本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**上海市民族和宗教事务局**

**拟资产报废涉及的部分固定资产价值**

**资产评估报告**

三联评报字（2023）第111号

（共1册，第1册）

上海三联资产评估有限公司

2023年12月19日

**目 录**

[声 明 1](#_Toc495501547)

[摘 要 2](#_Toc495501548)

[正 文 3](#_Toc495501549)

[一、绪言 3](#_Toc495501550)

[二、委托人和其他资产评估报告使用人概况 3](#_Toc495501551)

[三、评估目的 3](#_Toc495501552)

[四、评估对象和评估范围 3](#_Toc495501553)

[五、价值类型和定义 4](#_Toc495501554)

[六、评估基准日 4](#_Toc495501555)

[七、评估依据 4](#_Toc495501556)

[八、评估方法 5](#_Toc495501557)

[九、评估程序实施过程和情况 6](#_Toc495501558)

[十、评估假设 7](#_Toc495501559)

[十一、评估结论 7](#_Toc495501560)

[十二、特别事项说明 8](#_Toc495501561)

[十三、评估报告使用限制说明 8](#_Toc495501562)

[十四、资产评估报告日 8](#_Toc495501563)

[十五、签名盖章 9](#_Toc495501564)

[附 件 10](#_Toc495501565)

# 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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、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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、没有评估机构的书面同意，委托人和相关当事人不得将评估报告的部分或全部内容发表在公开媒体上，或提供给除评估报告使用者之外的第三方。

# 摘 要

**一*、*委托人：**上海市民族和宗教事务局

**二、产权持有人：**上海市民族和宗教事务局

**三、其他资产评估报告使用人：**根据《资产评估委托合同》的约定，本次评估除委托人及国家法律、法规规定的报告使用者之外，无其他评估报告使用人。

**四、评估目的：**上海市民族和宗教事务局拟报废处置一批固定资产，本次评估目的是为该经济行为进行报废鉴定及价值估算，并发表专业意见。

**五、评估基准日：**2023年12月15日

**六、评估对象及评估范围：**本次资产报废处置行为涉及的部分固定资产，共计134台（件），《报废资产明细表》列示的账面原值为1,169,104.00元，账面净值为0.00元。

**七、价值类型：**残余价值

**八、评估方法：**市场法

**九、评估结论：**上海市民族和宗教事务局委估的部分固定资产共计134台（件），账面原值为1,169,104.00元，账面净值为0.00元，经鉴定，全部为可报废资产，在评估基准日2023年12月15日的评估价值为人民币3,914.00元（大写：叁仟玖佰壹拾肆元整）。

**十、评估结论使用有效期：**自2023年12月15日至2024年6月14日

**十一、特别事项说明：**无

**以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。**

# 正 文

## 一、绪言

**上海市民族和宗教事务局：**

上海三联资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，对上海市民族和宗教事务局拟实施资产报废行为涉及的部分固定资产在2023年12月15日的残余价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 二、委托人和其他资产评估报告使用人概况

㈠、委托人

名 称： 上海市民族和宗教事务局

性 质： 机关

地 址： 上海市浦东新区世博村路300号7号楼

负 责 人： 陈昶

㈡、其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》的约定，本次评估除委托人及国家法律、法规规定的报告使用者之外，无其他评估报告使用人。

## 三、评估目的

上海市民族和宗教事务局拟报废处置一批固定资产，本次评估目的是为该经济行为提供报废鉴定及价值估算，并发表专业意见。

该经济行为已经委托单位党组会议讨论通过，详见《党组会议纪要》。

## 四、评估对象和评估范围

㈠、评估对象和评估范围：上海市民族和宗教事务局拟报废处置的部分固定资产，共计134台（件），《报废资产明细表》列示的账面原值为1,169,104.00元，账面净值为0.00元。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的对象和范围一致。

㈡、产权持有人：上海市民族和宗教事务局

㈢、评估对象基本情况：

1、评估对象主要包括台式电脑主机、笔记本电脑、照相器材、空调、网站设备及办公家具等。该批资产已达到可报废年限，损坏或老化严重，无法继续使用。本次待报废的台式电脑硬盘因需涉密处理均已拆除。评估对象现主要存放在世博村路300号7号楼办公室及服务器机房。

2、评估对象不存在其他限制条件。

## 五、价值类型和定义

根据《资产评估委托合同》所确定的评估目的、特定市场条件及评估对象状况，本次资产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。

## 六、评估基准日

1、本项目评估基准日是2023年12月15日；

2、资产评估基准日经与委托人商定后，选定为现场勘查日当天，以使鉴证结果和评估价值能最大限度地贴近评估对象于评估基准日的实际状况，并使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

