

江门市总工会

委估资产处置评估报告书

经华资评[2021-22]第 VB502 号

广东经华资产评估土地房地产估价有限公司

地址：江门市蓬江区跃进路 100 号三楼

联系电话：0750-3300398

目 录

	页码
	共 10 页
第一部分 声明	1
第二部分 摘要	2
第三部分 资产评估报告书正文	3—10
一、 委托方、被评估单位及其他评估 报告使用者	3
二、 评估目的	3
三、 评估对象及评估范围	3—4
四、 价值类型	4
五、 评估基准日	4
六、 评估依据	4—5
七、 评估方法	5—6
八、 评估程序实施过程 and 情况	6
九、 评估假设	6—7
十、 评估结论	7
十一、 评估报告特别事项说明	7—8
十二、 评估报告的使用限制说明	8—9
十三、 资产评估报告日期	9
十四、 资产评估报告签字盖章	9
第四部分 附件	10

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、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坚持独立、客观和公正的原则，以委托方和相关当事方提供的评估资料为依据，根据法律、行政法规和资产评估准则的要求出具资产评估报告。因委托方和相关当事方评估资料造成评估结果偏差的，评估机构和评估人员不承担相应的责任

六、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。

广东经华资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年十二月三十日



摘 要

重 要 提 示

以下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。

委 托 方：江门市总工会

被评估单位：江门市总工会

评估目的：江门市总工会因资产处置事宜，委托本公司对其申报的资产在评估基准日的残余价值进行评估，评估结果仅作为资产处置时之参考。

评估对象：本评估对象是委托方拟对资产处置行为涉及设备的残余价值。

本次评估范围是委托方提供给本公司的2021年12月15日资产清查评估明细表中所列明的资产。

价值类型：残余价值

评估基准日：2021 年 12 月 15 日。

评估方法：成本法。

评估结论：在满足正文评估假设及使用条件下，经过评估人员清查及评估计算，江门市总工会就资产处置事宜涉及资产的残余价值在评估基准日 2021 年 12 月 15 日的评估价值为人民币叁仟零贰拾元整（小写：¥3,020.00 元）。

评估结论有效使用期限：自评估基准日起一年，即在 2021 年 12 月 15 日至 2022 年 12 月 14 日内有效。

评估特别事项说明：报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中“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。

江门市总工会委估资产处置

评估报告正文

经华资评[2021-22]第 VB502 号

江门市总工会：

广东经华资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位（公司）的委托，根据法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法评估方法，按照必要的评估程序，对贵方拟实施资产处置行为涉及的资产在 2021 年 12 月 15 日的残余价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

1. 委托方：江门市总工会

2. 被评估单位：江门市总工会

约定的其他评估报告使用者：无。

3. 委托人与被评估单位关系：委托方与被评估单位为同一单位。

二、评估目的

1、本次资产评估拟为江门市总工会资产处置行为涉及的资产提供评估基准日的残余价值作参考。

三、评估对象及评估范围

（一）评估对象：

1、本次评估对象是江门市总工会实物资产的残余价值。

（二）评估范围：

1、本次评估范围是委托方提供给本公司的 2021 年 12 月 15 日资产清查评估明细表中所列明的资产。

2、主要资产的资产物理状况：

委估实物资产共计 1 项，主要为江门市工人文化宫旧招牌招牌。上述实物资产已被拆除，置于江门市总工会地下停车场放置，重量约 1.5t。

3、资产所在位置：

本次委估资产所在位置位于江门市蓬江区白石大道 126 号 1 幢。

（三）评估对象和评估范围与委托书一致。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)的说明: 无。

四、价值类型

1. 本评估报告采用的评估价值是评估对象的残余价值。残余价值是指实物资产、房屋建筑物或其他有形资产等在不能继续使用前提下, 拆除变现的价值估计数额。

2. 价值类型适用性分析: 选择残余价值是因为评估对象已丧失使用功能且委托方计划对评估对象拆零变现。

五、评估基准日

1. 本项目评估基准日由委托方决定, 评估基准日是 2021 年 12 月 15 日。

2. 确定评估基准日的重点考虑因素: 委托方基于距经济行为最近原则、评估目的时效性、工作计划等因素确定评估基准日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 评估委托合同。

