。

三、评估范围和对象

依据（鉴定委托书）确定的资产评估范围为被执行人菏泽众华棉业有限公司所有的钢结构厂房共计 2744.00 平方米，具体见后附

评估明细表。

四、价值类型与定义

评估理论的价值类型是根据《国际评估准则》总结归纳的市场价值和非市场价值。市场价值定义为：自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。其涵义主要有以下三点：

- 1、公开和公平的市场条件；
- 2、当事人是理性的；
- 3、市场价值是价值估计数额。

就本次评估目的、经济行为及预期用途来判断，本评估项目的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日为 2018 年 3 月 8 日；
- 2、以上基准日是本所根据评估目的所涉及的经济行为性质商委托方确定的，并尽可能与评估目的的实现日接近；
- 3、评估所采用的价格均为评估基准日有效的价格标准；
- 4、确定该基准日对评估结果的客观、公正性不产生影响。

六、评估依据

- 1、行为依据：
 - (1) 委托方出具的《鉴定委托书》；
- 2、主要法律法规依据

- (1) 中华人民共和国《资产评估法》;
- (2) 国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》;
- (3) 中评协[2004]134 号《企业价值评估指导意见（试行）》
- (4) 中国资产评估协会【2017】48 号《资产评估基本准则》及《资产评估报告准则-评估报告》等 25 项准则;
- (5) 中国资产评估协会《资产评估指南》;
- (6) 建设部《房屋完损等级评定标准》;
- (7) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（建标（1999）48 号文）
- (8) 中华人民共和国国家标准《钢结构设计规范（GB50017-2003）》
- (9) 其它有关法律、法规。

3、取价依据

- (1)《全国统一建筑工程基础定额菏泽估价表（2016）》;
- (2) 原机械工业部《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》1995.12 ;
- (3) 菏泽市有关建材物资的现行市场价格及交易资料;
- (4)《资产评估常用数据及参数手册》;
- (5) 评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

七、评估方法及估价技术路线

根据本项目资产评估目的以及对委估资产的实地勘察情况，委

托资产的评估选用重置成本法。采用该方法主要是考虑委估资产主要为用于生产，无明显收益价值。重置成本法计算公式如下

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率} (\%)$$

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的原则和规定，按照鉴定委托书所委托的事项，我们也已实施了对委托方提供的法律性文件及相关资料的验证审核，按公认的产权界定原则对委托方提交的资产清单进行了必要的产权验证及对资产的实地勘察与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其它资产评估程序，具体评估过程如下：

1、本所接受委托，确定评估项目范围和对象，明确评估目的，科学选定评估基准日；

2、本所拟定评估方案。组织由资产评估师、建筑工程师等参加的评估小组，科学安排评估时间，进行专业人员分工；

3、听取委托方有关人员对待估资产及资产持有方的历史和现状的介绍；

4、对委托方列示的资产清单进行询价、鉴别；

5、根据委托方列示的资产清单内容到现场进行实物核实和勘测，抽查核对，重点复核。对资产状况进行勘察、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理情况；

6、开展市场调研询价工作。围绕评估目的，针对评估对象及其相关性资产，广泛搜集与评估有关的参考资料，进行必要的市场

调查并作定性定量分析；

7、根据委估资产特点、评估目的和搜集的相关资料，选定估价标准和评估方法进行评定估算，具体评估测算的过程介绍见“评估说明”。

8、根据评估人员对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改、完善；

9、起草资产报告书，经过三级审核，与委托方交换评估意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1、在可预见的时间内所处的政治、经济和社会环境无重大变化；国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化，国家的宏观经济形势不会出现恶化；

2、在可预见的时间内假设评估企业经营正常并持续；国家产业、税收政策没有较大的变化；该企业所采用的会计政策在所有重大方面符合国家有关规定；

3、在可预见的时间内，假设产权持有方的生产经营符合国家及企业所在地有关土地规划、使用、占有、环境及其他相关法律法规规定；

4、对于委托评估的资产的法律事项（包括其权属等）除本报告已揭示以外，假设其权属完整，无其他限制；

5、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

托方及其他各方提供的信息资料，假定其真实可信；本公司对这些信息资料的准确性不作任何保证；

6、对于本评估报告中价值估算所依据需由有关地方、国家政府机构或其他个人、组织等签发的一切执照、使用许可证、其他法律性或行政性授权文件假定可以持续、随时获得或更新；

7、假设该企业所处的经济环境和技术环境在预期内无重大变化，企业的管理层能完全胜任；假设该企业所使用的技术可以从外部获得；

8、假设该企业的设备和生产技术及产品没有任何可能导致价值受损的环境污染危害存在；

9、本评估报告对委估资产价值的估算、分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式；是根据所设定的评估目的出具的，仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖；仅供约定用途使用，不得用于其他用途；本报告全部或部分内容在没有取得本公司书面同意前不得传播给任何第三方。

