

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算
拟进行处置的工业房地产及附属设施

资产评估报告书

Report of Capital Value

贵安评报字(2023)第005号

评估机构名称：贵州安信资产评估有限公司

办公地址：贵州省六盘水市钟山西路67号

联系电话：0858—8107789 8115222

二〇二三年三月六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5252080007202300012
合同编号:	贵安评报字(2023)第005号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	贵安评报字(2023)第005号
报告名称:	贵州德润洋资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的工业房地产及附属设施资产评估报告书
评估结论:	22,292,320.00元
评估机构名称:	贵州安信资产评估有限公司
签名人员:	曾广连 (资产评估师) 会员编号: 52000177 申告华 (资产评估师) 会员编号: 52000176
	
(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。

生成日期: 2023年03月07日

资产评估报告书

目 录

评估报告声明	2
评估报告书	4
摘 要	4
评估报告书	6
一、委托方和资产持有方	6
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	14
九、 评估假设	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	17
十二、 评估报告使用限制说明	18
十三、 评估报告日	20
十四、 签字盖章	20
附 件	20

评估报告声明

为使评估报告使用者合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、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、权属证明等资料，已由委托人、合同权益持有单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。我们已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，但未对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行查验，不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

八、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，对相关当事人公平、公正。

九、本资产评估报告是根据委托方提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

评估报告书

摘 要

贵州安信资产评估有限公司接受贵州德润沣资产管理有限公司管理人（贵州祥紫律师事务所）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照公认的资产评估方法，对贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产（见评估清单）进行了评估。

评估目的：估算贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产（见评估清单）于2023年02月06日的清算价值，为贵州德润沣资产管理有限公司管理人（贵州祥紫律师事务所）确定财产处置参考价提供服务。

评估对象：贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产（见评估清单）于2023年02月06日的清算价值。

评估范围：贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产。具体见评估清单。

评估基准日：2023年02月06日。

价值类型：清算价值。

评估方法：本次评估以公开市场为前提，结果委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用重置成本法进行评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了

实地勘查、市场调查与询价，对委估资产在 2023 年 02 月 06 日所表现的清算价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产（见评估清单）的评估值为：22,292,320 元（大写：贰仟贰佰贰拾玖万贰仟叁佰贰拾元整）。

根据相关法律法规的规定，生效的评估结论有效期为一年，即从 2023 年 02 月 06 日至 2024 年 02 月 05 日有效。

影响评估结果的特别事项详见《资产评估报告书》正文。

以上内容摘自资产评估报告书，并仅在评估报告书限定的前提和条件下成立。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算

拟进行处置的工业房地产及附属设施

资产评估报告书

贵安评报字(2023)第 005 号

贵州安信资产评估有限公司接受贵州德润沣资产管理有限公司管理人（贵州祥紫律师事务所）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询价，对委估资产在 2023 年 02 月 06 日所表现的清算价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、资产持有方和其他评估报告使用者

（一）委托方

委托方：贵州德润沣资产管理有限公司管理人（贵州祥紫律师事务所）

（二）资产持有方

资产持有方：贵州德润沣资产管理有限公司所有债权人。

贵州德润沣资产管理有限公司信息如下：

统一社会信用代码：91520000577106280H

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：贵州省六盘水市凉都大道六盘水市第一看守所西北侧蓝色空间 998 商住楼 201 号

法定代表人：康忠平

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2011 年 06 月 14 日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营（资产管理，非金融性项目投资，自有房屋租赁）。

根据贵州省六盘水市中级人民法院 2022 年 10 月 08 日作出的“（2022）黔 02 破申 32 号”民事裁定书，申请人赵全以被申请人贵州德润沣资产管理有限公司未向其履行生效法律文书即（2016）黔民终 766 号民事判决书所确认之债务且资产不足以清偿全部债务为由，申请对贵州德润沣资产管理有限公司进行破产清算。贵州省六盘水市中级人民法院受理对被申请人贵州德润沣资产管理有限公司的破产清算申请，并于 2022 年 11 月 07 日作出“（2022）黔 02 破 13 号”决定书，指定贵州祥紫律师事务所担任破产管理人。

（三）其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有方、该经济行为相关的当事方以及监督机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构同意的单位或个人不得使用该评估报告，对违规使用该报告造成的后果不承担任何责任。

二、评估目的

估算贵州德润沔资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产（见评估清单）于2023年02月06日的清算价值，为贵州德润沔资产管理有限公司管理人（贵州祥紫律师事务所）确定财产处置参考价提供服务。

根据贵州省六盘水市中级人民法院2022年10月08日作出的“（2022）黔02破申32号”民事裁定书，受理对被申请人贵州德润沔资产管理有限公司的破产清算申请，并于2022年11月07日作出“（2022）黔02破13号”决定书，指定贵州祥紫律师事务所担任破产管理人。

贵州德润沔资产管理有限公司管理人（贵州祥紫律师事务所）委托贵州安信资产评估有限公司对贵州德润沔资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产进行评估，为贵州德润沔资产管理有限公司管理人（贵州祥紫律师事务所）确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产(见评估清单)于2023年02月06日的清算价值。

(二) 评估范围

评估范围为贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产,含“市土国用(籍)第20131578号”土地、该地块上修建的建筑物及附属设施。

1、“市土国用(籍)第20131578号”土地使用权人为贵州德润沣资产管理有限公司,坐落德坞片区德坞街道办事处西宁村、白鹤村,用途为工业,使用权类型为出让,使用权面积为21650.4平方米,土地使用权终止日期为2063年4月2日,至评估基准日,剩余土地使用权年限为40.15年。

2、“市土国用(籍)第20131578号”土地上修建的建筑物及构筑物。建筑物原为康师傅绿色园区标准厂房,钢结构,局部2层,面积为10765.20平方米;门卫室,混合结构,1层,面积为484.36平方米,建成于2013年。根据贵阳度分秒测绘有限公司2023年02月16日出具的《康师傅绿色园区标准厂房1:500现状图测量报告》,建筑物及构筑物明细如下:

康师傅绿色园区标准厂房现状统计表

序号	名称	高(m)	计量单位	量(m/m ²)	备注
项目区红线面积			面积	21629.93	合 32.44 亩
1	围墙-1	2.2	长	522.57	
2	围墙-2	3	长	5.00	
3	围墙-3	2	长	31.40	
4	围墙-4	2	长	18.33	
5	围墙-5	3	长	16.16	
小计				593.46	
6	铁丝网-1	1.8	长	23.55	
7	铁丝网-2	1.8	长	27.29	
8	铁丝网-3	1.8	长	4.50	
小计				55.34	
9	不锈钢护栏-1	1.2	长	10.80	
10	不锈钢护栏-2	1.2	长	138.80	
11	不锈钢护栏-3	2.2	长	7.50	
小计				157.10	
12	浆砌石堡坎-1	5.8	长	154.28	上顶宽 1m
13	浆砌石堡坎-2	3	长	139.20	
14	浆砌石堡坎-3	5.5	长	75.21	
15	浆砌石堡坎-4	1.2	长	30.90	
16	浆砌石堡坎-5	3.5	长	73.87	
小计 长				473.46	
17	玻璃板-1	3	面积	55.00	
18	玻璃板-2	3	面积	94.20	
小计 长				149.20	
19	钢房 1	8.9	面积	8272.58	
20	钢房 2	8.9	面积	2492.62	
小计 面积				10765.20	
21	混房 3	3.3	面积	297.49	
22	混房 4	3.5	面积	89.73	
23	混房 5	3.25	面积	97.14	
小计 面积				484.36	
24	地面硬化		面积	6117.90	不含建筑内面积
25	地砖人行道		面积	328.52	
26	有盖沟渠		长	29.50	
27	坡形车道	1	长	10.00	宽 7m

3、设备：“市土国用（籍）第20131578号”土地上有变压器两台，规格型号S11-M-800KVA，2013年启用。

估价对象目前部分出租给体育运动学校作为篮球场及足球场使用，部分出租给泊源汽车检测站，剩余部分空置。本次评估未考虑租赁权对估价对象价值的影响。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为清算价值。

清算价值是指估价对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日为2023年02月06日。

此基准日是根据该经济行为的性质、评估目的及评估目的实现时间、完成评估工作时间等因素，在同委托方协商的基础上确定的。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之内、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均参照评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、《资产评估委托合同》。
- 2、贵州省六盘水市中级人民法院“（2022）黔02破申32号”民事裁定书；
- 3、贵州省六盘水市中级人民法院“（2022）黔02破13号”决定书。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2017年中华人民共和国主席令第46号）；
- 4、《人民法院委托涉执财产处置司法评估指导意见》；
- 5、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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—评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 4、《资产评估执业准则—评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 6、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

