

郎溪县昌源自来水厂收购评估项目

资产评估咨询报告

中诚评字（2024）第00154号

共1册，第1册

北京中诚博泰资产评估有限公司

2024年12月21日



目 录

资产评估咨询报告摘要	2
资产评估咨询报告	1
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 咨询报告使用人	1
二、评估目的	1
三、评估对象和评估范围	1
四、价值类型	3
五、评估基准日	3
六、评估依据	4
七、评估方法	5
八、评估程序实施过程 and 情况	6
九、评估假设	8
十、咨询结论	9
十一、特别事项说明	10
十二、资产评估咨询报告使用限制说明	12
十三、资产评估咨询报告日	13
十四、签字盖章	13
附件	14

声明

一、本资产评估咨询报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估咨询报告载明的使用范围依法使用本资产评估咨询报告；委托人或者其他资产评估咨询报告使用人违反前述规定使用本资产评估咨询报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估咨询报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估咨询报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估咨询报告的使用人。

四、资产评估咨询报告使用人应当正确理解咨询结论，咨询结论不等同于评估对象可实现价格，咨询结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的本资产评估咨询报告中的分析、判断和结果受本资产评估咨询报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估咨询报告使用人应当充分关注本资产评估咨询报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对咨询结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估咨询报告及其咨询结论。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估咨询报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与本资产评估咨询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。

九、资产评估专业人员已对本资产评估咨询报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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咨询报告的要求。

郎溪县昌源自来水厂收购评估项目 资产评估咨询报告摘要

中诚评字（2024）第 00154 号

以下内容摘自资产评估咨询报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解咨询结论，应当阅读资产评估咨询报告正文。

一、评估目的

本次估价目的是为委托人实施资产转让了解评估对象建(构)筑物及附属设施资产的重置价格提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为郎溪县昌源自来水厂的建(构)筑物及附属设施资产。（详见评估明细表）。

三、价值类型

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2024年12月10日。

五、评估方法

本次评估采用成本法作为本次的评估方法。

六、咨询结论及其有效使用期

经评估，郎溪县昌源自来水厂的建(构)筑物及附属设施资产，截至评估基准日2024年12月10日的重置价格评估结论为1168569.0（大写：人民币壹佰壹拾陆万捌仟伍佰陆拾玖元整）。

按现行规定，本评估报告的咨询结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其咨询结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

七、资产评估咨询报告日

资产评估咨询报告日是咨询结论最终形成日。本资产评估咨询报告日为2024年12月21日。

郎溪县昌源自来水厂收购评估项目

资产评估咨询报告

中诚评字（2024）第 00154 号

郎溪县涛城镇人民政府：

北京中诚博泰资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相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对郎溪县昌源自来水厂的建(构)筑物及附属设施资产重置价格于评估基准日2024年12月10日进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估咨询报告使用人

（一）委托人

名称：郎溪县涛城镇人民政府、郎溪县郎川街道办事处、郎溪县钟桥街道办事处、郎溪县凌笪镇人民政府

统一社会信用代码：11341722003252035C

机构性质：机关

机构地址：郎溪县涛城镇郎广路408号

（二）被评估人

郎溪县昌源自来水厂

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估咨询报告使用人概况

根据委托人提供的资产评估委托书，本资产评估咨询报告未约定其他使用人，仅供委托人实施评估目的对应的经济行为时参考。

二、评估目的

根据委托人提供的《资产评估业务约定书》，郎溪县涛城镇人民政府因郎溪县昌源自来水厂收购评估项目需对郎溪县昌源自来水厂的建(构)筑物及附属设施资产的重置价格于评估基准日2024年12月10日的进行评估，以满足委托人拟实施上述经济行为的需要。故：本次评估的目的是为郎溪县涛城镇人民政府拟了解资产转让重置价格提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次委托评估的评估对象为郎溪县昌源自来水厂的建(构)筑物及附属设施资产。

