

本资产评估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

内江市市中区人民法院拟司法处置财产涉及的四川省内江水泥 制品厂房屋建筑物及机器设备市场价值资产评估报告

川金资评报字[2022]37号

(共1册, 第1册)

四川金诚资产评估有限公司

2022年05月31日

地 址：四川省内江市市中区中央路50号

联系电话：(0832) 2041448 2025966

传 真：(0832) 2026408

邮 编：641000

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况 .	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	18
附 件	19

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。

三、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。

四、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和使用评估结论，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。

五、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。

六、本资产评估涉及的资产清单及相关资料由委托人申报和提供，并经其采用签名、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。

七、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预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象进行现场查看；已经对评估对象资产的法律权属状况给予必要的关注，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正确理解和合理使用评估报告。

九、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。

十、本资产评估报告是根据内江市市中区人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

内江市市中区人民法院拟司法处置财产涉及的四川省内江水泥制品厂房屋建筑物及机器设备市场价值资产评估报告

川金资评报字[2022]37号

摘 要

一、项目名称：内江市市中区人民法院拟司法处置财产涉及的四川省内江水泥制品厂房屋建筑物及机器设备市场价值评估项目

二、委托人：内江市市中区人民法院

三、其他资产评估报告使用者：

1. 四川省内江水泥制品厂、钟锐及委托人选定的拍卖机构
2. 国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用者

四、产权持有人：四川省内江水泥制品厂

五、评估目的：为内江市市中区人民法院确定财产处置参考价提供服务

六、经济行为：司法处置

七、评估对象：为四川省内江水泥制品厂拥有的位于内江市市中区白马镇关圣路189号负1层至7层的住房及白马镇司马村2社的水泵房和24台机器设备

八、评估范围：为四川省内江水泥制品厂拥有的位于内江市市中区白马镇关圣路189号负1层至7层的住房及白马镇司马村2社的水泵房和24台机器设备，其中房屋建筑面积3713.20 m²，不含房屋占用土地使用权；机器设备7项24台。详见各资产评估明细表。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2022年5月5日

十一、评估方法：房屋建筑物采用“成本法”、可继续使用机器设备采用“成本法”、报废机器设备采用“市场法”。

十二、评估结论：在评估基准日2022年5月5日，评估对象在本报告所列假设和限定条件下的市场价值为412.49万元，大写：人民币肆佰壹拾贰万肆仟玖佰元整。具体评估结果详见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表（表 1）

产权持有人：四川省内江水泥制品厂

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一	固定资产				
	其中：房屋建筑物		402.26		
	机器设备		10.22		
二	资产合计		412.49		

十三、评估结论使用有效期：

资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 5 月 5 日至 2023 年 5 月 4 日）有效。

十四、特殊事项说明：

在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，资产评估报告使用人应关注以下特别事项可能对评估结论产生的影响。

（一）评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法
无。

（二）可能影响评估结论形成、资产评估报告使用，以及其他需要披露的重要事项

1. 本资产评估报告是根据内江市市中区人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

2. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在评估时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

3. 根据委托人出具的《四川省内江市市中区人民法院委托评估书》[（2021）川 1002 执恢 348 号]知悉：位于内江市市中区白马镇关圣路 189 号单身职工宿舍和市中区白马镇司马村 2 社的水泵房尚未取得土地产权手续，只对前述单身宿舍和水泵房的房屋建筑物现值进行评估，故本评估结果不包括房屋占用土地使用权价格。

4. 从现场查看，内江市市中区白马镇关圣路 189 号单身职工宿舍部分房屋有人居住，但无法确定该部分房屋是否存在租赁关系。故本报告评估结果未考虑内江市市中区白马镇关圣路 189 号单身职工宿舍部分房屋有人居住对其房屋建筑物价值的影响。

5. 从现场查看，内江市市中区白马镇关圣路 189 号单身职工宿舍部分房屋有人居住，该部分房屋的水电和门窗进行了改造。本报告评估结果未考虑该部分房屋的水电和门窗

改造对其房屋建筑物价值的影响。

6. 评估对象中的机器设备的权属证明资料未提供，其权属是通过相关当事人签章确认的；若存在权属争议，本报告无效。

7. 评估对象机器设备的评估价值已扣除拆除及运输费用，即设备的拆除及运输费用由买受人承担。

8. 受条件限制，本次评估无法对报废机器设备进行过磅称重，报废机器设备残料的重量是根据设备类型及现场实物状况进行估算而得，若估算重量与实际重量有较大差异，则本评估报告结论应做相应的调整。