## 七、评估依据

㈠、经济行为依据

《党组会议纪要》

㈡、法规依据

1、《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二十一次会议通过）；

2、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日，中华人民共和国国务院令第91号发布）；

3、《行政单位财务规则》（财政部令第71号）；

4、《行政单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第35号）；

5、《上海市市级行政单位国有资产管理暂行办法》（沪财行（2010）62号）；

6、《上海市市级行政单位国有资产处置管理办法》（沪府机管（2011）203号）。

㈢、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、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；

8、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

㈣、权属依据

资产购置合同、发票等

㈤、取价及参考依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；

2、《上海市市级行政单位固定资产报废标准》（试行）；

3、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料。

## 八、评估方法

㈠、评估方法的种类及适用条件

资产评估常用方法有市场法、收益法和成本法三种。

市场法也称比较法、市场比较法，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。

采用市场法评估资产的前提条件是：①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；②有关交易的必要信息可以获得。

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

采用收益法评估资产的前提条件是：①被评估资产的未来预期收益可以合理预测并用货币计量；②预期收益所对应的风险可以度量；③收益期限能够确定或者合理预期。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

采用成本法评估资产的前提条件是：①评估对象能正常使用或者在用；②评估对象能够通过重置途径获得；③评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

㈡、评估方法的选择

本次评估对象为待报废处置的固定资产，已无法继续使用或继续使用不经济，不符合采用成本法评估的前提条件；待报废资产除了处置变现外，无法产生收益，故不符合采用收益法评估的前提条件；废旧物资回收现已形成一个较成熟的公开交易市场，各类资产均有公开市场价格或可取得市场报价，符合市场法评估的前提条件，故本项目采用市场法进行评估。

㈢、评估方法的运用过程：

报废资产评估值=资产回收价-清理费用

资产回收价的确定：对于回收市场直接按件数计价的资产，根据评估人员调查的市场成交价或市场报价确定回收价；对于按重量计价的资产，根据评估对象的规格型号查询其所用的材料及重量，并根据废旧材料的单位重量回收价计算确定评估对象的回收价。

清理费用主要考虑人工拆卸费及搬运费，根据资产的安装位置、形状、体积、数量等因素综合确定。

## 九、评估程序实施过程和情况

我们根据资产评估的有关准则和有关规定，对评估范围内的资产进行报废鉴定及评估，具体步骤如下：

1、在充分了解本次评估目的、价值类型、确定评估范围、选定评估基准日的基础上，与资产评估委托人签订《资产评估委托合同》。

2、在掌握评估对象基本情况的前提下组成评估小组，拟定评估方案，作出工作计划的安排。

3、根据委托人提供的相关资料，以及填报的《报废资产明细表》，检查核实资产和验证委托人提供资料的真实性。

4、根据《报废资产明细表》以及收集的资料，结合委托人的会计记录数据进行相关核对、询问和取证；对实物资产进行现场核实、勘察、调查与记录，并与资产管理人员沟通，获取使用与维护资料，了解资产的经营和管理情况；查阅资产的产权证明文件等相关资料。

5、在上述基础上，判断委估资产的技术、经济状况，鉴定设备是否处于报废状态。对于可报废设备选择残余价值，采用市场法评估；对经鉴定处于尚可使用状态的设备，作出不同意报废的意见。

6、对可报废设备，开展市场调研询价工作，收集市场价格信息，扣除必要的相关费用，得出其净回收价值。并进行整理汇总分析工作，起草资产评估报告，经过三级审核，出具资产评估报告。

## 十、评估假设

㈠、一般假设

1、交易假设：假设所有待评估的资产已经处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设：假设委估资产拟进入交易的市场具备充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买卖双方地位平等，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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

㈡、特殊假设

1、假设评估对象按照其设计用途已无法使用，或修复费用不经济，或继续使用其使用成本超过其合理范围。

2、假设国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3、假设评估对象所在市场的物价保持稳定。

4、假设利率、汇率保持目前水平，无重大变化。

**根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，我们将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。**

## 十一、评估结论

上海市民族和宗教事务局委估的部分固定资产共计134台（件），账面原值为1,169,104.00元，账面净值为0.00元，经鉴定，全部为可报废资产，在评估基准日2023年12月15日的评估价值为人民币3,914.00元（大写：叁仟玖佰壹拾肆元整）。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见《报废资产明细表》。

本项目评估结论的使用有效期自评估基准日起半年有效，即自2023年12月15日至2024年6月14日。

## 十二、特别事项说明

无

## 十三、评估报告使用限制说明

㈠、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

㈡、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；

㈢、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；

㈣、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。

## 十四、资产评估报告日：2023年12月19日。

（本页以下无正文）

（本页无正文）

## 十五、签名盖章

评估机构：上海三联资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

# 附 件

一、经济行为文件

二、委托人统一社会信用代码证书复印件

三、委托人承诺函

四、评估人员承诺函

五、上海市财政局备案公告复印件

六、上海三联资产评估有限公司营业执照复印件

七、本项目评估人员资质证书复印件

八、资产评估委托合同

九、评估对象现场照片

十、报废资产明细表