- 9、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协 [2017]33号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协 [2018]37号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协 [2017]46号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协 [2017]48号）；
- 13、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 2017 第 86号）。

（四）其他依据

- 1、权属证明资料；
- 2、《康师傅绿色园区标准厂房 1：500 现状图测量报告》（贵阳度分秒测绘有限公司）
- 3、建设工程预算书；
- 4、评估资讯网（有偿评估信息平台）
- 5、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社）；
- 6、基准日有效的其他价格、税率、利率等。
- 7、评估人员搜集的相关市场询价资料及其它有关资料。

七、评估方法

1、估价方法的介绍

执行房地产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方

法的适用性，选择评估方法。

市场法也称比较法、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。

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。

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。

2、估价方法的选用

估价对象每年的正常收益难以估算，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故此次评估不宜采用收益法；此外，工业房地产交易市场发育程度不高，该类资产交易案例较少，因此不采用市场比较法；估价对象成本易取得，可采用成本累加的方法来进行评估，故此次评估可采用重置成本法。

根据本次评估的目的，按照持续使用原则；以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作从2023年02月06日开始，到2023年03月06日结束，共分为四个阶段，各阶段具体步骤如下：

（一）评估准备阶段

2023年02月06日

1、组建评估工作组，参加委托方召集的协调会，就本次评估的目的、评估基准日、评估对象、评估范围等问题与委托方协商一致，并制定出本次资产评估工作计划。

2、评估人员对委估资产持有方、委估资产现状进行了解，布置资产评估工作，协助资产持有方进行资产清查、申报工作；收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

2023年02月06日至2023年02月16日

1、听取委估单位对企业及委估资产状况的介绍，了解企业的各项制度、经营状况、资产状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，对发现的问题做出调整。

3、根据调整后资产评估申报明细表，对实物资产进行现场勘察、核实并作出详细记录，向资产管理人员了解资产的经营、管理及技术状况，收集委估资产的产权证明文件并进行核查，根据资产的实际状况和特点，确定其评估方法。同时，进行必要的市场调查与询价、资料收集和交易价格的比较以及各项指标、参数测算工作，对评估范围内的资产做出初步评估测算结果。

（三）评估汇总阶段

2023年02月17日至2023年03月05日

对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要

的复核、调整、修改和完善。

（四）报告形成阶段

2023年03月06日

在完成上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

1、本报告遵循了交易假设。

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、本报告遵循了公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场交易的资产，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、本报告是在估价对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的估计数额。当被迫出售、快速变现等非正常市场条件发生变化时，评估结论将失效。

4、本报告未考虑国家宏观经济政策（主要有：国家宏观产业政

策、所执行的税赋、税率等)发生变化以及遇有不可抗力对评估价值的影响,当上述条件发生变化时,评估结果一般将失效。

5、本评估报告是在假设委托方及资产持有方提供的资料真实(即:基础资料和财务资料真实、准确、完整;委托方及产权持有单位提供的清单同实际状况一致)的基础上得出评估结论,如委托方及资产占有方提供资料失真,评估结果将失效。

十、 评估结论

经清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序后,贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产于评估基准日的评估值为:22,292,320元(大写:贰仟贰佰贰拾玖万贰仟叁佰贰拾元整)

十一、 特别事项说明

1、“市土国用(籍)第20131578号”工业用地与该地块上建筑物、构筑物不能分开处置。

2、土地上的房屋尚未取得产权证,能否办理产权证请报告使用人自行了解并承担其相应风险。

3、本次评估没有考虑评估费、拍卖费、交易税费等财产处置费用对评估价值的影响。

4、因评估目的为资产处置,本次评估未考虑他项权利限制对土地价值的影响。

5、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，需审批的已得到有关部门的批准。

6、本次估价所运用的基础资料、数据及法律文书均由估价委托方提供。委托方应对所提供材料的真实性、合法性、完整性承担相应的法律责任。鉴于估价机构及估价师的专业范围，仅对其进行了引述并作为估算依据。

7、本公司及评估人员仅对本估价操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

8、本次资产评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，我公司及参加评估的人员与委托方之间无任何利害关系，评估人员在评估过程中遵循资产评估的有关规定，恪守职业道德规范。

9、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，应按照本报告的评估方法进行相应调整。

十二、 评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本评估结论是反映评估对象在本评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行价值；没有考虑可能承担的抵押、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他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。

2、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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。

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。

5、未经我公司同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6、本报告所称“评估价值”，是指估价对象被迫出售，快速变现状态下的公允价值意见，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，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。评估结果不应当被认为是委估资产可实现价格的保证。

7、评估结论的有效使用期限。根据相关的法律法规的规定，生效的评估结论有效期为一年，即从2023年02月06日至2024年02月05日有效。当评估目的在有效期内实现时，在资产价格标准未发生较大变化，并未对资产评估价产生明显影响的前提下可以本评估结论作

为了解被评估资产价值的参考。

十三、 评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 03 月 06 日。

十四、 签字盖章

贵州安信资产评估有限公司

法定代表人：黎暉

资产评估师：曾广连

资产评估师：申告华

二〇二三年三月六日



附 件

目 录

- 1、 估价对象照片
- 2、 估价对象位置示意图
- 3、 “（2022）黔 02 破申 32 号”民事裁定书
- 4、 “（2022）黔 02 破 13 号”决定书
- 5、 委托书
- 6、 评估资产明细表
- 7、 国有土地使用权证
- 8、 《康师傅绿色园区标准厂房 1：500 现状图测量报告》
- 9、 工程预算书
- 10、 产权持有方（委托方）承诺函
- 11、 资产评估机构及资产评估师承诺函
- 12、 评估机构营业执照
- 13、 评估机构备案函
- 14、 参加本次评估项目的人员资格证书复印件

评估说明书

目 录

关于评估说明使用范围的声明	2
关于进行资产评估有关事项的说明	3
资产清查核实情况说明	4
一、评估对象和评估范围说明	4
二、资产核实情况总体说明	6
评估依据的说明	7
评估技术说明	8
一、评估假设	10
二、评估方法	10
三、评估过程	11
四、计算过程	13
评估结论及分析	26
一、评估结论	26
二、评估结论分析	26

关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他单位和个人，不得上诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。



贵州安信资产评估有限公司

二〇二三年三月六日

关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《委托书》。

资产清查核实情况说明

一、评估对象和评估范围说明

(一) 评估对象

评估对象为贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产(见评估清单)于2023年02月06日的清算价值。

(二) 评估范围

评估范围为贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产,含“市土国用(籍)第20131578号”土地、该地块上修建的建筑物及附属设施。

1、“市土国用(籍)第20131578号”土地使用权人为贵州德润沣资产管理有限公司,坐落德坞片区德坞街道办事处西宁村、白鹤村,用途为工业,使用权类型为出让,使用权面积为21650.4平方米,土地使用权终止日期为2063年4月2日,至评估基准日,剩余土地使用权年限为40.15年。

2、“市土国用(籍)第20131578号”土地上修建的建筑物及构筑物。建筑物原为康师傅绿色园区标准厂房,钢结构,局部2层,面积为10765.20平方米;门卫室,混合结构,1层,面积为484.36平方米,建成于2013年。根据贵阳度分秒测绘有限公司2023年02月16日出具的《康师傅绿色园区标准厂房1:500现状图测量报告》,建筑物及构筑物明细如下:

康师傅绿色园区标准厂房现状统计表

序号	名称	高(m)	计量单位	量(m/m ²)	备注
项目区红线面积			面积	21629.93	合 32.44 亩
1	围墙-1	2.2	长	522.57	
2	围墙-2	3	长	5.00	
3	围墙-3	2	长	31.40	
4	围墙-4	2	长	18.33	
5	围墙-5	3	长	16.16	
小计				593.46	
6	铁丝网-1	1.8	长	23.55	
7	铁丝网-2	1.8	长	27.29	
8	铁丝网-3	1.8	长	4.50	
小计				55.34	
9	不锈钢护栏-1	1.2	长	10.80	
10	不锈钢护栏-2	1.2	长	138.80	
11	不锈钢护栏-3	2.2	长	7.50	
小计				157.10	
12	浆砌石堡坎-1	5.8	长	154.28	上顶宽 1m
13	浆砌石堡坎-2	3	长	139.20	
14	浆砌石堡坎-3	5.5	长	75.21	
15	浆砌石堡坎-4	1.2	长	30.90	
16	浆砌石堡坎-5	3.5	长	73.87	
小计 长				473.46	
17	玻璃板-1	3	面积	55.00	
18	玻璃板-2	3	面积	94.20	
小计 长				149.20	
19	钢房 1	8.9	面积	8272.58	
20	钢房 2	8.9	面积	2492.62	
小计 面积				10765.20	
21	混房 3	3.3	面积	297.49	
22	混房 4	3.5	面积	89.73	
23	混房 5	3.25	面积	97.14	
小计 面积				484.36	
24	地面硬化		面积	6117.90	不含建筑内面积
25	地砖人行道		面积	328.52	
26	有盖沟渠		长	29.50	
27	坡形车道	1	长	10.00	宽 7m