9. 从委托人提供的资料知悉，评估对象中房屋建筑物存在查封等条件限制。根据本次评估目的，本报告评估结果未考虑评估对象在评估基准日存在的查封等限制对其价值产生的影响。

10. 设定评估对象处置时，应缴纳的各种税费能按国家、省、市法律、法规、规章缴纳（交易双方按规定各自承担）。

11. 本评估报告未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

12. 本报告评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

内江市市中区人民法院拟司法处置财产涉及的四川省内江水泥制品厂房屋建筑物及机器设备市场价值资产评估报告

川金资评报字[2022]37号

正文

内江市市中区人民法院：

四川金诚资产评估有限公司接受贵院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适宜的评估方法，按照必要的评估程序，对内江市市中区人民法院拟司法处置财产涉及的四川省内江水泥制品厂拥有的位于内江市市中区白马镇关圣路189号负1层至7层的住房及白马镇司马村2社的水泵房和24台机器设备在2022年5月5日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

（一）委托人

单位名称：内江市市中区人民法院

联系人：颜杰

联系电话：0832-5099522

（二）产权持有人

单位名称：四川省内江水泥制品厂

统一社会信用代码：91511000MA6CJT3U

住所：内江市市中区白马镇黄石井

法定代表人：罗润华

注册资本：肆佰贰拾捌万陆仟贰佰元整

成立日期：1989年9月6日

经营范围：包括水泥电杆、水泥管。**（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）

（三）委托人和产权持有人之间的关系

执行人与被执行人的关系。

（四）其他资产评估报告使用人

1. 四川省内江水泥制品厂、钟锐及委托人选定的拍卖机构
2. 国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

二、评估目的

内江市市中区人民法院在执行钟锐与四川省内江水泥制品厂借款合同纠纷一案中，需要对被执行人四川省内江水泥制品厂拥有的位于内江市市中区白马镇关圣路189号负1层至7层的住房及白马镇司马村2社的水泵房和24台机器设备在2022年5月5日的市场价值进行评估，以此作为人民法院确定财产处置参考价依据。

本次评估目的是为内江市市中区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：为四川省内江水泥制品厂拥有的位于内江市市中区白马镇关圣路189号负1层至7层的住房及白马镇司马村2社的水泵房和24台机器设备。

（二）评估范围：为四川省内江水泥制品厂拥有的位于内江市市中区白马镇关圣路189号负1层至7层的住房及白马镇司马村2社的水泵房和24台机器设备，其中房屋建筑面积3713.20 m²，不含房屋占用土地使用权；机器设备7项24台。详见各资产评估明细表。

（三）评估对象概况

1. 房屋建筑物

（1）房屋建筑物区位状况

单身宿舍区位状况一览表（表2）

位置状况	坐落及方位	位于内江市市中区白马镇关圣路189号。
	与相关主要场所的距离	距白马镇人民政府约 870 米，距离川南城际高铁白马北站约 1100 米，距离恩波广场约 1200 米，距白马镇中心小学校约 1800 米，距银昆高速白马出口约 2700 米。
	临街状况	不临街
交通条件	道路状况	附近分布有关胜路、礼茂路等道路，车流量及人流量一般，路面为混凝土路面，道路宽约 10-25 米，路状良好，方便出行。
	出入可利用的交通工具	区域内目前主要交通工具为出租车、私家车、客运车，附近分布有公交线路，公交便捷度一般。
	交通管制情况	无交通管制。
	停车方便程度	区域可路边临时停车，停车方便度一般。
环境质量		区域周围土地利用类型主要以住宅用地为主，粉尘、噪音、水质等有细微污染，但都符合国家标准，自然环境一般，人文环境一般，综合环境质量一般。
外部配套设施	基础设施	区域内实现了供水、排水、供气、供电、通讯，其中供水为城市供水，供水充足；排水为雨水、污水分流制，排污系统较完善，排水畅通；供气为城市主管网供气，供气充足；供电为国家电网，供电有保障；通讯为电信、移动、联通所覆盖，通讯畅通。
	公共服务设施	周围分布有白马镇人民政府、川南城际高铁白马北站、恩波广场、白马镇中心小学校等公共服务设施，距离购物、休闲娱乐场所及金融机构储蓄网点等公共服务设施较远，公共配套设施不完善，有待进一步提高。

