

江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社
配变电设施残值资产评估咨询报告

锡金咨报（2023）第 11-88 号

无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司

2023年11月6日



目 录

目 录	2
声 明	3
摘 要	4
正 文	6
一、委托方、被评估企业（资产占有方）及其他评估报告使用者	6
二、评估目的	6
三、评估范围和对象	6
四、价值类型及定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设与限制条件	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	10
十三、资产评估报告日	11
附 件	12

声 明

一、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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；除此以外，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。

二、本资产评估机构及评估师遵守法律、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。

三、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其签名和盖章确认；委托人及其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

四、本资产评估机构及资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，与相关当事人没有现存的或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、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，对已经发现的问题进行了如实的披露，并且已经提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

摘要

无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司接受江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社的委托，根据国家有关法律、法规等有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估程序，对江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社所属的配变电设施残值进行了评估，现将评估情况和评估结果摘要报告如下：

一、委托方、被评估单位（资产占有方）和其他报告使用者

委托人：江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社。

被评估单位（资产占有方）：江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社。

本报告的其他评估报告使用者为法律法规规定的其他相关部门。

二、评估目的

本公司接受江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社的委托，对江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社所属的配变电设施残值进行评估，为委托方对委估资产公开处置提供市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社委估的单项资产，评估的具体范围以江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社提供的资产评估申报明细表为基础，委托人对所提供资料的真实性、准确性、完整性负责，我们的责任是仅对评估对象残值的现行市场价值提供参考意见。

四、价值类型

本次评估确定的价值类型为市场价值。

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

本次资产评估基准日是2023年10月31日。

六、主要评估方法

成本法。

七、评估结论及其使用有效期

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘查基础上，经过认真的调查研究，评定估算，完成了我们认为必要的程序，在符合本报告第九部分假设条件下对江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社申报的配变电设施残值于评估基准日的市场价值评估值为 **166,080.00** 元整（大写人民币壹拾陆万陆仟零捌拾元整）。

评估结果详见附后的评估申报明细表。

本评估报告有效期为一年，即自 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 日。

八、评估报告日期

本次评估报告出具日为 2023 年 11 月 6 日。

以上内容全部摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，应认真阅读资产评估报告正文。

本摘要与评估报告正文具有同等法律效力。

江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社 配变电设施残值资产评估咨询报告

正文

锡金咨报（2023）第 11-88 号

无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司接受江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社的委托，根据国家有关法律、法规等有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估程序，对江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社所属配变电设施的残值进行了评估，现将评估情况和评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位（资产占有方）及其他评估报告使用者

委托人：江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社。

被评估单位（资产占有方）：江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社。

本报告的其他评估报告使用者为法律法规规定的其他相关部门。

二、评估目的

本公司接受江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社的委托，对江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社所属的配变电设施残值进行评估，为委托方对委估资产公开处置提供市场价值参考意见。

同一个评估报告只能用于唯一的评估目的，其评估结论是服务于该评估目的的。

三、评估范围和对象

评估对象为江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社委估的单项资产，评估范围为江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社所属的配变电设施残值，主要为 2 套 1000KVA 配变电设施、1 套 500KVA 配变电设施、1 套 250KVA 配变电设施，共 4 套。

详见附后的资产评估申报明细表。

本次申报评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及定义

本次评估确定的价值类型为市场价值。

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

本次评估基准日为 2023 年 10 月 31 日。

1、由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，合理选取评估作价依据的原则，确定本项目资产评估基准日为现场勘查日，即评估基准日为 2023 年 10 月 31 日。

2、本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议通过）
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）