十、评估结论

在实施了上述资产评估方法和程序后，委托方用于本报告所列之目的而涉及的资产，在 2018 年 3 月 8 日所表现的市场价值反映如下：

资产总评估值 456876.00 元，大写：人民币肆拾伍万陆仟捌佰柒拾陆元整，全部为房屋建筑物，具体评估结果见后附评估明细表。

十一、特别事项说明

1、本报告仅适用于委托方了解委估资产处置价值之目的，反映2018年3月8日委估资产之市场价值，未考虑将可能承担的抵押、担保等事宜。

2、在评估委估资产时，我们未考虑在出售情况下应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，也未对资产重估增值额作任何纳税准备。

3、本次评估报告所依据的有关法律文件和相关资料均为委托方提供，我们未向有关部门核实。对于评估中可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，委托方在委托评估时未作特别说明。在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、提请报告利用者注意的是：委托方没能提供委估资产的相关产权证明文件，该评估结论是以产权完整、合法为假设前提的。产权不清晰的责任由委托方负责。

5、委托方对申报的材料负完全法律责任，对所申报的资产的完整性、合法性、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。

6、评估价值不作为可实现价格的保证。特别提及报告利用者引起注意。

7、本次评估目的是为委托方了解该资产处置价值提供参考依据，如果评估报告有效期内委估资产出现快速变现等情况，成交价格可能低于或高于本次评估价值。对于本次评估的钢结构厂房的建

筑面积以实际现场勘查、测量为准，已得到有关方认可，将来如因数量变化对本次评估价值的影响与本所无关。

8、本报告所揭示的评估结论的准确性，受评估人员执业水平和能力的限制。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、未征得出具评估报告的评估机构同意，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；
- 4、评估结论的有效使用期限为评估基准日后半年。
- 5、因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

十三、评估报告提出日期：

本评估报告提出日期为 2018 年 5 月 18 日。

十四、评估机构及评估人员（签字）

参评人员：杨汝宽（资产评估师）



参评人员：王保春（资产评估师）



菏泽威信资产评估事务所

2018年5月18日



附报备查文件

- 1、 资产评估明细表
- 2、 本所法人营业执照复印件
- 3、 本所资产评估资格证书复印件
- 4、 参加本评估项目的人员资格证书复印件
- 5、 资产评估委托书
- 6 其他重要资料

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2018年3月8日

表1-1-1
金额单位：人民币元

被评估单位：菏泽众华棉业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积	评估价值		增值率%	备注	
							原值	成新率%			
1		1 房1	钢结构	2007年	m ²	1134.00	510,300.00	37%	188,811.00		
2		1 房2	钢结构	2007年	m ²	1610.00	724,500.00	37%	268,065.00		
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
合 计											
减：房屋建筑物减值准备											
合 计							2744.00	1,234,800.00		456,876.00	