水泵房区位状况一览表（表3）

位置状况	坐落及方位	位于内江市市中区白马镇司马村2社。
	与相关主要场所的距离	距银昆高速白马出口约 400 米，距离川南城际高铁白马北站约 2000 米，距白马镇人民政府约 2500 米。
	临街状况	不临街
交通条件	道路状况	附近分布有 Y238、汉渝大道等道路，车流量及人流量一般，路面为混凝土路面，道路宽约 10-25 米，路状良好，方便出行。
	出入可利用的交通工具	区域内目前主要交通工具为出租车、私家车、客运车，附近分布有公交线路，公交便捷度一般。
	交通管制情况	无交通管制。
	停车方便程度	区域可路边临时停车，停车方便度一般。
环境质量		区域周围土地利用类型主要以农用地和工业用地为主，粉尘、噪音、水质等有细微污染，但都符合国家标准，自然环境一般，人文环境一般，综合环境质量一般。
外部配套设施	基础设施	区域内实现了供水、排水、供气、供电、通讯，其中供水为城市供水，供水充足；排水为雨水、污水分流制，排污系统较完善，排水畅通；供气为城市主管网供气，供气充足；供电为国家电网，供电有保障；通讯为电信、移动、联通所覆盖，通讯畅通。
	公共服务设施	周围分布有白马镇人民政府、川南城际高铁白马北站等公共服务设施，距离购物、休闲娱乐场所及金融机构储蓄网点等公共服务设施较远，公共配套设施不完善，有待进一步提高。

（2）房屋建筑物实物状况

房屋建筑物共 2 项，分别为单身职工宿舍和水泵房，已办理相关权属证书。其中单身职工宿舍建成于 1996 年，建筑结构为混合，总层数为 8 层，总建筑面积为 3646.32

m²，内走廊布局，外墙抹灰，内墙面为涂料和水泥砂浆，地面为水泥砂浆和地砖，天棚面为涂料，铁门、木门和铝合金窗和玻璃木窗；水泵房建成于 1993 年，建筑结构为混合，总层数为 2 层，建筑面积为 66.88 m²，外墙面抹灰，内墙面为涂料，地面为水泥砂浆，天棚面为涂料，木门和玻璃木窗。

(3) 房屋建筑物权益状况

根据委托人提供的《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件，房屋建筑物登记状况分别如下：

评估对象房屋权属登记状况一览表（表 4）

序号	《房屋所有权证》证号	房屋所有人	产别	房屋坐落	房屋结构	总层数	所在层	设计用途	建筑面积 (m ²)
1	TSZ0000830	四川省内江水泥制品厂	股份制企业产	四川省内江市市中区白马镇关圣路 189 号	混合	7	7	成套住宅	334.34
2	TSZ0000831	四川省内江水泥制品厂	股份制企业产	四川省内江市市中区白马镇关圣路 189 号	混合		-1	成套住宅	151.12
3	TSZ0000832	四川省内江水泥制品厂	股份制企业产	四川省内江市市中区白马镇关圣路 189 号	混合	8	1-6	成套住宅	3160.86
4	TSZ0000996	四川省内江水泥制品厂	股份制企业产	四川省内江市市中区白马镇司马村 2 社	混合	2	1-2	其他	66.88

2. 机器设备

机器设备共计 7 项 24 台（套），主要包括燃煤锅炉、天行、龙门吊（自制）、电动双梁行车、电杆、地磅称等，属于加工水泥制品的配套设备，未申报账面原值和账面净值。《机器设备评估明细表》第 1-4、7 项设备现安放在内江市市中区白马镇天成路四川省内江水泥制品厂生产厂区内，第 5、6 项设备现安放在内江市市中区白马镇司马村 2 社水泵房处。经现场查看，该批设备至现场查看日闲置已久，且锈蚀和缺件严重，除部分起重机、地磅秤、电杆尚可使用外，其余设备已报废，仅有其残值。

