



地址：铜陵市铜井路西段 658 号  
电话：0562-2817503  
传真：0562-2839448  
网址：[www.tlhccpa.com](http://www.tlhccpa.com)

## 资产评估报告书●声明

铜华诚评报字（2018）第 003 号

本评估报告是铜陵华诚资产评估有限责任公司接受铜陵市中级人民法院委托，根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下发表的专业意见。对本评估报告声明如下：

1. 评估过程中评估人员恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。
2. 本评估报告中陈述的事实是基于评估人员在评估过程中收集的资料描述，是真实的和准确的。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。
3. 评估人员依据资产评估有关法律、法规、规范、准则和行业指导意见等进行分析、估算，形成意见和结论，撰写本评估报告。
4. 本评估报告中的分析、意见和结论是评估人员基于公平原则下的专业分析、意见和结论，但受到报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。
5. 评估人员与本评估报告中的评估对象没有利害关系，也与委托方或评估目的涉及经济行为的其他关联方没有个人利害关系或偏见。
6. 本评估报告仅供报告中载明的评估报告使用者于评估报告所载明的评估目的和用途下使用。评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和评估报告的使用限制说明，并恰当使用评估报告。



地址：铜陵市铜井路西段 658 号  
电话：0562-2817503  
传真：0562-2839448  
网址：[www.tlhccpa.com](http://www.tlhccpa.com)

## 资产评估报告书●摘要

铜华诚评字（2018）第 003 号

铜陵华诚资产评估有限责任公司接受铜陵市中级人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的评估原则，按照公认的资产评估方法，对委评资产价值进行了评估工作。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物勘察、市场调查与询证，对委评资产在 2018 年 1 月 4 日所表现的市场价值作出了公允反映。

一、评估目的：对铜陵市金中农业开发有限公司房屋建筑物以及构筑物价值进行评估，为司法机关处置估价对象在估价时点的拍卖底价提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围：本次评估的资产为铜陵市金中农业开发有限公司的实物资产，包括房屋建筑物 2 项、构筑物 5 项。（详见资产评估明细表）

三、评估基准日：2018 年 1 月 4 日。

四、评估方法：重置成本法。

五、评估结论：

截至评估基准日，委托评估的资产评估值为 26.15 万元。其中：房屋建筑物为 18.16 万元；构筑物 7.99 万元。（详细请见资产评估明细表）

评估说明：报告中的评估结论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公允价值，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

六、评估报告日：本报告提出时间为 2018 年 1 月 26 日。



地址：铜陵市铜井路百段 658 号  
电话：0562-2817503  
传真：0562-2839448  
网址：[www.tlhccpa.com](http://www.tlhccpa.com)

## 资产评估报告书●正文

铜华诚评报字（2018）第 003 号

铜陵市中级人民法院：

我们接受委托，依据国家有关的法律法规、资产评估行业规范和相关文件资料，遵守客观、公正、独立、科学的原则，对不同估价对象分别采用了重置成本法，注册评估师按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查与询证，在基于特定的评估假设与限制条件下对委估资产在 2018 年 1 月 4 日所表现的市场价值作出了公允反映。现评估情况及结果报告论述如下：

### 一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

#### （一）委托方

委托方：铜陵市中级人民法院

#### （二）资产占有方

名称：铜陵市金中农业开发有限公司

#### （三）其他评估报告使用者

本报告仅为本评估目的经济行为服务，在经济行为实现的过程中，除经济行为为涉及到的各方外，不排除其他相关方会阅读到本评估报告，但我们对其他相关方基于自身立场对本报告的理解不负任何责任。

### 二、评估目的

对委托评估的铜陵市金中农业开发有限公司房屋房屋建筑物以及构筑物价值进行评估，为司法机关确定估价对象在估价时点的拍卖底价提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象：委托评估的铜陵市金中农业开发有限公司的实物资产的公允价值

评估范围：本次评估的资产为铜陵市金中农业开发有限公司的实物资产，包括房屋建筑物 2 项、构筑物 5 项。（详见资产评估明细表）

#### （一）房屋建筑物

对于房屋建筑物数量，估价人员对房屋建筑物进行了现场测量，并请委托方和资产占有方对测量结果进行了核对和确认。各项房屋建筑物情况如下：





地址：铜陵市铜井路西段 658 号  
电话：0562-2817503  
传真：0562-2839448  
网址：[www.tlhccpa.com](http://www.tlhccpa.com)

