

本报告依据中国资产评估准则编制

江阴城允停车管理有限公司拟报废处置的
机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库）的残余价值

资产评估报告

恒诚资评报字[2023]第019号

（共1册，第1册）

江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二三年八月五日

目 录

声 明 1

资产评估报告摘要 3

资产评估报告正文 5

一、委托人及其他资产评估报告使用人 5

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 8

八、评估程序实施过程 and 情况 9

九、评估假设 10

十、评估结论 11

十一、特别事项说明 11

十二、资产评估报告使用限制说明 12

十三、资产评估报告日 12

资产评估报告附件

- 1、产权持有人营业执照复印件；
- 2、资产评估机构备案文件；
- 3、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 4、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 5、评估明细表；
- 6、部分现场照片。

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。

本资产评估报告仅供委托人、委托书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。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由产权持有人或授权委托人申报并经其采用签名、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。

五、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。

六、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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、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。

江阴城允停车管理有限公司拟报废处置的 机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库）的残余价值 资产评估报告摘要

恒诚资评报字[2023]第019号

江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司接受江阴城允停车管理有限公司委托，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，对江阴城允停车管理有限公司拟报废处置的机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库）于评估基准日2023年07月24日的残余价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、评估目的：为江阴城允停车管理有限公司处置涉及的已报废机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库）提供价值参考。

2、评估对象：江阴城允停车管理有限公司拟报废处置的机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库）在评估基准日的残余价值。

3、评估范围：江阴城允停车管理有限公司拟资产处置涉及的已报废机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库），共140个。

4、价值类型：残余价值。

5、评估基准日：2023年07月24日。

6、评估方法：市场法。

7、评估结论及其使用有效期

（1）评估结论

经评估，江阴城允停车管理有限公司拟报废处置的机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库）于评估基准日2023年07月24日的残余价值为281502元，
大写：人民币贰拾捌万壹仟伍佰零贰元整。

上述评估结论中未包含全部委评资产的增值税。本次评估我们已考虑清理费用，未考虑资产数量变化以及遇有重大自然力或不可抗力对评估结论的影响。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本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为自评估基准日起一年，即自2023年07月24日至2024年07月23日。

8、对评估结论产生影响的特别事项

现场查勘时，评估人员对委评资产履行了正常的核实程序，但仅局限于对资产的外观进行一般性的常规了解，未使用专门的仪器、仪表进行任何实质性的监测工作。评估人员依据产权持有人提供的相关资料对委评资产的数量、重量进行了了解及抽样核实。未考虑评估对象内在质量瑕疵可能会对评估结论产生的影响。

重要提示

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论，应当阅读资产评估报告正文。

江阴城允停车管理有限公司拟报废处置的 机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库）的残余价值 资产评估报告正文

恒诚资评报字[2023]第019号

江阴城允停车管理有限公司：

江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司接受江阴城允停车管理有限公司委托，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，对江阴城允停车管理有限公司拟报废处置的机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库）于评估基准日 2023 年 07 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用 人概况

（一）委托人、产权持有人概况

本次评估项目委托人为江阴城允停车管理有限公司，产权持有人为江阴城市建设投资有限公司。

1、委托人：

名称：江阴城允停车管理有限公司

法定代表人：赵浩进

地址：江阴市梅园大街 385 号

注册资本：1000 万元

经营范围为：许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：停车场服务；交通设施维修；通用设备修理；电动汽车充电基础设施运营；物业管理；广告设计、代理；广告制作；广告江阴城允停车管理有限公司发布；互联网销售（除销

售需要许可的商品）；机械零件、零部件销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动依法自主开展经营活动）

2、产权持有人：

名称：江阴城市建设投资有限公司

类型：有限责任公司

住所：江阴市暨阳路 10 号

法定代表人：肖晶

经营范围为：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；林木种子生产经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；市政设施管理；建筑材料销售；五金产品批发；礼品花卉销售；机械设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动依法自主开展经营活动）

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人，因此本报告除法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

本项目评估目的是为江阴城允停车管理有限公司处置涉及的已报废机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库）提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

