

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市龙岗区供销合作联社横岗社拟资产处置涉及
其所拥有的一台电梯残余价值
资产评估报告

粤汇融评估字 ZB[2024]第 0403 号

广东汇融土地房地产资产评估有限公司

二〇二四年四月二十六日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
一、评估目的	3
二、评估对象与评估范围	3
三、价值类型	3
四、评估基准日	4
五、评估方法	4
六、评估结论及其使用有效期	4
七、特别事项说明	4
资产评估报告正文	6
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	14
十三、评估报告日	14
资产评估报告附件	16
附件一：评估委托书复印件；	
附件二：资产评估师承诺函原件；	
附件三：评估机构《企业法人营业执照》复印件；	
附件四：评估机构备案文件或者资格证明文件；	
附件五：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；	
附件六：资产评估结果汇总表。	

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、申请执行人并经其采用签名、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。

七、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。

八、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披露，并且已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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

十二、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。

深圳市龙岗区供销合作联社横岗社拟资产处置涉及 其所拥有的一台电梯残余价值

资产评估报告摘要

粤汇融评估字 ZB[2024]第 0403 号

深圳市龙岗区供销合作联社横岗社：

广东汇融土地房地产资产评估有限公司接受贵司委托，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，对深圳市龙岗区供销合作联社横岗社所拥有的一台电梯在评估基准日 2024 年 4 月 24 日的残余价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

深圳市龙岗区供销合作联社横岗社拟报废其所拥有的一台电梯，委托本公司对电梯的残余价值进行评估，为深圳市龙岗区供销合作联社横岗社拟资产处置提供价值参考。

二、评估对象与评估范围

评估对象为深圳市龙岗区供销合作联社横岗社所拥有安装在深圳市龙岗区横岗街道松柏路 220 号供销大厦的电梯，该电梯规格为 8 层/8 站/8 门，额定载重为 1000kg。截至评估基准日，此电梯已服役近 28 年，期间机械和电气系统已出现显著老化，包括磨损、松动、接触不良等问题。经权威鉴定机构评估，该电梯已不具备继续维修的价值，因此深圳市龙岗区供销合作联社横岗社已申请对其进行报废处理。本次评估的对象和范围与报废处置的经济行为所涉及的评估对象和范围完全一致。

三、价值类型

残余价值。

残余价值是指是指机器设备、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。

选择残余价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致

的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。需要说明的是，同一资产在不同市场的残余价值可能存在差异。

四、评估基准日

2024年4月24日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用成本法进行评估。

六、评估结论及其使用有效期

采用成本法评估结果如下：深圳市龙岗区供销合作联社横岗社委托评估的安装在深圳市龙岗区横岗街道松柏路220号供销大厦电梯的评估值为**10,900元**（大写金额：人民币**壹万零玖佰整**）。

评估结论详细情况详见评估明细表。本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日2024年4月24日起至2025年4月23日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，评估结论在使用有效期内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

七、特别事项说明

评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本次资产评估在评定估算形成评估结论的过程中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税等财产处置事宜涉及的费用对评估结论的影响。

（二）本次资产评估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，即资产拆零变现预计可收回

价值扣除预计清理费用后的金额。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

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正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳市龙岗区供销合作联社横岗社拟资产处置涉及 其所拥有的一台电梯残余价值

资产评估报告正文

粤汇融评估字 ZB[2024]第 0403 号

深圳市龙岗区供销合作联社横岗社：

广东汇融土地房地产资产评估有限公司接受贵司委托，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，对深圳市龙岗区供销合作联社横岗社所拥有的一台电梯在评估基准日 2024 年 4 月 24 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：深圳市龙岗区供销合作联社横岗社

住所：深圳市龙岗区横岗街道松柏路 220 号供销大厦 7 楼

法定代表人：廖春凡

（二）产权持有人

产权持有单位与委托方为同一单位，即深圳市龙岗区供销合作联社横岗社。

（三）其他评估报告使用人

其它资产评估报告使用人为根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的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。

二、评估目的

深圳市龙岗区供销合作联社横岗社拟报废其所拥有的一台电梯，委托本公司对电梯的残余价值进行评估，为深圳市龙岗区供销合作联社横岗社拟资产处置提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为深圳市龙岗区供销合作联社横岗社所拥有安装在深圳市龙岗区横岗街道松柏路 220 号供销大厦的电梯。

（二）评估范围

委估的电梯规格为 8 层/8 站/8 门，额定载重为 1000kg。截至评估基准日，此电梯已服役近 28 年，期间机械和电气系统已出现显著老化，包括磨损、松动、接触不良等问题。经权威鉴定机构评估，该电梯已不具备继续维修的价值，因此深圳市龙岗区供销合作联社横岗社已申请对其进行报废处理。本次评估的对象和范围与报废处置的经济行为所涉及的评估对象和范围完全一致。