四、价值类型

（一）本报告评估结论的价值类型为市场价值。

（二）资产评估的价值类型取决于评估的特定目的、市场条件和评估对象的使用状况。根据本次评估目的，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等，选用市场价值类型。

（三）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压制的情情况下，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。市场价值须具备以下要件：自愿买方；自愿卖方；公平交易（资产在市场上有足够的展示时间）；当事人双方各自精明，谨慎行事。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2022 年 5 月 5 日。

(二) 评估基准日为《四川省内江市市中区人民法院委托评估书》[(2021)川 1002 执恢 348 号]的出具日。

(三) 本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

(四) 评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

委托人出具的《四川省内江市市中区人民法院委托评估书》[(2021)川 1002 执恢 348 号]。

(二) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020 年 5 月 28 日）；

2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第四十二号 2005 年，2013 年修订）；

3. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号 2016 年 12 月 1 日）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）。

5. 全国人民代表大会常务会《关于司法鉴定管理问题的决定》（自 2005 年 10 月 1 日起施行）（2015 修正）；

6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

7. 关于实施《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》有关问题的通知（法[2012]30 号）；

8. 《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）；

9. 《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》（川高法[2011]177 号）；

10. 关于执行《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》的补充规定

（川高法〔2012〕720号）；

11. 最高人民法院办公厅以及六大评估协会联合发布的关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；
14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）产权依据

1. 委托人提供的《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件。

（五）取价依据

1. 四川省《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
2. 2020年《四川省建设工程工程量清单计价定额》及相关配套文件；
3. 《四川工程造价信息》材料信息价；
4. 《2022机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
5. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
6. 资产评估专业人员现场查勘记录及搜集到的有关信息资料。

（六）其他参考依据

与本次资产评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择及确定

按照资产评估准则的要求，资产评估方法有市场法、成本法和收益法三种基本方法及其衍生方法。

1. 市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法应用的前提条件：评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

2. 收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法应用的前提条件：评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

3. 成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。

成本法应用的前提条件：评估对象应当是可再生、可复制的资产；能够合理计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

评估对象中的房屋建筑物，市场上无类似交易案例，故不选用市场法进行评估；评估对象处于被迫处置状态，其未来利用状况及收益无法合理预计，故不选用收益法进行评估；类似房屋建筑物的修建成本较易获取，故本次选用成本法对房屋建筑物进行评估。

评估对象中的机器设备是被执行人用于加工水泥制品系列产品的配套设备，此类设备一般以自用为主。对于可继续使用设备，在当地未收集到类似二手设备交易案例，故不选用市场法进行评估，且设备处于被迫处置状态，其未来利用状况及收益无法合理预计，故不选用收益法进行评估；其设备的相关参数易于取得，可以选用成本法进行评估。对于不可继续使用设备，拆除后仅有残值，即按报废资产可回收材料在废旧回收市场上可变现价值减清理费用进行评估，最终选用市场法来估算不可继续使用设备的净残值。

（二）评估方法的具体应用

1. 房屋建筑物

房屋建筑物采用成本法进行评估，评估方法的具体应用如下：

其计算公式为：

评估价值=房屋建筑物重置单价×成新率×建筑面积（或工程数量）

（1）重置价格的确定

房屋建筑物重置价格是假设该建筑物占用的土地使用权在价值时点已经取得，且该土地为空地，然后在该土地上建造与评估对象相同或具有同等效用的全新房屋建筑物的

必要费用、税金及应得利润，通过测算后从而求得房屋建筑物的重置价格。

(2) 成新率的确定

建筑物折旧是指各种原因造成的房屋建（构）筑物价值的实际减损，包括物质折旧、功能折旧、外部折旧。

本次选用“现场观察法”求取建筑物成新率，以此求取建筑物的折旧。

(3) 建筑面积（或工程数量）的确定

资产评估专业人员根据委托人提供的《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件，会同委托人相关人员、产权持有人相关人员一起到现场进行了清查核实，以清查核实后的数量作为评估数量。

