

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安徽省休宁海阳中学拟进行报废资产处置项目涉
及的报废学生用床残余价值评估
资产评估报告

民生评报字【2025】059 号
(共 1 册, 第 1 册)

安徽民生房地产评估有限公司

二〇二五年十二月二十九日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	7
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、资产评估报告的使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	12
资产评估报告附件	14

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、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。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委托人、产权持有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。

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。

安徽省休宁海阳中学拟进行报废资产处置项目

涉及的报废学生用床残余价值评估

资产评估报告摘要

民生评报字【2025】059号

安徽民生房地产评估有限公司接受安徽省休宁海阳中学的委托，按照有关法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对安徽省休宁海阳中学拟公开拍卖处置的报废资产在2025年12月26日的残余价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：安徽省休宁海阳中学拟进行报废资产处置项目，处置方式为进行公开拍卖处置，需要对涉及的报废资产的公开拍卖底价进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：委托人申报的安徽省休宁海阳中学所属的拟报废资产。

三、评估范围：安徽省休宁海阳中学所属的拟报废资产，为200张学生用床。

四、价值类型：残余价值。

五、评估基准日：2025年12月26日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论：

在非原地、非原用途、非继续使用和拆零变现的前提下，经成本法评估，安徽省休宁海阳中学拟报废处置资产在2025年12月26日的拍卖底价评估价值为：RMB4,000元，大写人民币肆仟元整。

根据委托人说明本次报废资产处置，资产拆除费用由中标方拆除，评估价值为扣除拆除费后的价值。

八、本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2025年12月26日起，至2026年12月25日止。超过1年本次评估结果无效，需重新进行资产评估。

提请报告使用者注意：报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为拟公开拍卖处置报废资产的价值参考依据，而不能取代交易各方进行最终交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

本评估结论系对评估基准日资产残余价值的反映。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，以及委托人和资产占用方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价值。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

安徽省休宁海阳中学拟进行报废资产处置项目 涉及的报废学生用床残余价值评估 资产评估报告

民生评报字【2025】059号

安徽省休宁海阳中学：

安徽民生房地产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对安徽省休宁海阳中学拟公开拍卖处置的报废资产在 2025 年 12 月 26 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、产权持有人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

机构名称：安徽省休宁海阳中学

统一社会信用代码：12341022485825069W

（二）产权持有人概况

机构名称：安徽省休宁海阳中学

统一社会信用代码：12341022485825069W

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者委托人、产权持有人、资产主管部门外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

为安徽省休宁海阳中学确定拟报废资产的残余价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

产权持有人申报的安徽省休宁海阳中学所属的拟报废资产，为 200 张学生用床，位于安徽省休宁海阳中学内。

（二）评估范围

评估范围为安徽省休宁海阳中学拟公开处置的报废资产，为 200 张学生用床，位于安徽省休宁海阳中学内，购置日期为 2001 年，目前已损坏无法按原状使用或超过设定使用期限，安徽省休宁海阳中学相关人员已对委估的资产作出报废认定。

委托人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

本次评估价值类型为残余价值，本报告书所称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除变现的价值估计数额。

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人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。

五、评估基准日

评估基准日是 2025 年 12 月 26 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

评估中所采用的价格、税率、费率、存贷款理论等均为评估基准日的标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 安徽省休宁海阳中学提供的《资产申报表》；
2. 与安徽省休宁海阳中学签订的《评估委托合同》；
3. 《海阳中学关于处置学生用床的报告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
6. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
12. 《安徽省行政事业单位国有资产管理暂行办法》（省政府令第214号）；
13. 其它相关的法律法规文件。

（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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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）。

（四）资产权属依据

1. 事业单位法人证书复印件；
2. 资产评估申报表；
3. 委托人承诺函。

（五）评估取价依据

1. 中国财政出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
2. 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；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 当地废旧物资回收市场价格资料等；
5. 评估人员现场勘察记录；
6. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介及选择

资产评估基本方法包括成本法、市场法和收益法。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得

到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格，如果参照物与被评估对象并不完全相同，需要根据被评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整。

收益法是指通过将被评估对象所带来的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

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类似的可比交易案例，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，因此不适用采用收益法进行评估。根据本次评估目的及价值类型，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，结合委估资产的特点和收集资料情况，因此，可采用成本法进行评估。

（二）具体评估方法介绍

本次评估目的为处置报废资产，对报废资产残余价值进行评估，即可按拆零变现材料的现行市场价计算出被估对象清理变现后的净收益。一般情况下，报废设备按拆零变现材料重量单价，乘以其重量，减去清理费用来计算评估值。

根据委托人提供的资料及我公司查阅资料确定其实际可回收废旧材料重量，通过查询废旧物品回收网站废旧物资价格信息，或向当地废旧设备回收公司市场了解各类材质的设备市场废旧材料回收单价，主要包括：废钢、废铁、废不锈钢等。以可回收废旧材料价值作为市场回收价值。评估值为含税价。

计算公式为：

评估值=Σ(可拆零变现材料收购单价×可拆零变现材料重量)×(1—清理费用率)

(1) 可拆零变现材料收购单价的确定

通过向废品回收站了解实际发生的可拆零变现材料的收购价来确定其可拆零变现材料收购单价。

(2) 可拆零变现材料重量的确定

通过单项资产中可分解的某种材质的重量，如含废钢等来确定可拆零变现材料重量。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托函所约定的事项，安徽民生房地产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件及相关资料的验证审核，按产权持有人提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(一) 接受委托及准备阶段

