

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**寿县中医院拟了解价值
涉及的苗木和设备评估项目
资产评估报告**

皖新评报字(2026)第 182 号
(共一册, 第一册)



安徽新安资产评估有限公司

二〇二六年六月十七日

地 址: 合肥市包河区南二环路 与宿松路交口绿地中心 A 座 516
电 话: (0551) 62616909 62626808 62671658 62657676 62629298
传 真: (0551) 62670134 62626808 62671658 62629298
网 址: <http://www.ahxacpa.cn>
电 邮: ah_ahxa@cicpa.org

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3434080006202600190
合同编号:	皖新评报字(2026)第182号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	皖新评报字(2026)第182号
报告名称:	寿县中医院拟了解价值涉及的苗木和设备评估项目资产评估报告
评估结论:	130,818.20元, 大写人民币壹拾叁万零捌佰壹拾捌元贰角整。
评估报告日:	2026年06月17日
评估机构名称:	安徽新安资产评估有限公司
签名人员:	周庆忠 (资产评估师) 正式会员 编号: 34070066 朱海燕 (资产评估师) 正式会员 编号: 34190082



(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。

备案回执生成日期: 2026年06月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	5
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	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	9
八、 评估程序实施过程 and 情况	10
九、 评估假设	12
十、 评估结论	12
十一、 特别事项说明	13
十二、 资产评估报告使用限制说明	14
十三、 资产评估报告日	15
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构签章	15
十五、 资产评估报告附件	16
资产评估说明	17
关于评估说明使用范围的声明	18
关于进行资产评估有关事项的说明	19
资产核实情况总体说明	20
资产市场法评估技术说明	22

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、行政法规规定和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。

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，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报告的要求。

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。

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。

**寿县中医院拟了解价值涉及的
苗木和设备资产市场价值评估项目
资产评估报告摘要**

皖新评报字(2026)第 182 号

重要提示

以下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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

寿县中医院：

安徽新安资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和成本法的评估方法，按照必要的评估程序，对寿县中医院拟了解价值涉及的苗木和设备在 2026 年 6 月 15 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据寿县中医院拟了解价值涉及的苗木和设备，为此需了解其市场价值，本次评估为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：寿县中医院拟了解价值涉及的苗木和设备价值。

评估范围：寿县中医院拟了解价值涉及的苗木和设备价值。

评估基准日：2026 年 6 月 15 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法和成本法

评估结论：评估基准日，寿县中医院拟了解价值涉及的苗木和设备评估价值共计为 130,818.20 元，大写人民币壹拾叁万零捌佰壹拾捌元贰角整。（详见评估明细表）

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的评估目的提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**寿县中医院拟了解价值涉及的
苗木和设备资产市场价值评估项目
资产评估报告正文
皖新评报字(2026)第 182 号**

寿县中医院：

安徽新安资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和成本法的评估方法，按照必要的评估程序，对寿县中医院拟了解价值涉及的苗木和设备在 2026 年 6 月 15 日的价值进行了评估。现将资产评估报告如下：

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

本次评估的委托人和产权持有人为寿县中医院，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括为国家法律、法规规定的其他评估报告使用人。

(一)委托人暨产权持有人简介

名称：寿县中医院

统一社会信用代码：123414224862326285

注册资本：2,360 万(元)

法定代表人：曾德兵

地址：寿县新城区寿春南路

经营范围：为人民身体健康提供医疗与护理保健服务。医疗与护理，医科中专生临床实习，保健与健康教育。

(二)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据寿县中医院拟了解价值涉及的苗木和设备,为此需了解其市场价值,本次评估为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是寿县中医院拟了解价值涉及的苗木和设备价值。

(二) 评估范围

评估范围是寿县中医院拟了解价值涉及的苗木和设备价值。

委托评估对象和评估范围与评估目的涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内主要资产的情况如下:

苗木资产评估明细表

序号	名称	规格型号	计量单位	数量
1	玉兰	胸径 30cm	株	3.00
2	玉兰	胸径 15cm	株	1.00
3	腊梅	胸径 8cm	株	1.00
4	石榴树	胸径 8cm	株	7.00
5	白蜡树	胸径 40cm	株	1.00
6	白蜡树	胸径 35cm	株	1.00
7	桂花	胸径 10cm	株	2.00
8	桂花	胸径 15cm	株	1.00
9	桂花	胸径 20cm	株	3.00
10	桂花	胸径 30cm	株	4.00
11	长叶女贞	胸径 5cm	株	7.00
12	长叶女贞	胸径 10cm	株	12.00
13	长叶女贞	胸径 15cm	株	2.00
14	长叶女贞	胸径 25cm	株	2.00
15	槐树	胸径 30cm	株	2.00
16	槐树	胸径 35cm	株	1.00
17	槐树	胸径 40cm	株	1.00
18	香樟	胸径 35cm	株	4.00
19	桑树	胸径 25cm	株	4.00
20	海桐球	冠幅 2m	株	10.00
21	海桐球	冠幅 1m	株	2.00
22	樱花树	胸径 15cm	株	1.00
23	樱花树	胸径 20cm	株	1.00
24	樱花树	胸径 25cm	株	2.00
25	紫薇树	胸径 10cm	株	4.00

序号	名称	规格型号	计量单位	数量
26	紫薇树	胸径 20cm	株	1.00
27	银杏树	胸径 25cm	株	1.00
28	杏树	胸径 5cm	株	4.00
29	枣树	胸径 5cm	株	1.00
30	合欢树	胸径 35cm	株	1.00
31	水桐树	胸径 40cm	株	1.00
32	龙柏	胸径 15cm	株	1.00
33	红叶树	胸径 25cm	株	6.00
34	铁树	胸径 25cm	株	1.00
35	红叶石楠	高度 1m	平方米	79.00
36	紫藤		平方米	54.00

设备资产评估明细表

序号	资产名称	规格型号	建造时间	计量单位	数量
1	外装电梯	型号：韦伯 WB30；层/站/门 4/4/4；载重量 1000kg；轿厢尺寸 1100*2100*2400	2016 年 1 月 4 日	台	1.00

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，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

本报告评估基准日是 2026 年 6 月 15 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑评估目的的实现因素。本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济活动计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一) 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.《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；

3.《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）。

（二）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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）；

8.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

12.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

13.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（三）权属依据

1. 其他有关产权证明。

（四）取价依据

1.资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

2.与此次资产评估有关的其他资料。

(五) 其他参考依据

1.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；

2.产权持有人提供的资产清单和评估申报表；

3.安徽新安资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

单项资产评估的基本方法主要有收益法、市场法和成本法。

收益法：指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

(1)评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；

(2)获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；

(3)评估对象预期获利年限可以预测。

$$V = \sum_{k=0}^n \frac{F_k}{(1+R)^k}$$

其中：V—收益法下评估价值

F—评估基准日以后各期预期收益额

r—折现率

n—预计的收益期限

市场法：指通过比较被评估资产与最近售出类似的资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

市场法的适用的基本前提：

(1)存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分

(2)公开市场上有合理比较基础的比价的交易案例

(3)能够收集比价的交易案例的相关资料

(4)能够量化评估对象和参照物之间的差异

评估价值=参照物售价×功能差异修正系数×时间差异修正系数×…×交易情况差异系数

成本法：是从成本的角度来衡量资产的价值，它首先估算与评估对象完全相同或功能相同的全新资产的成本。根据替代性原则，在进行资产交易时，购买者所愿意支付的价格不会超过按市场标准重新购置或构建该项资产所付出的成本。如果被评估资产已经使用过，则应该从重置成本中扣减在使用进程中的自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值。因此，成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

因此本次评估采用市场法和成本法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2026 年 6 月 15 日至 2025 年 6 月 17 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2026 年 6 月 15 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 现场调查

资产评估专业人员于 2026 年 6 月 15 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，

同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

资产评估专业人员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，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，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。

(五) 评定估算

资产评估专业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，形成了初步评估结论。

项目负责人对初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(二)假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

(三)假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

(四)假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

(五)假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

本资产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，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

评估基准日，寿县中医院拟了解价值所涉及的苗木和设备评估价值共计为 130,818.20 元，大写人民币壹拾叁万零捌佰壹拾捌元贰角整。（详见评估明细表）

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估对委估资产进行了现场勘察，若评估基准日后资产的规格及数量与资产评估报告存在差异，以实际情况为准，并对评估价值作相应调整。

(二)本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等因素对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力等不可抗力对资产价值的影响。在评估过程中，资产评估专业人员根据相关要求，考虑现行的法律法规以及资产评估专业人员在资产评估时常用的行业惯例、统计参数或通用行业参数，并认定这些前提条件在资产评估基准日成立，当未来经济环境和以上前提条件与假设发生较大变化时，资产评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。若前述条件发生变化，评估结果一般会失效。

