**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**

**定西市安定区人民法院拟执行财产处置涉及的**

**甘肃省玉成面业有限公司部分资产价值评估项目**

**资产评估报告**

甘天兴评报字（2022）第108号

（共1册，第1册）

**甘肃天健兴业资产评估有限公司**

 **2022年6月10日**

**目 录**

声明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告正文 4

一、委托人、产权持有人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 4

二、评估目的 5

三、评估对象和评估范围 5

四、价值类型 7

五、评估基准日 7

六、评估依据 7

七、评估方法 10

八、评估程序实施过程和情况 19

九、评估假设 21

十、评估结论 22

十一、特别事项说明 22

十二、资产评估报告使用限制说明 24

十三、资产评估报告日 24

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构盖章 25

资产评估报告附件 26

## **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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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。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。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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、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。

五、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、资产评估师已经对资产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资产评估报告的要求。

七、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。

八、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息的真实性、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。

**定西市安定区人民法院拟执行财产处置涉及的**

**甘肃省玉成面业有限公司部分资产价值评估项目**

## **资产评估报告摘要**

甘天兴评报字（2022）第108号

甘肃天健兴业资产评估有限公司接受定西市安定区人民法院的委托，按照有关法律、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，采用适宜的评估方法，按照必要的评估程序，对定西市安定区人民法院拟执行财产处置涉及的甘肃省玉成面业有限公司部分资产在2022年5月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据定西市安定区人民法院的委托，对定西市安定区人民法院拟执行财产处置涉及的甘肃省玉成面业有限公司部分资产的市场价值进行评估，为定西市安定区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、评估对象：评估对象为定西市安定区人民法院于评估基准日执行财产处置涉及的甘肃省玉成面业有限公司部分资产的市场价值。

三、评估范围：定西市安定区人民法院申报的甘肃省玉成面业有限公司部分资产，包括固定资产—房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子及办公设备，无形资产—土地使用权。具体以委托人申报的资产评估明细表为准。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022年5月31日。

六、评估方法：房屋建（构）筑物、机器设备采用成本法，土地使用权采用成本逼近法。

七、评估结论：

经评估，截至评估基准日2022年5月31日，定西市安定区人民法院拟执行财产处置涉及的甘肃省玉成面业有限公司部分资产的评估价值为960.51万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为定西市安定区人民法院财产处置行为提供价值参考依据，而不能取代交易各方进行最终交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2022年5月31日起，至2023年5月30日止。

**以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。**

**定西市安定区人民法院拟执行财产处置涉及的**

**甘肃省玉成面业有限公司部分资产价值评估项目**

## **资产评估报告正文**

甘天兴评报字（2022）第108号

**定西市安定区人民法院：**

甘肃天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，对定西市安定区人民法院拟执行财产处置涉及的甘肃省玉成面业有限公司部分资产在2022年5月31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、产权持有人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

**（一）委托人概况**

委托人名称：定西市安定区人民法院

统一社会信用代码：11621102015326038A

地址：甘肃省定西市安定区民主路6号

**（二）委托人及产权持有人概况**

企业名称：甘肃省玉成面业有限公司

统一社会信用代码：91621102561122235C

法定代表人：高浩南

成立日期：2010年06月02日

注册资本：玖佰捌拾万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：甘肃省定西市安定区宁远镇红土村

经营范围：面粉加工、销售；米、植物油批发兼零售；小麦销售；仓储服务。（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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者**

评估报告使用者是指委托人、资产评估委托合同确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托人、产权持有单位及国家法律法规明确的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

**（四）委托人和产权持有人的关系**

委托人定西市安定区人民法院拟办理甘肃金控定西融资担保有限公司申请执行甘肃省玉成面业有限公司部分资产抵押贷款案件。

### 二、评估目的

根据定西市安定区人民法院的委托，对定西市安定区人民法院拟执行财产处置涉及的甘肃省玉成面业有限公司部分资产的市场价值进行评估，为定西市安定区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

**（一）评估对象**

评估对象为定西市安定区人民法院于评估基准日执行财产处置涉及的甘肃省玉成面业有限公司部分资产的市场价值。

**（二）评估范围**

评估范围为定西市安定区人民法院申报的甘肃省玉成面业有限公司部分资产，包括固定资产—房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子及办公设备，无形资产—土地使用权。具体以委托人申报的资产评估明细表为准。

**一）实物资产的分布状况及特点**

定西市安定区人民法院委估实物资产位于甘肃省定西市安定区西环路1幢1011号、甘肃省定西市安定区友谊北路(友谊广场）2号楼3单元6楼601室、甘肃省安定区宁远镇红土村，实物资产量较大、存放地点集中。具体实物资产类型及特点如下：

