

叶县人民法院委估的拆除报废办公用房（板房）的报废物资价值的

资产评估报告

平金诺评报字【2024】034号

（摘要）

叶县人民法院：

平顶山金诺资产评估事务所有限公司接受贵单位的委托，对叶县人民法院委估的拆除报废办公用房（板房）的报废物资在评估基准日 2024 年 10 月 18 日的价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：确定叶县人民法院委估的拆除报废办公用房（板房）的报废物资的残余价值，为委托方拍卖行为提供价值参考依据。

评估对象与范围：评估对象和评估范围为叶县人民法院委估的拆除报废办公用房（板房）的报废物资。

评估基准日：2024年10月18日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法。

评估结论：在评估基准日2024年10月18日，叶县人民法院委估的拆除报废办公设备采用市场法的评估残余价值为人民币1,802.80元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 10 月 18 日

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	评估价值	备注
	A	B	D
1 拆除报废的办公用房（板房）的报废物资		1,802.80	
合 计		1,802.80	

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2024 年 10 月 18 日起至 2025 年 10 月 17 日止。

重要提示：以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

二〇二四年十月二十一日

叶县人民法院委估的拆除报废办公用房（板房）的报废物资的

资产评估报告

平金诺评报字【2024】034号

（正文）

叶县人民法院：

平顶山金诺资产评估事务有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，实施了必要的评估程序，对叶县人民法院委估的拆除报废办公用房（板房）的报废物资在评估基准日 2024 年 10 月 18 日的价值进行了评估。我们的评估是在委托方及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

（一）委托方级被评估单位：叶县人民法院，机构性质：机关，地址：平顶山市叶县九龙路东段，负责人：朱少锋，统一社会信用代码：114104220054829771。

（二）其他评估报告使用者：法律、法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

本次资产评估的目的是：通过对叶县人民法院委估的拆除报废办公用房（板房）的报废物资残余价值进行评估，以确定其价值，为委托方拍卖提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象与范围：评估对象和评估范围为拆除报废办公用房（板房）的报废物资价值，该批拆除报废办公用房（板房）的报废物资现存放于叶县人民法院院内。

现场勘查时，除评估人员外，叶县法院四名工作人员现场勘查也全程在现场，因相关报

废物资散乱堆叠于现场,评估人员尽量详尽的勘查现场报废物资., 尽量接近于实际状况。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的, 结合评估对象的特点, 确定本次评估的价值类型为残余价值。

残余价值的定义:残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等在不能继续使用前提下, 拆除变现的价值估计数额。

拍卖价格一般低于公平市价, 公平市价是指相关资产在估价之日预期可合理地出售的最好价格。其假设条件为:

- A、一个自愿的出售者;
- B、一段在考虑了相关资产性质和市场状况下面进行议价销售的合适的时期;
在那段时期内相关资产价格保持稳定状态;
- D、相关资产价格完全受公开市场影响;
- E、不考虑购买者因特殊兴趣而给予的任何附加报价。

相关资产拍卖价格的形成都不能完全具备以上条件。首先, 被拍卖相关资产的权利人是因债务履约期届满未能清偿债务而被迫依法拍卖其拥有的相关资产, 所以不是自愿的卖主。购买者亦不一定是需求者。其次拍卖价格没有经过一段合适的议价时期完成交易, 而是在拍卖日公开竞投, 买家也是在不充分了解该相关资产的情况下进行竞投, 拍卖实际上就是在短时间促成交易, 为了促使拍卖成功, 就必须具备价格优势, 才能吸引买家竞投, 故评估出来的拍卖价格一般较公平市价偏低。

拍卖价格要考虑快速变现。

由于拍卖期短, 有卖不出去的风险, 所以拍卖价格必须考虑变现的速度, 即确保卖出的成功, 所以拍卖价格必须坚持“宁估其少, 勿估其多”。鉴于上述原因, 拍卖价格一般是由估价人员根据相关资产种类, 确定合适的风险折扣率, 从公平市价扣除后得出的价格。

本次评估报废物资的残余价值, 要考虑扣除现场无用报废物资、垃圾的清理、运输、处理等相关的费用。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 10 月 18 日。基准日的确定是委托方根据特殊目的的需要确定的, 并尽可能与评估目的实现日接近。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一, 如果评估基准日发生改变, 评估结论将发生变化。评估基准日是在综合考虑了经济行为的性质及评估目的因素, 由委托方的评估