2. 江门市总工会工人文化宫旧招牌报废价值(残值)评估项目评审结果公告

(二) 法律法规依据

1. 《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》;

2. 《中华人民共和国资产评估法》。

(三) 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—资产评估报告》(中评协【2018】35 号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协【2018】36 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—资产评估方法》(中评协【2019】35 号)

8. 《资产评估执业准则—实物资产》(中评协【2017】39 号);

9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
12. 其他与资产评估相关的准则。

（四）权属依据

1. 委托方未提供；

（五）取价依据

1. 委托方提供的 2021 年 12 月 15 日的资料等；
2. 《资产评估常用方法和参数手册》；
3. 本公司市场调查资料和现场勘查结果；
4. 近期材料物资市场交易价格信息；
5. 中国政府官方网站资料；
6. 国家有关税费法律法规。

七、评估方法

（一）评估方法适用性分析

1. 成本法也称成本法，是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产重置净值的方法。

2. 市场法：是将评估对象与资产市场上相同或相似的资产进行比较后评定出评估价值的一种评估方法。

3. 收益法：是指通过被评估对象预期收益资本化或折现以评定出评估价值的一种评估方法。

未使用市场法评估的理由：在产权交易市场难以找到足够与评估对象相同或相似的可比交易案例，故不采用市场法评估。

未使用收益法评估的理由：本次评估为单项实物资产，且单项实物资产不具有独立获利能力，因此亦故不考虑采用收益法进行估算。

根据本次评估的对象、目的、现场查看的情况和收集的资料和数据，进行综合分析，本次评估不适用收益法和市场法进行评估，确定采用成本法进行评定估算。

（二）本报告评估方法的技术思路

依据本次评估目的，按残余价值确定评估价值，即是用根据报废资产的资料，取得报废资产可回收金属部分的重量，考虑损耗率扣除拆除、其他费用后，确定报废资产可回收价格

八、评估程序实施过程 and 情况

1、接受委托

本次评估本公司投标后被江门市总工会选中，取得了江门市总工会《评估委托书》后，明确了评估目的、评估对象和评估范围，并拟定评估计划。

2、现场调查

根据委评资产清查评估明细表及提供的有关资料，进行现场勘查、核查工作。

(1) 对资产委托方提供的资料进行了检查及补充搜集；

(2) 对实物资产的现状及其使用情况、维护情况作出评估的现场记录；

3、选择评估方法、收集资料并核查验证

在现场调查之后，根据评估方法适用性分析选择成本法进行评估，制定评估技术路线，收集评估资料并核查验证。

4、评定估算阶段

选取合适的重置全价、成新率等参数，对各类资产进行分析判断和计算。采用逐级汇总，得出初步评估结论。

5、内部审核和撰写评估报告阶段

对初步评估结果进行分析、检查其合理性、准确性、工作底稿的完整性，并听取委托方的意见，最终形成评估结论，撰写评估报告和评估说明，按评估工作程序、逐级进行内部审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

1. 异地续用假设：假定资产不在原来的安装地继续被使用，而是要被转移到另外一个地方继续使用，但使用方式和使用目的可能会发生变化。在本次假设中，异地续用涉及的迁移费用、上牌费用和手续费用等由买受人承担。

2. 企业外部环境假设：未考虑不可抗力及国家宏观政策重大调整的影响。

3. 评估对象假设：假设评估对象及其相关的资产负债取得符合法律程序，资产的制造和使用符合国家相关要求。若存在他项权利，评估时对评估对象及其相关资产视同他项权利已解除。

