

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

淮南市顺辉锚固有限公司破产清算项目  
资产评估报告

皖大众评报字(2024)第 0020 号



安徽大众房地产资产评估造价有限公司

中国 安徽

二〇二四年三月十五日

## 目 录

声 明 .....	2
摘 要 .....	5
资产评估报告正文 .....	9
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 .....	9
二、评估目的 .....	9
三、评估对象与范围 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	11
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	19
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	21
十一、特别事项说明 .....	21
十二、评估报告使用限制说明 .....	24



## 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、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

三、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。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；据此编制的本资产评估报告书也会因提供资料的虚假或隐瞒事实真相而失效。

五、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本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

六、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本资产评估报告的使用人。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。本报告评估结论是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表的专业意见，评估结论不等同于评估对象可实现价格，



不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

八、评估报告使用者应认真阅读评估报告全文。本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，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。

九、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。

十、除评估报告书载明的相关内容，我们未发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大瑕疵事项。但是，评估报告使用者应当不完全依赖本资产评估报告书，而应对资产权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

十一、对影响评估结论的瑕疵事项，委托人及相关当事方在委托时和本评估机构现场工作期间未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉或无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、本项目评估机构及注册评估师不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。



## 释 义

一、本资产评估报告书除特别说明外，均以人民币为报告本位币。

### 二、单位简称

序号	单位名称	简称
1	淮南市顺辉锚固有限公司	顺辉锚固公司
2	淮南市顺辉锚固有限公司管理人	管理人



# 淮南市顺辉锚固有限公司破产清算项目

## 资产评估报告

### 摘要

皖大众评报字(2024)第 0020 号

安徽大众房地产资产评估造价有限公司接受淮南市顺辉锚固有限公司管理人的委托，对淮南市顺辉锚固有限公司拟破产清算而涉及的资产在 2024 年 3 月 8 日及相关前提下的市场价值进行了评估，现将评估情况及结论摘要如下：

一、委托人：淮南市顺辉锚固有限公司管理人。

二、被评估单位：淮南市顺辉锚固有限公司。

三、评估目的：根据淮南市顺辉锚固有限公司管理人与安徽大众房地产资产评估造价有限公司签订的《评估业务约定书》的要求，对淮南市顺辉锚固有限公司拟破产清算而涉及的资产进行评估，为管理人拟对破产企业进行破产清算而涉及的淮南市顺辉锚固有限公司资产提供市场价值参考。

四、评估对象和评估范围

评估对象为管理人申报的淮南市顺辉锚固有限公司破产清算所涉及的顺辉锚固公司名下资产的市场价值。

评估范围为管理人申报的淮南市顺辉锚固有限公司破产清算所涉及的顺辉锚固公司名下有证房地产、无证建（构）筑物、附属物及其他辅助设施、车辆、专利权相关资产的市场价值。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2024 年 3 月 8 日。

七、评估方法：

（一）有证房地产：采用房地合一的评估方法。用市场法和基准地价系数修正法求得楼面地价，再采用成本法求取建筑物评估单价；则有证房地产的评估单



价=楼面地价+建筑物评估单价。

(二) 无证建（构）筑物：成本法。

(三) 附属物及其他辅助设施：成本法。

(四) 车辆：市场法。

(五) 专利权：收益法。

## 八、评估结论

本评估公司评估人员实施了实地查勘、市场调查、询证等程序，在 2024 年 3 月 8 日，纳入本次评估范围内的淮南市顺辉锚固有限公司破产清算项目所涉及资产的市场价值为：**RMB4739.84 万元**，大写人民币肆仟柒佰叁拾玖万捌仟肆佰元整，评估结果分类汇总如下：

序号	项 目	评估结果（万元）
一	有证房地产	4410.22
二	无证建（构）筑物	121.06
三	附属物及其他辅助设施	205.35
四	车辆	3.21
五	专利权	0
六	资产总计（一+二+三+四+五）	<b>4739.84</b>