3、设备：“市土国用（籍）第 20131578 号”土地上有变压器两台，规格型号 S11-M-800KVA ， 2013 年启用。

估价对象目前部分出租给体育运动学校作为篮球场及足球场使用，部分出租给泊源汽车检测站，剩余部分空置。本次评估未考虑租赁权对估价对象价值的影响。

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次资产评估工作建筑物及构筑物的数据来自于根据贵阳度分秒测绘有限公司 2023 年 02 月 16 日出具的《康师傅绿色园区标准厂房 1:500 现状图测量报告》。

二、 资产核实情况总体说明

评估工作各阶段具体步骤如下：

（一）评估准备阶段

2023 年 02 月 06 日

1、组建评估工作组，参加委托方召集的协调会，就本次评估的目的、评估基准日、评估对象、评估范围等问题与委托方协商一致，并制定出本次资产评估工作计划。

2、评估人员对委估资产持有方、委估资产现状进行了解，布置资产评估工作，协助资产持有方进行资产清查、申报工作；收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

2023 年 02 月 06 日至 2023 年 02 月 16 日

1、听取委估单位对企业及委估资产状况的介绍，了解企业的各项制度、经营状况、资产状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，对发现的问题做出调整。

3、根据调整后资产评估申报明细表，对实物资产进行现场勘察、核实并作出详细记录，向资产管理人员了解资产的经营、管理及技术状况，收集委估资产的产权证明文件并进行核查，根据资产的实际状况和特点，确定其评估方法。同时，进行必要的市场调查与询价、资料收集和交易价格的比较以及各项指标、参数测算工作，对评估范围内的资产做出初步评估测算结果。

（三）资产清查结论

经过清查，我们认为委估资产账表、表实相符，产权清晰明确。

评估依据的说明

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、《资产评估委托合同》。
- 2、贵州省六盘水市中级人民法院“（2022）黔02破申32号”民事裁定书；
- 3、贵州省六盘水市中级人民法院“（2022）黔02破13号”决定书。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2017年中华人民共和国主席令第46号）；
- 4、《人民法院委托涉执财产处置司法评估指导意见》；
- 5、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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—评估报告》（中评协[2018]35号）；

- 4、《资产评估执业准则—评估程序》（中评协 [2018]36 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）
- 6、《资产评估执业准则—不动产》（中评协 [2017]38 号）；
- 7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协 [2017]39 号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协 [2017]47 号）；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协 [2017]33 号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协 [2018]37 号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协 [2017]46 号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协 [2017]48 号）；
- 13、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 2017 第 86 号）。

（四）其他依据

- 1、权属证明资料；
- 2、《康师傅绿色园区标准厂房 1：500 现状图测量报告》（贵阳度分秒测绘有限公司）
- 3、建设工程预算书；
- 4、评估资讯网（有偿评估信息平台）
- 5、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社）；
- 6、基准日有效的其他价格、税率、利率等。
- 7、评估人员搜集的相关市场询价资料及其它有关资料。

评估技术说明

一、评估假设

1、本报告遵循了交易假设。

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、本报告遵循了公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场交易的资产，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、本报告是在估价对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的估计数额。当被迫出售、快速变现等非正常市场条件发生变化时，评估结论将失效。

4、本报告未考虑国家宏观经济政策（主要有：国家宏观产业政策、所执行的税赋、税率等）发生变化以及遇有不可抗力对评估价值的影响，当上述条件发生变化时，评估结果一般将失效。

5、本评估报告是在假设委托方及资产持有方提供的资料真实（即：基础资料和财务资料真实、准确、完整；委托方及产权持有单位提供的清单同实际状况一致）的基础上得出评估结论，如委托方及资产占有方提供资料失真，评估结果将失效。

二、评估方法

1、估价方法的介绍

执行房地产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法也称比较法、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。

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。

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。

2、估价方法的选用

估价对象每年的正常收益难以估算，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故此次评估不宜采用收益法；此外，工业房地产交易市场发育程度不高，该类资产交易案例较少，因此不采用市场比较法；估价对象成本易取得，可采用成本累加的方法来进行评估，故此次评估可采用重置成本法。

根据本次评估的目的，按照持续使用原则；以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

三、评估思路

1、“市土国用（籍）第 20131578 号”土地

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法(剩余法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点(用地性质)以及估价目的等，选择适当的估价方法。

因估价目的为处置，评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用市场比较法评估估价对象的价格。

2、“市土国用（籍）第 20131578 号”地块上修建的建、构筑物。

建、构筑物的重置成本的计算主要采用“重编预算法”。即根据原按图重算工程量，按评估基准日当地建材市价、套用现行定额及取费标准计算其评估基准日的工程造价。

重置成本=重编预算造价+管理费（含设计费、监理费等）+资金成本

评估值=重置成本×成新率

3、设备评估

机器设备重置全价由设备购买价、运杂费、安装调试费、基础费用、前期及其他费用及资金成本等部分组成。

评估值=重置全价×成新率

四、评估过程

1、对待评资产进行清查：在逐项核查验证资产占有方所提供的资料的同时，对资产状况进行察看、记录。清查工作做到与实物相符；向资产占有单位了解资产的建设、使用及管理维修情况，了解其实际状况。

2、确定评估方法：根据评估目的及实际情况，本次评估土地部分采用市场比较法，建筑物部分选用了重置成本法评估。

3、分类评估

土地部分收集案例，进行修正。

建、构筑物部分重编预算，确定成新率。

设备部分计算重置全价，确定成新率。

4、计算评估值

评估值=土地部分+建、构筑物部分+设备部分

四、计算过程

（一）“市土国用（籍）第 20131578 号”土地土地评估过程

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易案例与估价对象对照比较，就两者之间的交易情况、基准日、区域个别因素和其它相关因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日地价的方法，其公式为：

估价对象地价=比较案例地价×情况修正系数×基准日修正系数
×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×使用年
期修正系数×土地权利状况修正系数×土地开发程度修正系数

1、比较案例选择

选择比较交易案例时，应符合以下要求(与估价对象比较)

- a、同一供需圈 b、用途相同 c、交易类型相同
d、属于正常交易 e、区域及个别条件相近 f、估价期日接近
g、统一价格基础 h、比较案例不少于三个

本次评估，我们选取了与估价对象类似区域、可比性较强的相同的三个成交案例估价对象进行评估，具体见表1。

表1 比较案例基本情况一览表

案例项目	比较案例一	比较案例二	比较案例三
土地使用者	六盘水宇霖物流有限公司	六盘水水帘洞发电有限公司	六盘水嘉锐商品混凝土有限责任公司
土地位置	园区二路北侧	钟山区双戛街道办事处中菁村	双龙五路南端
土地剩余使用年限(年)	50	50	50年
交易日期	2022年12月8日	2021年12月3日	2021年6月2日
宗地面积(m ²)	10621.43	1969.52	12820.35
宗地外开发条件	五通	五通	五通
宗地内开发条件	现状交地	现状交地	现状交地
土地权利状况	无他项权利限制	无他项权利限制	无他项权利限制
容积率	≥0.8	≥1.0	≥1
土地用途	工业	工业	工业
交易方式	挂牌	挂牌	挂牌
成交价格(万元/亩)	19.77	18.26	20.9
成交价格(元/m ²)	297	274	314

2、选择比较因素

由于影响地价的因素很多，用途不同影响因素也不一样，并且影响因素也有主次之分，所以我们基于以下原则来选择比较因素：

- a、根据估价对象的用途，确定影响该类用途地价的主要影响因素。

B、根据估价对象的特点，确定其主要影响因素。

C、在主要影响因素之中，剔除那些因素相同或差异不大，或虽有差异但对估价对象价格影响不大的因素，剩余的因素即为本次评估所选择的比较因素。

估价对象属于工业用地，则影响估价对象价格的因素有：

(1) 土地用途：根据估价对象与收集的比较案例的用途，调查因用途差异对价格的影响程度，并进行相关修正；

(2) 交易时间：根据区域内地产价格的发展，合理确定地价指数；

(3) 交易情况：是否为正常、客观、公正的交易，交易价格类型是否一致等；

(4) 容积率、使用年期、土地权利状况等相关因素。

(5) 区域因素：主要包括区域位置、交通条件、基础设施条件、污染状况、产业聚集规模、规划条件等；

(6) 个别因素：主要包括面积、形状、工程地质、地形及个别开发条件等；

3、编制比较因素量化体系

(1) 土地用途修正

估价对象与比较案例为工业用地，用途相同，故可不进行用途修正。

(2) 交易情况修正

各比较案例均为挂牌出让方式交易的土地，对该区域工业用地而言，属正常交易，则交易情况修正指数均为 100。

(3) 交易日期修正

由于本次估价基准日为 2023 年 02 月 06 日,选取的比较案例的成交日期为 2022 年 12 月 08 日、2021 年 12 月 03 日、2021 年 06 月 02 日。在此期间,工业用地价格较为平稳,故交易日期修正指数为 100、100、100。