（二）评估范围

本次委托评估的评估范围为郎溪县昌源自来水管网的建(构)筑物及附属设施资产。

序号	所有人	资产位置	规格	数量 (m)	单价	小计 (元)
1	郎溪县昌源自来水厂	涛城镇梅村	32pvc	3162	11.4	36046.8
			63PE	597	34.7	20715.9
			50pvc	2698	23.2	62593.6
			63pvc	766	29.9	22903.4
			75PVC	3663	40.2	147252.6
			75PE	1512	48.3	73029.6
			50 闸阀	10 个	260	2600
			63 闸阀	7 个	360	2520
			75 闸阀	19 个	560	10640
			恒压变频柜	1 套	3500 元/套	3500
			三相四电电缆	22 米	20	440
			三相异步电动机	1 套	3000 元/套	3000
		凌笪村蛇颈塘	32PVC	2413	11.4	27508.2
			50PVC	2446	23.2	56747.2
			50PE	309	28.5	8806.5
			63PVC	4563	29.9	136433.7
			75PVC	1157	40.2	46511.4
			75PE	264	48.3	12751.2
		钟桥街道金牛村	32PVC	472	11.4	5380.8
			50PVC	440	23.2	10208
			75PVC	2360	40.2	94872
		文昌社区	32PVC	2681	11.4	30563.4
			75PE	2057	48.3	99353.1
			砖木仓库	85.26		73858
			75PVC	157	40.2	6311.4
			一体化净水设备	1	33000	33000
			三相四电电缆	78 米	20	1560
			恒压变频柜	3 套	3500 元/套	10500
			三相异步电动机	3 套	3000 元/套	9000
			50PVC	2434	23.2	56468.8
			75PVC	253	40.2	10170.6
			75PE	1104	48.3	53323.2

合计（取整）	1168569
--------	---------

1.委估资产明细情况

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估为本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

据《资产评估价值类型指导意见》，价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（如投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。

资产评估专业人员按照《资产评估价值类型指导意见》的要求，根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之咨询结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的咨询结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本报告所称市场价值是指在适当的市场条件下评估对象的重置价格，重置价格也就是重新购买或者建设的价格，为评估对象全新状况下价格，一般可采用市场价格。根据本次评估目的，委托人需了解拟搬迁资产重置价格，本报告所称重置价格是采用评估基准日时的建筑材料、建筑建(构)配件、建筑设备和建筑技术等，按照评估基准日时的价格水平，重新建造与评估对象建筑物具有同等效用的新建建筑物的正常价格。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2024年12月10日。本次评估的取价标准均为该基准日有效的价格标准。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

- 1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于咨询结论有效服务于评估目的。
- 2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对咨询结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。
- 3. 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评

估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

无；

（二）法律法规依据

1. 《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，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》（2021年1月1日起实施）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修改）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据2017年11月19日中华人民共和国国务院令第691号修订）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
7. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）资产权属依据

1. 委托人出具《资产评估委托书》（复印件）；
2. 委托人和被评估单位出具的《承诺函》；
3. 《建筑物资产申报明细表》、《构筑物及附属设施资产申报明细表》；
4. 《房屋建筑面积及建(构)筑物测绘表》；
5. 其他相关权属依据。

（四）评估取价及参考依据

1. 被评估单位所在行业的相关资料；
2. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
3. 中国人民银行公布的最新金融数据；
4. 市场交易信息和相关网站商情信息；
5. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
6. 其他相关资料。

（五）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
2. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
3. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

通常，资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1. 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。

市场法应用的前提条件：

- ◆ 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- ◆ 有关交易的必要信息可以获得。

2. 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。

收益法应用的前提条件：

- ◆ 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ◆ 预期收益所对应的风险能够度量；
- ◆ 收益期限能够确定或者合理预期。

3. 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。

成本法应用的前提条件：

- ◆ 评估对象能正常使用或者在用；
- ◆ 评估对象能够通过重置途径获得；
- ◆ 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》，评估专业人员在执行资产评估业务时，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况分析市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法适用性，选择评估方法。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料本次评估方法主要采用成本法对评估对象重置价格进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1. 评估方法选取的依据（理由）