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为2024年3月8日至2025年3月7日。

## 九、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，本项目评估报告使用者应予以关注：

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、本次评估时，淮南市顺辉锚固有限公司破产清算项目所涉及资产的公司、



发票、资金支付凭证未能提供，也未能提供委估资产的财务账簿及固定资产卡片账。

本次评估时，评估人员依据现场实际盘点确定实物类资产的数量和品类，无法有效核对购置合同、发票、资金支付凭证，无法有效确认权属。

2、本次评估时，评估人员以委托人和资产所属单位能够共同确认上述委估资产的权属作为假设前提，对上述委估资产价值进行了评估测算，相关报告使用人应当充分考虑该假设前提对评估结论的影响。

## (二)评估程序受到限制的情形

1、本次评估时，由于委托人和资产所属单位无法提供财务资料和委估资产的合同、发票及资金支付凭证，所以无法与资产所属单位提供的资产评估申报表中的有关记录数据进行核对，无法查阅、收集委估资产的产权证明文件、无法查验权属资料。

2、本次评估时，评估人员以委托人和资产所属单位能够共同确认委估资产的权属、数量、面积、建成年代、结构等作为假设前提，对委估资产的价值进行了评估测算，相关报告使用人应当充分考虑该假设前提对评估结论的影响。

## (三)评估资料不完整的情形

本次评估时，资产占有单位存在着较为严重的财务资料不完整、原始凭证缺失等情况。委托人和资产所属单位未能提供评估范围内资产的财务账簿资料；未能提供评估范围内资产的合同、发票及资金支付凭证等相关权属证明资料；无完整的项目的设计、规划、建设、验收等资料，评估人员仅能依据现场实际盘点确定实物类资产的数量和品类，评估资料不完整。

## (四)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估时，评估人员无法确认顺辉锚固公司在评估基准日是否存在的法律、经济等未决事项。



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

本次评估未考虑与评估对象有关的担保、租赁等事项,评估报告相关使用人应以现场实际踏勘交接为准。

(六)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

本次评估时,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。

(七)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:

本次评估时,未发现本次经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。**提请报告使用者注意:**本评估结论系对评估基准日资产价值的公允反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出,评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下,以及委托人所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

评估基准日后,报告有效期以内,资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整,若资产价值类型或价格标准发生变化,并对评估值产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结果,应当阅读资产评估报告正文。



# 淮南市顺辉锚固有限公司破产清算项目 资产评估报告

## 正文

皖大众评报字[2024]第 0020 号

### 淮南市顺辉锚固有限公司管理人：

安徽大众房地产资产评估造价有限公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，选取市场价值类型，采用相应的评估方法，按照必要的评估程序，对淮南市顺辉锚固有限公司破产清算所涉及的资产在 2024 年 3 月 8 日及相关前提下的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。(本资产评估报告书除特别说明外，均以人民币为报告本位币)：

### 一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

#### (一)、委托人与产权持有人简介

##### 1.本项目的委托人：

淮南市顺辉锚固有限公司管理人。

##### 2.本项目的产权持有人：

淮南市顺辉锚固有限公司。

#### (二) 其他资产评估报告使用人

本报告仅为本次估价目的服务，在此行为实现的过程中，除以上经济行业涉及的各方外，不排除其他相关方会阅读到本评估报告，但我们对其他相关方基于自身立场对本报告的理解不负任何责任。

### 二、评估目的

根据淮南市顺辉锚固有限公司管理人与安徽大众房地产资产评估造价有限公司签订的《评估业务约定书》的要求，对淮南市顺辉锚固有限公司拟破产清算而涉及的资产进行评估，为管理人拟对破产企业进行破产清算而涉及的淮南市顺



辉锚固有限公司资产提供市场价值参考。

### 三、评估对象与范围

评估对象为管理人申报的淮南市顺辉锚固有限公司破产清算所涉及的顺辉锚固公司名下资产的市场价值。

评估范围为管理人申报的淮南市顺辉锚固有限公司破产清算所涉及的顺辉锚固公司名下有证房地产、无证建（构）筑物）、附属物及其他辅助设施、车辆、专利权相关资产的市场价值。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估范围具体明细如下：