(三)本评估报告仅供委托人根据评估目的提供价值参考使用，不得另作其他用途。因使用不当造成的后果，与资产评估师及资产评估机构无关。

(四)委托人及被评估单位和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

(五)我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

(六)评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(七)我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(八)评估对象和相关当事方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的评估目的有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任。

(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。

(五)资产评估报告是指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要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 6 月 17 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构签章

安徽新安资产评估有限公司

法定代表人：周庆忠

中国·合肥

资产评估师：

二〇二六年六月十六日

资产评估师：



十五、资产评估报告附件

附件一、委估资产评估明细表；

附件二、委托人和产权持有人的承诺函；

附件三、安徽新安资产评估有限公司备案公告；

附件四、安徽新安资产评估有限公司营业执照副本复印件；

附件五、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件六、评估对象实景照片。

资产评估说明

关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到本评估报告而成为本评估报告的使用人。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

安徽新安资产评估有限公司郑重提示：资产评估说明含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人暨产权持有人简介

本次评估的委托人和产权持有人为寿县中医院，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括为国家法律、法规规定的其他评估报告使用人。

名称：寿县中医院

统一社会信用代码：123414224862326285

注册资本：2,360 万(元)

法定代表人：曾德兵

地址：寿县新城区寿春南路

经营范围：为人民身体健康提供医疗与护理保健服务。医疗与护理，医科中专生临床实习，保健与健康教育。

二、关于经济行为的说明

根据寿县中医院拟了解价值涉及的苗木和设备价值。

三、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人简介

本评估报告的使用人为委托人、被评估单位。

除国家法律法规另有规定外，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人。

四、评估对象与评估范围说明

本次资产评估的对象和范围系寿县中医院拟了解价值涉及的苗木和设备价值。（详见后附评估明细表）

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近,由委托人确定本次评估基准日为 2026 年 6 月 15 日,并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、资料清单

- (一) 评估申报表(由评估机构出具样式);
- (二) 资产评估委托合同;
- (三) 资产评估委托人及产权持有人承诺函;
- (四) 其他资料。

资产核实情况总体说明

1. 指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料，按照评估机构提供的“资产清查评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有人填报的资产清查评估申报明细表，资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产清查评估申报明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产清查评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产清查评估申报明细表”进行完善。

3. 根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

资产市场法和成本法评估技术说明

根据评估目的及委估资产的特点，本次评估选用的评估方法为市场法。

(1) 市场法计算公式如下：

根据替代原理将评估对象在评估时点近期交易的类似资产进行比较，对类似资产的成交价格进行适当修正，以估算评估对象的客观合理的价格。

公式 $1pd=pb \times a \times b \times d \times e$

1、市场比较法评估的程序

收集交易资料——确定比较交易案例——进行市场交易情况修正——期日修正——区域、个别因素修正——资产价格确定

2、市场比较法每个步骤介绍

(1) 收集交易资料

(2) 确定比较交易案例

(3) 市场交易情况修正

修正方法： $a = \text{待估资产情况或正常情况指数} / \text{比较案例情况指数}$

(4) 期日修正

$b = \text{评估期日的价格指数} / \text{交易时期价格指数}$

(5) 区域因素修正

$c = \text{待估资产区域因素条件指数} / \text{比较案例区域因素条件指数}$

(6) 个别因素修正

个别因素的实质、内容和个别因素修正的目的。

修正方法程序及计算公式基本同于区域因素的修正方法。

(2) 成本法计算公式如下：

重置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要的全部成本，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的一种资产评估方法。

重置成本法确定评估值也可首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新，求出成新率，再用全部成本与成新率相乘，得出的数值就是评估值。评估公式为：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或 评估价值=重置成本×成新率。

案例一：《苗木资产评估明细表》序号为 1 的玉兰

(1) 基本情况

根据现场勘察了解，香樟树数量为 3 棵，米径 30CM。

(2) 评估测算过程

1、选取可比实例

根据市场比较法替代原理，本次评估选取了三个与评估对象时间相近、木材品种相同、规格相同的实际成交实例。具体情况如下：

项 目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
品 种	玉兰	玉兰	玉兰	玉兰
交易类型	买卖	买卖	买卖	买卖
实际单价（元/ 棵）	/	3,200.00	3,500.00	3,800.00
交易日期	/	2026.6.10	2026.6.5	2026.6.10
规格大小	米径 30CM	米径 30CM	米径 30CM	米径 30CM
交易地址	安徽	安徽	安徽	安徽
苗木树形	一般	一般	一般	一般