4. 交易假设：资产假设在市场公开交易，未考虑实际税费的扣除、减免、转移。

5. 资料真实性假设：委估资产的权属和数量以委托方确认的为准。委托方须对提供的资料、权证等的真实性、完整性、合法性、有效性负责，并保护资产的安全和完整。对缺损、权属、面积、真假存在的任何争议，本公司不负任何责任。

6. 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所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的；②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；③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。

本评估结论在满足上述评估假设的情况下成立。实际条件与评估假设严重不符时应考虑其对评估结论的影响。

十、评估结论

按照评估程序，经本公司评估计算，委估的资产评估结果为：

江门市总工会就资产处置事宜涉及的资产的残余价值在评估基准日 2021 年 12 月 15 日的评估结果合计为 ¥3,020.00 元（大写：人民币叁仟零贰拾元整），评估结论详细情况见评估明细表。

十一、评估报告特别事项说明

（一）评估对象权属事项和评估范围资产权属事项

1. 评估人员已对评估对象的权属进行了必要的关注，本次评估根据评估委托书以及江门市总工会盖章的评估申报明细表确定评估对象的产权持有者。委托方对评估对象的权属承担完全法律责任，资产评估师和评估机构对其不承担法律责任。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

在本次项目中，委托方未能提供委估资产的合同、发票、技术参数等资料。评估人员对委估资产在评估主要以结构类型、外观质量等直观现状作评估依据，

对其内在稳定性、安全性等未作技术性鉴定。对于评估中可能存在影响评估结果的其他瑕疵事项，委托方在委托评估时未作特别说明，而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。

（三）评估程序受限事项：无

（四）引用其他机构（外部专家）出具报告结论的情况：

1、引用单项资产评估报告作为资产评估报告的组成部分情况：无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：无。

（六）重大期后事项：无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

1、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的前提下，按照公开市场交易确定的残余价值，未考虑该资产可能设定的抵押、担保或债务等他项权利对评估结果的影响，也未考虑实物资产年检期限、欠缴税费等对评估结果的影响。

（八）其他特别事项说明。

1、本次评估的资料由委托方提供，对所提供的资料的真实性、完整性负责，如由于委托方提供虚假的资料导致评估结果失实，则由委托方负完全责任。

2、本评估报告中实物状况及数量仅供竞买人参考使用，一切以实物看样为准，竞买人未实物看样的，以实际交付为准，评估人员不承担任何瑕疵责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估结论的有效使用期限

评估结论自评估基准日起一年，即在 2021 年 12 月 15 日至 2022 年 12 月 14 日内有效。如本次委托方的评估目的未能在有效期内实现，依理是需要重新进行资产评估。如对本报告书有任何异议，在本报告书送达之日起 15 日内提出。

（二）评估报告的使用范围：

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人使用；

3、未经本机构审阅和书面许可，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露

于公开媒体，法律法规和双方另有约定除外。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性承担责任，且评估结论仅是本报告所述的假设前提与限制条件下最可能实现的残余价值的估计值而非交易价格。

5、在评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、资产评估报告日期：二〇二一年十二月三十日

十四、资产评估报告

资产评估师：



资产评估师：



广东经华资产评估土地房地产估价有限公司



附件：

1. 资产清查评估明细表；
2. 统一社会信用代码证书复印件一份；
3. 委托方承诺函复印件一份；
4. 本公司营业执照复印件一份；
5. 本公司评估资格证书副本复印件一份；
6. 资产评估师证书复印件二份；
7. 委估资产照片。

资产评估明细表

评估基准日：2021年12月15日

表4-6-4

金额单位：人民币元

被评估单位：江门市总工会

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	评估价值	备注
1	江门市工人文化宫旧招牌		个	1		3,020.00	已拆除，重约1.5t
合 计						3,020.00	

评估机构：广东经华资产评估土地房地产估价有限公司



部分委估资产照片