#### 1、有证房地产：

序号	项目名称	不动产权证号	建筑结构	所在层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年代 (年)	状况描述
1	锚网车间、102	皖(2016)淮南市不动产权第0010489号	钢结构	1/1F	公共设施	10499.04	2012	塑钢窗，内有行车
2	锚杆车间	皖(2016)淮南市不动产权第0010493号	钢结构	1/1F	工业	7569.96	2012	塑钢窗，内有行车
3	锚固剂车间	皖(2016)淮南市不动产权第0010490号	钢结构	1/1F	公共设施	4468.96	2012	塑钢窗，内有行车
4	办公楼、301、201、401、501	皖(2016)淮南市不动产权第0010492号	钢混	1-5/5F	公共设施	4097.36	2012	室内1-5层地板砖地面，部分矿棉板吊顶，墙面粉刷乳胶漆，外立面涂料饰面，彩铝窗
5	检验检测楼、201、202	皖(2016)淮南市不动产权第0010491号	框架	1-2/2F	公共设施	607.4	2012	室内1层地板砖地面；2层水泥地坪，墙面刷白，彩铝窗，外立面刷白
6	配电房	皖(2016)淮南市不动产权第0010488号	框架	1/1F	公共设施	271.33	2012	室内墙面刷白，水泥地坪
合计		--	--	--	--	<b>27514.05</b>	--	



## 2、无证建（构）筑物

序号	项目名称	建筑结构	所在层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	状况描述
1	水泵房 1	混合	1/1F	附属用房	86	砖砌墙体, 水泥地坪, 彩钢板顶, 外立面水泥砂浆抹面
2	简易房仓库 (紧邻水泵房 1)	简易结构	1/1F	附属用房	86	钢柱支撑, 水泥地坪, 彩钢板顶
3	水泵房 2	混合	1/1F	附属用房	40.57	砖砌墙体, 水泥地坪, 外立面水泥砂浆抹面
4	夹芯板仓库 (紧邻锚固剂车间)	简易结构	1/1F	附属用房	73.08	墙体夹芯板维护, 夹芯板顶, 水泥地坪, 塑钢窗
5	钢架棚	简易结构	1/1F	附属用房	768.84	钢柱支撑, 水泥地坪, 彩钢板顶
6	仓库 (板房)	简易结构	1/1F	附属用房	704	墙体夹芯板维护, 部分砖砌墙体, 塑钢窗, 水泥地坪
7	厕所	混合	1/1F	附属用房	63.13	外立面及内部墙面贴墙砖
8	板房	简易结构	1/1F	附属用房	210.56	水泥地坪
9	配料间	简易结构	1/1F	附属用房	281.6	墙体夹芯板维护, 夹芯板顶, 水泥地坪, 钢柱支撑
合计		--	--	--	<b>2313.78</b>	

## 3、附属物及其他辅助设施:

序号	项目名称	数量	单位 (棵、盏、项、m <sup>2</sup> 等)	备注
1	门口水池	1	项	29.45 m <sup>2</sup>
2	水池①	2	口	1.72m <sup>3</sup>
3	水池②	2	口	2.08m <sup>3</sup>
4	水池③	1	口	2.02m <sup>3</sup>
5	水池④	1	口	2.12m <sup>3</sup>
6	蓄水池①	27.2	m <sup>2</sup>	6.8m*4m
7	蓄水池②	17	m <sup>2</sup>	1.7m*10m, 深 2.2m
8	水泥路面	11684.03	m <sup>2</sup>	
9	围墙①	733.25	m <sup>2</sup>	高 3.5m, 长 187.5m
10	围墙②	61.94	m <sup>2</sup>	高 1.9m, 长 32.6m
11	道闸	1	项	6.5m
12	电动伸缩门	1	项	16m
13	路灯	22	盏	高 4.8m
14	门牌石	1	项	长 14.55m, 高 2.1m, 厚 0.75m



