**陕西省渭南市中级人民法院委托**

**关于白水县农村信用合作联社与王小琴、高俊明、白水县仓圣食品有限责任公司金融借款纠纷案涉案资产**

**评估说明**

陕兴评报字【2018】005号

（共一册 第一册）

**陕西兴国资产评估有限责任公司**

**二零一八年七月十五日**

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 2

第二部分 资产评估说明 3

第一章 关于评估对象和评估范围的说明 3

一、评估对象与评估范围内容 3

二、评估范围内的资产的分布情况及特点 5

第二章 资产核实情况总体说明 8

一、资产核实人员组织、实施时间和过程 8

二、影响资产核实的事项及处理方法 8

三、核实结论 8

第三章 评估说明 9

（一） 房屋建（构）筑物 9

（二） 设备 17

（三） 无形资产—土地使用权 24

（四） 苗木资产 31

第四章 评估结论及其分析 35

## 第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托方、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

陕西兴国资产评估有限责任公司

二零一八年七月十五日

## 第二部分 资产评估说明

## 关于评估对象和评估范围的说明

## 一、评估对象与评估范围内容

**（一）评估对象及评估范围**

本次评估对象：为白水县仓圣食品有限责任公司位于白水县雷牙镇北井头电管站东侧土地使用权（国有土地使用权证：白国用（2013）第020017号和无证土地使用权面积1.04亩）及地上附着物、构筑物的市场价值。

评估范围：白水县仓圣食品有限责任公司位于白水县雷牙镇北井头电管站东侧土地使用权（国有土地使用权证：白国用（2013）第020017号和无证土地使用权面积1.04亩）及地上附着物、构筑物。

**（二）评估范围内的资产权属状况**

中国资产评估协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册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注册资产评估师执业范围。因此，对于本项目，评估师对委托方和被评估单位提供的资料进行了必要的、独立的核实工作。委托方和被评估单位应对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

根据委托方提供的资料，截至评估基准日，评估范围内的房产和土地等资产的产权证办理情况如下：

一．土地使用权：

土地使用权，共2项

1、据白国用（2013）第020017号土地使用权证所载：

使用权人：白水县仓圣食品有限责任公司

坐落：白水县北井头村

用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期：2063年10月

2、无证土地使用权，经测绘准确面积为695.11m2，合1.04亩，依据《关于白水县农村信用合作联社与白水县食品有限责任公司借贷纠纷案涉案资产评估范围的确认函》确认为出让工业用地，使用权起始时间2011年3月1日，终止时间2061年3月1日。

二、房屋建筑物、构筑物：

纳入评估范围内的房产共11项，经现场勘查清点，其中3项房屋办理了产权证（白水房权证股份字第13682号），其余8项均未办理产权证，详情如下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成 年月 | 计量单位 | 建筑面积 m2 | 实物状况 |
|
| 1 | 白水房权证股份字第13682号 | 砖木车间 | 砖木 | 2012/06 | m2 | 151.36 | 砖木生产用房，内外粉刷墙，pvc吊顶，水泥地面，层高4.3 |
| 2 | 砖混车间 | 砖混 | 2012/06 | m2 | 151.36 | 砖混生产用房，内外粉刷墙，pvc吊顶 |
| 3 | 砖混民房 | 砖混 | 2012/06 | m2 | 125.63 | 砖混民房，内外部分粉饰，水泥地面 |
| 4 | 无证 | 砖窑 | 砖混 | 2000/06 | m2 | 288.00 | 内外粉饰、墙刷白，外砖地面、内水泥地面 |
| 5 | 简易彩钢板棚 | 轻钢 | 2012/06 | m2 | 57.00 | 简易钢棚，水泥地面 |
| 6 | 石棉瓦房（仓房+煤房） | 砖木 | 2012/06 | m2 | 35.70 | 清水墙面，砖铺地面，石棉瓦顶 |
| 7 | 猪舍 | 砖木 | 2012/06 | m2 | 23.80 | 清水墙面，砖铺地面 |
| 8 | 彩钢瓦房 | 简易 | 2013/06 | m2 | 9.00 | 彩钢瓦简易房 |
| 9 | 钢架双坡彩钢棚 | 钢棚 | 2015/06 | m2 | 330.00 | 含冷库基础，局部地面加筋硬化，钢结构 |
| 10 | 厕所 | 砖混 | 2012/06 | m2 | 15 | 砖混结构 |
| 11 | 沉淀池 | 砖混 | 2012/06 | m3 | 144 | 挖方局部硬化 |

三、树木、附着物

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 名称 | 数量 | 备注 |
| 树木类 | 日本樱花 | 4 | 11年 |
| 樱桃树 | 2 | 10年 |
| 杏树 | 2 | 5年 |
| 红叶李 | 20 | 胸径15cm |
| 银杏树 | 11 | 胸径10cm |
| 百日红 | 2 | 胸径5cm |
| 白玉兰 | 4 | 胸径10cm |
| 大叶女贞 | 30 | 胸径10cm |
| 竹 | 6.5 |  |
| 花桃树 | 4 | 胸径8cm |
| 苹果树 | 20 | 胸径10cm |
| 石榴树 | 1 | 胸径10cm |
| 核桃树 | 20 | 胸径10cm |