（二）评估准则依据

1. 财政部 2017 财资[2017]43 号《资产评估基本准则》；
2. 中评协[2017]30 号《资产评估职业道德准则》；
3. 中评协[2018]35 号《资产评估执业准则—资产评估报告》；
4. 中评协[2018]36 号《资产评估执业准则—资产评估程序》；
5. 中评协[2017]33 号《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
6. 中评协[2018]37 号《资产评估执业准则—资产评估档案》；
7. 中评协〔2017〕39 号《资产评估执业准则—机器设备》；
8. 中评协[2017]47 号《资产评估价值类型指导意见》；
9. 中评协[2017]46 号《资产评估机构业务质量控制指南》；
10. 中评协〔2017〕48 号《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）取价依据

1. 评估人员实地勘察、调查所获得的资料；
2. 通过市场了解情况、网络询价及向有关资产经销商询价取得的资料；
3. 《2023 机电产品价格查询系统》；
4. 本评估机构掌握的其它价格资料。

七、评估方法

资产评估基本方法是确定特定条件下资产现行公允价格的特定技术规程。资产评估基本方法市场法、收益法和成本法。

市场法：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测资产价值的评估方法。市场法适用于存在一个活跃的公开市场，有可比的交易案例。

收益法：通过预测获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按恰当的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用该评估方法的前提条件为要能够确定被评估对象的获利能力、净利润或净现金流量以及确定资产的折现率。

成本法是指在评估基准日重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的价值。

由于评估对象为配变电设施残值，难以收集类似设备的残值评估实例资料，故不适宜采用市场比较法评估。

由于评估对象为单项资产，无法取得客观的租金收益、运营费用等资料，故不适宜采用收益法评估其价值；

由于评估对象为配变电设施残值，设备重置价可以从市场信息调查得出，配变电设施残值比例可以根据设备的实际情况经勘查后由评估人员得出。故采用成本法评估其残值评估值。求出被评估各项资产的评估值并累加求和，得出委估资产的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据评估准则的有关规定，组成评估项目组，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于 2023 年 10 月 31 日，结束于 2023 年 11 月 6 日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等

过程。具体步骤如下：

(一)接受委托阶段：在了解被评估企业基本情况、评估目的和评估对象及范围的基础上，商定了评估基准日，拟定了评估方案；

(二)资产清查阶段：指导被评估单位清查与收集准备资料、检查核实资产与验证资料；

(三)评定估算阶段：评估人员分组对被估资产进行了资产抽查核实、现场查勘和评估鉴定。

对被估对象进行有关资料的收集、验证和市场调查。根据掌握的数据和信息，采用公认的评估方法对被估对象进行逐项核实和评定估算。

(四)评估汇总、审核、提交报告。经各专业评估小组对被评估企业各方面情况的分析、整理所收集的评估结果数据，进行汇总分析，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

(五)提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设与限制条件

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

(1)有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2)买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3)待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4)不考虑特殊买家的额外出价或折价。

根据资产评估咨询的要求，本评估咨询报告及评估咨询结论是依据上述假设，以及

本评估咨询报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估咨询报告及评估咨询结论一般会自行失效。

十、评估结论

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘查基础上，经过认真的调查研究，评定估算，完成了我们认为必要的程序，在符合本报告第九部分假设条件下对江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社申报的配变电设施残值于评估基准日的市场价值评估值为 **166,080.00 元** 整（大写人民币壹拾陆万陆仟零捌拾元整）。

评估结果详见附后的评估申报明细表。10033387

十一、特别事项说明

1. 本次评估结果不包含增值税，我们是根据江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社委托进行评估的，评估人员已对资产的法律权属状况给予了必要的关注，但并不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，该事项提请报告使用者特别关注。

2. 对委估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

4. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2. 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；

3. 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；

4. 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；

5. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6. 根据《资产评估执业准则——资产评估报告》相关条款，通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。因此，评估结论的有效使用期限一般为一年，即自评估基准日 2023 年 10 月 31 日起至 2024 年 10 月 30 日止。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2023 年 11 月 6 日。



