

本报告依据中国资产评估准则编制

七台河市新兴区红旗镇人民政府拟资产拍卖评估项目

资产评估报告

黑丰利评报字（2024）第 189 号

（共一册，第一册）

黑龙江丰利资产评估有限公司

2024 年 11 月 21 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2323020026202400206
合同编号:	黑丰利评委字(2024)第189号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	黑丰利评报字(2024)第189号
报告名称:	七台河市新兴区红旗镇人民政府拟资产拍卖评估项目资产评估报告
评估结论:	1,300.00元
评估报告日:	2024年11月21日
评估机构名称:	黑龙江丰利资产评估有限公司
签名人员:	王雪莲 (资产评估师) 会员编号: 23000408 赵华 (资产评估师) 会员编号: 23080061
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年11月21日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	14
十三、评估报告日	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	15
附 件	16

资产评估报告声明

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本资产评估报告；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。

资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

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。

四、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。

五、评估对象涉及的资产是由委托人确认；委托人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

六、资产评估机构和资产评估师均与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。

七、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。

八、资产评估师对评估对象的勘察是按常规方法进行的，仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

七台河市新兴区红旗镇人民政府拟资产拍卖评估项目

资产评估报告

黑丰利评报字（2024）第 189 号

摘 要

七台河市新兴区红旗镇人民政府：

黑龙江丰利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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对委托人拟资产拍卖所涉及的阳光智能温室资产在 2024 年 11 月 12 日的残余价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

依据《新兴区红旗镇专题会议纪要》（2024 年 11 月 11 日），因突发暴雪导致红旗农业休闲观光谷（一期）（二期）阳光智能温室坍塌损毁，七台河市新兴区红旗镇人民政府拟对损毁后阳光智能温室资产进行拍卖处置，以了解其在评估基准日 2024 年 11 月 12 日的残余价值，为委托人进行毁损阳光智能温室资产拍卖处置提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，确定本次评估对象是七台河市新兴区红旗镇人民政府申报的拟拍卖处置阳光智能温室资产的残余价值单价。

本次评估范围是七台河市新兴区红旗镇人民政府申报的红旗农业休闲观光谷（一期）（二期）阳光智能温室。

三、价值类型

本项目资产评估价值类型选用残余价值。

四、评估基准日

本次评估基准日为2024年11月12日。

五、评估方法

本次资产评估采用的评估方法为市场法。

六、评估结论及有效期限

七台河市新兴区红旗镇人民政府拟拍卖处置所涉及的阳光智能温室资产在评估基准日的评估价值（单价）为：

人民币壹仟叁佰圆每吨（RMB1,300.00元/吨）。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

本项目资产评估报告日为2024年11月21日。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目全部情况应认真阅读资产评估报告书全文。

七台河市新兴区红旗镇人民政府拟资产拍卖评估项目

资产评估报告

黑丰利评报字（2024）第 189 号

正文

七台河市新兴区红旗镇人民政府：

黑龙江丰利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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对委托人拟资产拍卖所涉及的阳光智能温室资产在 2024 年 11 月 12 日的残余价值进行了评估。现将评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人

（一）委托人和被评估单位

名称：七台河市新兴区红旗镇人民政府

统一社会信用代码：11230902001820537G

类型：机关

住所：黑龙江省七台河市新兴区红旗路 153 号

负责人：吴庆喜

（二）委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位是同一主体。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人（被评估单位）和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

依据《新兴区红旗镇专题会议纪要》（2024年11月11日），因突发暴雪导致红旗农业休闲观光谷（一期）（二期）阳光智能温室坍塌损毁，七台河市新兴区红旗镇人民政府拟对损毁后阳光智能温室资产进行拍卖处置，以了解其在评估基准日2024年11月12日的残余价值，为委托人进行毁损阳光智能温室资产拍卖处置提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，确定本次评估对象是七台河市新兴区红旗镇人民政府申报的拟拍卖处置阳光智能温室资产的残余价值单价。

本次评估范围是七台河市新兴区红旗镇人民政府申报的红旗农业休闲观光谷（一期）（二期）阳光智能温室。

（一）权属情况

依据委托人提供的《新兴区红旗镇专题会议纪要》（2024年11月11日），及现场当事人员介绍本次评估对象为七台河市新兴区红旗镇资产。

（二）资产概况

本次评估对象为红旗农业休闲观光谷（一期）（二期）阳光智能温室，因突发暴雪导致坍塌损毁。现场残留阳光智能温室的钢管、角钢等钢结构残余材料。

（三）经济状况

本次评估对象已经损毁。

纳入评估范围的资产与经济行为文件约定的资产范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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为 2024 年 11 月 12 日。