(4) 使用年期修正

估价对象剩余使用年期为 40.15 年,与同类用地法定最高出让年期不一致,需要进行使用年期修正,故应作使用年期的修正。根据《城镇土地估价规程》中相关公式,得出估价对象使用年期修正系数。

$$\text{公式: } K = [1 - 1 / (1 + rd)^n] \div [1 - 1 / (1 + r_d)^n]$$

K: 修正系数;

rd: 根据《城镇土地估价规程》,土地还原利率主要有三种方法确定:土地纯收益与价格比率法、安全利率加风险调整值法、投资风险与投资收益率综合排序插入法。根据目前所掌握的数据,本次评估土地还原利率采用安全利率加风险调整值法确定,即:土地还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率按 2015 年 10 月 24 日公布一年期存款利率 1.5% 确定,同时考虑六盘水市目前工业用地的平均收益状况、估价对象的地理位置、估价对象的用途等因素,结合我们对估价对象所在区域地产市场的调查了解,由于当前土地取得周期较长,土地投资存在一定的风险,并且考虑目前的通货膨胀和一定的风险利率,综合分析工业用地风险调整值在 3%-4% 之间,本次评估风险调整值取其平均值 3.83%,因此,土地还原利率=1.5%+3.83%=5.33%。

m: 估价对象设定使用年期, 即 40.15 年;

n: 最高出让年限工业 50 年。

$$K = [1 - 1 / (1 + 5.33\%)^{40.15}] \div [1 - 1 / (1 + 5.33\%)^{50}] \\ = 0.9462$$

(5) 容积率修正指数

由于容积率水平对工业用地的地价水平影响不明显, 可不作容积率修正。

(6) 土地权利状况修正

估价对象与比较案例的土地权利状况一致, 本次评估我们确定其修正指数均为 100。

(7) 区域因素、个别因素修正的量化

估价对象为工业用地, 我们确定影响该类用地的区域、个别因素有: 交通条件、基本设施状况、环境条件、产业集聚效益、发展潜力、宗地面积、宗地形状等。在对影响地价的区域因素、个别因素进行量化时, 我们以六盘水市钟山区现制定的基准地价体系中的修正系数为参考, 它们对工业用地的影响程度及评判分值见表 2、表 3。根据估价对象与所选取的估价实例的具体情况, 我们确定估价对象与比较实例的影响程度见表 4、表 5。

表2 工业用地区域、个别因素修正说明表明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距火车站距离(米)	[0, 2000]	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, 5000]	>5000
	距货运站距离(米)	[0, 1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,3000]	>3000
基本设施状况	供电保证率(%)	≥99	(99,98]	(98,97]	(97,96]	<96
	排水保证率(%)	(98, 100]	(95,98]	(92,95]	(90,92]	≤90
	供水保证率(%)	≥99	(99,98]	(98,97]	(97,96]	<96
环境条件	地质状况	坚固类场地土体,抗震能力强工程地质区	硬塑类场地土体,抗震能力次强工程地质区	抗震能力一般的工程地质区	软塑类场地土体,抗震能力弱工程地质区	软散类场地土体,抗震能力次弱工程地质区
产业集聚效益	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区,一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区,一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
发展潜力	重点建设区规划	规划中的优势地块	临近规划中的优势地块	未来用地规划条件一般	未来规划用地限制较小	未来规划用地限制大
个别条件	宗地面积修正	面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小,对土地利用有一定影响	面积过小,对土地利用产生严重的影响
	宗地形状修正	形状规则,对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用不合理	形状不规则,对土地利用产生严重的影响

表3 区域、个别因素修正幅度表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道类型	0.0222	0.0111	0	-0.0099	-0.0198
	距火车站距离(米)	0.0196	0.0098	0	-0.0087	-0.0174
	距货运站距离(米)	0.0198	0.0099	0	-0.0089	-0.0177
基本设施状况	供电保证率(%)	0.0143	0.0072	0	-0.0064	-0.0127
	排水保证率(%)	0.0141	0.0071	0	-0.0063	-0.0126
	供水保证率(%)	0.0149	0.0075	0	-0.0066	-0.0132
环境条件	地质状况	0.0149	0.0075	0	-0.0067	-0.0133
产业集聚效益	产业集聚影响度	0.0196	0.0098	0	-0.0088	-0.0175
发展潜力	重点建设区规划	0.0142	0.0071	0	-0.0064	-0.0127
个别条件	宗地面积修正	0.12	0.06	0	-0.05	-0.09
	宗地形状修正	0.12	0.06	0	-0.05	-0.09

表 4 估价对象与比较案例区域、个别因素条件判断表

因素	因子	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
交通条件	临街道类型	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	距火车站距离(米)	>5000	>5000	>5000	>5000
	距货运站距离(米)	>3000	(1500, 2000]	>3000	(1500, 2000]
基本设施状况	供电保证率(%)	(99, 98]	(99, 98]	(99, 98]	(99, 98]
	排水保证率(%)	(95, 98]	(95, 98]	(92, 95]	(95, 98]
	供水保证率(%)	(99, 98]	(99, 98]	(99, 98]	(99, 98]
环境条件	地质状况	硬塑类场地土体, 抗震能力次强工程地质区	硬塑类场地土体, 抗震能力次强工程地质区	硬塑类场地土体, 抗震能力次强工程地质区	硬塑类场地土体, 抗震能力次强工程地质区
产业集聚效益	产业集聚影响度	一般产业联系松散区	高新技术产业联系一般区, 一般产业联系紧密区	一般产业联系松散区	高新技术产业联系一般区, 一般产业联系紧密区
发展潜力	重点建设区规划	未来用地规划条件一般	未来用地规划条件一般	未来用地规划条件一般	未来用地规划条件一般
个别条件	宗地面积修正	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响
	宗地形状修正	土地利用无不良影响	土地利用无不良影响	土地利用无不良影响	土地利用无不良影响

表 5 估价对象与比较实例区域、个别因素条件分值量化表

影响因素	影响因子	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
交通条件	临街道类型	0.0111	0.0111	0.0111	0.0111
	距火车站距离(米)	-0.0174	-0.0174	-0.0174	-0.0174
	距货运站距离(米)	-0.0177	0	-0.0177	0
基本设施状况	供电保证率(%)	0.0072	0.0072	0.0072	0.0072
	排水保证率(%)	0.0071	0.0071	0	0.0071
	供水保证率(%)	0.0075	0.0075	0.0075	0.0075
环境条件	地质状况	0.0075	0.0075	0.0075	0.0075
产业集聚效益	产业集聚影响度	-0.0088	0.0098	-0.0088	0.0098
发展潜力	重点建设区规划	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
个别条件	宗地面积修正	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	宗地形状修正	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

在表 5 中, 以估价对象的修正指数为 100, 采用差额法, 建立估价对象与比较实例的区域、个别因素修正指数, 具体见表 6。

表 6 估价对象与比较实例区域、个别因素修正指数表

影响因素	影响因子	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
交通条件	临街道类型	100	100	100	100
	距火车站距离(米)	100	100	100	100
	距货运站距离(米)	100	101.77	100	101.77
基本设施状况	供电保证率(%)	100	100	100	100
	排水保证率(%)	100	100	99.29	100
	供水保证率(%)	100	100	100	100
环境条件	地质状况	100	100	100	100
产业集聚效益	产业集聚影响度	100	101.86	100	101.86
发展潜力	重点建设区规划	100	100	100	100
个别条件	宗地面积修正	100	100	100	100
	宗地形状修正	100	100	100	100

5、编制市场比较法地价测算表

根据已得到的各比较因素条件指数，将估价对象与三个比较案例的因素条件指数进行比较，得到三个比较案例的比准价格(见表 7)。

表 7 估价对象市场比较法地价测算表

项目	比较案例一		比较案例二		比较案例三	
比较案例(元/m ²)	297		274		314	
交易情况修正	100	/	100	100	/	100
土地用途修正	100	/	100	100	/	100
交易日期修正	100	/	100	100	/	100
年期修正	0.9462	/	1	0.9462	/	1
容积率修正	1	/	1	1	/	1
土地状况修正	1	/	1	1	/	1
临街道类型	100	/	100	100	/	100
距火车站距离(米)	100	/	100	100	/	100
距货运站距离(米)	100	/	101.77	100	/	101.77
供电保证率(%)	100	/	100	100	/	100
排水保证率(%)	100	/	100	100	/	99.29
供水保证率(%)	100	/	100	100	/	100
地质状况	100	/	100	100	/	100
产业集聚影响度	100	/	101.86	100	/	100
重点建设区规划	100	/	100	100	/	100
宗地面积修正	100	/	100	100	/	100
宗地形状修正	100	/	100	100	/	100
比准价格(元/m ²)	270.7		261.11		286.61	