(4) 评估价值的确定

将上述有关参数代入计算公式进行计算、汇总，得出房屋建筑物的价值。

2. 可继续使用机器设备成本法的具体运用

其计算公式为：

评估值=重置成本×综合成新率=重置单价×数量×综合成新率

(1) 重置单价的确定

①核实设备的名称、规格型号、生产厂家及相关技术参数；

②根据上述规格型号和技术参数进行市场调查和询价，询价途径包括查阅《机电产品报价手册》、向设备生产厂家直接询价或在互联网上询价；

③对上述各类询价结果进行分析和整理，并进行适当调整，选定设备模拟市场价；

④以设备模拟市场价为基础扣除不相关的直接成本和拆卸费用后确定其全新状态下的设备裸价，并以此作为重置单价。

(2) 数量的确定

经相关人员现场共同清查核实，并以清查核实后的数量作为评估数量。

(3) 综合成新率的确定

成新率反映被评估资产现行价值与其全新状态重置价值的比例。由于本次评估无法取得可继续使用机器设备的生产年月和实际投入使用年月，故本次评估仅采用观察法判定其成新率。

观察法是资产评估专业人员现场查看到的资产成色、使用状况，资产管理人員介绍的资产技术状况、负荷程度、维护保养等情况，参照《机器设备成新率评估参考表》进行综合判断后逐项确定其成新率。

3. 不可继续使用机器设备市场法的具体运用

其计算公式为：净残值=残余价值-清理费用

残余价值=Σ（可回收材料的评估单价×可回收重量）

清理费用=Σ（拆除费+残料运输费）

（1）评估单价的确定

资产评估专业人员将调查到的评估对象可回收材料在废旧回收市场的收购价格作为评估单价。

（2）可回收重量的确定

①根据委托人提供的《不可搬迁设备评估明细表》（申报表），会同委托人及产权持有人相关人员一起到资产所在现场进行清查核实，并对可回收材质及重量进行了查看和估重，资产评估专业人员做出记录。

②将现场查看记录进行综合分析，确定资产的可回收利用率，最后得出各资产可回收材料重量。

（3）拆除费的确定

拆除费是指拆除机器设备所需的人工、材料、机械费用。本次参照《机械工业建设项目编制办法及各项概算指标》分析确定。

（4）残料运输费的确定

运输费是指资产拆除后残料的汽车转运费，本次参照当地短途运输费综合分析确定。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估专业人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）接受委托阶段

资产评估机构收到内江市市中区人民法院《委托书》等相关资料，明确评估业务基本事项，并接受委托。

（二）准备阶段

确定项目负责人，项目负责人在与委托人沟通的前提下，进一步明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日，选定资产评估专业人员，拟定评估计划，及时联系相关当事人，明确现场查看时间。

（三）资产清查阶段

1. 听取委托评估背景介绍，了解评估对象现状；
2. 收集资产评估所需文件资料；
3. 会同委托人、产权持有人相关人员进行现场查看和记录，并进行拍照。

（四）评定估算、编制评估报告阶段

1. 资产评估专业人员对所收集资料和现场查看情况进行归类、整理和分析，结合评估对象的特点，选定评估方法；
2. 按照选定的评估方法，搜集相关价格信息；
3. 按照选定的评估方法的计算公式计算评估值，形成评估工作底稿；
4. 综合分析、整理评估结果，并报相关当事人征求意见；
5. 撰写资产评估报告，并进行内部审核；
6. 按照审核意见完善评估报告；
7. 装订评估报告书。

（五）提交报告及报告归档阶段

向委托人提交正式资产评估报告书，并进行评估工作底稿的整理和归档。

九、评估假设

根据评估准则，资产评估专业人员认定下列假设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，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（一）一般假设

1. 交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
2. 公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