本次评估对象主要为建(构)筑物及附属设施。

不适用收益法，评估对象属于郎溪县昌源自来水厂管网、构筑物等资产，无法产生实际收益，亦不能正常客观的预测评估对象的收益水平。故不具备使用收益法的条件。

不适用市场比较法，本次评估资产主要是建(构)筑物及附属设施，因建(构)筑物及附属设施是郎溪县昌源自来水厂根据自身需求修建，故市场上很少有相同体量和建筑规模类似资产销售或转售案例存在，无法收集与评估对象具有可比性的交易案例，故不具备使用市场比较法的条件。

适用成本法，成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，本评估资产为建(构)筑物及附属设施，该类资产的重置价格资料容易收集。根据评估对象实体状况本次采用重置成本法进行评估。

2.评估公式和参数选取

根据委托人要求，针对评估对象涉及的房屋建(构)筑物，我公司对其重置价格进行评估，机器设备对其搬迁费进行评估。具体计算公式如下：

建(构)筑物的重置价格是采用估价时点时的建筑材料、建筑构配件、建筑设备和建筑技术等，按照估价时点时的价格水平，以及所必要的建筑费、其他费用和正常的利税，重新建造与估价对象建筑物具有同等效用的新建建筑物的正常价格。

建(构)筑物重置价格=建安费+其他费用+资金利息+利润

机器设备的搬迁费主要根据搬迁过程中发生的各项成本，最后对各项费用加总即为本次评估搬迁费市场价值。搬迁费各项成本主要包括机具使用费、运费以及设备基础费用。

机器设备搬迁费=机具使用费+运费+设备基础费

其中运费根据双方确定的运距，经市场上货运商咨询后确定，机具费根据当地机具租赁市场价格确定，设备基础费是按照实际产生的基础建设费用确定，最后所有费用加总即为搬迁费市场价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

(一) 评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1.明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，选派具有专业胜任能力的资产评估专业人员组建评估组，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估业务约定书》。

2.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

3.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列准备评估所需要的相关资料。

（二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面核实，对资产进行详细勘查，并根据委托人和资产占有人提供的《建筑物资产申报明细表》、《构筑物及附属设施资产申报明细表》现场对建(构)筑物及附属设施进行现场核实。

3.访谈

根据评估对象的具体情况和委托人提供的资料，与委托人代表通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

4.收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

5.确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6.评定估算

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况进行评定估算：

（1）综合企业提供的资料及评估人员的调查结果，选择适宜的评估方法，进行评估计算，初步形成咨询结论；

(2) 分析咨询结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对咨询结论产生重大影响的事项；

(3) 汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

(三) 汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

(四) 出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成咨询结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估咨询报告，并向委托人提交资产评估咨询报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析委估资产所在地宏观经济和区域经济、资产使用情况、限制因素、本次评估目的及收集的相关资料等对资产价值的影响因素，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

(一) 前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 持续经营假设

持续经营假设是假定资产占有单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市場条件或市场环境。

(二) 一般条件假设

1.假设国家和地方（评估对象所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设评估对象所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对评估对象的报废处置形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设资产占有单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设委托人及资产占有单位提供的资料均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

3.假设资产占有单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，咨询结论即告失效。

十、咨询结论

（一）评估结果分析及咨询结论

经评估，郎溪县昌源自来水管厂的建(构)筑物及附属设施资产，截至评估基准日2024年12月10日的重置价格评估结论为**1168569.0元**（大写：人民币壹佰壹拾陆万捌仟伍佰陆拾玖元整）。

按现行规定，本评估报告的咨询结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其咨询结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对咨询结论的影响。

（二）咨询结论成立的条件

1.评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2.本评估报告的咨询结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报

告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的重置价格市场价值参考意见；该咨询结论未考虑资产流动性对评估对象价值的影响。

3.本评估报告的咨询结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的重置价格，没有考虑以下因素：

- （1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- （2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- （3）评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。
- （4）如果该资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