6、土地价格确定

三个比较案例土地成交价格存在一定差异，但通过各种比较因素修正后，价格基本趋于一致，综合该区域地价水平，我们以三个比较案例的算术平均值作为估价对象的价格，即：

$$(270.7+261.11+286.61) / 3 = 273 \text{元/平方米 (取整)}$$

$$\begin{aligned} \text{土地评估价值} &= \text{土地面积} \times \text{单价} = 273 \times 21650.4 \\ &= 5,910,559 \text{元} \end{aligned}$$

7、快速变现价值的确定

该土地为工业用地，通用性较好，但必须和地上建筑物一并处置，因此确定快速变现系数为 0.85，估价对象的清算价值为 $5,910,559 \times 0.85 = 5,023,975$ 元。

(二) “市土国用(籍)第 20131578 号”地块上修建的建、构筑物评估过程

建、构筑物的重置成本的计算主要采用“重编预算法”。即按图重算工程量，按评估基准日当地建材市价、套用现行定额及取费标准计算其评估基准日的工程造价。

1、重置成本的确定

重置成本 = 重编预算造价 + 管理费 (含设计费、监理费等) + 资金成本

(1) 重编预算造价

建筑安装工程造价包括土建工程造价、安装工程造价。即按图重算的工程量，按评估基准日当地建材市价 (参照《贵州省建设工程造

价信息》)、套用现行定额(主要有:《贵州省建筑工程计价定额》(2016版)、《贵州省装饰装修工程计价定额》(2016版)、《贵州省安装工程计价定额》(2016版)、《贵州省市政工程计价定额》(2016版))及取费标准(含调整文件)计算其评估基准日的工程造价。根据《康师傅绿色工业园标准厂房工程预算书》《康师傅值班室工程预算书》,建、构筑物于评估基准日的工程造价为26,464,092元。详见下表:

序号	项目名称	总层数	所在层数	结构	建成年代	计量单位	数量	重编预算造价
1	厂房	局部2层	1-2层	钢结构、混合结构	2013年	项	1	12009974.83
2	值班室	1层	1层	混合结构	2013年	项	1	156955.01
3	安装工程	/	/	/	2013年	项	1	419332.06
4	道路工程	/	/	/	2013年	项	1	1833441.62
5	室外附属、土石方工程	/	/	/	2013年	项	1	12044388.2
	合计							26464092

(2) 前期其他费用(含设计费、监理费等)

前期其他费用包括项目设计费、工程监理费、建设单位管理费(含前期咨询费、招标费(采购费)、审计费等);是依据该建筑物、构筑物所在地相关费用水平,结合委估建筑物、构筑物本身特点进行估算。计算基数为其建安工程工程造价之和。

本次评估前期其他费用取重编预算造价的6.5%,包含设计费

2.3%，勘察费 0.5%，监理费 1.2%，造价预算、审计等咨询费 1%，建设单位管理费及其他 1.5%。

(3) 资金成本

资金成本是指房屋、构筑物建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，利率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为基础，结合当地贷款利率水平进行确定；计息期按照建造期资金均匀投入计算。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期其他费用}) \times \text{利息} \times \text{建设工期} \times 1/2$$

本次评估利息取 4.35%，建设工期为 1 年。

$$\text{重置成本} = \text{重编预算造价} + \text{管理费} + \text{资金成本}$$

重置全价计算见下表：

序号	项目名称	重编预算造价	前期其它费用(取造价的 6.5%)	利息(利率按 4.35%)	重置成本
1	厂房	12009974.83	780,648	278,196	13,068,819
2	值班室	156955.01	10,202	3,636	170,793
3	安装工程	419332.06	27,257	9,713	456,302
4	道路工程	1833441.62	119,174	42,469	1,995,085
5	室外附属、土石方工程	12044388.2	782,885	278,993	13,106,266

2、成新率的确定

本次评估建筑物、构筑物成新率采用年限法计算确定。

根据评估人员现场踏勘记录、建筑物、构筑物的耐用年限、已使用年限及使用、维护、保养等情况，采用年限法计算确定综合成新率。

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

尚可使用年限=经济寿命年限-已使用年限

根据实际状况，对计算得到的成新率进行适当调整

厂房、值班室、安装工程、室外附属、土石方工程可使用年期 50 年，估价对象建于 2013 年，至估价基准日尚可使用年限为 40 年，则成新率为： $40/50=80\%$ 。

道路工程可使用年期 40 年，估价对象建于 2013 年，至估价基准日尚可使用年限为 30 年，则成新率为： $30/40=75\%$ 。

3、评估值的计算

评估值=重置全价×年限成新率

序号	项目名称	市场价值		
		重置全价	成新率%	净值
1	厂房	13,068,819	80	10,455,055
2	值班室	170,793	80	136,634
3	安装工程	456,302	80	365,042
4	道路工程	1,995,085	75	1,496,314
5	室外附属、土石方工程	13,106,266	80	10,485,013
	合计	28,797,265		22,938,058

4、快速变现价值的确定

该批建筑物及构筑物为贵州德润洋资产管理有限公司的厂房、值班室等，功能性强，通用性差，且必须和土地一并处置，因此确定快速变现系数为 0.75，估价对象的清算价值为：

$22,938,058 \times 0.75 = 17,203,545$ 元。

(三) 设备评估过程

本次评估涉及的设备为变压器两台，规格型号 S11-M-800KVA，2013 年启用。

我们向设备的经销商询价，查询到基准日的市场价格，以市场价确定其重置成本。规格型号 S11-M-800KVA 的变压器市场价为 90,000 元/台（该价格含运费安装费），则重置成本为 $90,000 \times 2 = 180,000$ 元。

该设备可使用年期 25 年，估价对象建于 2013 年，至估价基准日尚可使用年限为 15 年，则成新率为： $15/25=60\%$ 。

$$\begin{aligned} \text{则评估值} &= \text{重置全价} \times \text{年限成新率} \\ &= 180,000 \times 60\% = 108,000 \end{aligned}$$

该设备安装在贵州德润沣资产管理有限公司土地上，必须和土地一并处置，因此确定快速变现系数为 0.6，设备的清算价值为：

$$108,000 \times 0.6 = 64,800 \text{ 元}$$

（四）估价对象价值的确定

$$\begin{aligned} \text{估价对象评估值} &= \text{土地部分} + \text{建、构筑物部分} + \text{设备部分} \\ &= 5,023,975 + 17,203,545 + 64,800 \\ &= 22,292,320 \end{aligned}$$

五、评估结果

经过上述程序和方法后，贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算所涉及的资产于评估基准日的评估值为：22,292,320 元（大写：贰仟贰佰贰拾玖万贰仟叁佰贰拾元整）



评估结论及分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，经清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序后，贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算所涉及的资产于评估基准日的评估值为：22,292,320元（大写：贰仟贰佰贰拾玖万贰仟叁佰贰拾元整）。

二、评估结论分析

本次评估结果是根据委托方的委托及该公司提供的委评清册，按照国家有关规定遵循独立、公正、客观、科学的原则以及前述原则、依据、前提方法和程序经过科学的计算得出的。

本评估结论专为本次评估目的服务。

本评估结论是在评估基准日的外部经济环境下而作的，本报告的一切取价标准均以该基准日为准。

本评估结论只有在前述原则、依据、前提存在的情况下才能成立。

在评估贵单位委估资产时，我们未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

在评估贵单位委估资产时，未考虑特殊交易事项对评估结果的影响。

该评估结论系由我公司评估人员按照有关国有资产评估的法律法规，按照科学的计算方法计算的，本所对这一结果负责。

评估基准日的期后事项说明

评估基准日后,在评估有效期内,当被评资产价格标准发生变化及前述原因而对资产价格产生明显影响,及时聘请评估机构另行评估计算。

当发生评估基准日期后事项时,不能直接使用本评估结论。

评估结论的效力,使用范围与有效期

本评估结论系由我公司专业评估人员依据国家有关规定出具的评估意见,具有法律规定的效力。

评估结果有效期:本评估结果有效期为一年,自评估基准日 2023 年 02 月 06 日起计算,至 2024 年 02 月 05 日止。

本评估结果是专为本评估目的而作,除按规定报送国家有关管理部门外,未经本所允许,不得转载于任何报刊、公告、文件及声明。

汇 总 表

评估基准日：2023年02月06日

被评估单位（或者产权持有单位）：贵州德润洋资产管理有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	名称	市场价值	变现系数	清算价值	备注
1	康师傅绿色工业园建筑物及构筑物	22,938,058	0.75	17,203,545	
2	土地	5,910,559	0.85	5,023,975	
3	设备	108,000	0.60	64,800	
	合计	28,956,617		22,292,320	