## 二、评估范围内的资产的分布情况及特点

**（一）评估范围内的资产的类型、数量、分布情况和存放地点**

纳入本次评估范围的资产主要为房屋建筑物、构筑物、附着物、土地和机器设备。

**房屋建筑物、构筑物，共11项，详情如下：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成 年月 | 计量单位 | 建筑面积 m2 | 实物状况 |
|
| 1 | 白水房权证股份字第13682号 | 砖木车间 | 砖木 | 2012/06 | m2 | 151.36 | 砖木生产用房，内外粉刷墙，pvc吊顶，水泥地面，层高4.3 |
| 2 | 砖混车间 | 砖混 | 2012/06 | m2 | 151.36 | 砖混生产用房，内外粉刷墙，pvc吊顶 |
| 3 | 砖混民房 | 砖混 | 2012/06 | m2 | 125.63 | 砖混民房，内外部分粉饰，水泥地面 |
| 4 | 无证 | 砖窑 | 砖混 | 2000/06 | m2 | 288.00 | 内外粉饰、墙刷白，外砖地面、内水泥地面 |
| 5 | 简易彩钢板棚 | 轻钢 | 2012/06 | m2 | 57.00 | 简易钢棚，水泥地面 |
| 6 | 石棉瓦房（仓房+煤房） | 砖木 | 2012/06 | m2 | 35.70 | 清水墙面，砖铺地面，石棉瓦顶 |
| 7 | 猪舍 | 砖木 | 2012/06 | m2 | 23.80 | 清水墙面，砖铺地面 |
| 8 | 彩钢瓦房 | 简易 | 2013/06 | m2 | 9.00 | 彩钢瓦简易房 |
| 9 | 钢架双坡彩钢棚 | 钢棚 | 2015/06 | m2 | 330.00 | 含冷库基础，局部地面加筋硬化，钢结构 |
| 10 | 厕所 | 砖混 | 2012/06 | m2 | 15 | 砖混结构 |
| 11 | 沉淀池 | 砖混 | 2012/06 | m3 | 144 | 挖方局部硬化 |

**土地，共2宗, 位于白水县雷牙镇北井头电管站东侧**

土地证号：白国用（2013）第020017号

使用权人：白水县仓圣食品有限责任公司

使用权面积4466.89平方米

用途：工业用地，使用权类型为出让

截止日期2063年10月，剩余45.45年

无证土地使用权：

该地块委托方未能提供有效权属证明，但经委托方签字盖章确认信息如下：使用权人为白水县仓圣食品有限责任公司，使用权面积经测绘为695.11平方米（合1.04亩），用途：工业用地，2011年3月取得使用权，以工业用地法定最高年限50年为准，剩余42.81年。

**机器设备8项，详情如下表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 |
|
| 1 | 冷库1 | 4\*4\*2.5 |  | 台 | 1 | 2012/6/30 |
| 2 | 冷库2 | 4\*6\*2.5 |  | 台 | 1 | 2012/6/30 |
| 3 | 冷库3 | 9\*13.5\*3 |  | 台 | 1 | 2015/6/30 |
| 4 | 全自动真空滚揉机 | GR800 | 诸城市嘉信食品机械有限公司 | 台 | 1 | 2011/6/30 |
| 5 | 盐水注射机 | 120针 |  | 台 | 1 | 2013/6/30 |
| 6 | 杀菌锅 | 900\*1800 | 诸城市众泰达机械有限公司 | 台 | 1 | 2014/6/30 |
| 7 | 空压机 | V-0.60/8、4KW | 浙江颐顿机电有限公司 | 台 | 1 | 2014/6/30 |
| 8 | 真空包装机（配泵） | 570\*470\*120 | 浙江葆春包装机械公司 | 台 | 1 | 2014/6/30 |

**苗木**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 名称 | 数量 | 备注 |
| 树木类 | 日本樱花 | 4 | 11年 |
| 樱桃树 | 2 | 10年 |
| 杏树 | 2 | 5年 |
| 红叶李 | 20 | 胸径15cm |
| 银杏树 | 11 | 胸径10cm |
| 百日红 | 2 | 胸径5cm |
| 白玉兰 | 4 | 胸径10cm |
| 大叶女贞 | 30 | 胸径10cm |
| 竹 | 6.5 |  |
| 花桃树 | 4 | 胸径8cm |
| 苹果树 | 20 | 胸径10cm |
| 石榴树 | 1 | 胸径10cm |
| 核桃树 | 20 | 胸径10cm |

以上所列各类资产于基准日均存放在白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内

**（二）评估范围内的资产的技术特点、实际使用情况等**

纳入评估范围的房产、土地和设备主要为白水县仓圣食品有限责任公司生产使用，房产主要为工业厂房，机器设备主要为肉产品加工类配套类。截止评估基准日，该公司已经停产近2年，相关基础设施均正常使用，机械设备保存维护状况基本良好。

