

本报告依据中国资产评估准则编制

无锡市太湖幼儿园拟处置的资产市场价值

# 资产评估报告

苏地仁合无锡资评报字（2022）第082号

共 1 册 第 1 册

江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司

二〇二二年十二月二十九日

## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	3
一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、价值类型.....	4
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	6
八、评估程序实施过程和情况.....	7
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	9
十一、特别事项说明.....	9
十二、资产评估报告使用限制说明.....	10
十三、资产评估报告日.....	10
附 件.....	11

## 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。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属做任何形式的保证。

七、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。

## 无锡市太湖幼儿园拟处置的资产市场价值 资产评估报告摘要

苏地仁合无锡资评报字（2022）第082号

江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司接受无锡市太湖幼儿园的委托，就该单位拟处置资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的：反映无锡市太湖幼儿园拟处置资产于评估基准日的市场价值，为委托人处置委评资产提供价值参考。

评估对象：无锡市太湖幼儿园拟处置资产的市场价值。

评估范围：无锡市太湖幼儿园拟处置的资产（以后附资产评估明细表列示项目为准）。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022年12月21日。

评估方法：成本法。

评估结论：无锡市太湖幼儿园拟处置的资产，在评估基准日 2022 年 12 月 21 日的评估价值为人民币柒万零壹佰元整（70,100.00 元）。

本评估结果使用有效期为一年，即从 2022 年 12 月 21 日至 2023 年 12 月 20 日。

特别事项说明：

本报告相关资料由委托人提供，本结果系根据本报告所述假设、依据、前提、方法、程序得出，系对评估基准日委评资产特定价值的公允反映。评估结果只有在上述假设、依据、前提存在的条件下，以及委托人所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。

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论，应当阅读资产评估报告正文。

## 无锡市太湖幼儿园拟处置的资产市场价值 资产评估报告

苏地仁合无锡资评报字（2022）第082号

无锡市太湖幼儿园：

江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司接受贵单位委托，按照法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对无锡市太湖幼儿园拟处置的资产在2022年12月21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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托人（被评估单位）：无锡市太湖幼儿园，住所：无锡市滨湖区太湖街道周新苑356号。法定代表人：蒋蕾，开办资金：10万人民币。经营范围：为学龄前儿童提供保育和教育服务。幼儿教育幼儿保育。

除委托人（被评估单位）外，其他任何机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人并使用本评估结果，法律、行政法规规定的资产评估报告使用人除外。

### 二、评估目的

本次资产评估目的是反映无锡市太湖幼儿园拟处置的资产于评估基准日的市场价值，为委托人处置委评资产提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

（一）本次资产评估的对象为无锡市太湖幼儿园拟处置的资产的市场价值。

（二）本次资产评估的范围为无锡市太湖幼儿园拟处置的资产。

委评资产概况：

本次委评资产共68项，主要为：测温门、电子门禁、台式电脑、激光打印机、监控系统、冰箱、空调、消毒柜、蒸车、开水机、清洁柜、

电视机、电柜、灭火器、滑滑梯玩具、幼儿床、办公桌椅、玩具柜、货架等，实际大部分已使用5-6年，是幼儿园教学的所需设施，现安放于无锡市太湖幼儿园分园内，目前设施状况为闲置不用，因闲置时间较长，经现场查看已无法继续使用。

本次评估范围与经济行为涉及的资产范围一致。

#### 四、价值类型

本次评估价值类型为评估对象的市场价值。

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。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2022年12月21日。

本项目评估基准日的确定是在综合考虑经济行为实施的需要，由资产评估师与委托人协商后确定。

本次评估所采用的价格是评估基准日的价格标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、权属依据和取价依据包括：

##### （一）主要法律法规

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，中华人民共和国主席令第46号，中华人民共和国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、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日，中华人民共和国财政部令第86号，财政部部务会议审议通过）；

3、《事业单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第36号，2019年3月29日第二次修改）；