（三）咨询结论的效力

1.本评估报告的咨询结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的咨询结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的咨询结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的咨询结论即告失效。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估对象为建(构)筑物及附属设施资产，委托人未提供相关权属证明，故本次咨询结论不对权属进行界定，在此提请报告使用人注意。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估对象为建(构)筑物及附属设施资产，现场人员受客观条件和能力限制，未对建(构)筑物及附属设施内部结构好坏进行检测。评估现场人员对评估对象的状况以现场目测外观判断以及委托人现场人员介绍确定。对评估对象可能存在的内在缺陷不发表任何意见，亦不能保证评估对象可能存在的上述因素对评估值的影响。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估对象为建(构)筑物及附属设施资产，委托人未提供建(构)筑物及附属设施的相关权证，且被评估单位未提供评估资产的财务报表，无法核对其账面价值进行核实。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、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

无。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对咨询结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

（九）其他特别说明事项

（1）本报告是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估人员与委托方及被评估单位之间无任何特殊利害关系。

（2）本报告提出的评估结果是在委托方及相关当事方提供必要的资料基础上形成的，评估人员对委托方及相关当事方提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方及相关当事方负责并承担相应的责任。

（3）本评估结果是对评估基准日资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的被评估单位资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本咨询结论。

（4）在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

（5）本次评估结果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被评估资产建(构)筑物及附属设施重置价格，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，也未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所可能产生的任何影响，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。

（6）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

（7）本次评估资产评估师及评估人员执行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；但是资产评估师及评估人员对于评估对象的法律权属予以了恰当的关注，并进行了如实的披露。

（8）本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。评估人员对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时评估人员也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

（9）根据委托人提供的《资产评估委托书》，本公司对建(构)筑物及附属设施的重置价格进行评估。若评估对象涉及价值类型有调整，最终评估结果将作相应调整，在此提请报告使用人注意。

十二、资产评估咨询报告使用限制说明

（一）本评估咨询报告及其咨询结论仅用于本咨询报告载明的评估目的，用于其它任何目的均无效。

（二）委托人或者其他资产评估咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估咨询报告载明的使用范围使用资产评估咨询报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）本评估报告及其咨询结论仅供委托人和国家法律、法规规定的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评估报告的合法使用人。

（四）资产评估咨询报告使用人应当正确理解咨询结论，咨询结论不等同于评估对象可实现的价格，咨询结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）咨询结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的咨询结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准

日起计算。

十三、资产评估咨询报告日

资产评估咨询报告日是咨询结论最终形成日。本资产评估咨询报告日为 2024 年 12 月 21 日。

十四、签字盖章

评估机构：北京中诚博泰资产评估有限公司

资产评估师：
资产评估师
高建伟
12080002

资产评估师：
资产评估师
张迎旭
11120110



附件

1. 资产评估明细表
2. 现场勘察图片资料
3. 资产评估委托书和承诺函
4. 资产评估机构营业执照复印件
5. 资产评估机构资格证明文件或备案文件（复印件）
6. 负责本评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）

资产明细表

序号	所有人	资产位置	规格	数量 (m)	单价	小计（元）
1	郎溪县昌源自来水厂	涛城镇梅村	32pvc	3162	11.4	36046.8
			63PE	597	34.7	20715.9
			50pvc	2698	23.2	62593.6
			63pvc	766	29.9	22903.4
			75PVC	3663	40.2	147252.6
			75PE	1512	48.3	73029.6
			50 闸阀	10 个	260	2600
			63 闸阀	7 个	360	2520
			75 闸阀	19 个	560	10640
			恒压变频柜	1 套	3500 元/套	3500
			三相四电电缆	22 米	20	440
			三相异步电动机	1 套	3000 元/套	3000
		凌笪村蛇颈塘	32PVC	2413	11.4	27508.2
			50PVC	2446	23.2	56747.2
			50PE	309	28.5	8806.5
			63PVC	4563	29.9	136433.7
			75PVC	1157	40.2	46511.4
			75PE	264	48.3	12751.2
		钟桥街道金牛村	32PVC	472	11.4	5380.8
			50PVC	440	23.2	10208
			75PVC	2360	40.2	94872
		文昌社区	32PVC	2681	11.4	30563.4
			75PE	2057	48.3	99353.1
			砖木仓库	85.26		73858
			75PVC	157	40.2	6311.4
			一体化净水设备	1	33000	33000
			三相四电电缆	78 米	20	1560
			恒压变频柜	3 套	3500 元/套	10500
			三相异步电动机	3 套	3000 元/套	9000
			50PVC	2434	23.2	56468.8
			75PVC	253	40.2	10170.6
			75PE	1104	48.3	53323.2
合计（取整）						1168569