要求确定。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

（一）行为依据

叶县人民法院国有资产处置审批表。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国评估法》；
- 2、其他相关法律、法规。

（三）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号）中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30号）；
2. 《资产评估执业准则—资产评估报告》；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
5. 《资产评估执业准则—机器设备》；
6. 《资产评估执业准则—无形资产》；
7. 《资产评估价值类型指导意见》；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》；

（四）取价依据

- 1、评估人员网上询价或查询的类似的交易案例。
- 2、评估人员询价取得的资料；
- 3、评估人员调查取得的数据及日常积累的资料。

七、评估方法

评估方法简介

按照《资产评估基本准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。评估过程中根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以

估测被评估资产价值的一种评估方法。市场法以市场实际交易案例为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。采用市场法评估必须具备以下前提条件：一是需要有一个活跃的公开市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动，参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。采用市场法需要三个交易案例，本次评估拆除报废的办公用房（板房）的报废物资，已属报废物资，相关市场报废残余价值售价资料可以或询价取得，本次评估采用市场法进行评估。

收益法是通过估算被评估资产未来期间的预期收益并使用适当的折现率折成评估基准日现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础进行评估，反应了资产对于所有者具有价值的本质方面。其适用的前提条件是：被评估资产的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币来衡量；被评估资产为家具类单项资产、无法出租、其收益无法取得，因此我们不适宜收益法进行评估。

成本法是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的方法。本次评估的相关资产为拆除报废资产，不适用成本法进行评估。

（一）本次评估采用的方法

综上所述，本次评估主要采用市场法。

1、市场法评估：由于网络公布的二手市场价值、成交案例较多，可以根据成交的二手市场的拆除报废办公用房（板房）的报废物资状况进行比较分析或询价取得，因此对被评估对象适合采用市场法进行评估的条件。

一般情况下，残余价值的为固定资产拆零变现预计可收回价值扣除预计清理费用的差额，其实也就是类似于会计上的净残值。而预计可收回价值的确定，主要应采取市场询价的方式进行。这也就从本质上解决了可回收价值来源的问题。而清理费用，主要靠资产评估专业人员对资产掌握的情况了，计算需要投入的材料、人工和其他费用项目。这里要注意：我们在对可回收价值进行询价的时候要搞清楚买方的报价中包含什么内容，是否已经涵盖了运输费、切割费等内容，如果已经包含该部分费用的，则估算清理费用的时候要重点考虑扣除。一般情况下，小件资产的处置是无需投入大额清理费用的。如果是买方上门收购的话，甚至不会发生除人员费用以外的其他费用，这也是俗称的“收破烂”价。

本次评估的 办公用房（板房）的报废物资，残余价值小、运输费用稍高，所以对 办公用房（板房）的报废物资采用“一堆价”进行上门价值评估。

相关的办公用房报废的物品，有些物品甚至价值为零元，有些为“一堆价”，评估师结合现场勘查情况，结合询价市场“收破烂”或相关的专业收购者得出本次的评估价值。

本次评估报废物资的残余价值，要考虑现场无用报废物资及相关垃圾的清运及处理费用。

八、评估程序实施过程和情况

我公司于 2024 年 10 月 17 日接受委托，并着手前期准备工作，于 10 月 18 日对该批办公设备进行了现场勘查，2024 年 10 月 21 日出具评估报告书，实施过程包括以下方面。

（一）接受委托

1. 本公司在洽谈项目时，在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险在评估师可控制范围内的前提下，我们接受委托并签订业务委托书；

2. 指定项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

（二）核实资产

1. 选派项目经理指导产权持有单位或被申请人编制资产申报明细表；

2. 结合项目具体情况，向产权持有单位或被申请人提供所需资料明细清单；

3. 辅助产权持有单位人对评估范围内的资产进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明、其他财务资料等相关评估资料。