本次评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

本报告的评估基准日与资产评估委托合同的评估基准日一致。

六、评估依据

在本次评估中，我们的评估依据主要包括资产评估经济行为依据、政策法规依据、以及产权界定时的产权证明文件，评定估算时采用的取价标准和其他参考资料等，具体如下：

（一）行为依据

- 1、《新兴区红旗镇专题会议纪要》（2024 年 11 月 11 日）；
- 2、《资产评估委托合同》

（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 日中华人民共和国主席令第 46 号；

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；

3、《国有资产评估管理办法》（国务院1991年11月16日发布的第91号令）；

4、其他有关法律、法规等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43号文）；
2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号文）；
3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号文）；
4、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号文）；
5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号文）；

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号文）；
7、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号文）；
8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号文）；
10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号文）；
11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号文）。

（四）产权依据

1、《新兴区红旗镇专题会议纪要》（2024年11月11日）；
2、其他有关资料。

（五）取价依据

1、《最新资产评估常用数据与参数手册》；
2、评估师现场勘查、市场调查及网上询价取得的有关评估资料等。

七、评估方法

(一) 本次评估选用的评估方法为：市场法。

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。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

由于废品二手交易活动较活跃，通过询价得知近期成交的与评估对象相同或相似的资产，根据委托方的评估目的，结合评估资产实际情况，按照评估方法的有关规定对本次参评资产选用市场法进行评定。

价值估算公式如下：

评估值单价=参照物评估对象调整值的算术平均值

参照物资产调整值=交易价格×相关因素修正系数

(二) 不采用成本法的理由如下：

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。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

本次评估对象已经损毁不能持续使用，无法确定估测被评估资产的现行再取得成本；因不能满足使用成本法的基本前提，故不选用成本法进行评估。

(三) 不采用收益法的理由如下：

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

因本次评对象已经损毁不能单独产生收益，不具备采用收益法的基本前提，故不宜采用收益法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的相关资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

拟定评估计划，根据资产评估准则的要求，布置资产评估申报表、准备资料清单。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实调查。

1、资产核实

(1) 指导委托人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导委托人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件、资料等。

（2）初步审查和完善委托人填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给委托人对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在委托人工作人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对委估资产进行了现场勘查。

（四）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

（七）出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及

其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

九、评估假设

由于被评估单位各项资产所处宏观环境变化，必须建立一些假设以充分支持所得出的评估结论。

在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）交易假设

交易假设是假定待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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。

（三）一般假设

1、对于纳入本次评估范围的资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证；

2、我们对价值的估算是根据评估基准日本地和临近地区货币购买力做出的；

3、评估测算涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动，不考虑通货膨胀因素影响，价格均为不变价；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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、评估结论

黑龙江丰利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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对委托人拟资产拍卖所涉及的阳光智能温室资产在 2024 年 11 月 12 日的残余价值进行了评估。得出如下评估结论：

七台河市新兴区红旗镇人民政府拟拍卖处置所涉及的阳光智能温室资产在评估基准日的评估价值（单价）为：

人民币壹仟叁佰圆每吨（RMB1,300.00 元/吨）。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中发现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）我们提请报告使用人注意以下内容：

（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报告结论。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意

见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（三）评估程序受到限制的情形；

评估师未对评估资产的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测。

（四）评估资料不完整的情形；

本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

至报告发出日被评估单位未申报与评估对象相关的法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其他或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

本次评估未考虑评估对象租赁、他项权利对评估值的影响；未考虑评估对象可能存在的应交而未交的税、规费等对评估结论的影响；未考虑评估对象办理权属过户手续所需缴纳税、规费等评估结论的影响。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

截止至资产评估报告日，未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

1、本次评估，评估值中不包含增值税，不包含交易过程中的相关税费。

2、评估结论仅为本次评估目的提供价值参考，不应作为本次经济行为可实现价格的保证；本次评估结论未考虑未来处置风险，国家宏观

经济政策发生变化，市场供求关系发生变化，市场结构转变，自然力和其他不可抗力等因素对评估对象价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的交易价格等对评估价值的影响。相关各方应在本报告的有效期间内合理使用评估结果。

3、委托人及被评估单位对其提供的数据、报表等资料的真实性、完整性负责。

4、评估机构仅对评对象在评估基准日的残余价值发表专业意见，不对评估对象的权属状况发表意见，本报告结论不应视为评估对象权属任何保证。

资产评估报告使用人应注意以上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）资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2、资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定

的除外。

(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、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。

十三、评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 11 月 21 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师:



资产评估师:



黑龙江丰利资产评估有限公司

二〇二四年十一月二十一日



附件

- 附件一、资产评估明细表；
- 附件二、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件三、委托人（被评估单位）营业执照（代码证）复印件；
- 附件四、委托人和其他相关当事人承诺函；
- 附件五、签名资产评估师承诺函；
- 附件六、评估机构营业执照复印件；
- 附件七、评估机构单位会员证书复印件；
- 附件八、签字资产评估师执业会员证书。