被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

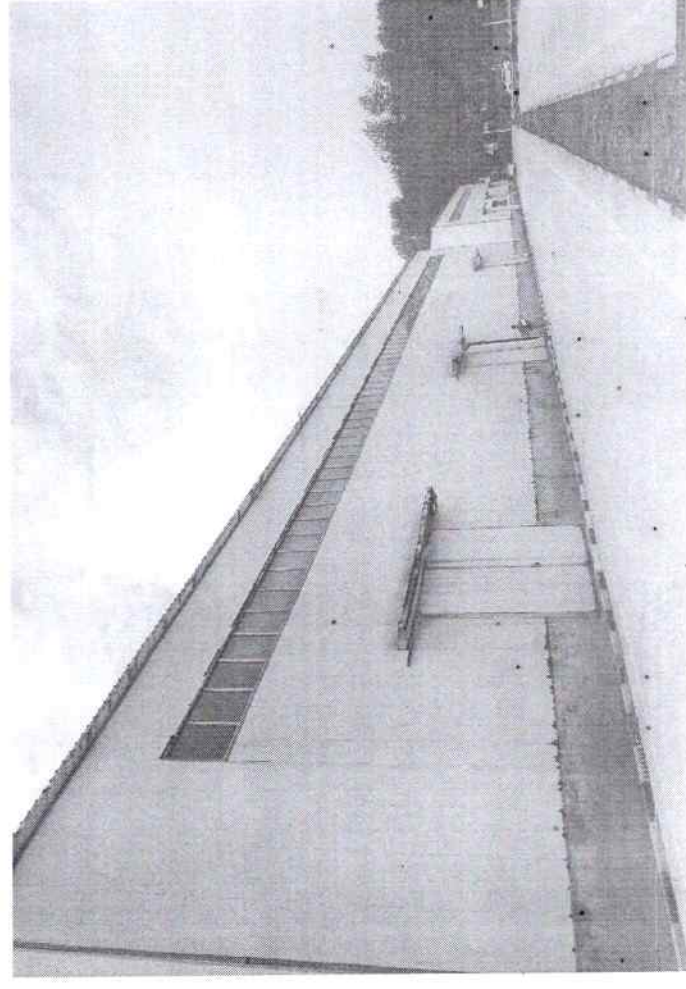
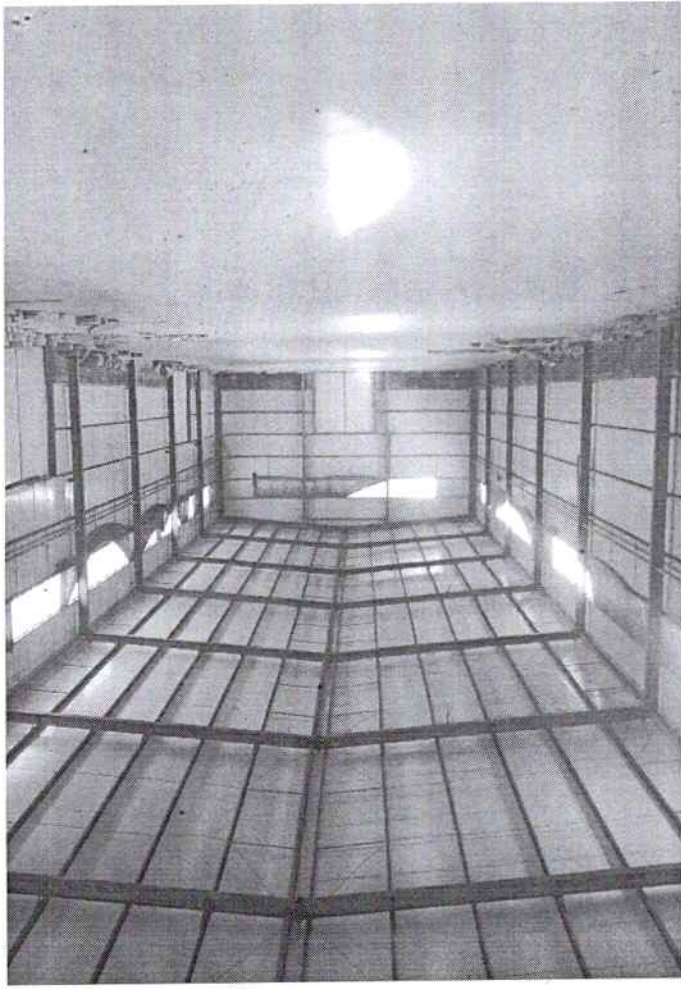
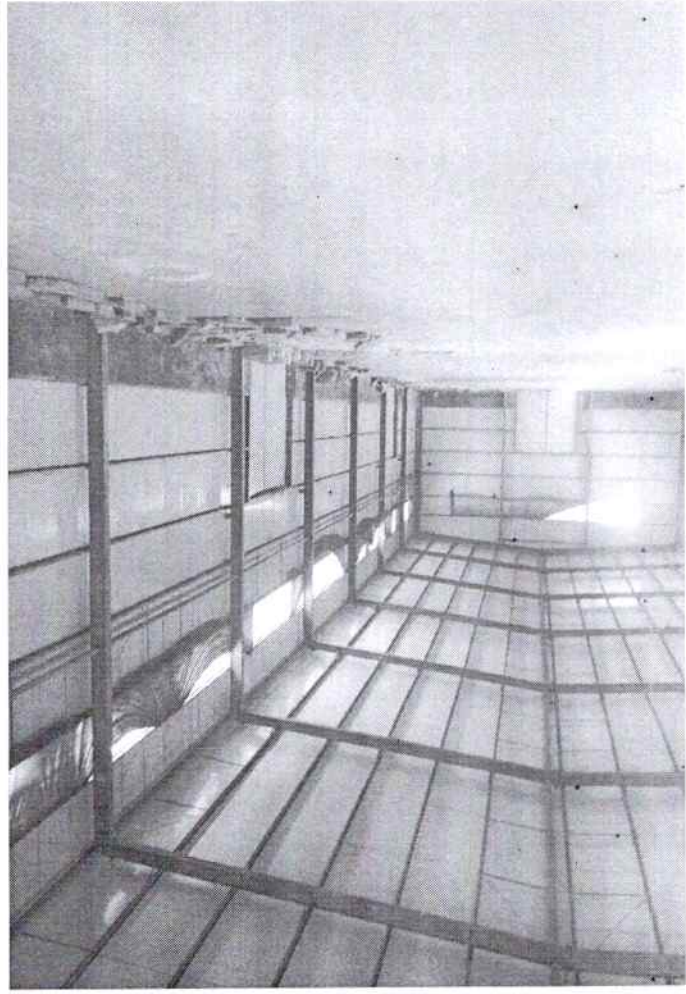
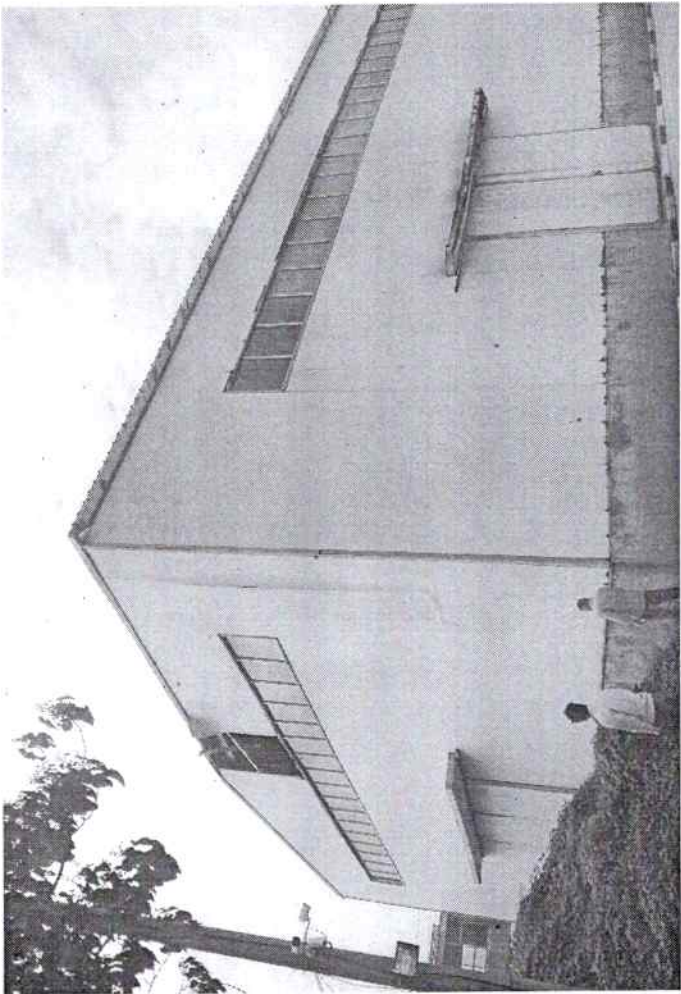
填表日期： 年 月 日