定西市安定区人民法院申报的纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物共16项，主要为建宁家园商铺、友谊广场住宅、门卫、职工宿舍、磅房及化验室、库房、生产车间、锅炉房、办公楼、变压器旁库房及大门、围墙、雨棚、草坪绿化、地坪硬化等辅助设施，房屋建筑物建成于2005年6月、2012年6月、2011年12月。主要建筑结构为钢混结构、砖混结构、框架结构及彩钢。

机器设备共50项，主要为电子汽车衡、上料机、磨粉机、去石洗麦甩干机、螺旋输送机、斗式提升机、清粉机、卧式刷麸机、磁选器、高方平筛、吸风分离器、雾化着水机、脉冲除尘器、离心通风机、重力分级去石机、自横振动筛、着水混合机、粉状物料缝包机、防堵闭风器、空压机、热水锅炉、电热鼓风恒温干燥箱、K系列温度控制器、箱式电阻炉、61-71型容重器、单项感应电动机、电力变压器等，截至评估基准日，设备已停止生产，维护保养状况良好。

车辆共6辆，具体为轻型厢式货车、中型客车、小型轿车、跃进虎H500载货汽车、梅赛德斯奔驰等，该6辆车已被定西市安定区人民法院查封。

电子及办公设备共35项，主要为圆餐桌、凳子、单人床（木制）、黑色铁架沙发、电脑桌、铁皮柜、四人沙发、陶瓷落地大花瓶、三人皮沙发、电视、办公桌（带侧柜）、会议桌、老板椅、高档老板椅、台式电脑、实木文件柜、茶吧机、空调、远红外碳纤维电暖器、票据打印机、保险柜等，该电子及办公设备维修保养状况较好，可以正常使用。

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物共16项，总建筑面积3,863.01平方米。其中：建宁家园商铺房屋所有权人为高玉，权证编号定市房权证安定区字第21246号，坐落于甘肃省定西市安定区西环路1幢1011号，未设定抵押他项权；友谊广场住宅房屋所有权人为高玉，权证编号甘（2019）安定区不动产权第000489号，坐落于甘肃省定西市安定区友谊北路(友谊广场）2号楼3单元6楼601室，该住宅已为庞淑兰在定西农村商业银行股份有限公司做抵押担保；门卫、职工宿舍、磅房及化验室、库房、生产车间、锅炉房、办公楼、变压器旁库房及大门、围墙、雨棚、草坪绿化、地坪硬化等辅助设施，权利人为甘肃省玉成面业有限公司，坐落于甘肃省安定区宁远镇红土村，原不动产权证编号甘（2019）安定区不动产权第000489号，已设定抵押权，权利人为甘肃金控定西融资担保有限公司，不动产登记证明书编号为甘（2021）安定区不动产证明第0001075号，抵押方式一般抵押，反担保（抵押）合同编号DX-2021-DY-0006-01。未办理不动产权证书的库房、锅炉房、变压器旁库房由委托人、产权持有人等相关资产管理人员现场测量，建筑面积的确定根据现场测量的数据确定。资产权属清晰，无异议。

**二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况**

纳入评估范围的无形资产—土地使用权，委估宗地面积为4,986.60平方米，土地证载权利人为甘肃省玉成面业有限公司，坐落于甘肃省安定区宁远镇红土村，原不动产权证编号甘（2019）安定区不动产权第000489号，土地用途为工业用地，土地性质为出让，土地取得时间为2011年1月18日，土地终止日期为2061年1月17日，土地使用权剩余年限38.66年，四至：北至空地，南至312国道，西至道路，东至空地、定西琛楷农业有限公司。委估宗地已设定抵押权，权利人为甘肃金控定西融资担保有限公司，不动产登记证明书编号为甘（2021）安定区不动产证明第0001075号，抵押方式一般抵押，反担保（抵押）合同编号DX-2021-DY-0006-01。资产权属清晰，无异议。

委托申报的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，不重不漏。

### 四、价值类型

人民法院委托司法执行财产处置资产评估的价值类型一般为市场价值。

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是2022年5月31日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

**（一）经济行为依据**

定西市安定区人民法院委托评估函（2022）甘1102执1289号。

**（二）****法律法规依据**

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号2021年4月21日国务院第132次常务会议修订）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
7. 关于深化增值税改革有关政策的公告(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39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. 国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发[2018]4号）；
10. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014；
11. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507—2014；
12. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》GB/T 21010—2017；
13. 其它相关的法律法规文件。

**（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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
15. 中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协〔2019〕14号）。