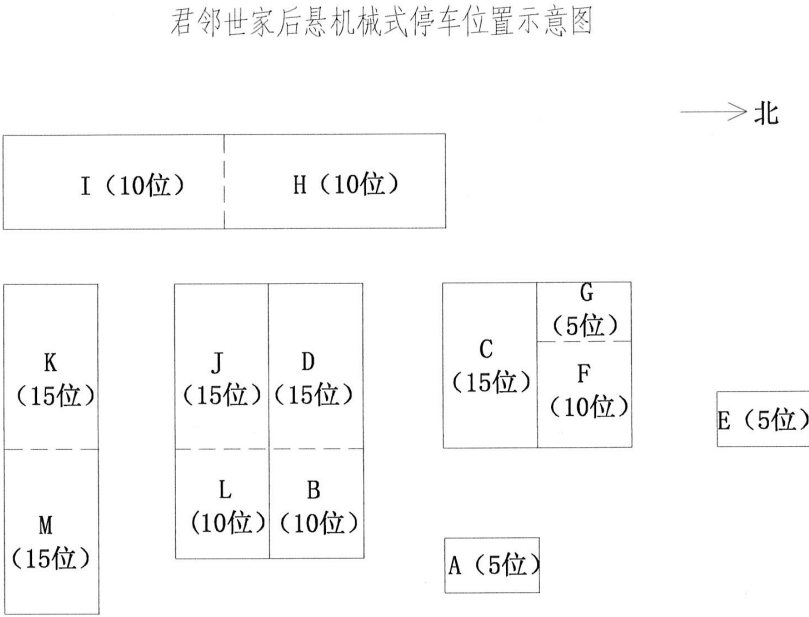
1、评估对象：江阴城允停车管理有限公司拟报废处置的机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库）在评估基准日的残余价值。

2、评估范围：江阴城允停车管理有限公司拟报废处置的机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库），共 140 个，委托评估对象和评估范围与委托书涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）实物资产的分布情况及特点

现场查勘时，涉及的机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库）分布在君邻世家地下停车场。

分布示意图：



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，资产评估人员选择残余价值类型。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。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2023 年 07 月 24 日。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

江阴城允停车管理有限公司所签订的评估委托书。

（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、《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，2021年1月1日施行）。

3、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46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）。
- 11、《资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

（三）权属依据

委托方提供委评对象的相关权属资料。

（四）取价依据

- 1、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 2、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。
- 3、回收商网。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法及成本法。依据资产评估准则的相关规定，要根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性并恰当选择资产评估的方法。

收益法是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。此方法基于投资者在投资某项资产时所支付的价格不会超过该资产（或与该资产相当且具有同等风险程度的同类资产）未来预期收益折算成的现值。

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，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和交易时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异调整估算出评估对象价值的方法。

成本法：指用现时条件下重新购置或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后确定委估对象价值的方法。

根据本次评估的经济行为和评估目的，委评资产按可回收残值确定评估值。报废设备基本计算公式为：评估价值=Σ（可拆零变现材料回收单价×可拆零变现材料重量）-清理费用

1、可拆零变现材料回收单价的确定评估人员经过市场调研，向评估对象所在地各大回收站点询价，收集相关价格信息资料，并结合互联网大型回收网站各种材料在评估基准日的回收报价综合确定。

2、可拆零变现材料重量的确定由评估人员根据设备铭牌、购置合同等相关资料查阅取得设备重量以及主要材质。

3、清理费用的确定：清理费用主要指拆除费、运杂费等在清理变卖过程中发生的必要的合理支出，以及设备在处置前后的损耗缺失等，按主要材料的重量按一定价格确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值

类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导产权持有人清查资产、准备评估资料等。

2、现场实地勘察

评估人员同委托方相关人员，对所申报的资产进行盘点及查勘。针对不同种类的资产核特点，采取询问、访谈、核对、查勘等方法，了解资产的数量等情况。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产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。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、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。

3、资产报废状态非原地非原用途非继续使用假设：是假定所有待估资产处于报废状态，将不能在原地、原用途以任何方式继续使用。

（二）具体假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估资产造成重大不利影响。

3、委托人或产权持有人所提供的资产数量等有关资料凭证是真实、完整、合法的。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估专业人员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

（一）评估结论

经评估，江阴城允停车管理有限公司拟报废处置的机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库）于评估基准日2023年07月24日的残余价值为281502元，
大写：人民币贰拾捌万壹仟伍佰零贰元整。

上述评估结论中未包含全部委评资产的增值税。本次评估我们已考虑清理费用，未考虑资产数量变化以及遇有重大自然力或不可抗力对评估结论的影响。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本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为自评估基准日起一年，即自2023年07月24日至2024年07月23日。

十一、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素：无。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况：无。