1、厨房、仓库：长16m，宽4m，层高2.6m，有屋脊，厨房普通粉刷，水泥地面，有烟囱，灶台，塑料扣板吊顶，防盗门，仓库是金属压型钢板顶；

2、办公室、宿舍：长26m，深8.1m，层高2.8m，其中含走廊宽度1.2m，塑料扣板吊顶，办公室墙面普遍刷白，地面地板砖，防盗门，塑钢窗，屋顶铺砖琉璃瓦，有防盗窗，宿舍一排9个房间，5号以及6号为仓库，毛坯房，斜顶。

## （二）构筑物

对于构筑物数量，估价人员是依据委托方提供的清单现场逐一核实，估价人员对构筑物进行了现场测量，并请委托方和资产占有方对测量结果进行了核对和确认。各项构筑物情况如下：

1、冻库：全夹芯板：长8.6m，宽5.7m，层高2.7m，压缩机已坏，目前无法正常运行；

2、保鲜库防护棚：长 14.2m，宽 7m，高 4m，水泥柱，封单边，水泥柱，压型钢板顶；

3、院内场地：砖砌，长 19m，宽 15m，厚度 20cm，水泥地面；

4、围墙：砖砌，长 13m，厚 4cm，含基础，共 13 m<sup>2</sup>；

5、大门两扇。

## 四、评估基准日

1. 本次资产评估基准日为 2018 年 1 月 4 日。
2. 评估基准日是评估机构根据委托鉴定书确定。
3. 该基准日的确定对评估结果无明显影响。

## 五、评估方法

### （一）资产评估方法选择

资产评估的基本方法一般包括市场法、成本法和收益法。

市场法是指将评估对象与市场上已有交易的相同或相近的资产进行比较，通过对影响价格的因素进行修正、调整以确定评估对象价值的评估思路。该方法运用的前提条件是委估资产必须有发达、透明、公开的交易市场。评估基准日，市场上同类或类似资产交易案例较少，因此，无法用市场比较法进行评估。



地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：[www.tlhccpa.com](http://www.tlhccpa.com)

收益法是指通过将委估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，强调的是资产预期盈利能力，此类资产无独立获利能力，故无法采用收益法进行评估。

鉴于以上分析，本次采用重置成本法进行评估。

## （二）评估方法

重置成本法，是在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，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值。重置成本法的基本计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全值} - \text{实体性贬值} - \text{经济性贬值} - \text{功能性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

实体性贬值也称有形损耗贬值，它是指设备由于运行中的磨损和暴露在自然环境中的侵蚀，造成设备实体形态的损耗，引起的贬值。

经济性贬值也称外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。

功能性贬值是指新技术的推广和运用，使企业原有资产与社会上普遍推广和运用的资产相比较，技术明显落后、性能降低、其价值也就相应减少。这种损耗称为资产的功能性损耗，也称功能性贬值。

### 1、重置全价的确定

重置全价按照同期市场上同类资产建造价格确定。

### 2、成新率的确定

委托方及资产占有方未能提供委估建造时间，评估人员在分析成新率时，按照资产现实状况分析确定。

## 六、估价依据：

### （一）行为依据

1. 铜陵市中级人民法院评估委托书。

### （二）法律依据

1. 1991年11月16日国务院91号令《国有资产评估管理办法》；
2. 中华人民共和国《物权法》；



地址：铜陵市铜井路西段 658 号  
电话：0562-2817503  
传真：0562-2839448  
网址：[www.tlhccpa.com](http://www.tlhccpa.com)

3. 中华人民共和国城市房地产管理法；
4. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）；
5. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释（2009）16 号）；
6. 房屋完损等级评定标准（试行）（城住（1984）第 678 号）
7. 其他与资产评估有关的法律法规。

### （三） 准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估准则—资产评估报告》；
4. 《资产评估准则—资产评估程序》；
5. 《资产评估准则—资产评估委托合同》；
6. 《资产评估准则—不动产》；
7. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