（二）特殊假设

1. 假设委托人及产权持有人提供的资料及介绍的情况是真实的、有效的和合法的。
2. 假设无其他人力不可抗因素及不可预见因素对评估范围内的资产造成重大不利影响。
3. 假设评估有效期内评估对象市场单价不会发生较大变化。
4. 假设房屋建筑物符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准，无质量缺陷。
5. 假设有关赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
6. 假设产权持有人在取得或形成评估对象所涉及的价款或费用至评估基准日已全部付清，并对其拥有占有、使用、收益及处分等权利；
7. 评估基准日为2022年5月5日，现场查看日为2022年5月24日，假设评估对象于现场查看日状况与评估基准日状况一致；

8. 假设评估对象在解除查封状态后进行处置；
9. 假设可继续使用机器设备拆除后满足异地继续使用；
10. 假设不可继续使用机器设备已报废，按报废资产进行评估。

十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出：

在评估基准日 2022 年 5 月 5 日，评估对象在本报告所列假设和限定条件下的**市场价值为 412.49 万元，大写：人民币肆佰壹拾贰万肆仟玖佰元整**。具体评估结果详见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

产权持有人：四川省内江水泥制品厂

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一	固定资产				
	其中：房屋建筑物		402.26		
	机器设备		10.22		
二	资产合计		412.49		

十一、特别事项说明

在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，资产评估报告使用人应关注以下特别事项可能对评估结论产生的影响。

（一）评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法无。

（二）可能影响评估结论形成、资产评估报告使用，以及其他需要披露的重要事项

1. 本资产评估报告是根据内江市市中区人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

2. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在评估时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

3. 根据委托人出具的《四川省内江市市中区人民法院委托评估书》[(2021)川1002执恢348号]知悉：位于内江市市中区白马镇关圣路189号单身职工宿舍和市中区白马镇司马村2社的水泵房尚未取得土地产权手续，只对前述单身宿舍和水泵房的房屋建筑

物现值进行评估，故本评估结果不包括房屋占用土地使用权价格。

4. 从现场查看，内江市市中区白马镇关圣路189号单身职工宿舍部分房屋有人居住，但无法确定该部分房屋是否存在租赁关系。故本报告评估结果未考虑内江市市中区白马镇关圣路189号单身职工宿舍部分房屋有人居住对其房屋建筑物价值的影响。

5. 从现场查看，内江市市中区白马镇关圣路189号单身职工宿舍部分房屋有人居住，该部分房屋的水电和门窗进行了改造。本报告评估结果未考虑该部分房屋的水电和门窗改造对其房屋建筑物价值的影响。

6. 评估对象中的机器设备的权属证明资料未提供，其权属是通过相关当事人签章确认的；若存在权属争议，本报告无效。

7. 评估对象机器设备的评估价值已扣除拆除及运输费用，即拆除及运输费用由买受人承担。

8. 受条件限制，本次评估无法对报废机器设备进行过磅称重，报废机器设备残料的重量是根据设备类型及现场实物状况进行估算而得，若估算重量与实际重量有较大差异，则本评估报告结论应做相应的调整。

9. 从委托人提供的资料知悉，评估对象中房屋建筑物存在查封等条件限制。根据本次评估目的，本报告评估结果未考虑评估对象在评估基准日存在的查封等限制对其价值产生的影响。

10. 设定评估对象处置时，应缴纳的各种税费能按国家、省、市法律、法规、规章缴纳（交易双方按规定各自承担）。

11. 本评估报告未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

12. 本报告评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（二）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师不承担责任；

（三）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；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）评估结论的使用有效期

资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 5 月 5 日至 2023 年 5 月 4 日）有效。

（六）委托人及资产评估报告使用人在使用报告过程中若发现本报告内容有误，应及时书面告知本报告评估机构进行核实和调整，否则本报告无效；

（七）本资产评估报告不得篡改，若有篡改，本报告无效。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 05 月 31 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：四川金诚资产评估有限公司

签名资产评估人员：雷文超

签名资产评估人员：幸 萍

丁道林

钟昌武

2022年05月31日

附 件

- (一) 资产评估结果汇总表及各项资产评估结果明细表
- (二) 部分实物照片
- (三) 委托人提供的《四川省内江市市中区人民法院委托评估书》[(2021)川1002执恢348号]复印件
- (四) 委托人提供的《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件
- (五) 资产评估机构《营业执照》复印件
- (六) 资产评估机构备案文件复印件
- (七) 资产评估师职业资格证书登记卡复印件