评估机构：贵州安信资产评估有限公司

项目负责人：申告华

法定代表人：黎嫩

签字资产评估师：申告华、曾广连

固定资产—建筑物及构筑物评估明细表

评估基准日：2023年02月06日

被评估单位（或者产权持有单位）：贵州德润洋资产管理有限公

金额单位：人民币元

序号	项目名称	坐落	总层数	所在层数	结构	建成年代	计量单位	数量	重编预 算造价	前期其它费用 (取进价的 6.5%)	利息(利率 按4.35%)	市场价值			变现 系数	清算价值	备注
												重置全价	成新率%	净值			
1	厂房	德坞片区德坞街道 办事处西宁村、白 鹤村	局部2层	1-2层	钢结构 、混合 结构	2013年	项	1	12009974.83	780,648	278,196	13,068,819	80	10,455,055	0.75	7,841,291	
2	值班室	德坞片区德坞街道 办事处西宁村、白 鹤村	1层	1层	混合结 构	2013年	项	1	156955.01	10,202	3,636	170,793	80	136,634	0.75	102,476	
3	安装工程	德坞片区德坞街道 办事处西宁村、白 鹤村	/	/	/	2013年	项	1	419332.06	27,257	9,713	456,302	80	365,042	0.75	273,782	
4	道路工程	德坞片区德坞街道 办事处西宁村、白 鹤村	/	/	/	2013年	项	1	1833441.62	119,174	42,469	1,995,085	75	1,496,314	0.75	1,122,236	
5	室外附属、 土石方工程	德坞片区德坞街道 办事处西宁村、白 鹤村	/	/	/	2013年	项	1	12044388.2	782,885	278,993	13,106,266	80	10,485,013	0.75	7,863,760	
	合计								26464091.72			28,797,265		22,938,058		17,203,545	

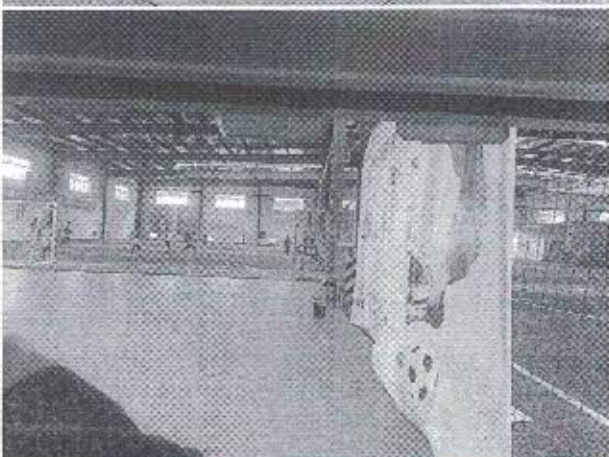
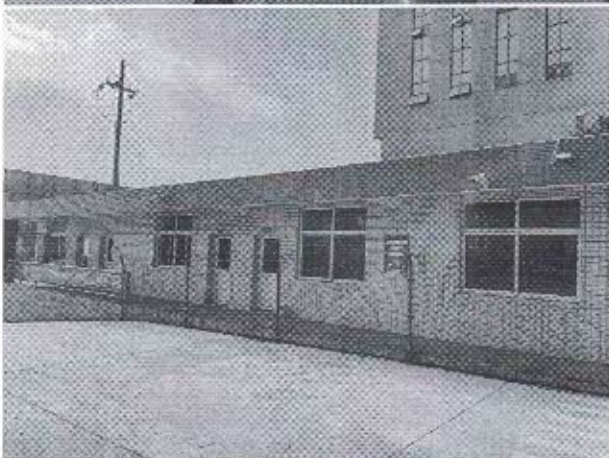
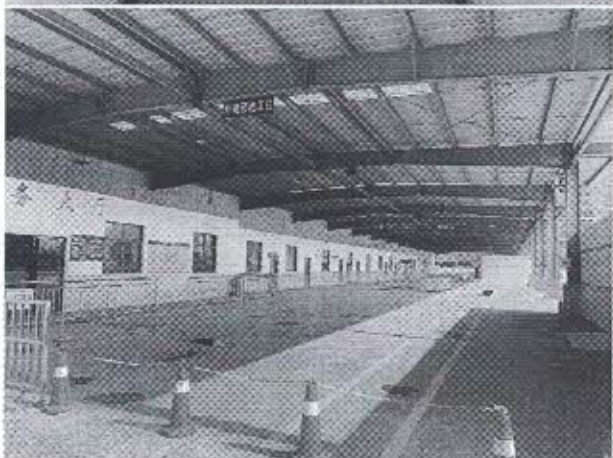
被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

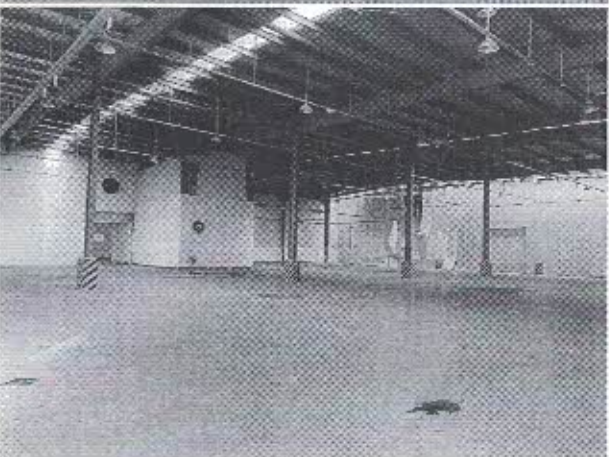
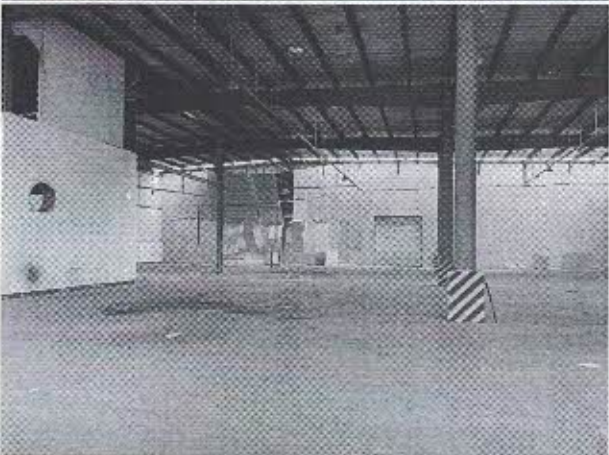
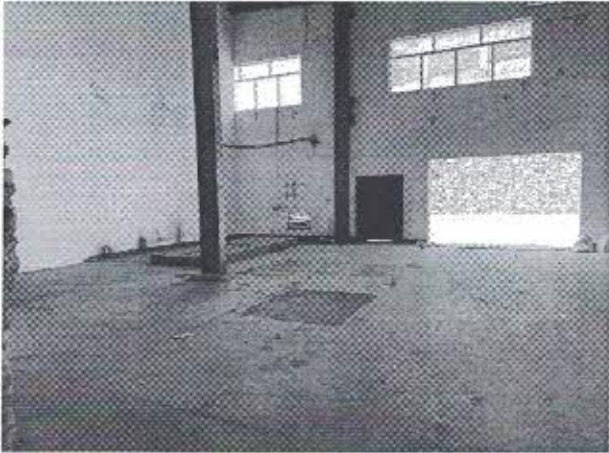
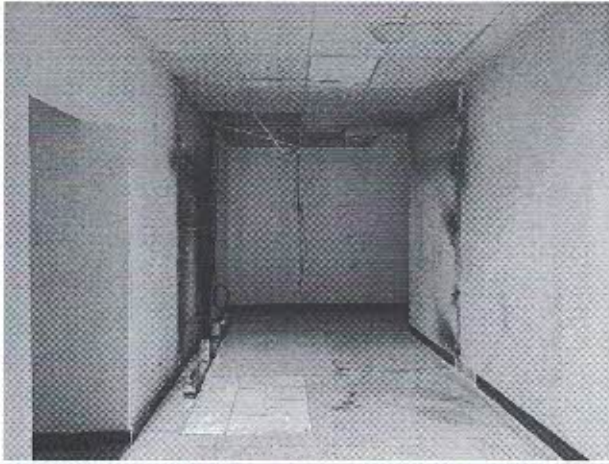
填表日期：