评估机构：无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司

资产评估师：

张宁海
32210336

资产评估师：

张宁红

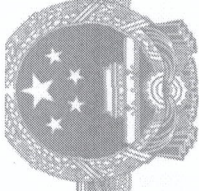
资产评估师
张宁红
32000697

二〇二三年十一月六日

附 件

1. 资产评估机构营业执照复印件；
2. 资产评估机构备案证书复印件；
3. 资产评估师资格证书复印件；
4. 现场查勘照片（部分）；
5. 评估结果明细表。

评估机构营业执照



营业执照

(副本)

编号 320211000202101190136

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码
91320211765858746N (1/1)

名称 无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本 100万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年09月17日

法定代表人 张宁海

营业期限 2004年09月17日至2024年09月13日

经营范围

房地产、土地的估价服务、咨询服务、资产评估、社会稳定风险评估、房屋征收咨询、房地产信息咨询、房地产经纪服务。(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)

住所 无锡市太湖西大道1900-1102-1



登记机关

2021年01月19日

评估机构备案证书

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕373号

备案公告

无锡金博房地产土地资产评估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无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为张宁海。

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。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年10月23日印发

评估师资格证书



资产评估协会
China Appraisal Association

资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)



姓名：张宁海



(扫描二维码，查询评估师信息)

性别：男
登记编号：32210336
单位名称：无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司
初次执业登记日期：2021-12-16
年检信息：通过（2023-03-02）
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：2023-03-03

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://cc.aaas.org.cn>



资产评估协会
China Appraisal Association

资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)



姓名：张宁红



(扫描二维码，查询评估师信息)

性别：女
登记编号：32000697
单位名称：无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司
初次执业登记日期：2001-11-28
年检信息：通过（2023-03-02）
所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

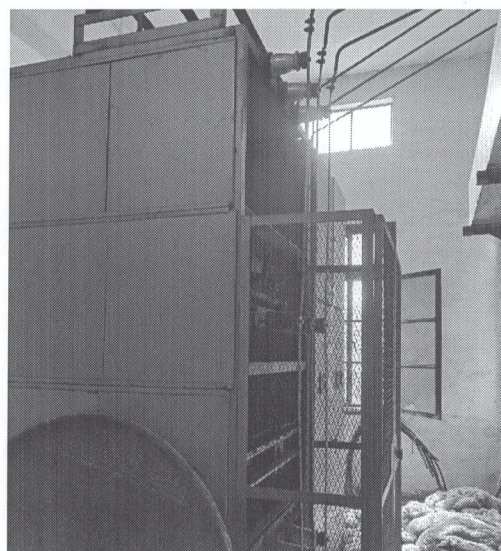
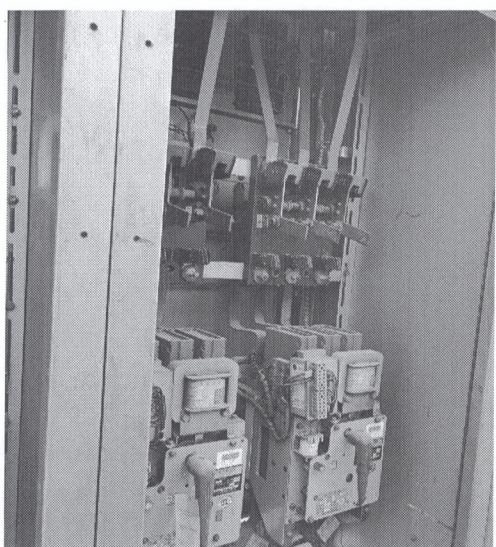
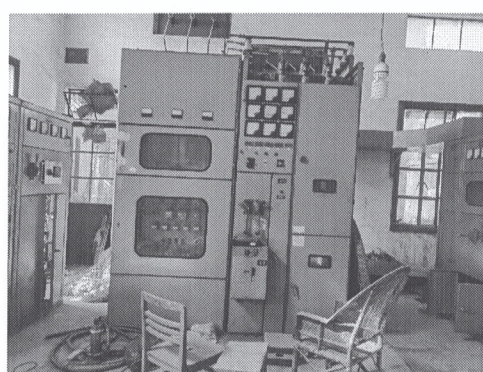
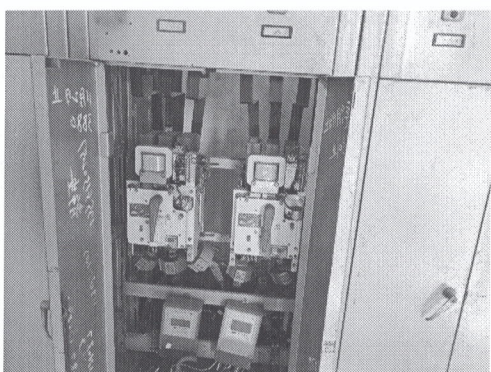
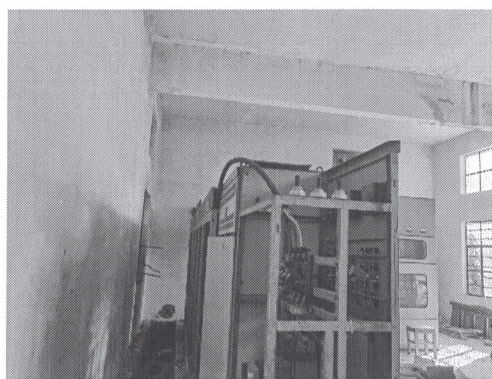
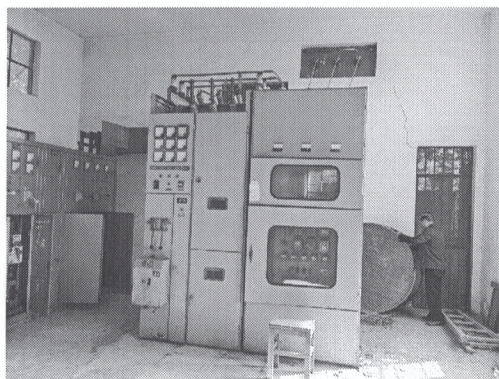
本人印鉴：

