

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3434090001202300049
合同编号:	皖安和评估字(2023)045号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	皖安和评估字(2023)045号
报告名称:	肥西县城市管理局拟了解拟处置资产的残余价值 单项资产评估报告
评估结论:	66,690.00元
评估机构名称:	安徽安和资产评估有限责任公司
签名人员:	丁艳 (资产评估师) 会员编号: 34090016 纪秀华 (资产评估师) 会员编号: 34060018
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2023年04月12日

肥西县城市管理局拟了解拟处置资产的残余价值

单项资产评估报告

皖安和评估字(2023)045

摘要

安徽安和资产评估有限责任公司接受肥西县城市管理局委托，对肥西县城市管理局拟了解残值而涉及的单项资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

现将评估情况及结论摘要如下：

一、委托人：肥西县城市管理局。

二、被评估单位：肥西县城市管理局。

三、评估目的：为肥西县城市管理局拟处置资产的回收残值提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

评估对象为肥西县城市管理局拟处置资产（详见评估明细表），评估范围和评估对象一致。

五、价值类型：残余价值。

六、评估基准日：2023年4月11日。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论

本次评估选取了市场法的评估结果作为评估结论。

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论具体如下：

截止于评估基准日2023年4月11日，在有序清算的前提下，肥西县城市管理局委估拟处置资产的残余价值合计肥西县城市管理局于评估基准日2023年4月11日委估的资产残余价值为66,690.00元(人民币大写：陆万陆仟陆佰玖拾元)。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为2023年4月11日至2024年4月12日。

九、特别事项说明

未发现有影响资产评估工作的重大事项。

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果，应当阅读资产评估报告正文。

安徽安和资产评估有限责任公司



二〇二三年四月十二日

资产评估师:



资产评估师:



肥西县城市管理局拟了解
肥西县城市管理局拟处置资产的残余价值
单项资产评估报告

正文

皖安和评估字(2022)045

肥西县城市管理局：

安徽安和资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，采用市场法，按照必要的评估程序，对肥西县城市管理局拟处置资产的残余价值在评估基准日 2023 年 4 月 11 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、被评估单位和其他评估报告使用人

资产评估的委托人为肥西县城市管理局。

被评估单位为肥西县城市管理局。

(一) 委托单位概况

肥西县城市管理局位于安徽省合肥市肥西县翡翠路与青年北路交口。

(二) 其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人。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人。

二、评估目的

肥西县城市管理局拟了解残值，故开展对肥西县城市管理局所属的相关资产进行评估。

本次评估的目的为肥西县城市管理局拟了解拟处置资产残值所涉的资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)本次评估对象为了解残值所属的肥西县城管局被资产(详见评估明细表)。纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

(二)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[或评估金额]

本次评估,未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

本报告所称评估价值,是指本评估机构对被评估资产在本报告所列明的评估原则、假设和前提条件下,依据本报告所述的评估依据、评估程序和评估方法,为本评估报告所列明的评估目的而做出的公允价值反映。

根据评估目的,结合被评估资产的特点,本次评估的价值类型为“残余价值”。

残余价值是指机器资产、房屋建筑物或其他有形资产等在不能继续使用前提下,处置变现的价值估计数额。*此次评估的站变压器为行设备。*

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2023年4月11日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一)经济行为依据

1. 肥西县城管局评估委托书;
2. 其他有关行为依据。

(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[2016]第46号);
- (2) 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令[2013]第8号);
- (3) 《资产评估操作规范意见(试行)》(原国家国有资产管理局制定);
- (4) 《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》(财政部制定);

- (5) 《企业会计制度》（财政部制定）；
 - (6) 《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部制定）；
 - (7) 中注协下发的《注册资产评估师关注评估对象法律权属的指导意见》；
 - (8) 中评协下发的《关于印发〈资产评估准则——评估报告〉等7项资产评估准则的通知》；
- 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器资产》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 其他参考的评估准则依据。

（四）资产权属依据

无权属资料。

（五）取价依据

1. 中国机械工业出版社《2017年中国机电产品报价手册》；
2. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
3. 被评估单位提供的《资产负债评估明细表》；

4. 评估人员通过市场调查收集的有关询价资料;
5. 委评资产现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料;
6. 委托方及被评估单位提供的其他与资产评估有关的资料;
7. 评估人员认为科学、必要的其他评估依据。

(六)其它参考资料

1. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号);
2. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

成本法是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，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技术方法的总称。成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过该项资产的现行购建成本。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

市场法是指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算资产价值的各种评估技术方法的总称。市场法是根据替代原理，采用比较或类比的思路及方法估测资产价值的评估技术方法。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了成本法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性。

由于委估资产的评估目的为拟处置建筑提供残余价值参考，根据资产的特点和评

估目的，在资产非原地、非原用途、非持续使用原则下，以残余价值为依据，评估基准日可以测算评估对象残余物可回收市场价值，并可计算获取评估对象的处置清理费用，不宜采用收益法进行评估，因此，本次评估采用市场法进行评估。

综上分析，本次评估采用市场法对肥西县城市管理局委估的资产进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 明确评估业务基本事项，评价项目风险，选定评估专业人员，签订资产评估委托合同。