2、进行因素修正

A、交易因素修正：苗木的交易因素是指交易的动机、背景对价格的影响，不同的交易动机和交易背景都会对设备的出售价格产生影响。交易数量也是影响设备售价的一个重要因素，大批的购买价格一般要低于单台购买。

B、时间因素修正：案例成交时间距离评估基准日三个月内不进行修正，三个月至半年修正（+1）、半年至一年修正（+2）；一年以上每增加半年时间修正增加（+1）；

C、个别因素修正：参照案例的米径比评估对象杆径增加 0.2CM，修正系数增加（+1）；减少 0.2CM，修正系数增加（-1）；

D、地域因素修正：由于不同地区市场供求条件等因素的不同，设备的交易价格也受到影响，评估参照物应尽可能与评估对象在同一地区。如评估对象与参照物存在地区差异，则需要做出调整。

因素修正系数及修正结果表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实际成交价格（元）	3, 200. 00	3, 500. 00	3, 800. 00
交易因素修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/100	100/100	100/100
地域因素修正	100/100	100/100	100/100
修正价格（元）	3, 200. 00	3, 500. 00	3, 800. 00

3、进行简单算术平均求比准价格

比准价格=(3,200.00+3,500.00+3,800.00)÷3=3,500.00 元/棵。

苗木价值=苗木数量×市场均价

=3 棵×3,500.00 元/棵

=10,500.00 元。

案例二：《设备资产评估明细表》序号为 1 的外装电梯

（一）简介

根据了解，电梯型号：韦伯 WB30；层/站/门 4/4/4；载重量 1000kg；轿厢尺寸 1100*2100*2400。

（二）重置全价的确定：

经咨询该资产有关经销商，在评估基准日该电梯的市场售价为 218,000.00 元/台，即重置全价为 218,000.00 元/台 $\times$ 1 台=218,000.00 元。

(三) 成新率的确定

(1) 理论成新率 N1

①使用年限法成新率：

根据最新《资产评估常用数据与参数手册》及市场查询，该类资产使用年限约为 12 年，截止评估基准日已使用约 10.42 年，故本次评估年限法成新率 $N1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% = 1.58 / (1.58 + 10.42) \approx 13\%$ 。

②技术勘察法成新率 N2：

本次评估综合考虑勘查情况及使用年限等因素，确定技术勘察法成新率 N2 为 10%。

③综合成新率 N：

本次评估综合考虑确定年限法成新率 N1 的权重为 0.60，技术勘察法成新率 N2 的权重为 0.40，即综合成新率 $N = \text{年限法成新率 } N1 \times \text{权重} + \text{技术勘察法成新率 } N2 \times \text{权重} = 13\% \times 0.60 + 10\% \times 0.40 \approx 11\%$ 。

(四) 评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率=218,000.00 元 $\times$ 11%=23,980.00 元。

评估结果详见后附资产评估明细表。

评估结论：评估基准日，寿县中医院拟了解价值所涉及的苗木和设备评估价值共计为 130,818.20 元，大写人民币壹拾叁万零捌佰壹拾捌元贰角整。（详见评估明细表）

资产评估汇总表

评估基准日: 2026年6月15日

资产委托人及产权持有人名称: 寿县中医院

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	评估原值	评估净值	备注
1	苗木资产评估明细表	106,838.20	106,838.20	
2	设备资产评估明细表	218,000.00	23,980.00	
固定资产合计		324,838.20	130,818.20	