## 资产核实情况总体说明

## 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成不同资产小组，于2018年5月22日与主办法官及涉案双方共同进行现场清查核实工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先按照委托方提供的产权权属资料和评估范围，收集并整理委估资产的反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据评估范围，对委估资产进行现场勘察、实地调查和记录。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

1．截止评估基准日，委托方提供的估价对象房地产、土地位置明确四至清楚，但相关设备未能提供相关票据，评估人员根据委托方所提供设备清单为范围，进行了现场盘点，根据实际盘点情况进行后续评估工作。

## 三、核实结论

经过清查核实，纳入本次评估范围的各类资产于评估基准日与所列清单一致，对期后发生的事项导致不一致情况我公司不予负责

## 评估说明

## 房屋建（构）筑物

1．评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产是，共11项，均分布在渭南市白水县雷牙镇北井头电管站东侧白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内。

2．房屋建筑物类资产概况

（1）**房屋建筑物、构筑物，共11项，详情如下：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成 年月 | 计量单位 | 建筑面积 m2 | 实物状况 |
|
| 1 | 白水房权证股份字第13682号 | 砖木车间 | 砖木 | 2012/06 | m2 | 151.36 | 砖木生产用房，内外粉刷墙，pvc吊顶，水泥地面，层高4.3 |
| 2 | 砖混车间 | 砖混 | 2012/06 | m2 | 151.36 | 砖混生产用房，内外粉刷墙，pvc吊顶 |
| 3 | 砖混民房 | 砖混 | 2012/06 | m2 | 125.63 | 砖混民房，内外部分粉饰，水泥地面 |
| 4 | 无证 | 砖窑 | 砖混 | 2000/06 | m2 | 288.00 | 内外粉饰、墙刷白，外砖地面、内水泥地面 |
| 5 | 简易彩钢板棚 | 轻钢 | 2012/06 | m2 | 57.00 | 简易钢棚，水泥地面 |
| 6 | 石棉瓦房（仓房+煤房） | 砖木 | 2012/06 | m2 | 35.70 | 清水墙面，砖铺地面，石棉瓦顶 |
| 7 | 猪舍 | 砖木 | 2012/06 | m2 | 23.80 | 清水墙面，砖铺地面 |
| 8 | 彩钢瓦房 | 简易 | 2013/06 | m2 | 9.00 | 彩钢瓦简易房 |
| 9 | 钢架双坡彩钢棚 | 钢棚 | 2015/06 | m2 | 330.00 | 含冷库基础，局部地面加筋硬化，钢结构 |
| 10 | 厕所 | 砖混 | 2012/06 | m2 | 15 | 砖混结构 |
| 11 | 沉淀池 | 砖混 | 2012/06 | m3 | 144 | 挖方局部硬化 |

（2）房屋建（构）筑物的产权情况

根据委托方提供的白水房权证股份字第13682号房屋所有权证、白国用（2013）第020017号土地使用权证及《关于农村信用合作联社与白水县仓圣食品有限责任公司借贷纠纷涉案资产评估范围的确认函》，以上资产归白水县仓圣食品有限责任公司所有。

2．评估程序

（1）收集资料及准备

根据委托方提供的房屋建筑物、土地、机械设备等委托评估资产范围，进行分析核对，并核对各房屋建(构)筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；同时根据被评估资产的实际情况，填写“房屋建筑物、构筑物、机械设备状况调查表”。

（2）实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对每一评估对象，进行详尽的现场勘查，对房屋建(构)筑物的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、内外装修、使用的情况及完好程度进行了相关的记录，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

（3）评估作价

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据委估资产的具体情况，采用合适的评估方法进行评估作价和撰写有关说明。

3．评估依据

1. 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
3. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；
4. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007 ]670号）；
5. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
6. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
7. 《陕西省建筑装饰工程消耗量定额》（2006）；
8. 《陕西省安装工程消耗量定额》（2006）；
9. 《陕西省建筑工程价目表》（2009）；
10. 陕西工程造价信息（2018年第5期材料预算价格）；
11. 建设部建标[2000]38号《全国统一建筑安装工程工期定额》《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）。

4．评估方法

对房屋建（构）筑物主要采用重置成本法进行评估。

（1）重置成本法

评估价值=重置全价×成新率

1）重置全价

重置全价=建安造价（不含增值税）+前期费用-前期费用可抵扣增值税额+其它费用+资金成本

A.、建安造价的确定

建筑物建安价格主要依据2009年《陕西省建筑工程价目表》、陕西省建设厅2006年《陕西省建筑装饰工程消耗量定额》、2006年《陕西省建安装工程消耗量定额》、《陕西工程造价管理信息（材料信息价）》及陕西省建筑工程造价指标等相关资料，结合本次评估基准日的建筑材料、建筑技术与工艺等，考虑估价对象建筑物具体建筑结构、装修装饰情况，调查估价对象所处区域目前同类物业的市场平均造价，综合确定估价对象的重置单价。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其它费用表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **费用名称** | **费率** | **取费基数** | **取费依据** |
| 一 | 建设单位管理费 | 2.00% | 工程费用 | 财政部 财建[2016]504号 |
| 二 | 勘察设计费 | 2.60% | 工程费用 | 计价格[2002]10号 |
| 三 | 工程监理费 | 1.60% | 工程费用 | 发改价格[2007]670号 |
| 四 | 工程招投标代理服务费 | 1.00% | 工程费用 | 发改价格【2011】534号 |
| 五 | 可行性研究费 | 0.60% | 工程费用 | 计价格[1999]1283号 |
| 六 | 环境影响评价费 | 3.37% | 工程费用 | 计价格[2002]125号 |
| 合计 | | 11.17% | | |
|  | 前期费可抵扣增值税率 | 9.17% | | |

