**B有限责任公司拟了解C有限责任公司部分实物资产市场价值项目**

**评估说明**

AAA评报字【2019】第001号

（共一册 第一册）

**AAA资产评估有限公司**

2019年04月12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 4

第二章 资产核实情况总体说明 6

一、资产核实人员组织、实施时间和过程 6

二、影响资产核实的事项及处理方法 6

三、核实结论 6

第三章 评估说明 7

（一） 房屋建（构）筑物 7

（二） 机器设备 14

## 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。

AAA资产评估有限公司

2019年04月12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C有限责任公司所有的部分实物资产的市场价值。

评估范围：为C有限责任公司的部分建筑物（不含土地使用权）、构筑物及部分机器设备。

评估范围内的资产具体情况如下：

房屋建筑物4项，包括快餐棚、门房、园区餐厅、户外厕所，建筑面积共计1438.25平方米；

本次评估范围根据委托方提供清单为机器设备共5台（套），经现场勘查清点数量与申报清单数量一致。；

详见评估明细表。

**（二）评估范围内的资产权属状况**

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

**1、房屋建筑物**：

房屋建筑物4项，包括快餐棚、门房、园区餐厅、户外厕所，建筑面积共计1438.25平方米。

**2、机器设备**：

本次评估范围根据委托方提供清单为机器设备共5台（套），经现场勘查清点数量与申报清单数量一致。；

## 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和设备主要作为XX餐厅生产经营使用，房产主要为餐厅用房，机器设备主要为餐厅厨房、用餐等配套类。截止评估基准日，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2019年03月21日与委托方、产权持有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土地使用权位置明确、四至清楚、权属清晰；地上房屋尚未办理产权手续，对此房屋面积暂以评估人员及当事人现场丈量数据为准进行评估。。

## 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申报资产数量一致。

## 评估说明

## 房屋建筑物

1．评估范围

房屋建筑物4项，包括快餐棚、门房、园区餐厅、户外厕所，建筑面积共计1438.25平方米

2．房屋建筑物类资产概况

（1）**房屋建构筑物详情如下：**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑物名称 | 房屋坐落位置 | 层数 | 层高 | 结构 | 建成 年月 | 建筑面积 m2 |
| 房1 | 地球上 | 1 | 3 | 砖混 | 2017年06月01日 | 100 |
| 房2 | 地球上 | 1 | 3 | 简易 | 2017年06月01日 | 200 |
| 房3 | 地球上 | 1 | 6 | 钢 | 2017年06月01日 | 300 |
| 房4 | 地球上 | 1 | 3 | 简易 | 2017年06月01日 | 400 |
| 合 计 |  |  |  |  |  | 1000 |

（2）房屋建筑物的产权情况

纳入本次评估范围的房屋建构筑物类资产均未办理产权证，根据委托方、产权持有方提供的《产权情况说明》，以上资产均归C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(构)筑物、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、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+前期费用+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。

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：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%

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筑物资产评估值为${建筑物评估价}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：园区餐厅**

（1）评估对象概况

该建筑物位于C有限责任公司厂区院内，建筑面积1250平方米，建成于2017年6月1日，建筑结构为钢结构，层高6.3米，室内地砖地面，普通装修。

（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1000元/平方米（含税）。

②前期费及其他费

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 费用名称 | 费率 | 取费基数 | 取费依据 |
| 建设单位管理费 | 2% | 工程费用 | 财政部 财建[2016]504号 |
| 勘察设计费 | 2% | 工程费用 | 计价格[2002]10号 |
| 工程监理费 | 2% | 工程费用 | 发改价格[2007]670号 |
| 工程招投标代理服务费 | 0.6% | 工程费用 | 发改价格【2011】534号 |
| 可行性研究费 | 1% | 工程费用 | 计价格[1999]1283号 |
| 环境影响评价费 | 1% | 工程费用 | 计价格[2002]125号 |
|  | 8.6% | 8.6% |  |

