

德阳市旌阳区人民法院因执行建行德阳分行与德阳重特
机械制造有限公司和李晓平财产一案中所涉及的财产处
置参考价目的资产价值评估项目

资产评估报告

川盈地资评报 [2022]3-10号

四川盈地房地产土地资产评估有限公司

二零二二年三月三十日

目 录

声 明	1
资产评估报告	6
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	6
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 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
报 告 附 件	22

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字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国家法律、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本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、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

当未来经济环境以及产权持有人的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次资产评估是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、合法性、完整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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与本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。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了

必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告载明的委托人拟实施经济行为的要求。

十、本资产评估报告中若有万元汇总数与明细数据的合计数存在尾数差异，系因电脑对各明细数据汇总并万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

德阳市旌阳区人民法院因执行建行德阳分行与德阳重特机械制造有限公司和李晓平财产一案中所涉及的财产处置参考价目的资产价值评估项目

资产评估报告摘要

川盈地资评报 [2022]3-10 号

德阳市旌阳区人民法院：

四川盈地房地产土地资产评估有限公司接受贵院（以下简称“委托人”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用适宜的评估方法，按照必要的评估程序，对贵院司法执行处置德阳重特机械制造有限公司和李晓平财产于评估基准日2021年12月14日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、 评估目的

本次评估的目的是为德阳市旌阳区人民法院司法执行处置德阳重特机械制造有限公司和李晓平财产于评估基准日的市场价值提供参考意见。

二、 评估对象和评估范围

本次评估的对象为德阳重特机械制造有限公司位于德阳市旌阳区工业集中发展区工业用房地产及机械设备及李晓平住房 1 套。与本次委托人委托评估对象一致。

本次评估的范围具体为：工业用房地产（德房证天元字第 C0024561(1-1)号证建筑面积 2453.46 m²，无证建筑面积 607.28 m²，德旌区开发区国用（2008）第 0255 号证载土地使用权面积:8854 m²）及机械设备（包括数控落地镗床 1 台、经济性数控双柱立式车床 1 台、双梁桥式起重机 2 台、单梁行车 1 台、摇臂钻床 1 台）；

李晓平位于德阳市市青山巷 6 号青山公寓丁单元-2-3 号住房（德阳市房权证市区别字第 C0099105(1-1)号：证载建筑面积 114.60 m²，德府国用（2001）字第 B2766-6920 号证载土地使用权分摊面积 27.34 m²）。

（具体清单详见后附明细表）

三、 价值类型

根据本次评估的特定目的，有评估机构和委托方的商定，本次资产评估价值类型为

市场价值。

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。

四、 评估基准日

本次评估的基准日为2021年12月14日。

五、评估方法

根据本次评估目的，对评估对象专用设备采用重置成本法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其有效使用期

本次评估的德阳市旌阳区人民法院执行处置德阳重特机械制造有限公司和李晓平财产于评估基准日 2021 年 12 月 14 日的评估净值为 11,399,757.95 元，人民币大写：壹仟壹佰叁拾玖万玖仟柒佰伍拾柒元玖角伍分。分类明细如下：

序号	项 目	重置价值	评估净值
1	土地合计	3,985,443.54	3,985,443.54
2	建筑物合计	4,783,296.55	3,717,550.41
	其中：住宅（李晓平）	475,934.00	475,934.00
3	构筑物合计	62,720.00	43,904.00
4	设备设施合计	10,189,000.00	3,652,860.00
	合计	19,496,394.09	11,399,757.95

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

1、本次评估对象权属依据系德阳市旌阳区人民法院委托书（[2021]川 0603 执恢 316 号）。

2、由于评估工作本身性质所限，我们对委估实物资产的评估，在很大程度上依赖于委托方提供的资料和仅凭外观观测、询问相关人员等予以计价评估，对其设备的技术性能未予测试。

3、本次评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，我公司参加评估人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业规范。

4、在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围；评估结论不应当被认为是对其实现价格的保证。

6、因评估范围内的实物资产的质量未经权威部门检验，受评估人员专业知识的局限，估价人员对估价对象的现场勘察仅限于估价对象在勘察日的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

7、本报告必须完整使用方为有效，若仅使用部分内容所导致的可能损失，受托评估机构不承担责任。

九、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2022年3月30日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