15	大门处花坛绿植	105	m <sup>2</sup>	
16	花坛绿植①	140.8	m <sup>2</sup>	
17	花坛绿植②	273.18	m <sup>2</sup>	
18	花坛绿植③	220	m <sup>2</sup>	
19	厂房边绿化	442.22	m <sup>2</sup>	
20	香樟	22	棵	胸径 22 cm
21	香樟	10	棵	胸径 30 cm
22	栾树	9	棵	
23	桂花	20	棵	
24	冬青	1	棵	
25	其他树木①	8	棵	
26	其他树木②	6	棵	

#### 4、车辆

序号	项目名称	数量	单位	备注
1	重型普通货车 1 辆	10.43	吨	车牌：皖 D22945，整备质量为 10430kg， 型号：解放牌 CA1310P63K2L6T10E，发动 机号：01807644，注册登记日期：2011-2-16
2	小型货车 1 辆	--	吨	车牌：皖 D78837，品牌：江铃

#### 5、专利权

序号	项目名称	数量	单位
1	专利权	1	项

### 四、价值类型及其定义

#### 1、价值类型

根据评估目的和报告用途，本次评估采用的价值类型为市场价值。

#### 2.价值类型定义

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压制的情况下，某项资产或服务在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 3.选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 3 月 8 日（依据委托合同约定）。

除本报告第十二节“特别事项说明”中提示的相关内容，评估基准日对评估结果的影响符合常规情况，无其他特别因素。

评估中所采用的价格、税率、费率、存贷款利率等均为评估基准日的标准。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

- 1、本项目《评估业务约定书》；
- 2、其他有关行为依据。

### （二）法规依据

- 1.《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）；
- 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二十一次会议通过）；
- 3.《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 4.《中华人民共和国会计法》；
- 5.《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6.《中华人民共和国土地管理法》；
- 7.《中华人民共和国企业所得税法》；
- 8.《企业会计准则》和其他相关会计制度；
- 9.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 10.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）；
- 11.其他有关法律法规依据。



### （三）评估准则依据

- 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——资产评估方法》（中评协<2019>35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-利用专家工作及及相关报告》（中评协<2017>35号）；
- 9.《资产评估执业准则-企业价值》（中评协<2018>38号）；
- 10.《资产评估执业准则-无形资产》（中评协<2017>37号）；
- 11.《资产评估执业准则-机器设备》（中评协<2017>39号）；
- 12.《资产评估执业准则-不动产》（中评协<2017>38号）；
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协<2017>46号）；
- 14.《资产评估价值类型指导意见》（中评协<2017>47号）；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协<2017>48号）；
- 16.其他参考的评估准则依据。

### （四）权属依据

- 1.委托人提供填报的《资产申报评估明细表》；
- 2.委托人提供的《不动产权证》复印件等；
- 3.其他有关产权依据。

### （五）取价依据及其他

- 1.询价资料；
- 2.中国财政出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；



3.国家有关部门、金融机构发布的统计数据、技术标准、利率税率水平及价格信息等资料；

4.委评资产现场勘察资料；

5.国家统计局发布的统计资料；

6.本机构评估人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料；

7.委托人提供的其他与资产评估有关的资料；

8.本机构评估人员认为科学、必要的其他评估依据。

## 七、评估方法

### (一)评估的基本方法

资产评估的基本方法包括：市场法、成本法和收益法等。

市场法适用于资产市场发育较完善，当存在有同类资产的二手交易市场或较多的交易实例时运用“市场法”，是获取资产价值较为简捷的方法。

收益法是对资产未来产生的净利润或净现金流量按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。

成本法是指用现时条件下重新购置和建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，再用重置成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

### (二)评估方法的选择

1、有证房地产：采用房地合一的评估方法。用市场法和基准地价系数修正法最终求得楼面地价，再采用成本法求取建筑物评估单价，则有证房地产的评估单价=楼面地价+建筑物评估单价。