（四）重大期后事项：无。

（五）其他特别事项说明：上述特别事项可能对评估结论产生的影响，提请评估报告使用者予以关注。现场查勘时，评估人员对委评资产履行了正常的核实程序，但仅局限于对资产的外观进行一般性的常规了解，未使用专门的仪器、仪表进行任何实质性的监测工作。评估人员依据产权持有人提供的相关资料对委评资产的数量、重量进行了了解及抽样核实。未考虑评估对象内在质量瑕疵可能会对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、除委托人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。

4、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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2023年08月5日。

（此页无正文）

资产评估师：（签名）



资产评估师：（签名）



江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二三年八月五日



资产评估报告附件



变更备案公告（锡财资〔2022〕29号）

时间: 2022-11-23 13:11 浏览人数: 125 来源: 序号: [大 中 小]

变更备案公告

锡财资〔2022〕29号

江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

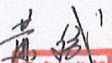
机构名称由“江阴恒诚房地产评估咨询有限公司”变更为“江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司”。

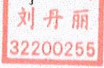
相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

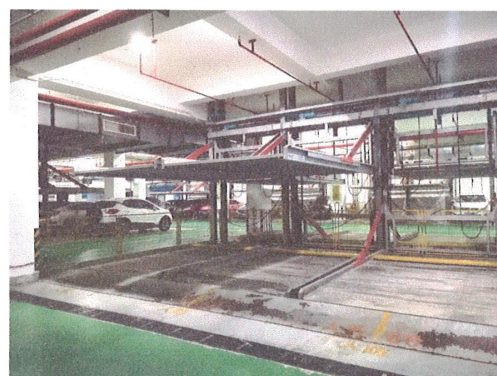
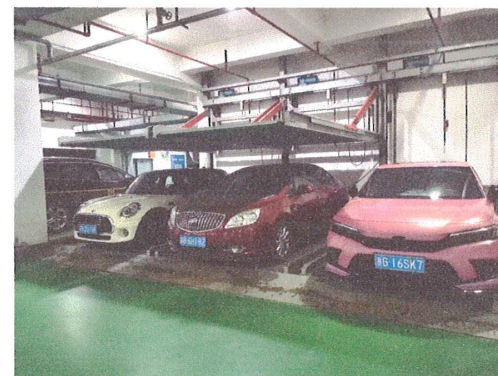
无锡市财政局

2022年11月17日

	
资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)	
姓名：黄斌	
性别：男	
登记编号：32210059	
单位名称：江苏恒诚资产评估房地 产土地估价有限公司	
初次执业登记日期：2021-01-08	
年检信息：通过（2022-05-09）	
所在行业组织：中国资产评估协会	(扫描二维码，查询评估师信息)
本人签名： 	
本人印鉴： 	
打印日期：2022-11-23	
资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准 官网查询地址： http://cx.cas.org.cn	

	
资产评估师职业资格证书 登 记 卡 (评估机构人员)	
姓名：刘丹丽	
性别：女	
登记编号：32200255	
单位名称：江苏恒诚资产评估房地 产土地估价有限公司	
初次执业登记日期：2020-08-01	
年检信息：通过（2022-05-09）	
所在行业组织：中国资产评估协会	(扫描二维码，查询评估师信息)
本人签名： 	
本人印鉴： 	
打印日期：2022-11-23	
资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准 官网查询地址： http://cx.caa.org.cn	

江阴城允停车管理有限公司拟报废处置的机械停车设备（二层升降横移后悬链条式停车库）的残余价值评估
报告·附件



二层升降横移后悬链条式停车库估价明细表

产权持有人：江阴城市建设投资有限公司

评估基准日：2023.7.24

序号	名称	材料	数量/平方米	重量（吨）	总价（元）
1	立柱	Q235	996.8	31.8	72472
2	横梁	Q235	285.768	11.22	25570
3	挡车条	Q235	126	4.95	11281
4	斜杆		79.38	3.12	7110
5	车台浪板	Q235	2058.84	40.4	92072
6	侧板	Q235	428.12	15.12	34458
7	踏板		190.4	7.47	17024
小 计				114.08	259987
序号	名称	材料	数量	单位	总价（元）
8	轨道		434	米	8680
9	链条	合金钢	840	米	8400
10	指示灯		13	个	65
11	配电箱		13	个	650
12	电线		672	米	6720
13	马达	明椿	84	个	8400
小 计					32915
合 计					292902
清理费用			114.08		11400
总 计					281502