4. 评估人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料：

（1）听取有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

（2）对提供的资产评估申报明细表进行账账、账物核实；

（3）现场检查核实资产与验证相关评估资料，对评估范围内的资产进行了现场调查和资产核实，现将情况简要说明如下：

（a）根据产权持有单位填报的明细表进行分类，对各委估资产逐一核实；

（b）根据现场勘察记录进一步修正产权持有单位提供或被申请人的评估申报明细表，并由其签字或盖章，作为评估的依据；

（c）对委托方及产权持有单位提供的评估明细申报表以及相关证明资料均以产权持有单位签字或盖章方式予以确认。

(三) 评定估算

评估人员对从现场调查收集的资料进行分析整理,开展相关市场调查和询价工作,根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型,评定估算委估资产的市场价值,在不违背评估独立性前提下,经委托方同意,与相关当事方进行了沟通,被申请方异议较大。

(四) 编写评估报告

汇集资产评估工作底稿,对各项被估住宅资产的评估结果进行汇总,得出总体评估结果。汇总编写资产评估报告书、评估明细表及评估说明;资产评估机构内部四级审核,并在不影响评估师独立判断的前提下,与委托方进行沟通并听取意见。

(五) 提交评估报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托方反馈意见,对评估报告进行必要的修改后,向委托方提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

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估价。

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)不考虑特殊买家的额外出价。

3. 非持续使用和拆零变现假设

本次评估是假设委估资产非持续使用和拆零变现的前提下。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 利率保持为目前的水平,无重大变化。

(二) 特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化。

- 2、委托方及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。
- 3、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

十、评估结论

评估结论：在评估基准日**2024年10月18日**，叶县人民法院委估的拆除报废办公设备采用市场法评估残余价值为人民币**1,802.80元** (大写：人民币壹仟捌佰零贰元捌角整)。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 10 月 18 日

金额单位：人民币元

项 目		账面原值	评估价值	备注
		A	B	D
1	拆除报废办公用房（板房）的报废物资		1,802.80	
	合 计		1,802.80	

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一） 本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

（二）、委托方及被评估单位应对申报材料和提供的资料的真实性承担法律责任。我们对评估价值的合理性负责。

（三）、评估人员对评估对象的产权给予了关注。我们是以相关资产产权归相关方为前提进行评估的，若因产权等引起的争议，本评估报告将失效。

（四）、本次评估的拆除报废的办公用房（板房）的报废物资价值，是为委托方执行拍卖行为提供价值参考依据，而不是最终的必然成交价，该意见本身并不是对被评估资产的使用、处置等活动的决策意见，资产评估结论是为委托方提供的、供当事人决策参考的依据之一，其最终的成交价还取决于当事人的市场各种综合因素，并考虑决策动机、谈判关系、谈判技巧、市场交易活跃程度、市场需求等综合因素。资产评估师对评估结论的合理性负责，而不对最终的资产业务定价决策负责，特提请报告使用者予以关注。

（五）、评估结论系根据以上原则、假定条件，遵循以上评估方法得出，如果评估结

论所依据的原则、假定条件发生变化，评估结论将不能直接使用。

(八)、附件与报告正文配套使用方为有效。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

(四) 评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，在本评估报告未经国有资产管理部門备案、核准并取得相关批复文件前，本报告不得作为经济行为参考依据。

(六) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字注册资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

(七) 评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不随意向他人提供或公开。

(八) 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2024 年 10 月 18 日起至 2025 年 10 月 17 日止。

十三、评估报告日

评估报告日期：2024年10月21日。

平顶山金诺资产评估事务所

有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年十月二十一日

固定资产评估板房拆除废品评估细表（办公用房，资产编号：
FW2014000002）

被评估单位：叶县人民法院
评估基准日：2024 年 10月18 日

编号	废品名称	账面价值		单位	数量	评估净回收价值		备注
		原值	净值			单价	净值	
1	拆除塑钢窗架			公斤	91.00	0.40	36.40	
2	塑料扣板			公斤	45.00	0.40	18.00	
3	（泡沫）带瓦楞铁皮瓦			公斤	660.00	1.20	792.00	
4	（泡沫）平面铁皮			公斤	432.00	1.20	518.40	
5	卫生间门铝合金			公斤	6.00	14.00	84.00	
6	大铁门			公斤	35.00	1.20	42.00	
7	小铁门			公斤	80.00	1.20	96.00	
8	不锈钢罩			公斤	60.00	3.00	180.00	
9	烟道铁皮			公斤	10.00	1.20	12.00	
10	拆除格栅灯架			公斤	20.00	1.20	24.00	
固定资产拆除报废物资合计					1,439.00	25.00	1,802.80	

被评估单位填表人：万东雨
填表日期：2024年10月18日
评估人员：李广兴