前期工程及其他费单方造价：1000×8.6%=86元/平方米（取整）。

③资金成本

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%

考虑到本项目整体规模，预计正常工期约0.5年， 工期较短，资金成本取0。

④重置全价的确定

重置全价＝（建安工程单方造价+前期及其他费用单方造价+资金成本单方造价）×建筑面积

＝(1000+86+0)×300

=325800（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325800建造，钢结构，截止评估基准日已使用1.8027397260274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。排架结构房屋经济寿命年限为50年。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

=（50-1.8027397260274）/50

=96%（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，建筑物使用与维护状况与理论年限状况所对应现状相当，经估价师判断，勘察成新率取理论成新率96%。

成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率修正×60%

=96%×40%+96%×60%

=96%（取整）

（4）评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

=325800×96%

=312768元(取整)

经实施上述评定估算程序，本次申报的建筑物类资产于评估基准日2019年03月21日的评估价值合计为555888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5台（套），经现场勘查清点数量与申报清单数量一致。

2．设备概况

（1）设备基本情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 数量 | 存放位置 | 购置日期 | 启用日期 | 评估价值 |
|  |  |  |  |  |  |  | 原值 |
| 设备1 | HXD-1 | 厂家1 | 1 | 厂区内 | 2017年06月01日 | 2017年06月01日 | 10900 |
| 设备2 | HXD-2 | 厂家2 | 2 | 厂区内 | 2017年06月12日 | 2017年06月12日 | 82800 |
| 设备3 | HXD-3 | 厂家3 | 11 | 厂区内 | 2017年06月01日 | 2017年06月01日 | 7400 |
| 设备4 | HXD-4 | 厂家4 | 55 | 厂区内 | 2017年06月01日 | 2017年06月01日 | 35000 |
| 设备5 | HXD-5 | 厂家5 | 18 | 厂区内 | 2017年06月01日 | 2017年06月01日 | 10200 |

（2）利用状况与日常维护

至评估基准日日常维护及保养状况良好。

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设备清单数量与现场勘查清点数量一致。

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

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费

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

(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**：静电式油烟净化器（机器设备明细表中第2项）

（1）．设备概况：

设备名称：静电式油烟净化器

数量：2

购置日期：2017年06月12日

功能：对油烟中有害物质进行净化，以达到环保排放标准。

（2）．重置全价的确定：

1）设备购置价

该类设备技术较透明，同类型生产厂家较多，估价人员对几家供应商进行同功能设备进行电话咨询，综合确定该评估对象设备单套报价合计为39700元，其中可抵扣增值税=39700/（1+13%）×13%=${设备案例一可抵扣增值税}元，则不含税购置价=39700-${设备案例一可抵扣增值税}=35133（百位取整）。

2）运杂费：

购置价中已包含运费，不再重复计算，即运杂费取0元。

3）安装费及基础：

购置价中已包含安装费，不再重复计算，即安装及基础费取0元。

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。

综合考虑本次评估对象具体情况，本次前期及其他费取0.02即前期及其他费用为794元。

5）资金成本

综合考虑本次评估对象具体情况，合理工期约为1年，经计算资金成本为881元。

6）重置全价（不含税）的确定

重置全价=（设备购置费+运杂费+安装调试费及基础费+前期及其他费用+资金成本）×数量

＝（39700+0+0+794+881）×2

＝82800（元）

（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14.23年。

理论成新率＝尚可使用年限÷ (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

＝14.23÷ 16×100%

＝89%（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${设备案例一年勘察新率}。

综合成新率＝理论成新率×40%+ 现场勘察成新率×60%

=89%（取整）。

（4）．评估值的确定：

评估值＝重置全价×成新率

＝82800×89%

＝73600（元）（百位取整）

（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2019年03月21日的评估价值合计为122100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，对委托方指定的为C有限责任公司所有的部分实物资产的市场价值进行了评估。本次评估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，本次委托评估资产于评估基准日2019年03月21日的市场价值合计为1484260（大写：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2019年03月21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2019年03月21日起至2020年03月20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。