C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑：

金融机构人民币贷款基准利率（自2015年10月24日执行）

单位：年利率%

| 六个月以内  （含六个月） | 六个月至一年  （含一年） | 一至三年  （含三年） | 三至五年  （含五年） | 五年以上 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 4.35 | 4.35 | 4.75 | 4.75 | 4.9 |

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×建设工期×贷款利息×50%

D前期费中可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价应扣除相应的增值税。

前期费中可抵扣增值税=建安工程含税造价×(勘察设计费率+工程监理费率+工程招投标代理服务费率+可行性研究费率+环境影响评价费率)/1.06×6%。

2）成新率

A．对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中：

年限法成新率＝(经济寿命年限－已使用年限)／经济寿命年限×100%

现场勘察成新率：按照原城乡建设环境保护部关于测算建筑物成新率的标准结合建筑物的实际损耗情况，进行现场勘察后，分别对建筑物的结构状况、装修状况、外观状况及历史使用状况综合分析，建筑物使用与维护状况与理论年限状况相比较的差异并进行调整，综合确定现场勘察成新率。

B.对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

或年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）；

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

或综合成新率=年限法成新率+调整系数。

C.对于年限法成新率低于30%的房屋建筑物，目前还可以正常使用，则采用现状成新率。

5．评估结果

纳入本次评估范围的房屋建构筑物资产评估值为855,200.00元。评估情况详见 “房屋建筑物评估明细表”。

6、典型案例

**案例一：砖混车间**

（1）评估对象概况

该建筑物位于白水县雷牙镇北井头电管站东侧白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内，建筑面积151.36平方米，建成于2011年，房屋所有权证号：白水房权证股份字第13682号。建筑结构为砖混结构，内外粉刷墙，PVC吊顶。

（2）重置全价的确定

①建安工程造价的确定

建筑物重置价格主要依据2009年《陕西省建筑工程价目表》、陕西省建设厅2006年《陕西省建筑装饰工程消耗量定额》、2006年《陕西省建安装工程消耗量定额》、《陕西工程造价管理信息（材料信息价）》及陕西省建筑工程造价指标等相关资料，结合本次评估基准日的建筑材料、建筑技术与工艺等，考虑估价对象建筑物具体建筑结构、装修装饰情况，调查估价对象所处区域目前同类物业的市场平均造价，综合确定估价对象的建安成本单价为1100元/平方米（含税），则不含税建安单价为1000元/平方米（取整）。

②前期费及其他费

前期费及其他费计算表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **费用名称** | **费率** | **取费基数** | **取费依据** |
| 一 | 建设单位管理费 | 2.00% | 工程费用 | 财政部 财建[2016]504号 |
| 二 | 勘察设计费 | 2.60% | 工程费用 | 计价格[2002]10号 |
| 三 | 工程监理费 | 1.60% | 工程费用 | 发改价格[2007]670号 |
| 四 | 工程招投标代理服务费 | 1.00% | 工程费用 | 发改价格【2011】534号 |
| 五 | 可行性研究费 | 0.60% | 工程费用 | 计价格[1999]1283号 |
| 六 | 环境影响评价费 | 3.37% | 工程费用 | 计价格[2002]125号 |
| 合计 | | 11.17% | | |
|  | 前期费可抵扣增值税率 | 9.17% | | |

含税前期工程及其他费单方造价：1100\*11.17%=123元/平方米（取整）。

前期工程及其他费可抵扣增值税额=1100\*9.69%/1.06\*0.06=6元/平方米（取整）

③资金成本

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×建设工期×贷款利息×50%

考虑到本项目正常工期小于半年，建设工期较短，故本次不考虑资金成本。

④重置全价的确定

重置全价＝（建安工程单方造价（不含税）+前期及其他费用单方造价-前期费及其他费可抵扣增值税额+资金成本单方造价）×建筑面积

＝(1000+123-6+0)×151.36

=1117\*151.36元

=169,100（百位取整）

（3）成新率的确定

测算建筑物的成新率采用成新率法，即理论成新率和现场勘察成新率的加权平均值，计算公式：

成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

①理论成新率：该砖混车间为2012年建成，属砖混生产用房，距离评估基准日已使用5.98年，根据建筑物的经济寿命年限及已使用年限，计算出建筑物的理论成新率。砖混生产性用房经济寿命年限为40年。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

=（40-5.98）/40

=85%（取整）

②现场勘察成新率：按照原城乡建设环境保护部关于测算建筑物成新率的标准结合建筑物的实际损耗情况，进行现场勘察后，分别对建筑物的结构状况、装修状况、外观状况及历史使用状况综合分析，该建筑物所在工厂已经停产近2年时间，建筑物使用与维护状况比理论年限状况所对应现状稍差，经估价师判断，勘察成新率取83%。