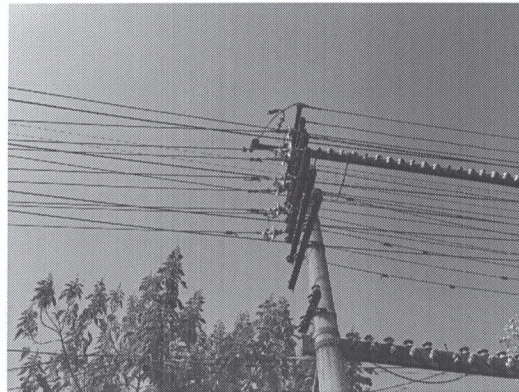
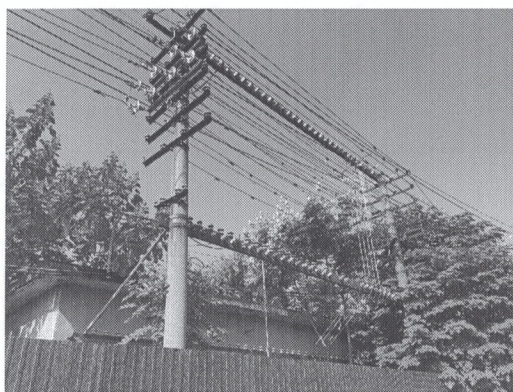
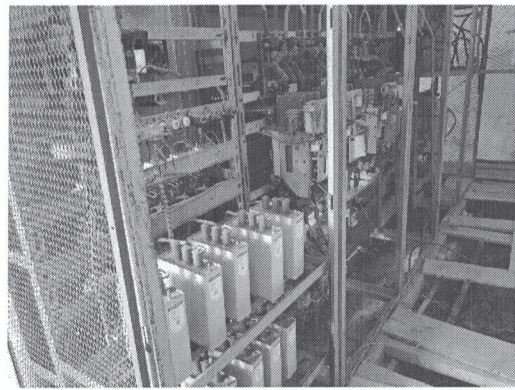
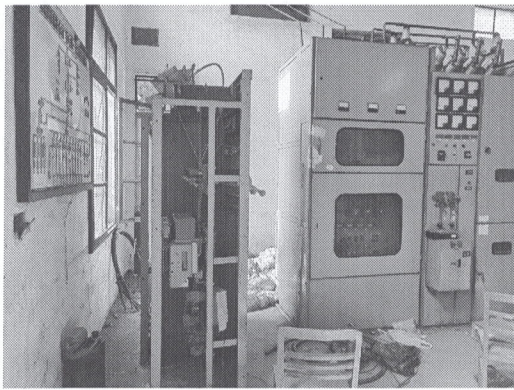
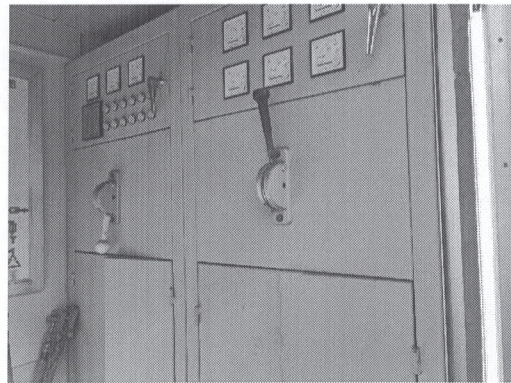
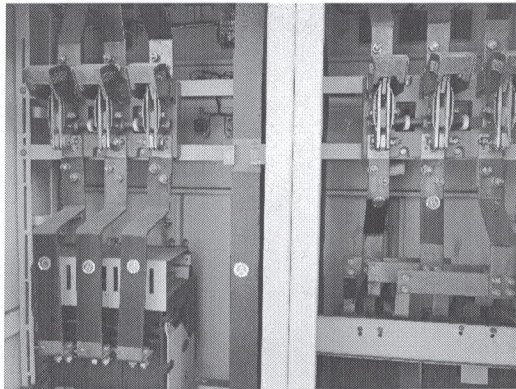
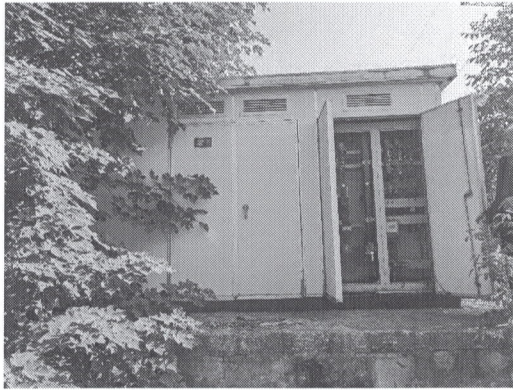


打印日期：2023-03-03

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://cc.aaas.org.cn>

现场查勘照片（部分）





固定资产—资产评估明细表

产权持有者：江苏无锡经济开发区太湖街道梁南社区股份经济合作社

评估基准日：2023年10月31日

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	评估价值			备注
							重置价格	残值率%	现值(不含税)	
1	配变电设施	1000KVA		套	1		745,000.00	8%	59,600.00	含1台高压柜、6台配电柜、2台补偿柜, 以及电缆线等
2	配变电设施	500KVA		套	1		350,000.00	8%	28,000.00	含变压器、次总柜、计量柜、分路柜、电容柜等
3	配变电设施	1000KVA		套	1		730,000.00	8%	58,400.00	含8台配电柜、1台高压柜, 以及电缆线等
4	配变电设施	250KVA		套	1		251,000.00	8%	20,080.00	含5台配电柜; 室外另有电缆线、190米7档架空线以及二根钢架梁等
					4		2,076,000.00		166,080.00	

合计

评估机构：无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司

日期：2023年11月6日