德阳市旌阳区人民法院因执行建行德阳分行与德阳重特机械制造有限公司和李晓平财产一案中所涉及的财产处置参考价目的资产价值评估项目

资产评估报告

川盈地资评报 [2022]3-10 号

德阳市旌阳区人民法院：

四川盈地房地产土地资产评估有限公司接受贵院（以下简称“委托方”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用适宜的评估方法，按照必要的评估程序，对贵院司法执行处置德阳重特机械制造有限公司和李晓平财产于评估基准日2021年12月14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

（一）委托人

名称：德阳市旌阳区人民法院

地址：德阳市旌阳区黄浦江东路 180 号

（二）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

除委托方、主管部门和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是为德阳市旌阳区人民法院司法执行处置德阳重特机械制造有限公司和李晓平财产于评估基准日的市场价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）委托评估的评估对象和评估范围

本次评估的对象为德阳重特机械制造有限公司位于德阳市旌阳区工业集中发展

区工业用房地产、土地及机械设备； 李晓平住房 1 套。与本次委托人委托评估对象一致。

本次评估的范围具体为：工业用房地产（德房证天元字第 C0024561(1-1)号证建筑面积 2453.46 m²，无证建筑面积 607.28 m²，德旌区开发区国用（2008）第 0255 号证载土地使用权面积:8854 m²）及机械设备（包括数控落地镗床 1 台、经济性数控双柱立式车床 1 台、双梁桥式起重机 2 台、单梁行车 1 台、摇臂钻床 1 台）；

李晓平位于德阳市市青山巷 6 号青山公寓丁单元-2-3 号住房（德阳市房权证市区字第 C0099105(1-1)号：证载建筑面积 114.60 m²，德府国用（2001）字第 B2766-6920 号证载土地使用权分摊面积 27.34 m²）

（具体清单详见后附明细表）

（二）委估资产明细情况

（1）建筑物状况

房屋所有权人	名称	结构	面积	层数	建成日期	装饰与装修
德阳重特机械制造有限公司	生产用房	钢混	2453.49	1	2010 年	型钢牛腿柱, 重型吊车, 外墙面彩钢板板, 钢窗, 地面水泥砂浆, 内墙面彩钢板, 钢屋架, 顶棚彩钢板。
	办公室	砖混	124	1	2010 年	外墙面粉料, 地面地砖, 内墙面涂料, 顶棚涂料, 防盗门、塑钢窗。
	厕所	砖混	83.74	1	2010 年	外墙水泥砂浆面, 地面地砖, 内墙面面砖, 顶棚涂料, 塑钢窗。
	彩钢自行车棚	钢架	180.9	1	2010 年	钢管立柱、钢檩条、彩钢屋顶, 水泥砂浆地坪
	值班室	砖混	15.6	1	2010 年	外墙面粉料, 地面地砖, 内墙面涂料, 顶棚涂料, 防盗门、塑钢窗。
	门卫室	砖混	19.84	1	2010 年	外墙面粉料, 地面地砖, 内墙面涂料, 顶棚涂料, 防盗门、塑钢窗。
	倒班板房	钢架	136.4	1	2013 年	型钢架, 彩钢板墙, 彩钢屋顶, 水泥砂浆地坪
	配电房	砖混	46.8	1	2010 年	外墙面粉料, 地面地砖, 内墙面面砖, 顶棚涂料, 塑钢门、塑钢窗。
围墙		196		2011 年	下面 1.2 米砖, 上面铁花栏	

李晓平	住宅	砖混	114.6	2层(共7层)	2002年	外墙: 涂料饰面; 内墙: 内墙涂料、面砖; 天棚: 石膏吊顶, 组合灯具; 楼地面: 地 砖; 门窗: 木门、铝合金窗; 楼梯走廊: 水泥地坪
-----	----	----	-------	---------	-------	---

(2) 土地使用权状况

序号	土地权证编号	土地使用权人	土地位置	终止日期	取得方式	土地用途	使用权面积 (m ²)
1	德旌区开发区国用(2008)第0255号	德阳重特机械制造有限公司	德阳市旌阳区工业集中发展区	2058/6/26	出让	工业用地	8854
2	德府国用(2001)字第B2766-6920号	李晓平	青山巷青山公寓丁单元2-3号	2068/8/24	出让	住宅用地	27.34