成新率=理论成新率\*40%+现场勘察成新率修正\*60%

=85%\*40%+83\*60%

=84%（取整）

（4）评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

=169,100×84%

=142,000元(取整)

经实施上述评定估算程序，本次申报的建（构）筑物类资产于评估基准日2018年5月22日的评估价值合计为855,200.00元整。

## 机器设备

1．评估范围

本次评估范围根据委托方提供清单为机器设备共8台（套），经现场勘查清点数量与清单一致。

2．设备概况

（1）设备基本情况

设备共计8台（套），主要为肉产品加工类相关设备，均分布于白水县仓圣食品有限责任公司厂区，基本状况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 |
|
| 1 | 冷库1 | 4\*4\*2.5 | 4m\*4m\*2.5m | 台 | 1 | 2012/6/30 |
| 2 | 冷库2 | 4\*6\*2.5 | 4m\*6m\*2.5m | 台 | 1 | 2012/6/30 |
| 3 | 冷库3 | 9\*13.5\*3 | 13.5m\*9m\*3.5m配2台制冷机 | 台 | 1 | 2015/6/30 |
| 4 | 全自动真空滚揉机 | GR800 | 诸城市嘉信食品机械有限公司 | 台 | 1 | 2011/6/30 |
| 5 | 盐水注射机 | 120针 |  | 台 | 1 | 2013/6/30 |
| 6 | 杀菌锅 | 900\*1800 | 诸城市众泰达机械有限公司 | 台 | 1 | 2014/6/30 |
| 7 | 空压机 | V-0.60/8、4KW | 浙江颐顿机电有限公司 | 台 | 1 | 2014/6/30 |
| 8 | 真空包装机（配泵） | 570\*470\*120 | 浙江葆春包装机械公司 | 台 | 1 | 2014/6/30 |

（2）利用状况与日常维护

至评估基准日止设备停产近2年，但日常维护及保养状况良好，经估价人员现场要求产权持有人将部分设备开启运转良好。

3．核实过程

（1）资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型等特征收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（2）现场勘查：评估人员和资产占有方相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况。

（3）现场访谈：评估人员向资产占有方调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费。

（4）清查核实结果：本次评估范围根据委托方提供清单为机器设备共8台（套），经现场勘查清点数量与清单一致。

4．评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

③安装工程费

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按《资产评估常用数据与参数手册》中的安装费率计取：

安装调试费＝设备购置价×安装调试费率

④前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

⑤资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

⑥设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价×10%/(1+16%)+牌照费-购置价中可抵扣的增值税

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其理论成新率和现场勘察成新率，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率分别计算理论成新率和现场勘察成新率，加权平均后确定综合成新率，即：

综合成新率＝理论成新率×40%+ 现场勘察成新率×60%

理论成新率：确定的不同类型设备的经济寿命年限，计算已使用年限并根据现场勘察情况和设备的大修周期确定的尚可使用年限，计算理论成新率：

理论成新率＝尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

现场勘察成新率：通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料，对设备重要组成部分进行勘察，打分后确定其现场勘察成新率。

对价值量较小的一般设备则采用年限法确定其成新率

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限成新率＝尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(规定使用年限－已使用年限)／规定使用年限×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程－已行驶里程)／规定行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

综合成新率＝理论成新率×40%+ 现场勘察成新率×60%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

5．典型案例

案例一：冷库3

（1）．设备概况：

设备名称：冷库3

规格型号：13.5m\*9m\*3.5m，配2台制冷机

启用日期：2015年6月

特点及简介：

该冷库设备长13米，宽9米，高3.5米，2台谷轮制冷机，制冷能力-30摄氏度，用于冷冻储藏肉制品。

（2）．重置全价的确定：

1）设备购置价

该类设备市场供应商众多，估价人员对几家供应商进行同功能冷库造价进行咨询，相关厂家提供了详细的报价清单，根据评估对象配置情况电话咨询增加1台制冷机对造价的增加额，最终确定与评估对象同功能报价为357,500元（含运费、安装、调试、税）。

2）运杂费：购置价中包含，本次评估不记取。

3）安装费及基础：

该设备安装费已包含在购置价内，基础费在建筑物部分予以考虑，故在此不予重复计算。

4）前期及其他费用

依据国家和相关行业规定计取工程建设其他费用，包括建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计费、环境影响评估价费等。计算基数为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。纳入本次评估的设备主要为普通通用设备，不考虑建设工程其他费。

5）资金成本

纳入本次评估的设备均属于普通通用设备，建设工期较短，故本次不考虑资金成本。

6）可抵扣增值税的确定

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税［2016］36号)文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