2. 根据本项目的评估目的、评估基准日、评估范围等，制订出本次资产评估工作计划。

3. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作；评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场调查及查验阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

① 根据被评估单位填报的资产清查评估明细表，进行表实核对。针对各单位资产的具体情况明确清查核实工作范围、工作要求，与被评估单位协商落实配合清查工作的资产管理人员以及财务人员。

② 向资产管理人员了解资产的总体情况及具体分布位置，熟悉清查核实工作的中心内容，协商落实现场清查核实的线路。

③ 在资产管理人员配合下进行现场勘查，对资产进行账实核对，即核对资产的型号、数量等。

④ 清查核实的方法

清查核实的方法主要是现场实地盘点，并且实地查看主要资产的现状及拍照。

(三) 分析评估及汇总阶段

1. 对通过多种方式获得的相关信息数据予以加工、分析，形成评估模型适用参数，按选定的评估方法进行估算。

2. 对形成的各类资产估算结果予以汇总。对通过不同评估方法获得的测算结果进

行综合分析比较，确定初步评估结论。

④提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一)一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.有序清算假设

清算假设是对经营主体在其所有者有序控制下实施清算，即清算在一个有计划、有秩序的前提下进行。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。

(二)特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率、政策性费用等无重大变化。

2. 被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

3. 企业未来的经营管理班子尽职尽责，改为独立经营管理模式，不断提升经营管

理水平。

4. 被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
 5. 被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
 6. 本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。
 7. 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。
- 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正和科学的原则及必要的工作程序，对肥西县城市管理局委估范围内被评估资产残余价值进行了评估，经评定估算，肥西县城市管理局于评估基准日 2023 年 4 月 11 日委估的资产残余价值为 66,690.00 元(人民币大写：陆万陆仟陆佰玖拾元)。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2023 年 4 月 11 日至 2024 年 4 月 3 日。

十一、特别事项说明

(一)引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中未引用任何机构出具的报告结论。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估过程中存在权属资料不全面或者瑕疵的情形。

(三)评估程序受到限制的情形

本次评估过程中不存在评估程序受限制情形。

(四)评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整的情况。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至本项目评估基准日，评估范围内的资产无涉及的诉讼事项。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关

系

本次评估未发现有担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项。

(6)评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(7)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

(8)其他事项说明

1.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。此次评估工作中，资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任。

2.在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3.本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反

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市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(一)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。

(二)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。

(三)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。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2023 年 4 月 12 日。

安徽安和资产评估有限责任公司

中国·合肥

二〇二三年四月十二日



资产评估师:



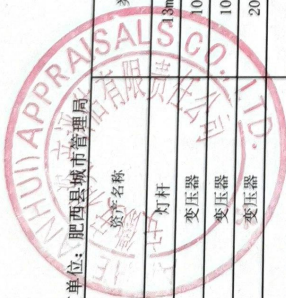
资产评估师:



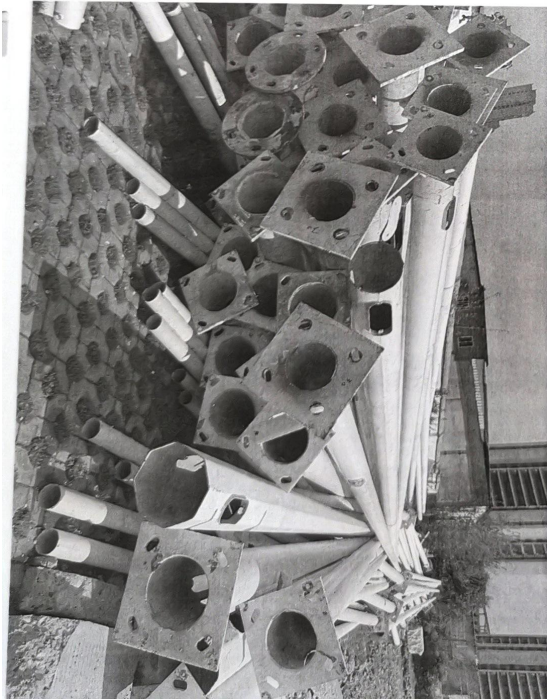
固定资产清查评估明细表

评估基准日：2023年6月11日

资产占有单位：肥西县城市管理局



序号	资产名称	类型	计量单位	数量	评估单价	评估价值	备注
1	灯杆	3m和1.4m	柱	253	200.00	50,600.00	
2	变压器	100KVA	台	1	4000.00	4,000.00	
3	变压器	100KVA	台	1	4500.00	4,500.00	
4	变压器	200KVA	台	1	7590.00	7,590.00	
	合计			256		66,690.00	



委托方及资产占有方承诺函

安徽安和资产评估有限责任公司：

因肥西县城管局拟处置报废资产，现委托你单位对一批资产于评估基准日 2023 年 4 月 11 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估。现本人承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、“清查评估明细表”所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，其经济责任由委托方与资产占有方承担；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效，如权属存在争议，由资产占有方自行承担相关法律责任；
- 5、本次委托评估的实物资产均为本公司购买，不存在以资产占有方资产或信誉做出抵押或担保情形；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 7、纳入评估范围的资产不存在重复抵押及担保的情况；
- 8、不干预评估工作。

委托方：(签章)

资产占有方(签章)：



2023 年 4 月 11 日