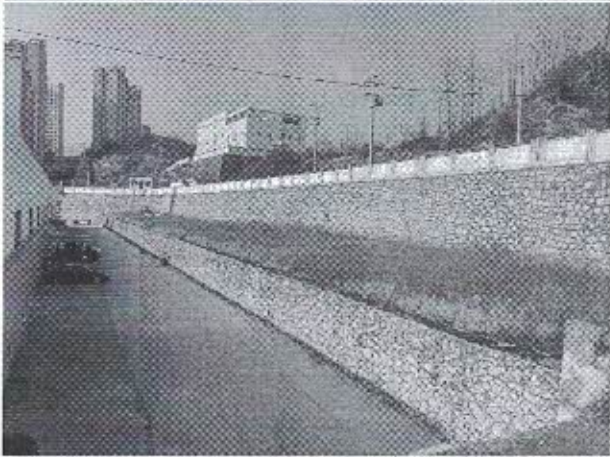
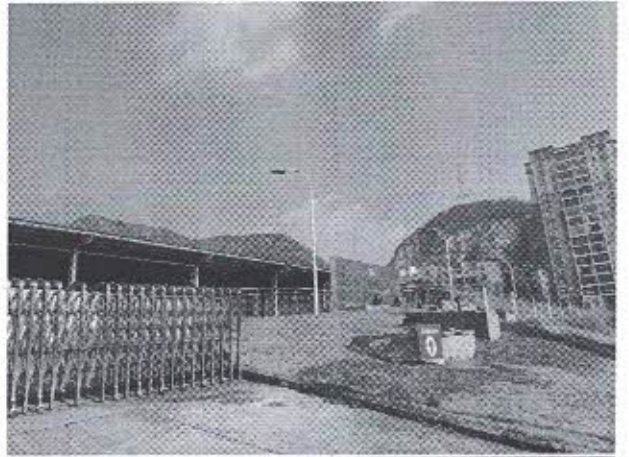
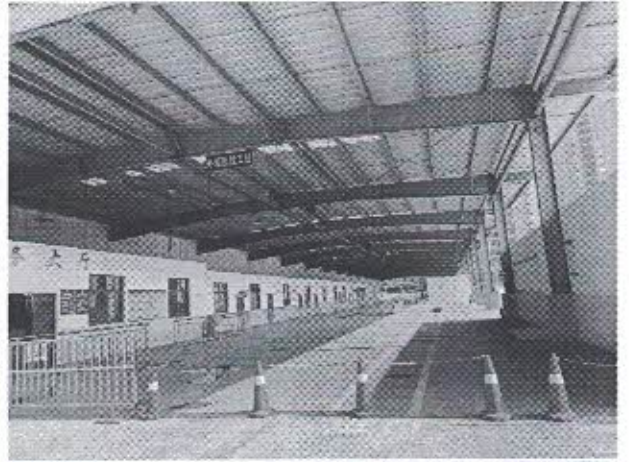
评估人员：申告华

60

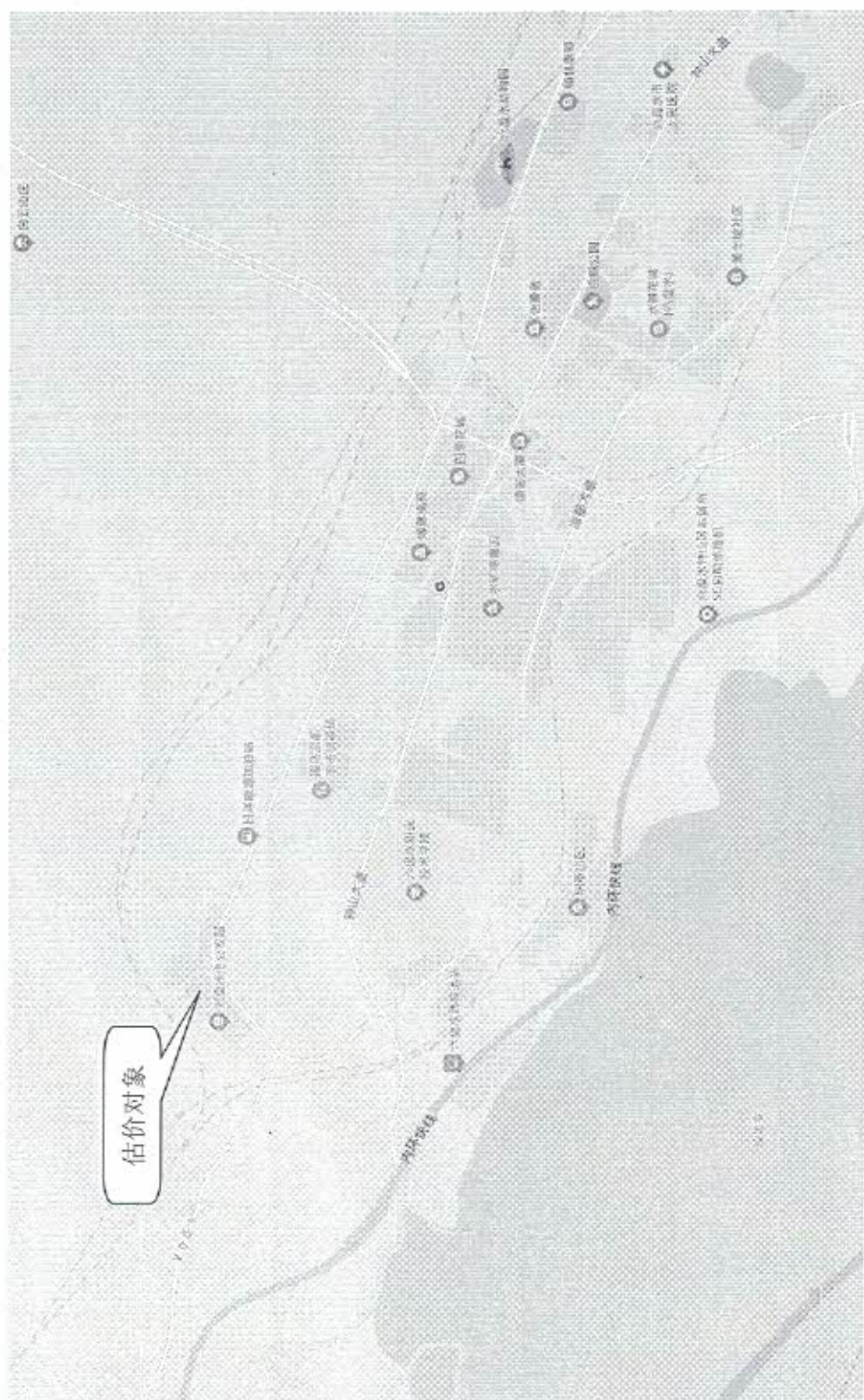
估价对象照片







位置示意图



贵州省六盘水市中级人民法院

民事裁定书

(2022)黔02破申32号

申请人：赵全，男，1975年2月5日生，汉族，住重庆市永川区来苏镇三元路1500号附5号，公民身份号码：510229197502056254。

被申请人：贵州德润沣资产管理有限公司，住所地：贵州省六盘水市凉都大道六盘水市第一看守所西北侧蓝色空间998商住楼201号，统一社会信用代码：91520000577106280H。

法定代表人：康忠平，系该公司执行董事。

申请人赵全以被申请人贵州德润沣资产管理有限公司未向其履行生效法律文书即(2016)黔民终766号民事判决书所确认之债务且资产不足以清偿全部债务为由，申请对贵州德润沣资产管理有限公司进行破产清算。本院立案后，依法通知了被申请人贵州德润沣资产管理有限公司。被申请人贵州德润沣资产管理有限公司在法定期限内未提出异议，并向本院回函表示同意破产。

本院经初步审查查明，贵州德润沣资产管理有限公司于2011年6月14日经贵州省市场监督管理局登记成立。注册资本1000万元，企业类型为有限责任公司(自然人投资或控股)，所属行业为商务服务业，经营范围包括法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，



市场主体自主选择经营（资产管理，非金融性项目投资，自有房屋租赁）。

本院认为，申请人赵全申请对被申请人贵州德润沣资产管理有限公司进行破产清算，被申请人贵州德润沣资产管理有限公司未提出异议并明确表示已资不抵债，同意破产。符合《中华人民共和国企业破产法》第二条规定的不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的情形。故对申请人赵全对被申请人贵州德润沣资产管理有限公司的破产清算申请，依法应予受理。依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、第三条、第十条第一款之规定，裁定如下：