可抵扣的增值税=设备购置可抵扣的增值税+运费可抵扣的增值税+前期及其他费用可抵扣的增值税

＝设备购价/(1＋16%)×16%+运杂费/（1+10%）×10%+可抵扣前期费/1.06×6%

＝357,500/（1+16%）\*16%=49,310（元）取整

7）重置全价的确定

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

＝357,500－49,310

＝308,200（元）百位取整

（3）．成新率

1）年限法成新率计算

参考《最新资产评估常用数据与参数手册》，确定该设备经济寿命定为16年，至评估基准日尚可使用13.10年。

理论成新率＝尚可使用年限÷ (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

＝13.1÷ 16×100%

＝82%（取整）

2）现场勘察成新率

通过现场勘察、并向设备管理及使用人员了解设备历史使用状况，，并要求其将设备开启运转，状况基本良好，该设备虽已停止运行，但其平时保存维护状况良好，该设备各项性能基本正常。结合现场勘查情况，该设备使用情况良好，现场勘察法分值取78%。

综合成新率＝理论成新率×40%+ 现场勘察成新率×60%

=80%。

（4）．评估值的确定：

评估值＝重置全价×成新率

＝308,200.00×80%

＝246,500.00（元）

（5）．评估结论

经实施上述评定估算程序，本次申报的设备类资产于评估基准日2018年5月22日的评估价值合计为394,400.00元整

## 无形资产—土地使用权

1．土地使用权概况

宗地一概况

据白国用（2013）第020017号土地使用权证所载：

使用权人：白水县仓圣食品有限责任公司

坐落：白水县北井头村

使用权面积：4466.89平方米

用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期：2063年10月

宗地二概况

无证土地使用权，经测绘准确面积为695.11平方米，合1.04亩，依据《关于白水县农村信用合作联社与白水县食品有限责任公司借贷纠纷案涉案资产评估范围的确认函》确认为出让工业用地，使用权起始时间2011年3月1日，终止时间2061年3月1日，剩余42.81年。

2．地价定义

根据委托方提供的资料及现场查勘，本次委托评估宗地设定土地使用终止年期为2063年10月，土地用途为工业用地，实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通上水、通电、通下水、通讯），宗地内“一平”（场地平整）。

故本次评估待估宗地的评估价格是指在上述规划用途和设定开发程度条件下，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

3．评估原则

本次评估过程中遵循的主要原则有：

（1）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

（2）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及组合的变动过程中行成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使用这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素多在变动中，因此应把握各种因素之间的因果关系及变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（3）协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

（4）需求与供给原则

在完全的市场竞争中一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（5）多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上有几种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地的类型和条件,根据所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合法的土地价格。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。

4．评估步骤

（1）核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助产权持有方填写“土地使用权清查评估明细表”，根据产权持有方的评估资料，进行土地面积、土地开发、规划设计、土地基础设施情况、土地使用权利状况等情况的核实。

（2）现场勘查

对照有关资料及“土地使用权清查评估明细表”对委估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

（3）社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象，评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解当地政府公布的基准地价文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

（4）评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用上述评估方法，并掌握委估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、微观区位条件，对委估宗地进行评定估算。

5．评估方法

（1）评估方法的选取

根据《资产评估准则——不动产》的规定，参照《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法，得到出让条件下国有土地使用权价值。

由于当地政府公布的基准地价为2014年12月的基准地价，长时间多年未能更新，土地定级和基准地价成果已与目前当地的城市发展和土地市场状况不相适应，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估；考虑到待估宗地位于白水县近郊区，附近类似土地成交案例较容易获取，故宜采用选用市场比较法进行评估；当地土地征收成本很大程度上依赖于征收政策，征收成本并不完全公开，且根据土地情况不同有很大差异，故不适合采用成本逼近法进行评估。

根据以上分析，本次评估选择市场法进行评估，得到出让条件下国有土地使用权价值。

（2）评估方法介绍

1）市场比较法估算土地使用权价值

市场比较法是依据地价评估的替代原则，即市场上具有同样效用土地的价格，在替代原则作用下，互相牵制而趋于一致，从而可以用类似土地的已知市场交易价格，通过对地价影响因素的比较修正，测算估价对象地价。

公式

交易情 交易日　 区域因　个别因　 年期

　 况修正 期修正　 素修正　素修正　 修正

100 ( ) 100 100 ( )

待估宗地价格＝样点地价×───×───×───×───×───

( )　 ( ) ( ) ( ) ( )

在交易情况、区域因素、个别因素修正中，该公式中的( )分别表示以估价对象因素条件指数为100时比较案例的因素条件指数；在期日、年期因素修正中，分子中的( )分别表示估价对象的地价指数和年期修正系数指数，分母中的( )分别表示比较实例的地价指数和年期修正系数指数。

2）计算过程

①比较实例选择

市场比较法中比较实例的选择，遵循以下原则：

A与估价对象属同一供需圈

B与估价对象用途相同或相近

C与估价对象交易类型相同或相近

D与估价对象的估价基准日相接近

E可比实例必须为正常交易，或能修正为正常交易

根据以上实例选择原则，估价师通过对估价对象所处土地供需圈进行调查分析，估价对象位于白水县北井头村，本次评估选取与估价对象同一区域内、用途相同、交易类型一致、价格趋于平均水平、与估价基准日相差3年以内的3个正常交易可比实例。各实例条件描述如下：