**（四）资产权属依据**

1. 不动产权证书、房屋所有权证；
2. 其他权属文件。

**（五）评估取价依据**

1. 产权持有人提供的房屋建（构）筑物清查评估明细表；
2. 关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知（财建[2016]504号）；
3. 参考原国家计委、建设部及当地有关部门公布制定的收费标准；
4. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年5月20日贷款市场报价利率（LPR）；
5. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字〔1984〕第678号）；
6. 甘肃省住房和城乡建设厅关于发布《甘肃省建设工程计价规则》（试行）的公告（甘建公告[2020]84号）；
7. 甘肃省住房和城乡建设厅关于发布《甘肃省建筑与装饰工程预算定额地区基价》等定额地区基价的公告（甘建公告〔2020〕61号）；
8. 甘肃省住房和城乡建设厅关于重新调整甘肃省建设工程计价依据增值税税率有关规定的通知（甘建价〔2019〕118号）；
9. 定西市2022年第一季度工程建设材料信息价；
10. 定西市住房和城乡建设局关于发布《定西市2021年下半年建设工程人工市场信息价》的通知；
11. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
12. 机械工业出版社2022年《中国机电产品报价手册》；
13. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
14. 评估人员现场收集的其他资料。

### 七、评估方法

**（一）评估方法简介**

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是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评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将被评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

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损因素，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**

遵照《资产评估基本准则》的相关要求：资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估范围为定西市安定区人民法院拟执行财产处置涉及的部分资产。由于我国目前市场化、信息化程度不高，市场上同类资产交易资料较为缺乏，在选取可比参照物方面具有极大难度，故本次评估未采用市场法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。从收益法适用条件来看，本次评估目的为征地拆迁所涉及的部分房地产资产，因此本次评估不适用收益法。

结合本次评估情况，产权持有人可以提供、评估师也可以从外部收集到满足成本法所需的资料，可以对产权持有人资产展开全面的清查和评估，因此本次评估适用成本法。

因此，本次评估选用成本法进行评估。

**（三）具体评估方法介绍**

1、房屋建（构）筑物

根据评估范围内房屋建（构）筑物的特点、评估价值类型、评估目的、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法、市场法评估。

**一）成本法**

成本法计算公式：

评估值＝重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

重置全价＝含税建安工程造价＋前期及其他费用＋资金成本－可抵扣增值税

（1）含税建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同评估方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定评估对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定评估对象的建安工程综合造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

决算调整法：对于竣工图纸、工程决算资料齐全的房屋建筑物，以决算资料中经确认的工程量为基础，分析房屋建筑物建安工程综合造价决算中的各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对房屋建筑物建安工程综合造价决算进行调整，确定其建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与评估对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其账面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价。

一般建(构)筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

(2)前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有人的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 工程或费用名称 | 取费基础 | 费率 | 取费依据 |
| 1 | 建设单位管理费 | 建安工程造价 | 1.83% | 财建〔2016〕504号 |
| 2 | 工程监理费 | 建安工程造价 | 2.40% | 参考原国家计委、建设部及当地有关部门公布制定的收费标准。 |
| 3 | 工程勘察设计费 | 建安工程造价 | 4.70% |
| 4 | 招标代理费 | 建安工程造价 | 0.55% |
| 5 | 环境评价费 | 建安工程造价 | 0.37% |
|  | 小计 |  | 9.85% |  |

（3）资金成本按照产权持有人的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布2022年5月20日贷款市场报价利率，以含税建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。产权持有人的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下：

资金成本＝(含税建安工程造价＋前期及其他费用)×贷款利率×合理建设工期×50%

（4）可抵扣增值税

根据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）文件，对于符合增值税抵扣条件的建筑工程，重置全价扣除相应的增值税。

②综合成新率的确定

（A）对于价值大、重要的建（构）筑物采用打分法成新率和年限法成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率＝打分法成新率×60%＋年限法成新率×40%

其中：

年限法成新率（%）＝尚可使用年限÷（尚可使用年限＋已使用年限）×100%

现场勘察打分法成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

（B）对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

成新率＝（耐用年限－已使用年限）÷耐用年限×100%。

**二）市场法**

根据本次评估目的和委估资产所处的地理位置，对外购商品房，且当地房地产市场发达，有可供比较案例，本次评估采用市场比较法。具体评估思路为：在售房交易市场中，选择与委估建筑物处于同一供需圈内具有较强相关性、替代性的近期交易实例作为参照物，再根据委估资产与参照物的状况、区域因素和交易情况等差异进行比较和修正，评估出委估资产的公开市场价值。计算公式如下：

