

本报告依据中国资产评估准则编制

无锡市江南实验小学拟处置资产涉及电脑等残余价值

资产评估报告

苏地仁合无锡资评报字（2023）第069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

二〇二三年八月二日



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委托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	6
九、评估假设	8
十、评估结论	8
十一、特别事项说明	8
十二、资产评估报告使用限制说明	9
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，但不对评估对象的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。

无锡市江南实验小学拟处置资产涉及到电脑等残余价值 资产评估报告摘要

苏地仁合无锡资评报字（2023）第069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江南实验小学的委托，就贵单位拟处置资产涉及到电脑等在评估基准日的残余价值进行了评估。

评估目的：反映无锡市江南实验小学拟处置资产涉及到电脑等于评估基准日的残余价值，为委托人处置资产提供价值参考。

评估对象：无锡市江南实验小学拟处置资产涉及到电脑等的残余价值。

评估范围：无锡市江南实验小学拟处置资产涉及到电脑等，以后附资产评估明细表列示项目为准。

价值类型：残余价值。

评估基准日：2023年7月27日。

评估方法：市场法。

评估结论：无锡市江南实验小学拟处置资产涉及到电脑等，在评估基准日2023年7月27日的评估价值为人民币贰万壹仟柒佰元整（21,700.00元）。

本评估结果使用有效期为一年，即从2023年7月27日至2024年7月26日。

特别事项说明：

1、纳入委评范围的报废物资数量由委托人申报，我们根据现场查看情况并抽查核实报废物资处置审批表等记录、文件后，以委托人申报的材质和数量进行评估。若委托人处置时发货的实际数量与申报评估的数量有较大差异时，应相应调整处置价值。

2、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。

无锡市江南实验小学拟处置资产涉及到电脑等残余价值 资产评估报告

苏地仁合无锡资评报字（2023）第069号

无锡市江南实验小学：

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，采用市场法，按照必要的评估程序，对无锡市江南实验小学拟处置资产涉及到电脑等在2023年7月27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）：无锡市江南实验小学，住所：无锡市滨湖区华庄街道落霞苑小区。法定代表人：周心丹，开办资金：30万。经营范围：实施小学义务教育，促进基础教育发展。小学学历教育。

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江南实验小学拟处置资产涉及到电脑等于评估基准日的残余价值，为委托人处置资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）本次资产评估的对象为无锡市江南实验小学拟处置资产涉及到电脑等的残余价值。

（二）本次资产评估的范围为无锡市江南实验小学拟处置资产涉及到电脑等。

委评资产概况

本次委评资产共51项，为：电脑、空调、直饮水机、球架、讲台、水池、复印机等，启用时间大部分为2006年至2017年不等，已使用8

至 17 年，为无锡市江南实验小学所有，目前存放于校园内，设备状况为已到报废期，无法使用。

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

依据本次评估目的，主要是为无锡市江南实验小学处置资产提供价值参考，因委评资产为已报废无法使用资产，故确定本次评估的价值类型为残余价值。

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2023 年 7 月 27 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经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价依据包括：

（一）经济行为依据

无锡市江南实验小学提供的《行政事业单位国有资产处置审批表》。

（二）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

(三) 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。

(四) 权属依据

无锡市江南实验小学提供的《行政事业单位国有资产处置审批表》。

(五) 取价依据

- 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、国家有关部门发布的统计资料，技术标准和政策文件；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、与此次资产评估有关的其他资料。

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了解资产的残余价值提供参考依据。由于该部分资产使用年限已达到或超过规定使用年限，评估对象的实体特征、内部结构及其功能效用与假设重置的全新资产不具有可比性，故不适合采用成本法评估；再则因委评资产不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而国内二手物资回收市场发达，二手物资交易活跃，市场价格较易获取，故适合采用市场法评估。

(二) 评估方法简介

运用市场法进行评估的具体做法：

- 1、测算委评报废设备的各种可回收材料重量；
- 2、市场调查各类废旧材料的市场价格；
- 3、将测算的可回收材料重量乘以经市场调查得到的废旧材料市场单价，即得到委评资产的评估价值（拆除费用已在废旧材料的市场价格中给予了扣除）。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作起止时间：2023年7月27日至2023年8月2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、资产使用状态假设为拆除变现。

3、本次评估假设委托人和被评估单位所提供的所有评估资料都是真实、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