实例A：白水县杜康镇307县道南侧

白水县杜康镇307县道南侧工业用地，2018年3月5日挂牌出让50年使用权，面积18626.3平方米，成交价：380万元，区域三通；

实例B：雷牙镇天元大道北侧

雷牙镇天元大道北侧工业用地，2018年6月21日挂牌出让50年土地使用权，面积13887.3平方米，成交价：291万元，区域三通；

实例C：白水县雷牙镇李家卓村、东环路西侧

白水县雷牙镇李家卓村、东环路西侧工业用地，2018年6月21日挂牌出让50年土地使用权，面积10227.6平方米，成交价：243万元，区域三通；

表1宗地因素条件指数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象与** | | **实例A** | **实例B** | **实例C** | **估价对象** |
| **比较案例** | |
| **比较因素** | |
| 宗地位置 | | 白水县杜康镇307县道南侧 | 雷牙镇天元大道北侧 | 白水县雷牙镇李家卓村、东环路西侧 | 白水县雷牙镇北井头乡 |
| 交易时间 | | 2018/3/5 | 2018/6/21 | 2018/6/21 | 2018/5/22 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易方式 | | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 |
| 土地用途 | | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 |
| 土地使用年期 | | 50 | 50 | 50 | 45.45 |
| 样点地价（元/M2） | | 204 | 210 | 237 | 待估 |
| 区域因素 | 区域基础设施 | 三通 | 三通 | 三通 | 五通 |
| 产业聚集度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 交通条件 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 环境质量 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| 区域位置状况 | 一般 | 一般 | 一般 | 优 |
| 个别因素 | 宗地内基础设施条件 | 三通一平 | 三通一平 | 三通一平 | 五通一平 |
| 面积(M2) | 18626.3 | 13887.3 | 10227.6 | 4466.89 |
| 宗地形状 | 较规则 | 较规则 | 较规则 | 较规则 |
| 临街状况 | 临街 | 临街 | 临街 | 临街 |
| 场地工程能力 | 较好场地 | 较好场地 | 较好场地 | 较好场地 |

表2比较因素条件指数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象和比较实例** | | **实例A** | **实例B** | **实例C** | **估价对象** |
|
| **比较因素** | |
| 交易时间 | | 98 | 100 | 100 | 100 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易方式 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地用途 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年期 | | 101.73 | 101.73 | 101.73 | 100.00 |
| 样点地价（元/M2） | | 204 | 210 | 237 | 待估 |
| 区域因素 | 区域基础设施 | 96 | 96 | 96 | 100 |
| 产业聚集度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 98 | 98 | 98 | 100 |
| 环境质量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域位置状况 | 95 | 95 | 95 | 100 |
| 个别因素 | 宗地基础设施状况 | 98 | 98 | 98 | 100 |
| 宗地面积 | 93 | 95 | 97 | 100 |
| 宗地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临街状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 场地工程能力 | 100 | 100 | 100 | 100 |

表3比较因素修正指数比较表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **比较实例** | | **实例A** | **实例B** | **实例C** |
| **比较因素** | |
| 交易时间 | | 1.0204 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交易情况 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交易方式 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 土地用途 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 土地使用年限 | | 0.9830 | 0.9830 | 0.9830 |
| 样点地价（元/M2） | | 205 | 206 | 233 |
| 区域因素 | 区域基础设施 | 1.0417 | 1.0417 | 1.0417 |
| 产业聚集度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交通条件 | 1.0204 | 1.0204 | 1.0204 |
| 环境质量 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 区域位置状况 | 1.0526 | 1.0526 | 1.0526 |
| 个别因素 | 宗地基础设施状况 | 1.0204 | 1.0204 | 1.0204 |
| 宗地面积 | 1.0753 | 1.0526 | 1.0309 |
| 宗地形状 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 临街状况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 场地工程能力 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 比准价格（元/M2） | | 251 | 248 | 274 |
| 估价对象比较价格（元/M2） | | 257 | | |
| 估价对象比较价格（万元/亩） | | 17.13 | | |

宗地1总地价=257\*4466.89=114.80万元（百位取整）

3)评估结论

经上述评估过程，本次评估无形资产土地使用权部分价值合计为132.46万元；

## 苗木资产

1．评估范围和评估对象概况

纳入评估范围的苗木类资产全部生长于白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内，其中包含日本樱花、红叶李、白玉兰、大叶女贞等共计13个品种合计125株。具体明细见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称及规格型号 | 数量 | 计量单位 | 存放地点 |
|
| 1 | 日本樱花 | 4 | 株 | 白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内 |
| 2 | 樱桃树 | 2 | 株 | 白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内 |
| 3 | 杏树 | 2 | 株 | 白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内 |
| 4 | 红叶李 | 20 | 株 | 白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内 |
| 5 | 银杏树 | 11 | 株 | 白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内 |
| 6 | 百日红 | 2 | 株 | 白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内 |
| 7 | 白玉兰 | 4 | 株 | 白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内 |
| 8 | 大叶女贞 | 30 | 株 | 白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内 |
| 9 | 竹 | 5 | 株 | 白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内 |
| 10 | 花桃树 | 4 | 株 | 白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内 |
| 11 | 苹果树 | 20 | 株 | 白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内 |
| 12 | 石榴树 | 1 | 株 | 白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内 |
| 13 | 核桃树 | 20 | 株 | 白水县仓圣食品有限责任公司厂区院内 |
|  |  |  |  |  |
| 合计 | | 125 |  |  |