4、《关于加强行政事业单位固定资产管理的通知》（财资〔2020〕

97号)；

5、《财政部关于进一步规范和加强行政事业单位国有资产管理的指导意见》财资〔2015〕90号；

其他与评估工作相关的法律法规

### (二) 准则依据

1. 中华人民共和国财政部《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

2. 中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

3. 中国资产评估协会《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

4. 中国资产评估协会《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

5. 中国资产评估协会《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

6. 中国资产评估协会《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；

7. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

8. 中国资产评估协会《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号)；

9. 中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

10. 中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

11. 其他有关评估准则、指导意见、评估指南和专家指引。

### (三) 权属依据

无锡市太湖幼儿园提供的《行政事业单位国有资产处置审批表》。

#### (四) 采用的取价标准

- 1、《爱采网》；
- 2、资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 3、我公司的信息资料库。

#### 七、评估方法

##### (一) 评估方法的选择过程和依据

根据资产评估准则的有关规定，资产评估的基本方法有成本法、收益法、市场法。

1、成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

2、收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

3、市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

本次评估目的是为委托人处置委评资产提供市场价值参考依据。委评的资产为幼儿园教学所用的专业设施且已使用多年，在市场上很难找到具备同等状况可比性的参照物，据此无法采用市场法评估；因为评估的单项资产所带来的效益与委托人的经营收入之间很难分割，更不可能有稳定的比例关系，因此不适用收益法评估。依据本次评估特定目的和继续使用的基本假设，以及评估对象的特征和价值类型，本次资产评估主要采用成本法评估。

##### (二) 评估方法简介

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。成本法其基本计算公式为：

评估值=重置价值-实体性贬值-经济性贬值-功能性贬值 或，

评估值=重置价值×成新率



现将评估方法简述如下：

首先对企业提供的设备明细清单进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实，对其权属予以确认。在此基础上，评估人员进行了现场勘查和核实。

#### 1、设备重置全价的确定

重置全价包括：设备本体重置成本、运费等（运费已包含在设备价格中）。

#### 2、成新率的确定

评定综合成新率，即依据年限法成新率和现场勘查成新率算术平均确定其综合成新率，其中：

##### ① 年限法成新率( $\eta_1$ )的确定

年限法成新率  $\eta_1 = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$

##### ② 现场勘查成新率( $\eta_2$ )的确定

通过现场勘查，了解设备的工作环境，使用条件，并查阅其大、中修记录，及近期运行记录等有关设备的现有技术状况，对设备各部位分别作出评估分值。设备评估分值即为设备的现场勘查成新率  $\eta_2$ 。

##### ③ 综合成新率的确定 $\eta = \eta_1 \times 50\% + \eta_2 \times 50\%$

#### 3、设备评估值的确定

评估值 = 重置全价  $\times$  综合成新率

### 八、评估程序实施过程和情况

评估工作起止时间：2022年12月21日至2022年12月29日。评估工作步骤如下：

#### (一) 接受委托阶段

1. 与委托人座谈，明确评估业务基本事项；本阶段主要工作是评估机构业务人员与委托人进行沟通，明确以下事项：

(1) 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人；(2) 评估目的；(3) 评估对象和评估范围；(4) 价值类型；(5) 评估基准

日；（6）资产评估报告使用范围；（7）现场清查委评资产日期、方式、方法及委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项；（8）资产评估报告提交时间和方式等。

## 2. 签订《资产评估委托合同》

评估机构在接受评估委托后，与委托人用书面形式进一步明确上述事项及评估服务费总额、支付时间及方式、双方的权利和义务、违约责任及争议的解决方法等内容。

### （二）前期准备阶段

在《资产评估委托合同》签订后，评估人员与委托人沟通，并提出提供评估所需资料的要求；随后公司又成立了评估小组，并根据评估项目的复杂程度、工作量大小、资产评估报告提交时间及委评资产的特点等确定项目负责人及参与评估人员，并排定工作进度，编制评估工作计划。