无锡市江南实验小学拟处置资产涉及到电脑等 在评估基准日 2023年7月27日的评估价值为人民币贰万壹仟柒佰元整（21,700.00元）。



本评估结果使用有效期为一年，即从 2023 年 7 月 27 日至 2024 年 7 月 26 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：

1、纳入委评范围的报废物资数量由委托人申报，我们根据现场查看情况并抽查核实报废物资处置审批表等记录、文件后，以委托人申报的材质和数量进行评估。若委托人处置时发货的实际数量与申报评估的数量有较大差异时，应相应调整处置价值。

2、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。

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二〇二三年八月二日。

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

二〇二三年八月二日



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
- 3、签名资产评估师的承诺函
- 4、资产评估机构备案文件复印件
- 5、评估机构营业执照复印件
- 6、委评资产评估明细表
- 7、签字资产评估师职业资格证书登记卡

中华人民共和国 事业单位法人证书

(副本)

统一社会信用代码 123202124663044799

名称 无锡市江南实验小学

宗旨 和实施小学义务教育，促进基础教育发展。小学学历教育。

业务范围

住所 无锡市滨湖区华庄街道落霞苑小区

法定代表人 周心丹

经费来源 全额拨款

开办资金 ¥30万元

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09月05日 至 2024年09月05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



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：

因我单位拟处置，委托你公司对我单位的电脑等资产于2023年7月27日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）：

2023年8月1日



资产评估师承诺函

无锡市江南实验小学：

受贵单位委托，我们对贵单位拟处置报废物资在 2023 年 7 月 27 日的残余价值进行了评估，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：



2023 年 7 月 27 日

江苏省财政厅文件

苏财工资〔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

企业信用信息公示系统网址: www.jsqgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

固定资产--机器设备评估明细表

评估基准日：2023年7月27日

被评估单位：无锡市江南实验小学

序号	设备存放地	设备名称	规格型号	生产厂家	出厂日期	启用日期	计量单位	数量	帐面价值		评估价值	增值额	备注
									原值	净值			
1	校园内	讲台				2006	只	31	31,000.00	0.00	1,550.00		
2	校园内	讲台				2006	只	1	1,800.00	0.00	50.00		
3	校园内	讲台				2006	只	1	1,200.00	0.00	50.00		
4	校园内	床				2005	只	1	300.00	0.00	10.00		
5	校园内	点钞机				2017	台	1	2,000.00	0.00	20.00		
6	校园内	复印打印机				2008	台	1	1,980.00	0.00	150.00		
7	校园内	针式打印机				2010	台	1	2,000.00	0.00	100.00		
8	校园内	复印机				2010	台	1	1,980.00	0.00	150.00		
9	校园内	复印机				2008	台	1	1,600.00	0.00	150.00		
10	校园内	钉鞋				2011	双	20	1,900.00	0.00	-		
11	校园内	空调				2010	台	1	2,400.00	0.00	150.00		
12	校园内	空调				2011	台	4	21,640.00	0.00	1,400.00		
13	校园内	空调				2015	台	3	28,620.00	0.00	1,050.00		
14	校园内	直饮水机				2015	台	3	19,500.00	0.00	540.00		
15	校园内	羽毛球网架				2008	只	4	4,800.00	0.00	540.00		
16	校园内	学生平衡自行车				2015	辆	5	4,000.00	0.00	150.00		实有量
17	校园内	排球				2006	只	1	1,200.00	0.00	170.00		
18	校园内	丁、窗帘(纱)				2016	幅	1	4,367.00	0.00	150.00		
19	校园内	球笼				2006	只	1	1,000.00	0.00	40.00		实有量
20	校园内	沙包				2016	只	130	1,300.00	0.00	-		
21	校园内	跳高垫				2006	只	1	1,100.00	0.00	-		
22	校园内	铁架子				2006	只	2	1,600.00	0.00	100.00		
23	校园内	足球门				2016	只	2	2,730.00	0.00	1,210.00		
24	校园内	足球				2012	只	20	1,700.00	0.00	-		

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：刘老师
填表日期：2023年7月27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 (2023-03-17)

(扫描二维码，查看评估师信息)

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：2023-03-21

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
官方网站地址：<http://ca.cpa.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（2023-03-17）

(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：2023-03-21

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>