2.评估程序

（1）、收集资料及准备

评估人员核对并收集各类林木的树种、优势树种、年龄、直径、树高、郁闭度、疏密度等资料。

（2）、实地查勘

评估人员进行详尽的现场勘查及实物盘点，经查实物与清单一致。

（3）、评估作价及报告

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据原材料的具体情况，采用合适的评估方法进行评估作价和撰写有关说明。

3.评估方法

根据本次评估目的，以市场价格为依据，本次原材料苗木评估主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价

重置成本法

林木的重置全价，在购置价的基础上，考虑该林木达到评估基准日生长状态下的各种费用（包括运杂费、人工及管护费用、资金成本等），综合确定：

重置全价=（林木购置价+运杂费+人工及管护费用+资金成本）×数量

（1）、林木购置价

评估人员主要通过向三家苗圃花卉市场的调查询价确定购置价。

（2）、运杂费

以林木购置价为基础，根据林木采购地与企业所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

（3）、人工及管护费用

根据林木的树种、年龄、直径、树高、栽种难易程度，以林木购置价为基础，按不同费率计取。

（4）、资金成本

根据基准日前最近执行的中国人民银行公布的贷款利率。林木购置价资金成本按一次性投入计取，运杂费和人工及管护费用的资金成本按均匀投入计取。

资金成本=林木购置价×贷款利率×建设工期+（运杂费+人工及管护费用)×贷款利率×建设工期×1/2

（5）、可抵扣增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税［2016］36号)文件规定，对于符合增值税抵扣条件的苗木，计算出可抵扣的增值税。

可抵扣的增值税=苗木购置可抵扣的增值税+运费可抵扣的增值税+前期及其他费用可抵扣的增值税

4.典型案例

案例一：日本樱花

（1）林木概述

品 名：日本樱花

树 龄：11年

数 量：4棵

主要树种概况：日本樱花，又称[东京樱花](http://baike.baidu.com/view/547365.htm)（学名：Cerasus yedoensis (Matsum.) Yu et Li）。：[乔木](https://baike.baidu.com/item/%E4%B9%94%E6%9C%A8/33239)，高4-16米，树皮灰色。小枝淡紫褐色，无毛，嫩枝绿色，被疏柔毛。冬芽卵圆形，无毛。叶片椭圆卵形或倒卵形，上面深绿色，无毛，下面淡绿色，沿脉被稀疏柔毛，花期4月。

（2）重置全价确定

1）林木购置价

根据评估人员对杭州协灿科技有限公司电话询价确定购置价，确定日本樱花含税购置价为1710.00元。

2）运杂费

由于日本樱花多生长与南方，企业周边地市少有苗圃栽培销售，在根据树木的高度、胸径、运距综合考虑，以林木含税购置价为基础，按5%的运杂费率计取,其他运距近的运杂费率取3%。

运杂费=林木购置价×运杂费率=1710.00×5%=85.5元

3）人工及管护费用

由于估价对象价值不高且数量稀少，本次不予考虑人工及管护费用

4）资金成本

由于估价对象价值不高且数量稀少，本次不予考虑人工及管护费用

5）可抵扣增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税［2016］36号)文件规定，对于符合增值税抵扣条件的苗木，计算出可抵扣的增值税。

可抵扣的增值税=苗木购置可抵扣的增值税+运费可抵扣的增值税+前期及其他费用可抵扣的增值税

＝苗木含税购价/(1＋16%)×16%+运杂费/（1+10%）×10%+可抵扣其他费/1.06×6%

＝1710/（1+16%）\*16%+85.5/(1+10%)\*10%=204（元）个位取整

6）重置全价

重置全价=林木购置价+运杂费+人工及管护费用+资金成本-可抵扣增值税

=1710+85.5+0+0-204

=1592元（个位取整）

日本樱花4株价格=1592\*4=6368元

5．评估结果

经上述评估过程，委估资产苗木类资产在评估基准日的市场价值为29,744元整。

## 评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对委托方指定的白水县仓圣食品有限责任公司位于白水县雷牙镇北井头电管站东侧土地使用权（国有土地使用权证：白国用（2013）第020017号和无证土地使用权面积1.04亩）及地上附着物、构筑物进行了评估。本次评估土地采用了市场法进行评估，房屋建筑物、设备、苗木采用了成本法进行评估，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

* 1. **评估结论**

综上所述，本案委托评估资产于评估基准日2018年5月22日的市场价值合计为2,603,944.00（大写：贰佰陆拾贰万零柒拾捌元整）

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

* 1. **评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响**

本评估结果是对2018年5月22日这一评估基准日该部分资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的该部分资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

评估报告使用限制说明

1．本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

2．本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

3．本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，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披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4．本评估报告评估结论有效使用期限为一年，自评估基准日即2018年5月22日起至2019年5月21日止，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可使用评估报告。超过使用期限，需重新进行资产评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。