### （三）现场调查核实阶段

评估人员在委托人的配合下，现场查看评估对象的现实状况、核对数量，并作现场记录和拍照取证。

### （四）收集整理评估资料、评定估算阶段

评估人员对委托人提供的有关材料进行核查，进行必要而可能的市场调查和资料收集，对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。在此基础上选定评估方法和计算公式，进行评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

### （五）编制和提交资产评估报告阶段

资产评估人员在形成初步评估结果后，编制资产评估明细表和初步资产评估报告；在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，将初步评估结果和资产评估报告有关内容与资产评估报告使用人进行沟通，对沟通情况进行分析，充分听取资产评估报告使用人的合理建议，并决定是否对评估结果和资产评估报告内容进行调整，最终确定评估结果和资产评估报告内容。

在执行上述评估程序后，根据法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度及内部审核程序对初步资产评估报告进行必要的内部审核、修改和完善；最终出具资产评估报告。

### 九、评估假设

1、交易假设，假定所有待评资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、资产使用状态假设：拆除变现。

4、有关收集资料的真实性假设，本次评估假设委托人和被评估单位所提供的评估资料都是真实、合法、完整、有效。

若上述评估假设不成立，则评估结论不能成立或需修正。

### 十、评估结论

无锡市太湖幼儿园拟处置的资产，在评估基准日 2022 年 12 月 21 日的评估价值为人民币柒万零壹佰元整（70,100.00 元）。

本评估结果使用有效期为一年，即从 2022 年 12 月 21 日至 2023 年 12 月 20 日。

### 十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

本报告相关资料由委托人提供，本结果系根据本报告所述假设、依据、前提、方法、程序得出，系对评估基准日委评资产特定价值的公允反映。评估结果只有在上述假设、依据、前提存在的条件下，以及委托人所提供的原始文件都是真实与合法的条件下成立。

资产评估报告使用人应对特别事项予以必要关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅供资产评估报告载明的资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的下、报告有效期内使用。

(二) 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专业人员不承担责任。

(三) 除委托人和法律、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。

(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的价格，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) 未征得出具资产评估报告的评估机构书面同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本评估报告形成最终评估结论的日期为二〇二二年十二月二十九日。

资产评估师：



江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司

二〇二二年十二月二十九日



## 附 件

- 1、委托人事事业单位法人证书复印件
- 2、委托人承诺函、签字资产评估师承诺函
- 3、资产评估机构备案文件复印件
- 4、评估机构营业执照复印件
- 5、签字资产评估师职业资格证书登记卡
- 6、委评资产评估明细表



# 事业单位法人证书

统一社会信用代码 12320211MB0125831C

名称 无锡市太湖幼儿园

法定代表人 蒋蕾

宗旨和 为学龄前儿童提供保育和教育服  
业务范围 务。幼儿教育 幼儿保育

经费来源 全额拨款

住 所 无锡市滨湖区太湖街道周新苑356  
号

开办资金 ¥10万元

举办单位 江苏无锡经济开发区教育局

登记管理机关



有效期 自 2019年03月11日至 2024年03月11日  
请于每年3月31日前向登记管理机关报送上一年度的年度报告

国家事业单位登记管理局监制

# 委托人承诺函

江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司：

因我单位拟报废部分资产的需要，委托你公司对我单位的部分资产的残余价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定并办理了报批；

2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

3、除已提供的有关声明函中所述情况外，我单位不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；

4、本次委托评估对象和评估范围与经济行为一致，评估范围内的资产及负债均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；

5、我单位申报评估的资产权属均属我单位所有；提供的资产权属证明文件合法有效；

6、所提供的经营管理资料客观、真实、科学、合理；

7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

8、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：

法定代表人（或授权人）：蒋蕾

2022 年 12 月 20 日

## 资产评估师承诺函

无锡市太湖幼儿园：

受贵单位委托，我们对贵单位拟处置资产在 2022 年 12 月 21 日的市场价值进行了评估，并形成了资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执行资格
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、 根据资产评估准则选用了评估方法；
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、 评估结论合理；
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2022 年 12 月 21 日



# 江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2017〕107号

---

## 备案公告

江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司，组织形式为有限公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为肖阳。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