某项参照物调整后的市场价格（比准价值）=市场价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

评估单位价值=各个参照物调整后市场单位价格（比准价格）的加权（算术）平均数

评估价值=评估单位价值×评估建筑物建筑面积

运用市场法估价应按下列步骤进行：

(1)选取案例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估房地产结构、用途、区域位置相近的物业作参照物。

(2)编制比较因素条件指数表

通过待估房地产与参照物各因素条件的分析比较，主要包括区位状况因素、实物状况因素和权益状况因素、对影响物业成交价格的各项因素进行比较，确定参照物相对于待估房地产影响因素的综合分值。

(3)价格修正

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、区位状况因素修正、实物状况因素修正和权益状况因素修正，确定修正后的交易价格，然后比照各因素指数，进行因素修正确定比准价格。

(4)计算评估单位价值

依照最终测算的参照物的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估建筑物的单位价值，如果价格有较大差异，分析原因后采用加权平均法确定待估建筑物的单位价值。

(5)房地产评估价值

房地产评估价值＝评估单位价值×评估建筑物建筑面积

2、设备类资产

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

一）机器设备的评估

1.机器设备重置全价的确定

重置全价＝设备购置价＋运杂费＋设备基础费＋安装调试费＋前期及其他费用＋资金成本－可抵扣的增值税进项税

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价＝设备购置价格+运杂费－可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

（1）设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

（2）运杂费

对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。本次评估设备运输费用均已包含在设备购置价里，不再另行计算。

（3）设备基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》等，以购置价为基础，按不同安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。本次评估设备的基础费已经包含在土建工程费用中，此处不单独考虑设备基础费用。

（4）安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考面粉生产设备行业定额，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

（5）前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察费设计费、工程监理费、招投标代理费、环境评价费等。本次评估经测算的前期费用及其他费用费率如下表所示：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 工程或费用名称 | 取费基础 | 费率 | 取费依据 |
| 1 | 建设单位管理费 | 建安工程造价 | 1.83% | 财建〔2016〕504号 |
| 2 | 工程监理费 | 建安工程造价 | 2.40% | 参考原国家计委、建设部及当地有关部门公布制定的收费标准。 |
| 3 | 工程勘察设计费 | 建安工程造价 | 4.70% |
| 4 | 招标代理费 | 建安工程造价 | 0.55% |
| 5 | 环境评价费 | 建安工程造价 | 0.37% |
|  | 小计 |  | 9.85% |  |

（6）资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。本次评估，对于大、中型设备，合理工期在1年计算其资金成本。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

贷款利率应按照合理工期长短来确定对应的利率，评估基准日执行的贷款利率为2022年5月20日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布2022年5月20日贷款市场报价利率（LPR）为1年期LPR为3.7%。

2.综合成新率的确定

（1）对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6＋理论成新率×0.4

①勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

②理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

（2）对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

3.评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

二）车辆的评估

1.车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

2.综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（车辆法定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备(车辆)，成新率一般不低于15%。

3.车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

三）电子及办公设备的评估

1.电子设备重置全价的确定

电子设备多为桌子、椅子、床、沙发、电脑桌、办公桌等等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

2.成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

3.评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

四）待报废设备

对于待报废的机器设备、车辆、电子设备本次评估按其清理变现后的净收益额作为评估值，对于无回收价值的设备评估值为零。

3、无形资产—土地使用权

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合评估对象所在区域的土地市场情况和资产评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象土地使用权价格的评估方法。

依据《镇土地估价规程》规定，评估对象设定用途为工业用地，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法、收益还原法、成本逼近法等方法评估。本次评估根据当地地产市场发育情况并结合委估宗地的具体特点及评估目的，选择适当的评估方法进行评估：由于委估宗地当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，土地的取得成本和开发成本费用容易确定，故选择成本逼近法进行评估；收益法是将评估土地在未来每年预期的纯收益（地租），以一定的还原利率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种方法，根据本次评估目的为资产处置，土地使用权不具备独立的经济实体状态，必须依附于特定的主体，才能给特定的主体发挥作用并带来经济收益，因委估宗地正在待处置，土地的纯收益不能合理量化，故本次评估不适宜采用收益法进行评估。委估宗地位于定西市郊区，不在基准地价覆盖范围内，故不选择基准地价系数修正法；经查询中国土地市场网，委估宗地所在区域工业用地交易不活跃，近三年类似用地的土地市场招牌挂案例不宜获取，故不选用市场法评估。因为剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：（1）待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；（2）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；（3）现有房地产中地价的单独评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