### （四） 权属依据

1. 安徽省铜陵市中级人民法院民事裁定书；
2. 现场勘查记录；

### （五） 取价依据

1. 现行建筑工程预算定额和材料信息价；
2. 估价方收集和长期积累的相关资料。
3. 估价对象现场勘察记录；
4. 委托方提供的与本次估价相关的其它资料；
5. 本估价机构掌握的房地产市场相关资料；

## 七、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员了解情况，开展资产评估工作。



地址：铜陵市铜升路百段 658 号  
电话：0562-2817503  
传真：0562-2839448  
网址：[www.lhccpa.com](http://www.lhccpa.com)

经过清查核实、调查了解和评估作价汇总等各阶段工作后，最终于 2018 年 1 月 26 日出具正式资产评估报告书。具体实施过程如下：

(一) 前期准备阶段

1. 明确此次评估的目的、对象、范围及评估基准日；
2. 依据初步调查了解的情况，拟定评估的总体方案和现场实施方案。

(二) 资产清查核实阶段

1. 听取有关人员对待估资产状况的介绍；
2. 确认委评资产数量，编制委托评估资产清单；
3. 我们是依据委托方提供的清单现场逐一核实，估价人员估价对象数量、规格进行了现场测量核实，并请委托方和资产占有方对测量结果进行了核对和确认。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的特点，选择制定具体的评估方法；
2. 收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；
3. 对委估资产进行数据处理，初步计算出评估价值。

(四) 评估复核阶段

根据资产评估的初步结果，进行分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，进行必要的调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段

评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，组织审查评估报告，汇集工作底稿。最后，向委托方提交资产评估报告书。

## 八、评估假设和限定条件

在评估过程中，我们遵循以下评估假设和限定条件：

1. 假设市场是公开的，委评资产在现有用途下继续使用；
2. 国家现行的利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等无重大变化；
3. 委托方提供的资料真实、可靠；委评资产不存在抵押、担保、诉讼等事项；





地址：铜陵市铜井路西段 658 号  
电话：0562-2817503  
传真：0562-2839448  
网址：[www.tlhccpa.com](http://www.tlhccpa.com)

4. 无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

## 九、评估结论

截至评估基准日，委托评估的资产评估值为 26.15 万元。其中：房屋建筑物为 18.16 万元；构筑物 7.99 万元。（详细请见资产评估明细表）

十、评估说明：报告中的评估结论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公允价值，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

## 十一、特别事项说明

1. 在评估过程中，资产占有方提供的与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，资产占有方应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。若资产占有方有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在评定估算中产生误导，资产占有方应承担由此而产生的一切法律后果。

2. 本评估工作的全体人员与委托方及资产占有单位之间无任何特殊利害关系，评估工作是在评估准则指导下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

3. 对于构筑物数量，估价人员是依据委托方提供的清单现场逐一核实，估价人员对构筑物进行了现场测量，并请委托方对测量结果进行了核对和确认，当事人当日并未到场。

4. 报告中的评估结论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公允价值，未考虑该等资产应承担的相关费用和税项。

5. 在评估基准日后，至 2019 年 1 月 3 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估价。

## 十二、评估报告使用限制说明





地址：铜陵市铜井路西段 658 号  
电话：0562-2817503  
传真：0562-2839448  
网址：[www.tlhccpa.com](http://www.tlhccpa.com)

1. 本“评估结论”系指我们对所评估资产在评估基准日之状况和外部经济环境条件下的价值估计数，只能用于本报告书所载明的评估目的和用途，不得另作他用。
2. 本评估报告仅供所载明使用者使用。
3. 未征得我公司同意，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、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本评估报告有效期自评估基准日 2018 年 1 月 4 日起至 2019 年 1 月 3 日。当评估基准日与经济行为实现日相距超过一年时，不得使用本评估报告。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2018 年 1 月 26 日。

铜陵华诚资产评估有限责任公司



评估机构法定代表人：

资产评估师  
程 程  
34000175

资产评估师  
李 宇  
47000203

# 资产评估汇总表

评估基准日：2018年1月4日

委托评估单位：铜陵市中级人民法院

单位：万元

序号	资产类别	评估值 (万元)	备注
一	房屋建筑物	18.16	
二	构筑物	7.99	
	合计	26.15	



资产评估师：

*(Handwritten signatures)*