鉴定委托书

(2018)鲁1702鉴 号

受委托机构	菏泽威信资产评估所	
案由	行政处理决定纠纷	
案情摘要		
鉴定目的要求	对被执行人菏泽众华棉业有限公司的厂房价值评估	
送检材料		
当事人	申请人：菏泽市牡丹区人力资源和社会保障局代理人孙德杰 18753019608	
	被执行人：菏泽众华棉业有限公司13305306810	
	山东省菏泽市牡丹区法院 刘世峰	电话 0530-7355872
委托时间	2018年3月8日	

注：此页交受委托机构，请委托机构于30个工作日内完成鉴定工作，并写出鉴定结论。



<http://sdxy.gov.cn>



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91371702679226259Q

名称 菏泽威信资产评估事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 菏泽市长江路2086号

执行事务合伙人 杨汝宽

成立日期 2008年08月21日

合伙期限 2008年08月21日至 年 月 日

经营范围 房地产、机器设备、流动资产、无形资产的评估、企业体评估(凭审批或许可证经营)。

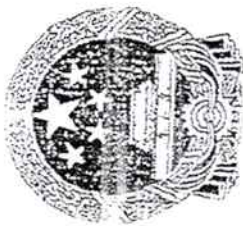


登记机关



<http://sdxy.gov.cn>

提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定，办照后每年1-6月须登录企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号:

批准机关:

发证日期:

37080402
山东省财政厅
2008年8月8日

序列号: 00005386

机构名称	菏泽威信资产评估事务所
办公地址	菏泽市长江路2086号
首席合伙人 (法定代表人)	杨汝宽
批准文号	鲁财企[2008]188号
资产评估范围: 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。	



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨汝宽

性别：男

登记编号：37060063

单位名称：菏泽威信资产评估事务
所

初次登记时间：2006-07-27

年检信息：通过（2018-04-09）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2018年4月13日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王保春

性别：男

登记编号：37060062

单位名称：菏泽威信资产评估事务
所

初次登记时间：2006-07-27

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2017年3月4日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>