评估方法如下：

出让土地价格＝(土地取得费＋土地开发费＋税费＋投资利息＋土地开发利润＋增值收益)×年期修正系数×区域及个别因素修正

年期修正系数K=l－l/(1+r)n

其中：K—年期修正系数

 r—土地还原率

 n—土地使用年期

### 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规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，甘肃天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件及相关资料的验证审核，按产权持有人提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1．接受委托及准备阶段

（1）甘肃天健兴业资产评估有限公司于2022年6月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，甘肃天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要资产市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2.现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有人申报的资产评估明细，评估人员针对实物资产进行查证，以确认资产的真实准确。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料等，从而确定资产的真实性。

（2）资产实际状态的调查

房屋建（构）筑物的调查主要包括对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年

月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况等。查阅主要房屋建筑物的预(决)算书及施工图纸等；查阅有关房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致，对于无房屋所有权证的房屋建筑面积，根据竣工结（决）算资料来确定。 （3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据产权持有人的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同等资料。

3．选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和收集的基准日期间市场资料开始评定估算工作。

4．评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据甘肃天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估价值。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照甘肃天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按甘肃天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述四阶段工作时间为2022年6月1日－2022年6月10日。

### 九、评估假设

1．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。

2．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。

评估人员根据认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论 出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时， 评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

### 十、评估结论

经评估，截至评估基准日2022年5月31日，定西市安定区人民法院拟执行财产处置涉及的甘肃省玉成面业有限公司部分资产的评估价值为960.51万元。评估结果详见下表：

**资产评估结果汇总表**

产权持有人：甘肃省玉成面业有限公司 单位：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 |
| 1 | 非流动资产 | - | 961.21 | - |  |
| 2 | 其中：固定资产 | - | 890.90 | - |  |
| 3 |  房屋建（构）筑物 | - | 776.42 | - |  |
| 4 | 机器设备 | - | 61.52 | - |  |
| 5 | 车辆 | - | 51.71 | - |  |
| 6 |  电子及办公设备 | - | 0.55 | - |  |
| 7 | 无形资产 | - | 70.31 | - |  |
| 8 |  无形资产—土地使用权 | - | 70.31 | - |  |
| 9 | **资产总计** | **-** | **960.51** | **-** |  |

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

### 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

* + - * 1. 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。
				2. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
				3. 资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估，未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。
				4. 资产评估机构在执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估，资产评估师在评定估算形成评估结论的过程中不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。
				5. 在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。
				6. 本次纳入评估范围的固定资产的评估价值不包含增值税。
				7. 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

* + - * 1. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物共16项，总建筑面积3,863.01平方米。其中：建宁家园商铺房屋所有权人为高玉，权证编号定市房权证安定区字第21246号，坐落于甘肃省定西市安定区西环路1幢1011号，未设定抵押他项权；友谊广场住宅房屋所有权人为高玉，权证编号甘（2019）安定区不动产权第000489号，坐落于甘肃省定西市安定区友谊北路(友谊广场）2号楼3单元6楼601室，该住宅已为庞淑兰在定西农村商业银行股份有限公司做抵押担保；门卫、职工宿舍、磅房及化验室、库房、生产车间、锅炉房、办公楼、变压器旁库房及大门、围墙、雨棚、草坪绿化、地坪硬化等辅助设施，权利人为甘肃省玉成面业有限公司，坐落于甘肃省安定区宁远镇红土村，原不动产权证编号甘（2019）安定区不动产权第000489号，已设定抵押权，权利人为甘肃金控定西融资担保有限公司，不动产登记证明书编号为甘（2021）安定区不动产证明第0001075号，抵押方式一般抵押，反担保（抵押）合同编号DX-2021-DY-0006-01。未办理不动产权证书的库房、锅炉房、变压器旁库房由委托人、产权持有人等相关资产管理人员现场测量，建筑面积的确定根据现场测量的数据确定。资产权属清晰，无异议。

本次评估未考虑上述相关事项对评估结论的影响。提请评估报告使用者关注上述特别事项对评估结论的影响。

### 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 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；
3. 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；
4. 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对评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；
6. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
7. 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日2022年5月31日至2023年5月30日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2022年6月10日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构盖章

**资产评估机构：甘肃天健兴业资产评估有限公司**

**法定代表人：焦东红**

**资产评估师：**

**资产评估师：**

**二〇二二年六月十日**

## **资产评估报告附件**

1. 定西市安定区人民法院委托评估函
2. 产权持有人法人营业执照副本（复印件）
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料
4. 产权持有人承诺函
5. 签字资产评估师承诺函
6. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
7. 资产评估机构资格证明文件（复印件）
8. 签字资产评估师资格证明文件（复印件）
9. 资产评估汇总表及明细表