四、价值类型

（一）本次评估选取的价值类型为残余价值。

（二）价值类型定义

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产在非继续利用下拆零变现价值的估计数额，它一般低于市场价值。

（三）选择价值类型的理由

因本次评估的对象为电梯，一般经济使用寿命为 15-20 年，截止评估基准日，委估电梯已使用将近 28 年，其机械和电气系统因老化，导致磨损、松动、接触不良等问题，深圳市龙岗区供销合作联社横岗社已对委估的电梯申请进行报废处置。该类资产属于不可移动设施，一旦拆除无法继续正常使用，本次选用残余价值更能满足本次评估目的需要。

五、评估基准日

经与委托方协商确定，本次资产评估基准日为资产评估师现场勘察之日，即 2024 年 04 月 24 日，资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

六、评估依据

在本次资产评估工作中，我们遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、权属依据和取价依据等，具体如下：

(一) 经济行为依据

- 1、深圳市龙岗区供销合作联社横岗社出具《评估咨询委托书》

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3、《行政事业性国有资产管理条例》（中华人民共和国国务院令 第738号）

4、《深圳市行政事业性国有资产管理办法》（深府办〔2022〕5号）

5、《深圳市本级行政事业单位国有资产处置办法》（2017年版）

6、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

7、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

12、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）

(四) 权属依据

- 1、深圳市龙岗区供销合作联社横岗社提供的《评估咨询委托书》。

(五) 取价依据

- 1、市场询价资料；
- 2、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

七、评估方法

（一）评估方法的选择

评估方法一般可分为市场法、收益法和成本法三种。市场法，是指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各种评估技术方法的总称。收益法，是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。资产评估方法的选择要与评估目的，评估时的市场条件，被评估对象在评估过程中的条件，以及由此所决定的资产评估价值基础和价值类型相适应。

本次评估的价值类型为残余价值，根据本次评估目的及委估资产的特点，由于评估基准日市场缺乏与评估对象相同或相似的可比交易案例，无法采用市场法；本次评估目的为拟进行报废资产处置，评估对象不能在原地按原用途继续使用，也不具备独立获利能力，因此也不宜采用收益法。根据本次评估目及价值类型，在资产非原地、非原用途、非持续使用原则下，以残余价值为依据，评估基准日可以测算评估对象残余物可回收价值，并可计算获取评估对象的拆除清理费用，因此，可采用成本法进行价值评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用成本法对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，

形成合理评估结论。

（二）评估方法的介绍

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。

具体评估方法如下：

本次评估的对象是电梯，其常规经济使用寿命介于 15 至 20 年之间。然而，至评估基准日止，评估对象已服役近 28 年，明显超出了其预期使用寿命。由于机械和电气系统的老化，已出现磨损、松动和接触不良等问题，进而产生了安全隐患。鉴于此，深圳市龙岗区供销合作联社横岗社已申请对其进行报废处理。

通过市场询价来确定其重置价格，并结合残值率来估算其残余价值。评估值是以不含税价格计算的。

评估值的计算公式如下：

评估值 = 评估基准日重置价 × 残值率

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）接受委托

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，接受委托。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、产权持有人等相关当事方准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

（六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

2、根据所采用的评估方法，进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制出具评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告。

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整。

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人的待估资产造成重大不利影响；

4. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效

十、评估结论

(一) 评估结果

采用成本法评估结果如下：深圳市龙岗区供销合作联社横岗社委托评估的安装在深圳市龙岗区横岗街道松柏路220号供销大厦电梯的评估值为**10,900**元(大写金额：人民币**壹万零玖佰**整)。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

(二) 评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2024年04月24日起至2025年04月23日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，

评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估为资产处置项目，由于年限久远无法获取购置发票和合同，根据深圳市龙岗区供销合作联社横岗社提供《评估咨询委托书》确认权属信息。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估为资产处置项目，暂未确定具体的处置日期。

（四）本次资产评估在评定估算形成评估结论的过程中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税等财产处置事宜涉及的费用对评估结论的影响。

（五）本次资产评估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，即资产拆零变现预计可收回价值扣除预计清理费用后的金额。

（六）其他需要说明的事项

本次评估中因残值率一般已包含拆运费用，因此不在单独估算拆运费用
评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（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师不承担责任。

（三）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。

（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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，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方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2024 年 4 月 26 日，为评估结论形成的日期。

(本页无正文)

评估机构：广东汇融土地房地产资产评估有限公司

资产评估师签名：_____

中国·深圳

资产评估师签名：_____

二〇二四年四月二十六日

资产评估报告附件

附件一：评估委托书复印件；

附件二：资产评估师承诺函原件；

附件三：评估机构《企业法人营业执照》复印件；

附件四：评估机构备案文件或者资格证明文件；

附件五：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；

附件六：资产评估结果汇总表。