苗木资产评估明细表

评估基准日:2026年6月15日

资产委托人及产权持有人名称: 寿县中医院

金额单位: 人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	评估价值	备注
1	玉兰	米径30cm	株	3.00	10,500.00	
2	玉兰	米径15cm	株	1.00	1,800.00	
3	腊梅	米径8cm	株	1.00	120.00	
4	石榴树	米径8cm	株	7.00	1,960.00	
5	白蜡树	米径40cm	株	1.00	6,000.00	
6	白蜡树	米径35cm	株	1.00	4,500.00	
7	桂花	米径10cm	株	2.00	200.00	
8	桂花	米径15cm	株	1.00	140.00	
9	桂花	米径20cm	株	3.00	4,800.00	
10	桂花	米径30cm	株	4.00	14,000.00	
11	长叶女贞	米径5cm	株	7.00	168.00	
12	长叶女贞	米径10cm	株	12.00	1,800.00	
13	长叶女贞	米径15cm	株	2.00	1,740.00	
14	长叶女贞	米径25cm	株	2.00	3,600.00	
15	槐树	米径30cm	株	2.00	2,360.00	
16	槐树	米径35cm	株	1.00	1,350.00	
17	槐树	米径40cm	株	1.00	1,850.00	
18	香樟	米径35cm	株	4.00	10,000.00	
19	桑树	米径25cm	株	4.00	8,800.00	
20	海桐球	冠幅2m	株	10.00	350.00	
21	海桐球	冠幅1m	株	2.00	60.00	
22	樱花树	米径15cm	株	1.00	500.00	
23	樱花树	米径20cm	株	1.00	1,300.00	
24	樱花树	米径25cm	株	2.00	5,000.00	
25	紫薇树	米径10cm	株	4.00	1,200.00	
26	紫薇树	米径20cm	株	1.00	1,800.00	
27	银杏树	米径25cm	株	1.00	600.00	
28	杏树	米径5cm	株	4.00	232.00	
29	枣树	米径5cm	株	1.00	15.00	
30	合欢树	米径35cm	株	1.00	1,800.00	

苗木资产评估明细表

评估基准日:2026年6月15日

资产委托人及产权持有人名称:寿县中医院

金额单位:人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	评估价值	备注
31	水桐树	米径40cm	株	1.00	4,000.00	
32	龙柏	米径15cm	株	1.00	200.00	
33	红叶树	米径25cm	株	6.00	8,640.00	
34	铁树	米径25cm	株	1.00	450.00	
35	红叶石楠	高度1m	平方米	79.00	4,582.00	
36	紫藤		平方米	54.00	421.20	
	合 计			158.00	106,838.20	

设备资产评估明细表

评估基准日: 2026年6月15日

资产委托人及产权持有人名称: 寿县中医院

单位: 人民币元

序号	资产名称	规格型号	建造时间	计量 单位	数量	账面原值	评估价值			备注
							评估原值	成新率	评估净值	
1	外装电梯	型号: 韦伯WB30; 层/站/门4/4/4; 载重量1000kg; 轿厢尺寸 1100*2100*2400	2016年1月4日	台	1.00	265,000.00	218,000.00	11%	23,980.00	
	合计					265,000.00	218,000.00		23,980.00	

资产评估委托人、产权持有人承诺函

安徽新安资产评估有限公司：

寿县中医院拟了解价值涉及的苗木和设备进行评估，现委托你单位对该经济行为于评估基准日二零二六年六月十五日所涉及的苗木和设备进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，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。
- 2、资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏。
- 3、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；对所提供的资料及有关情况不真实、不准确、不完整，而造成的评估结果不真实、不准确、不完整，将承担完全责任。
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；如有未提供法定权证的项目，其资产权属如存在争议，由本单位自行承担相关法律责任。
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理。
- 6、不干预评估工作。

资产评估委托人及产权持有人（盖章）

法定代表人（签字）：



年 月 日

照
执
业
证

現代社會主義

91340100677556369D (1-1)



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。

(副)本

名称 安徽新安资产评估有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型

成立日期: 2008年07月02日

法定代表人 周庆忠

住 所 合肥市包河区
心A座516

图
积
膏
经

一般项目：资产评估；房地产评估；机动车鉴定评估；社会稳定性风险评估；价格鉴证评估；艺（美）藏品、收藏品鉴定评估服务；矿产资源储量评估服务；物业服务；矿业权评估服务；运输效能评估服务；土地调查评估服务；信息技术咨询服务；环境保护服务；环境评估服务；工程管理服务；技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广；税务服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）



关
机
记
登

2025 年 09 月 22 日

安徽省财政厅

财资备案〔2017〕039号

安徽省财政厅关于安徽新安资产评估有限公司 登记备案公告

安徽新安资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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新安资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、安徽新安资产评估有限公司法定代表人为周庆忠。

三、安徽新安资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。

四、安徽新安资产评估有限公司原资产评估资格证书（证书编号 34080006，发证时间 2008 年 6 月 24 日）已由我厅收回。

特此公告。



2017年12月6日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 34070066

会员姓名: 周庆忠

证件号码: 340121*****5

所在机构: 安徽新安资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

周庆忠



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 34190082

会员姓名: 朱海燕

证件号码: 342622*****6

所在机构: 安徽新安资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

朱海燕



(有效期至 2026-04-30 日止)