受理申请人赵全对被申请人贵州德润沣资产管理有限公司的破产清算申请。

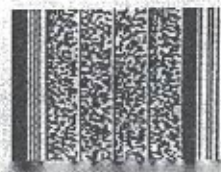
本裁定自即日起生效。

审 判 长 岑加祥
审 判 员 张德权
审 判 员 朱会峰



法 官 助 理 祁瑞娟
书 记 员 安梦薇

本件与原本核对无异



贵州省六盘水市中级人民法院

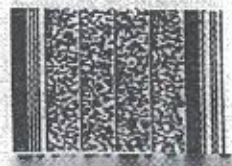
决定书

(2022)黔02破13号

2022年10月8日, 本院根据赵全的申请, 裁定受理贵州德润沣资产管理有限公司破产清算一案, 依照《中华人民共和国企业破产法》第二十二条规定, 指定贵州祥紫律师事务所担任管理人。

管理人应当勤勉尽责, 忠实执行职务, 履行《中华人民共和国企业破产法》规定的管理人的各项职责, 向人民法院报告工作, 并接受债权人会议和债权人委员会的监督。管理人职责如下:

- (一) 接管债务人的财产、印章和账簿、文书等资料;
- (二) 调查债务人财产状况, 制作财产状况报告;
- (三) 决定债务人的内部管理事务;
- (四) 决定债务人的日常开支和其他必要开支;
- (五) 在第一次债权人会议召开之前, 决定继续或者停止债务人的营业;
- (六) 管理和处分债务人的财产;
- (七) 代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序;
- (八) 提议召开债权人会议;
- (九) 本院认为管理人应当履行的其他职责。



委托书

贵州安信资产评估有限公司：

贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算一案需要进行资产评估，特委托你公司对所涉的资产价值进行评估。委托事项如下：

评估对象：贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的建筑物及构筑物（含土地使用权）于2023年02月06日的清算价值。

评估范围：贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产，含“市土国用（籍）第20131578号”土地、该地块上修建的建筑物及构筑物（含变压器两台）。建筑物及构筑物数据参照贵阳度分秒测绘有限公司出具的《康师傅绿色园区标准厂房1:500现状图测量报告》。

评估目的：估算贵州德润沣资产管理有限公司因破产清算拟进行处置的资产于2023年02月06日的清算价值，为贵州德润沣资产管理有限公司管理人（贵州祥紫律师事务所）确定财产处置参考价提供服务。

评估基准日：2023年02月06日。

贵州德润沣资产管理有限公司管理人
(贵州祥紫律师事务所)

2023年02月16日

贵州德润洋资产管理有限责任公司破产清算涉及建筑物及附属设施清单

序号	项目名称	坐落	总层数	所在层数	结构	建成年代	计量单位	数量	备注
1	厂房	德坞片区德坞街道办事处西宁村、白鹤村	局部2层	1-2层	钢结构、混合结构	2013年	项	1	
2	值班室	德坞片区德坞街道办事处西宁村、白鹤村	1层	1层	混合结构	2013年	项	1	
3	安装工程	德坞片区德坞街道办事处西宁村、白鹤村	/	/	/	2013年	项	1	
4	道路工程	德坞片区德坞街道办事处西宁村、白鹤村	/	/	/	2013年	项	1	
5	室外附属、土石方工程	德坞片区德坞街道办事处西宁村、白鹤村	/	/	/	2013年	项	1	
6	变压器	德坞片区德坞街道办事处西宁村、白鹤村				2013年	台	2	
	合计								

产权人： 贵州德润洋资产管理有限责任公司管理人（贵州祥紫律师事务所）



时间： 2023年2月6日

土地使用权人		神州控股资产管理集团有限公司	
座落	贵州省贵阳市白云区沙湾乡沙湾村，白梨村		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	工业	出让(转让)	
使用权类型	出让(转让)	终止日期	2025.12.31
使用权面积	其中	独用面积	4741.11
		分摊面积	11.11

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



14



由 扫描全能王 扫描创建

记事

东面：无
西面：太正北正北
南面：神州控股公司
北面：中环路

图 像 数 据

登记机关

证书印制机关



(第) 2024年11月11日

六盘水市国土资源局土地登记公开查询告知单

查询日期: 2015年4月14日



执行人: 胡梅娟		查询人: 胡梅娟		查询内容: 办理国有土地划拨登记手续, 抵押, 争议的情况		查询结果				
序号	证书号码	权利人	身份证号	土地用途	使用状况	起止日期	土地用途	使用日期	截止日期	备注
1	市土国用(移)字第20131153号	贵州德商洋行置业有限公司	662001198106172428	划拨	划拨	2013.11.15	工业	2013.11.15	2013.11.15	抵押, 查封
		和源泰区		划拨	划拨					贵州德商洋行置业有限公司新修地表的土石方工程

查询1. 六盘水中级人民法院 2014.7.22日查封, 24个月
 查询2. 威才县法院 2015.3.10 24个月
 查询3. 六盘水市不动产登记中心 2015.3.17 24个月
 查询4. 和源泰区法院 2015.8.18 36个月
 (2014)黔中民初字第8-2号
 (2015)威才民初字第2号
 (2015)黔中民初字第1099号

25

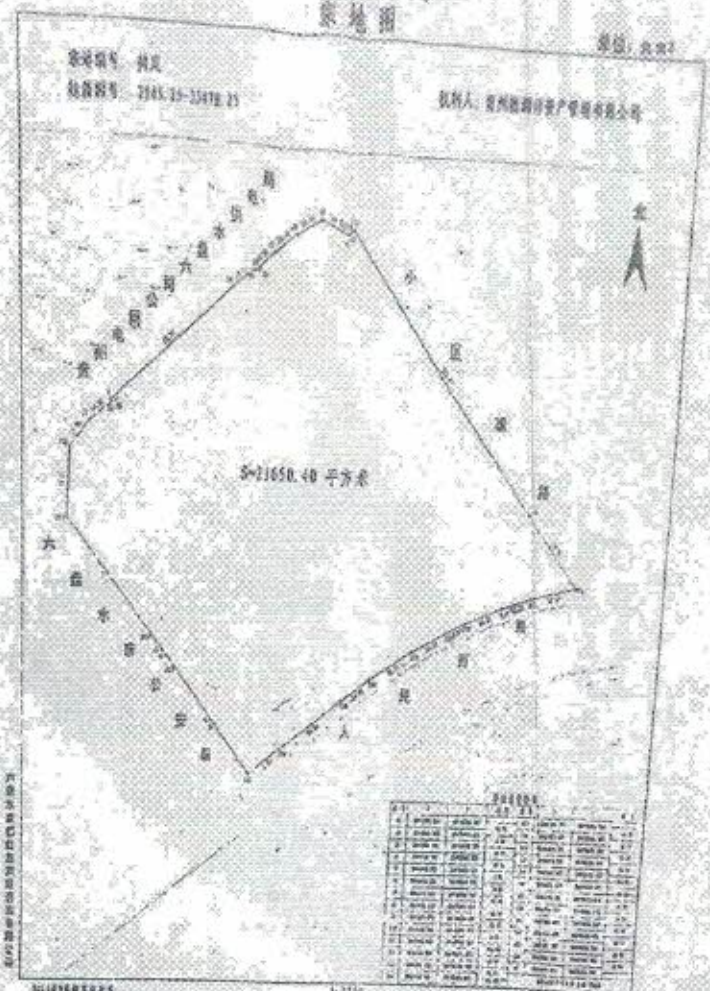


宗地图

宗地号: 0202

宗地编号: 0202
权利人: 贵州银行股份有限公司

权利人: 贵州银行股份有限公司



宗地号	权利人	用途	面积	备注
0202	贵州银行股份有限公司	金融	521650.40	

贵州省土地勘测院
贵州省土地勘测院
20080808

1:1000

宗地号
0202

康师傅绿色园区标准厂房

1:500 现状图

测
量
报
告

贵阳度分秒测绘有限公司

2023年02月16日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
915202006754241358



扫描二维码
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 贵州安信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 黎敏

经营范围 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后方可(审批)文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。 单项目资产评估，企业整体资产评估，项目评估。

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2008年07月08日

营业期限 2008年07月08日至2028年07月08日

住所 贵州省六盘水市钟山区西环路67号



登记机关

2019年02月21日

贵州省财政厅

黔财资函〔2019〕20号

变更备案公告

贵州安信资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》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》等的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下。

一、贵州安信资产评估有限公司原名称为贵州安信资产评估事务所有限责任公司，现变更为贵州安信资产评估有限公司。

二、贵州安信资产评估有限公司法定代表人由曾广连变更为黎曦。

三、贵州安信资产评估有限公司股东由曾广连、申告华、路元楼3人变更为黎曦、申告华、路元楼。

以上变更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。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：申告华

性别：男

登记编号：52000176

单位名称：贵州安信资产房地产评
估有限公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2022-04-02）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2022-06-15

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：曾广连

性别：男

登记编号：52000177

单位名称：贵州安信资产房地产评
估有限公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2022-04-02）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-06-15



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>