— 1 —

特此公告。



信息公开选项：主动公开

---

江苏省财政厅办公室

2017年11月28日印发

---

— 2 —

编号 320106000201810220219



请于每年1月1日至6月30日上网申报上一年度工商年报，逾期未报将被标记为经营异常状态或列入经营异常名录并向社会公示，年报网址见营业执照左下方。

# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913201066637888470 (6/6)

名称 江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 南京市鼓楼区中山路55号A19、A20  
法定代表人 肖阳  
注册资本 300万元整  
成立日期 2007年09月07日  
营业期限 2007年09月07日至\*\*\*\*\*  
经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、社会稳定风险评估、地质灾害评估；工程造价咨询；工程预算、决算、审计；工程项目咨询、投资项目可行性研究；房地产经纪；土地登记代理；城市规划设计；土地利用规划、编制、设计、咨询；土地复垦和整理工程；土地调查；工程测量；地籍测绘；房产测绘；信息系统开发与集成。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



04121990

登记机关



2018年10月22日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：华宇

性别：女

登记编号：32210065



单位名称：江苏苏地仁合土地房地产资产

评估测绘造价咨询有限公司无锡



初次执业登记日期：2021-01-08

年检信息：通过（2022-05-09）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-05-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：马继业

性别：男

登记编号：32200313



单位名称：江苏苏地仁合土地房地产资产

评估测绘造价咨询有限公司无锡



初次执业登记日期：2020-11-27

年检信息：通过（2022-05-09）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-05-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

# 固定资产--设备评估明细表

评估基准日：2022年12月21日

被评估单位：无锡市太湖幼儿园

金额单位：人民币元

序号	设备存放地	设备名称	规格型号	生产厂家	出厂日期	入账日期	计量单位	数量	帐面价值		评估价值		增值率	备注
									原值	净值	重置价	成新率		
1	幼儿园内	测温门					只	1			13,000.00	15%	1,950.00	
2	幼儿园内	电子门禁					只	1			3,100.00	3%	93.00	
3	幼儿园内	电子门禁					只	2			6,200.00	3%	186.00	
4	幼儿园内	台式电脑					台	8			28,000.00	10%	2,800.00	
5	幼儿园内	台式电脑					台	13			45,500.00	10%	4,550.00	
6	幼儿园内	激光打印机					台	1			2,240.00	3%	56.00	
7	幼儿园内	喷墨打印机					台	1			2,240.00	3%	56.00	
8	幼儿园内	监控系统					台	1			21,000.00	5%	1,050.00	
9	幼儿园内	冰箱					台	1			878.00	35%	302.91	
10	幼儿园内	空调（挂壁式）					台	1			3,200.00	15%	480.00	
11	幼儿园内	空调（挂壁式）					台	7			22,400.00	15%	3,360.00	
12	幼儿园内	空调（立式）					台	19			135,850.00	15%	20,377.50	
13	幼儿园内	消毒柜					台	1			15,400.00	2%	308.00	
14	幼儿园内	消毒柜					台	1			15,400.00	2%	308.00	
15	幼儿园内	蒸车					台	2			26,000.00	2%	520.00	
16	幼儿园内	开水机					台	1			1,642.00	2%	32.84	
17	幼儿园内	清洁柜					台	2			30,800.00	3%	924.00	
18	幼儿园内	电扇					台	62			39,680.00	10%	3,968.00	
19	幼儿园内	电视机					台	2			4,000.00	10%	400.00	
20	幼儿园内	电视机					台	16			32,000.00	10%	3,200.00	
21	幼儿园内	晨检车					台	1			1,000.00	5%	52.50	
22	幼儿园内	移动紫外线消毒灯					台	24			7,800.00	2%	117.00	
23	幼儿园内	紫外线消毒灯					台	36			2,952.00	2%	44.28	
24	幼儿园内	电柜					台	1			14,600.00	30%	4,380.00	

被评估单位填表人：庄老师  
填表日期：2022年12月21日