1. 安徽民生房地产评估有限公司接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，安徽民生房地产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置并指导产权持有人填写资产评估申报明细表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息等。

（二）现场清查阶段

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，依据资产评估申报明细表项目，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，重点核对设备的规格、型号、生产厂家及数量是否与申报表一致，同时通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流并查阅设备说明书及相关技术资料等了解设备的相关特征。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后开始评定估算工作。

（四）评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据安徽民生房地产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的市场法结果。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照安徽民生房地产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按安徽民生房地产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3. 工作底稿的整理归档。

九、评估假设

（一）资料合法、真实、完整性假设：委托人所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对产权持有人所提供的资料的合法性、真实性和完整性做出保证因此，评估工作是以产权持有人所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

（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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（三）本次评估应委托人要求对其指定资产提供残余价值参考，资产处于报废状态，非原地、非原用途、非继续使用假设，故本次评估对委托人指定资产是设定为非持续使用前提下对资产进行拆零变现价值进行估算。

本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，签字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

在非原地、非原用途、非继续使用和拆零变现的前提下，经成本法评估，安徽省休宁海阳中学拟报废处置资产在 2025 年 12 月 26 日的拍卖底价评估价值为：RMB4,000 元，大写人民币肆仟元整。

根据委托人说明本次报废资产处置，资产拆除费用由中标方拆除，评估价值为扣除拆除费后的价值。

十一、特别事项说明

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）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，以非持续使用和公开市场为前提确定的残余价值，没有考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼可能产生的任何影响，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（二）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，

应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

十二、资产评估报告的使用限制说明

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）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，以非持续使用和公开市场为前提确定的残余价值，没有考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼可能产生的任何影响，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（二）未征得本项目评估机构同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，国家法律、法规另有规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估报告有效期为一年，即自 2025 年 12 月 26 日起至 2026 年 12 月 25 日止。

（四）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）本次委估资产位于安徽省休宁海阳中学，根据委托人说明本次报废资产处置，资产拆除费用由中标方拆除，评估价值为扣除拆除费后的价值。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 12 月 29 日。

(此页无正文)

资产评估机构：安徽民生房地产评估有限公司



法定代表人：

陈祖玲

资产评估师：



资产评估师：



二〇二五年十二月二十九日

资产评估报告附件

- 一、委托人事事业单位法人证书（复印件）
- 二、资产评估委托人承诺函
- 三、资产评估申报表
- 四、《海阳中学关于处置学生用床的报告》（复印件）
- 五、资产评估机构备案公告（复印件）
- 六、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 七、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 八、委估资产现场勘查照片

中华人民共和国 事业单位法人证书		名称 安徽省休宁海阳中学	
(副本)		宗旨 和实施初、高中学历教育；促进基础教育发展。	
统一社会信用代码 12341022485825069W		业务范围 初中、高中学历教育	
		住所 休宁县海阳镇百容厅	
		法定代表人 吴向阳	
		经费来源 全额拨款	
		开办资金 ¥826万元	
		举办单位 休宁县教育局	
		登记管理机关 休宁县教育局	
有效期 自2022年09月08日至2027年09月08日		登记机关 休宁县教育局	
请于每年3月31日前向登记管理机关报送上一年度的年度报告		国家事业单位登记管理局监制	

资产评估产权人承诺函

安徽民生房地产评估有限公司黄山分公司：

因拟公开处置报废资产项目事宜，需对安徽省休宁海阳中学报废学生用床残余价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、已提供办理资产评估核准或备案的全部材料；
- 3、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 4、所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 5、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
- 7、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 9、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人印章：

法定代表人或授权人签字：

2025年12月26日



安徽省休宁海阳中学

海阳中学关于处置学生用床的报告

休宁县教育局：

我校 2001 年购买的 200 张学生用床已经达到使用年限，
现申请将 200 张学生用床进行处置。妥否，请批示。

特此申请

安徽省休宁海阳中学

2025 年 10 月 30 日



统一社会信用代码
91340500762756357A (1-1)

营业执照
(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称安徽民生房地产评估有限公司

类型有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人陈思聪

经营范围房地产评估; 土地调查评估服务; 资产评估; 房地产经纪; 税务服
务; 招投标代理服务; 社会稳定风险评估; 测绘服务; 房地产咨
询; 工程管理服务; 工程造价咨询业务。(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)

注册资本叁佰万圆整

成立日期2004年05月18日

住所安徽省马鞍山市当涂县经济开发区金柱南路宏宇国际工业园3号办公楼

登记机关


2024年12月

国家企业信用信息公示系统网址:
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

安徽省财政厅

财资备案〔2018〕079号

安徽省财政厅关于安徽民生房地产评估有限公司 登记备案公告

安徽民生房地产评估有限公司报来的《资产评估机构（分支机构）备案表》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》等有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为安徽民生房地产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、安徽民生房地产评估有限公司法定代表人为陈祖玲。

三、安徽民生房地产评估有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



	
<h1>中国资产评估协会</h1> <h2>正式执业会员证书</h2>	
会员编号：34030042	
会员姓名：陈祖玲	
证件号码：342626*****6	
所在机构：安徽民生房地产评估有限公司	
年检情况：2025 年通过	
职业资格：资产评估师	
房地产估价师	扫码查看详细信息
土地估价师	
<p>评估发现价值 诚信铸就行业</p>	
本人印鉴： 	签名： 
 (有效期至 2026-04-30 日止)	

打印时间：2025 年 04 月 21 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：34000266

会员姓名：蒋丽美

证件号码：342701*****1

所在机构：安徽民生房地产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师



评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：





(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 04 月 21 日