(3) 设备状况

序号	名称	规格型号	购置日期	数量	状况
1	数控落地镗床	TJK6916	2011年10月	1台	正常使用、保养一般
2	经济性数控双柱立式车床	CKJQ5280/5.7M*5.5M	2011年5月	1台	正常使用、保养一般
3	双梁桥式起重机	QD100/20t 22.5m*15m	2011年2月	1台	正常使用、保养一般
4	双梁桥式起重机	QD20/5t 22.5m*15m	2011年2月	1台	正常使用、保养一般
5	单梁行车	10t 22.5m	2013年5月	1台	正常使用、保养一般
6	摇臂钻床	Z3050x16A	2012年5月	1台	正常使用、保养一般

(三) 引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估为本机构独立完成, 没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

(一) 价值类型及其选取

资产评估价值类型为市场价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达

成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指在适当的市场条件下，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

本次评估的评估基准日是2021年12月14日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的委托书保持一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《德阳市旌阳区人民法院委托书》

（二）法律法规依据

1. 《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，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
3. 《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》；
4. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财政部财资[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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 委托方提供的《德阳市旌阳区人民法院委托书》中载明的财产清单；
2. 其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

1. 委托人和产权持有人提供的历史与现行资产价格资料；
2. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
3. 机械工业信息研究院编制《中国机电产品报价手册》；
4. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
5. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1. 收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

2. 市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类

比分析和调整，确定其价值的评估方法。

3. 成本法

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

(二) 评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1. 评估方法的适用性分析

(1) 收益法

①收益法应用的前提条件：

- A. 评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- B. 收益所对应的风险能够度量；
- C. 收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

考虑到委估资产的特性，它只是构成企业收益的其一元素，即它是没有独立盈利能力的单个生产要素，如果对其进行收益计算，一般难以实行，故收益法并不适用。

(2) 市场法

①市场法应用的前提条件：

- A. 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；
- B. 相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

②市场法的适用性分析

委估资产为专用设备，市场交易较少，故本次评估确定不宜采用市场法对专用设备进行评估。

(3) 成本法

①成本法应用的前提条件：

- A. 评估对象以持续使用为前提；
- B. 评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；

C. 能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

②成本法的适用性分析

考虑到本次评估的资产的相关成本资料容易取得，故本次评估确定采用重置成本法对固定资产进行评估。

2. 本次评估具体评估方法及重要评估参数的确定

本次评估时，按照不同评估对象，分别合理确定评估方法。其中：工业用房地产、设备设施采用重置成本法，住房采用市场比较法。

I 建构筑物

对工业用房屋建构筑物主要采用重置成本法进行评估。

计算公式为

评估值=评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或评估价值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程综合造价+前期费用及其他费用+利息+合理利润

(1) 建安工程综合造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安不含税造价。

(2) 前期费用及其他费用

除建筑安装工程造价外，一般建安工程还有其他费用，包括前期费用、期间费用等。前期费用包括筹建费、勘察设计费、可行性研究费、场地平整费、临时设施费；期间费用主要包括监理费、建设单位管理费、城市基础设施配套费、新型墙体材料专项基金、拆迁管理费、验收检测费等。依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

(3) 利息

利息是根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率计算，以建安工程造价与前期及其他费用之和为基数确定；同时按照建造期资金均匀投入计算。

利息 = 【建安工程造价 + 前期费用及其他费用】 × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

(4) 合理利润

通常情况下，自用的生产型建构筑物是不计算利润的，房地产开发和商业经营性房地产则应当计算合理利润。

2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，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。

综合成新率计算公式如下：

成新率 = 年限法成新率 × 50% + 观察法成新率 × 50%

(1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

(2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分得分 × 权重

II 土地使用权

1、估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法主要有市场法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法。估价方法的选择应根据当地地产市场发育状况、估价目的和估价人员及估价机构掌握的资料基础上进行恰当筛选，选择适当的估价方法对市场价格进行评估。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告估价目的，决定采用“基准地价修正系数法”评估估价对象的市场价格。

2、选择评估方法的依据

2.1剩余法（假设开发法）所得到的是一种剩余价格，即根据预期原理，在合法的最佳原则下按照现在市场因素预测估价对象开发完成后的房地产价值，扣除开发成本、开发利润、相关税费等后的剩余价格。估价对象为工业用地，地上已建有房屋，故本次评估不采用剩余法（假设开发法）。

2.2市场比较法是根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象至估价期日的市场价值。德阳近年工业土地出让市场不活跃，故本次评估不采用市场比较法。

2.3收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的还原率将其还原成估价期日的现值的一种方法。估价对象属于工业用地，无出租性案例，故本次评估不宜选用收益还原法。