淮南市土地定级估价资料已于 2020 年公布实施，估价对象占用宗地在基准



地价定级覆盖范围内，故适合采用基准地价系数修正法进行评估。通过调查，待估宗地所在区域与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例较多，可以采用市场比较法评估。估价人员在综合考虑影响土地价格因素的基础上，综合确定采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

估价对象的客观购建成本数据较易取得，符合成本法的运用条件，故本次评估选用成本法求取建筑物的市场价格。

## 2、无证建（构）筑物、附属物及其他辅助设施等资产：

估价对象属于工业用房及配套附属用房及构筑物，本区域与估价对象类似的交易案例较少，不适合使用市场法评估；估价对象为工业用房，工业企业整体收益由房屋建筑物、构筑物、附属物及其他辅助设施等综合因素产生，很难把收益从整体收益中剥离出来，且市场上类似房屋、构筑物整体租赁案例较少，故不适合使用收益法评估；估价对象是按其规划用途使用且可正常使用的房屋，已达到最高最佳使用状态，无需再开发，因此不适宜采用假设开发法评估；当地同类建筑物、构筑物及附属设施建设市场较活跃，估价对象的客观建造成本数据较易取得，符合成本法的运用条件，故本次评估选用成本法求取无证建（构）筑物、附属物及其他辅助设施等资产的市场价值。

3、车辆：本次委估资产中车辆资产比较容易获取同类资产的市场价格，故本次评估车辆资产采用市场法进行评估。

4、专利权：采用收益法测算。收益法是从决定被评估无形资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。评估人员经过实地勘察，以及市场调研分析认为被评估单位专利权具备收益法评估的条件，选用收益法对纳入评估范围的专利权进行评估。

综上所述，委估有证房地产、无证建（构）筑物、附属物及其他辅助设施、车辆、专利权相关资产的市场价值，根据本次评估目的，选用上述相应的评估方



法进行评估。

(三) 采用上述评估方法，本次委估资产的评估价值如下：

**A、资产评估明细表：**

**(1) 有证房地产（房地合一价值）**

序号	估价对象	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑物评估 单价(元/m <sup>2</sup> )	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	房地合一 评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	锚网车间、102	钢结构	10499.04	984	476.74	1461	1533.91
2	锚杆车间	钢结构	7569.96	984	476.74	1461	1105.97
3	锚固剂车间	钢结构	4468.96	984	476.74	1461	652.92
4	办公楼、301、201、 401、501	钢混	4097.36	1867.07	476.74	2344	960.42
5	检验检测楼、201、 202	框架	607.4	1353.26	476.74	1830	111.15
6	配电房	框架	271.33	1213.12	476.74	1690	45.85
小计	--	--	<b>27514.05</b>	--			<b>4410.22</b>

**(2) 无证建（构）筑物**

序号	估价对象	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	水泵房 1	混合	86	790	6.79
2	简易房仓库（紧邻水泵房 1）	简易结构	86	271	2.33
3	水泵房 2	混合	40.57	790	3.21
4	夹芯板仓库（紧邻锚固剂车间）	简易结构	73.08	285	2.08
5	钢架棚	简易结构	768.84	413	31.75
6	仓库（板房）	混合	704	693	48.79
7	厕所	混合	63.13	915	5.78
8	板房	简易结构	210.56	413	8.7
9	配料间	简易结构	281.6	413	11.63
小计	--	--	<b>2313.78</b>	--	<b>121.06</b>



(3) 附属物及其他辅助设施:

序号	估价对象	数量	单位 (盏、 项、m <sup>2</sup> 等)	重置单价 (元/盏、 项、m <sup>2</sup> 等)	成新 率	评估单价 (元/盏、 项、m <sup>2</sup> 等)	评估总价 (万元)	备注
1	门口水池	1	项	11000	66%	7260	0.73	29.45 m <sup>2</sup>
2	水池①	2	口	250	66%	165	0.03	1.72m <sup>3</sup>
3	水池②	2	口	260	66%	172	0.03	2.08m <sup>3</sup>
4	水池③	1	口	400	66%	264	0.03	2.02m <sup>3</sup>
5	水池④	1	口	410	66%	271	0.03	2.12m <sup>3</sup>
6	蓄水池①	27.2	m <sup>2</sup>	130	66%	86	0.23	6.8m*4m
7	蓄水池②	17	m <sup>2</sup>	130	66%	86	0.15	1.7m*10m, 深 2.2m
8	水泥路面	11684.03	m <sup>2</sup>	200	66%	132	154.23	
9	围墙①	733.25	m <sup>2</sup>	180	66%	119	8.73	高 3.5m, 长 187.5m
10	围墙②	61.94	m <sup>2</sup>	180	66%	119	0.74	高 1.9m, 长 32.6m
11	道闸	1	项	600	65%	390	0.04	6.5m
12	电动伸缩门	1	项	1000	65%	650	0.07	16m
13	路灯	22	盏	500	65%	325	0.72	高 4.8m
14	门牌石	1	项	--	--	150000	15	长 14.55m, 高 2.1m, 厚 0.75m
15	大门处花坛 绿植	105	m <sup>2</sup>	--	--	130	1.37	
16	花坛绿植①	140.8	m <sup>2</sup>	--	--	130	1.83	
17	花坛绿植②	273.18	m <sup>2</sup>	--	--	130	3.55	
18	花坛绿植③	220	m <sup>2</sup>	--	--	130	2.86	
19	厂房边绿化	442.22	m <sup>2</sup>	--	--	80	3.54	
20	香樟	22	棵	--	--	2000	4.4	胸径 22 cm
21	香樟	10	棵	--	--	3000	3	胸径 30 cm
22	栎树	9	棵	--	--	1500	1.35	
23	桂花	20	棵	--	--	1000	2	



24	冬青	1	棵	--	--	4000	0.4	
25	其他树木①	8	棵	--	--	300	0.24	
26	其他树木②	6	棵	--	--	80	0.05	
小计	--	--	--	--	--	--	<b>205.35</b>	

#### (4) 车辆

序号	项目名称	数量	单位	评估单价 (元/吨)	评估总价 (万元)	备注
1	重型普通货车 1 辆	10.43	吨	2500	2.61	车牌：皖 D22945，整备质量 为 10430kg，型号：解放牌 CA1310P63K2L6T10E，发动 机号：01807644，注册登记 日期：2011-2-16
2	小型货车 1 辆	--	吨	--	0.6	车牌：皖 D78837，品牌：江 铃
小计	--	--	--	--	<b>3.21</b>	

#### (5) 专利权

序号	项目名称	数量	单位	评估价值
1	专利权	1	项	0

### B、资产评估汇总表：

序号	项 目	评估结果（万元）
一	有证房地产	4410.22
二	无证建（构）筑物	121.06
三	附属物及其他辅助设施	<b>205.35</b>
四	车辆	<b>3.21</b>
五	专利权	<b>0</b>
六	资产总计（一+二+三+四+五）	<b>4739.84</b>

### 八、评估程序实施过程和情况

1.评估工作自 2024 年 3 月 8 日起至 2024 年 3 月 15 日止。

#### 2.主要步骤

(1)与委托人签订《评估业务约定书》；与委托人约定资产评估业务基本事项，确定评估目的、价值类型、对象及范围，选定评估基准日。获得委托人提供



的初步评估资料。

(2)2024年3月8日，接委托人通知进行现场勘察。现场勘验设备，搜集、验证资料，并作现场勘察记录和工作底稿。

(3)根据委评对象具体情况，判断是否需要委托人进一步提供评估资料，并编制资料清单交与委托人，协助委托人收集所需评估资料。

(4)评估人员根据评估目的、资产核查鉴定结果和可搜集的资料，进行市场调查，选定适用的评估方法予以评定估算；分析评估结论；撰写资产评估报告书。

(5)实施逐级审核。

(6)与委托人交换意见后，出具资产评估报告书。

## 九、评估假设

1.交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。

2.公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

3.持续使用假设：假设评估对象将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

4.估价对象的无证建（构）筑物为厂区自建房，无具体建成年代信息，本次评估的无证建（构）筑物建成年代参照证载房地产的建成年代，设定与证载房地产同时期建成，均为2012年，并以此为假设前提进行评估。