建筑物资产现场勘察照片



资产现场照片

资产现场照片

资产现场照片

资产估价委托书

北京中诚博泰资产评估有限公司:

茲委托你公司对下列资产进行价格评估。

委托方	全称/姓名	牵头单位：郎溪县涛城镇人民政府 配合单位：凌笪镇人民政府、郎川街道办事处、钟桥街道办事处		
	单位地址/住址	郎溪县	联系人	
委托事项	项目	郎溪县昌源自来水水厂收购评估项目		
	估价对象及座落	郎溪县涛城镇、凌笪镇、郎川街道及钟桥街道		
	评估目的	为政府征收提供价格参考		
	价值时点	年 月 日		
	委托方提供的资料			
	备注	无		
委托方承诺	<p>1、我方提供的资料真实合法。凡因资料不真实、不齐全、不及时，导致评估结果不真实、不准确的，由我方自行承担法律责任。</p> <p>2、评估报告仅限于上述评估目的，不用于其他用途，我方不对外公开、传播、复制报告全部或部分内容。</p>			
委托方（盖章/签字）	法定代表人： 或委托代理人：		（签字） 年 月 日	
受托单位：北京中诚博泰资产评估有限公司 地址：郎溪县香悦荣府东区3幢113铺 联系人：刘洁 联系电话：15156351656				

资产评估师承诺函

郎溪县涛城镇人民政府、郎溪县郎川街道办事处、郎溪县钟桥街道办事处、郎溪县凌笪镇人民政府：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟实施转让郎溪县昌源自来水管厂的建（构）筑物及附属设施资产，以 2024 年 12 月 10 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师（签名、盖章）：

资产评估师
高建伟
12080002

资产评估师（签名、盖章）：

资产评估师
张迎旭
11120110

2024 年 12 月 21 日



统一社会信用代码
911101053396955341

照 执 业 证



名称 北京中诚博泰资产评估有限公司

注册资本 50万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2015年04月21日

法定代表人 刘广法

住 所 北京市丰台区百强大道10号楼15层2单元1516-X095

图 10-1-1

一般项目：资产评估；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；企业形象策划；社会经济咨询服务；工程管理服务；物业管理；城市绿化管理；建筑工程机械与设备租赁；电子产品销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；工程造价咨询业务；招投标代理服务；政府采购代理服务。（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）许可项目：建设工程勘察；建设工程设计；建设工程监理。（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，具体经营项目以相关部门批准文件和许可证件为准）（不得从事国家产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关

2025 年 01 月 14 日



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

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

京财资评备〔2024〕0041号

变更备案公告

北京中诚博泰资产评估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：

一、北京中诚博泰资产评估有限公司法定代表人由王海军变更为刘广法。

二、北京中诚博泰资产评估有限公司股东由王海军、刘彬（资产评估师证书编号：32160044）、高建伟（资产评估师证书编号：12080002），变更为股东刘广法、刘彬（资产评估师证书编号：32160044）、高建伟（资产评估师证书编号：12080002）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11120110

会员姓名：张迎旭

证件号码：110224*****4

所在机构：北京中诚博泰资产评估有限公司

年检情况：通过（2024-04-15）

职业资格：资产评估师



评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴： 签名：张迎旭

(有效期至 2025-04-30 日止)

打印时间：2024 年 04 月 18 日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：12080002

会员姓名：高建伟

证件号码：120103*****1

所在机构：北京中诚博泰资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-15）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

高建伟



（有效期至 2025-04-30 日止）

打印时间：2024 年 04 月 18 日