2.4成本逼近法就是以重新开发该宗地所属的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定估价对象使用权价格的估价方法。估价对象位于工业用地区域，可以采用成本累加方式得出的计算价格来代替工业用地的价格水平，但是有效可靠的成本数据不易取得，故本次评估不选用成本逼近法。

2.5基准地价系数修正法是根据替代原理，将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格。该宗土地位于德阳市基准地价范围内，德阳市人民政府于2021年8月11日发布《德阳市人民政府关于公布实施德阳市城市规划区土地级别和基准地价的通知》(德府函[2021]56号)公告，故本次评估采用基准地价系数修正法。

综上所述，结合评估背景资料及《城镇土地估价规程》有关要求，经过综合分析我们决定在本报告中将采用“基准地价修正法”对工业用土地使用权进行评估。

3.估价技术路线

基准地价系数修正法基本思路是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算出待估宗地的客观地价。

其基本公式为：

宗地地价 = 基准地价 × 年期修正系数 × 期日修正系数 × (1 + 综合修正系数) × 容

积率修正系数×其他因素修正系数。

III 设备设施

1) 重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本

(1) 购置价

主要通过查询《机电产品报价手册》、向生产厂家或贸易公司询价、以及参考近期同类设备的合同价格确定。

(2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，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。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

(3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

(4) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费之和。

(5) 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。其构成项目均按含税计算。

2) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率确定。

综合成新率=年限成新率×50%+勘察成新率×50%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对

设备成新率进行打分评定。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员去到资产所在地址进行现场调查工作，主要包括获取评估对象的产权资料，核实权属人与本次产权持有人是否为同一人；现场了解资产的使用、维护情况，是否存在对外租赁的情况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有人的资产权属证明材料、其他相关资料等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的公允价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一) 评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1) 市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2) 市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3) 市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4) 市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5) 市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6) 市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的所有资产均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二) 评估条件假设

1. 评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2. 对委托人及相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人及相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；产权持有人及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产相关的实际占有者、使用人等）

所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产使用、维护的其他重要资料）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人及相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人及相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3. 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5. 其他假设条件

除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评

估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

十、评估结论

本次评估的德阳市旌阳区人民法院执行处置德阳重特机械制造有限公司和李晓平财产于评估基准日 2021 年 12 月 14 日的评估净值为 11,399,757.95 元，人民币大写：壹仟壹佰叁拾玖万玖仟柒佰伍拾柒元玖角伍分。分类明细如下：

序号	项目	重置价值	评估净值
1	土地合计	3,985,443.54	3,985,443.54
2	建筑物合计	4,783,296.55	3,717,550.41
	其中：住宅（李晓平）	475,934.00	475,934.00
3	构筑物合计	62,720.00	43,904.00
4	设备设施合计	10,189,000.00	3,652,860.00
	合计	19,496,394.09	11,399,757.95

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

1、本次评估对象所有权的系依据德阳市旌阳区人民法院委托书（[2021]川 0603 执恢 316 号）。

2、本报告所称“评估价值”是依据所评估的资产现实状况在评估基准日所表现的特定经济环境前提下，根据公开市场原则，为报告书所列明的目的而提出的价值参

考意见。我们没有考虑国家宏观经济政策发生变化以及遭遇自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

3、由于评估工作本身性质所限，我们对委估实物资产的评估，在很大程度上依赖于委托方提供的资料和仅凭外观观测、询问有关公司内负责人等予以计价评估，对其设备的技术性能未予测试。

4、本次评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，我公司参加评估人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业规范。

5、在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

6、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围；评估结论不应当被认为是对其实现价格的保证。

7、因评估范围内的实物资产的质量未经权威部门检验，受评估人员专业知识的局限，估价人员对估价对象的现场勘察仅限于估价对象在勘察日的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

8、本报告必须完整使用方为有效，若仅使用部分内容所导致的可能损失，受托评估机构不承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

3. 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的价格，评估结论不应当被认为是对其实现价格的保证。

4. 若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5. 评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为 2022 年 3 月 30 日。

资产评估机构：四川盈地房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

报 告 附 件

1. 评估明细表；
2. 照片
3. 德阳市旌阳区人民法院委托书；
4. 资产评估机构资格证明文件或备案文件；
5. 资产评估机构法人营业执照副本；
6. 资产评估师资格证明文件。