5.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。

6.本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

7.被评估资产处在本评估基准日的外部经济环境条件下，且现有用途不变、持续经营。

8.委托人和资产占有方提供的相关基础资料真实、准确、完整。



9.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被评估资产造成重大不利影响。

10.当上述评估假设发生变化时，本报告评估结论一般不成立，本资产评估报告书一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

本评估公司评估人员实施了实地查勘、市场调查、询证等程序，在 2024 年 3 月 8 日，纳入本次评估范围内的淮南市顺辉锚固有限公司破产清算项目所涉及资产的市场价值为：**RMB4739.84 万元**，大写人民币肆仟柒佰叁拾玖万捌仟肆佰元整，评估结果分类汇总如下：

序号	项 目	评估结果（万元）
一	有证房地产	4410.22
二	无证建（构）筑物	121.06
三	附属物及其他辅助设施	<b>205.35</b>
四	车辆	<b>3.21</b>
五	专利权	<b>0</b>
六	资产总计（一+二+三+四+五）	<b>4739.84</b>

### （二）评估结论的使用有效期

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2024 年 3 月 8 日至 2025 年 3 月 7 日。

## 十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，本项目评估报告使用者应予以关注：

### （一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、本次评估时，淮南市顺辉锚固有限公司破产清算项目所涉及资产



发票、资金支付凭证未能提供，也未能提供委估资产的财务账簿及固定资产卡片账。

本次评估时，评估人员依据现场实际盘点确定实物类资产的数量和品类，无法有效核对购置合同、发票、资金支付凭证，无法有效确认权属。

2、本次评估时，评估人员以委托人和资产所属单位能够共同确认上述委估资产的权属作为假设前提，对上述委估资产价值进行了评估测算，相关报告使用人应当充分考虑该假设前提对评估结论的影响。

### (二)评估程序受到限制的情形

1、本次评估时，由于委托人和资产所属单位无法提供财务资料和委估资产的合同、发票及资金支付凭证，所以无法与资产所属单位提供的资产评估申报表中的有关记录数据进行核对，无法查阅、收集委估资产的产权证明文件、无法查验权属资料。

2、本次评估时，评估人员以委托人和资产所属单位能够共同确认委估资产的权属、数量、面积、建成年代、结构等作为假设前提，对委估资产的价值进行了评估测算，相关报告使用人应当充分考虑该假设前提对评估结论的影响。

### (三)评估资料不完整的情形

本次评估时，资产占有单位存在着较为严重的财务资料不完整、原始凭证缺失等情况。委托人和资产所属单位未能提供评估范围内资产的财务账簿资料；未能提供评估范围内资产的合同、发票及资金支付凭证等相关权属证明资料；无完整的项目的设计、规划、建设、验收等资料，评估人员仅能依据现场实际盘点确定实物类资产的数量和品类，评估资料不完整。

### (四)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估时，评估人员无法确认顺辉锚固公司在评估基准日是否存在的法律、经济等未决事项。



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

本次评估未考虑与评估对象有关的担保、租赁等事项,评估报告相关使用人应以现场实际踏勘交接为准。

(六)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

本次评估时,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。

(七)其他事项说明

1.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关文件的真实合法为前提。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力,不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任。

2.在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1)当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3)对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。



3.本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制:

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的市场价值,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响,同时,本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定。

(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。

(四)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对评估对象可实现价格的保证。



### 十三、资产评估报告日

本评估报告书提出日期为 2024 年 3 月 15 日。

资产评估师：

资产评估师：

安徽大众房地产资产评估造价有限公司

2024 年 3 月 15 日

