

如皋市公安局委托评估涉及的中国联合网络通信有限公司南通 市分公司所有的 平安城市社会面监控建设二期设备市场价值 资产评估报告正文

苏先河通资评报字（2025）第003号

如皋市公安局：

江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司接受贵局的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对如皋市公安局委托评估涉及的中国联合网络通信有限公司南通市分公司所有的平安城市社会面监控建设二期设备在 2025 年 3 月 4 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

委托人名称：如皋市公安局

（二）产权持有人

产权持有人：中国联合网络通信有限公司南通市分公司

（三）其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人包括委托人许可的与项目相关的当事人。

本资产评估机构及资产评估师对委托人及其他资产评估报告使用人不当使用本资产评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

本次评估目的是受如皋市公安局的委托，对中国联合网络通信有限公司南通市分公司所有的平安城市社会面监控建设二期设备市场价值进行评估，确定标的物在评估基准日的市场价值，为如皋市公安局提供价格参考依据。

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：如皋市公安局委托评估涉及的中国联合网络通信有限公司南通市分公司所有的平安城市社会面监控建设二期设备在 2025 年 3 月 4 日的市场价值，属于单项资产评估。

2、评估范围：中国联合网络通信有限公司南通市分公司所有的平安城市社会面监控建设二期设备。

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。

（二）评估对象基本情况

2025 年 3 月 4 日，我公司资产评估师在委托方办事人员的陪同下，对中国联合网络通信有限公司南通市分公司所有的平安城市社会面监控建设二期设备进行了现场勘查，评估对象分布于如皋市各交通路口、大厦楼顶，维护保养情况良好。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本报告未引用其他机构的评估结论。

四、价值类型

（一）根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

（二）价值定义表述：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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据评估对象的具体情况，为确切地反映评估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑评估人员现场勘查日期等因素，经评估机构与委托人、相关当事人一致商定，本项目资产评估基准日为 2025 年 3 月 4 日。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，

因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

本次评估根据评估目的、评估范围等，确定以下述各项为评估的主要依据。

（一）经济行为依据

如皋市公安局评估委托书。

（二）主要法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年07月02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、其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）主要评估准则依据

1、资产评估准则

- （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）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

2、资产评估指南

《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

3、资产评估指导意见

- （1）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- （2）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

4、其他有关准则、指南、指导意见、制度和规定。

（四）权属依据

- 1、如皋市平安城市社会面监控建设二期投标文件（价格响应文件）；
- 2、相关其他资料；

（五）取价依据及其他参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2、资产评估师收集到的技术参数、物价指数及市场询价等资料；
- 3、工作人员现场勘查资产的工作底稿；
- 4、评估人员调查获得的其他与评估有关的数据、信息和相关资料。

七、评估方法

1、评估方法的选择

资产评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，资产价值评估可以采用重置成本法、市场法和收益法，三种评估基本方法。

资产的重置成本所发生的必要的、合理的成本及相关税费，确定重置成本的构成要素，由于委估资产在市场上可收集到同类型的报价，资产的重置成本的构成要素可以确定，适宜采用成本法进行评估。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于待估对象具有多样性、差异性、复杂性的特点，市场上很难找到相同的比较案例，不满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

收益法一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的资产对象，由于委估资产无法单独产生收益，所以不适用收益法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用成本法进行评估。

2、评估技术与评估过程

成本法是指先估测委估对象的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后，得到委评对象评估值的方法。

成本法适用公式为：

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员采用年限法计算委评资产的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用评估基准日市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；委评资产在评估基准日时尚不存在超额运营成本，因此委评资产的功能性贬值取零。委评资产在评估基准日以及评估目的实现后可按原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委评资产的经济性贬值取零。我们将确定委评对象评估值的公式简化为：

评估值=重置成本×成新率

通过以上的评估，经过分析后最终确定评估对象的价值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据资产评估相关准则、指导意见、指南以及其他资产评估的有关原则和规定，对评估对象进行了现场勘查、收集验证评估资料和评定估算的过程，具体步骤如下：

（一）接受委托

根据如皋市公安局评估委托书的要求，我公司接受如皋市公安局的委托，确定本次评估的评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项。

（二）前期准备

1、针对本项目特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内资产的特点，在初步听取了委托人及有关人员对资产情况以及历史和现状的介绍后，拟定了评估计划。

2、根据评估范围内的资产数量、类型、分布状况，我公司根据评估计划组建了评估小组，并配备了相关专业的资产评估师。

（三）现场调查、收集评估资料

资产评估师根据资产评估执业准则、指南和指导意见的要求，对评估对象涉及的资产进行必要的查勘登记，同时，资产评估师根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、相关当事人获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（四）评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

（五）对初步评估结论的综合分析与沟通

1、对资产的初步评估结论进行汇总分析。

2、根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善。

3、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将测算的初步结果与委托人及相关当事人沟通，认真听取意见。

4、编制评估报告，经本评估公司三级审核后最终形成评估结论，向委托人出具正式资产评估报告。

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。

（二）具体假设

1、委托人及产权持有人所提供的各项基础资料均真实和可靠；

2、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。

3、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。

4、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

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。

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师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

1、评估结论

经采用成本法评估，如皋市公安局委托评估涉及的中国联合网络通信有限公司南通市分公司所有的平安城市社会面监控建设二期设备在评估基准日 2025 年 3 月 4 日的市场价值为**¥4,173,006.00 元**（人民币肆佰壹拾柒万叁仟零陆元整）。

2、评估结论使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2025 年 3 月 4 日至 2026 年 3 月 3 日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

1、资产评估师和资产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作出专业判断，不涉及资产评估师和资产评估机构对该项评估目的所对应的经济行为作出任何判断。资产评估师在委托方办事人员的陪同下，已对资产进行了现场勘查。评估工作在很大程度上依赖于委托方、产权持有人和其他关联方提供关于评估对象的信息资料。因此，评估工作是以委托方及产权持有人提供的有关经济行为文件、资产所有权文件等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不做任何保证。这些相关资料的真实性和完整性均由委托方或产权持有人负责，评估人员未向相关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项，由于特殊原因未能掌握了解其相关情况，评估结论中也未考虑其影响。

3、本次按照资产评估委托合同对监控设备进行评估，评估专业人员已对委托评估的资产在许可的情况下进行了现场查勘，然而我们并非专门的检测机构，故我们未能对结构、性能进行相关技术测试。如果委托方认为有必要，我们建议委托方聘请专业机构承担该工作，并将有关结果提供给我们，我们将根据该等结

果调整我们的评估结论。

4、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

5、在评估基准日以后的有限期内，如果资产数量及作价标准发生变化，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，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

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

6、本报告评估结论提醒资产评估报告使用人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。

★报告使用人在评估报告使用过程中应注意以上特别事项对评估结论的影响

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途；

（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师不承担责任；

（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其评估对象可实现价格的保证。

评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本评估结论形成日期为 2025 年 3 月 18 日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司
二〇二五年三月十八日

