

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**蒙阴县烟草专卖局拟处置重山镇烟站
涉及的资产价值确认评估项目
(临沂市蒙阴县垛庄镇重山村驻地)
资产评估报告**

鲁华瑞诚岳评咨字[2021]第 1102 号

山东华瑞诚岳资产评估有限公司

二〇二一年九月八日

目 录

声 明	2
报告书摘要	3
报告书正文	5
一、委托方、被评估单位和约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	5
三、评估咨询对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	10
十、评估咨询结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	13
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。

蒙阴县烟草专卖局拟处置重山镇烟站 涉及的资产价值确认评估项目

(临沂市蒙阴县垛庄镇重山村驻地)

报告书摘要

鲁华瑞诚岳评咨字[2021]第 1102 号

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

山东华瑞诚岳资产评估有限公司接受山东临沂烟草有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为山东临沂烟草有限公司拟处置位于临沂市蒙阴县垛庄镇重山村的房产及土地的市场公允价值进行了评估，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与市场调查；对委托方所提供的法律性文件、资产权属证明等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在 2021 年 6 月 30 日的房产及土地市场价值做出了公允的反映。现将资产评估结果报告如下：

一、评估目的：为山东临沂烟草有限公司拟处置重山镇烟站涉及的房产及土地资产市场公允价值提供价值参考意见。

二、评估咨询对象和评估范围：

1、委托评估房屋建筑物共 11 处，位于垛庄镇重山村的平房、培训中心等，全部为山东临沂烟草有限公司所有，总建筑面积 1,912.9 平方米，其中平房、培训中心等建于 1997 年左右，重山烟站等房屋建成于 1996 年，截止评估基准日该房屋处于正常使用状态，且截止评估基准日该房屋办理有房屋所有权证—蒙房权证云蒙湖字第 13636 号、蒙房权证云蒙湖字第 13639 号；

2、委托评估构筑物共 16 处，为院墙、厕所、防火池、洗刷间、化粪池、后山路面、冷库、地下宿舍、工具室、茶水房、配电室、水井等；

3、委托评估土地 2 处，土地权证编号为蒙国用 2013 第 0758 号，土地面积 3,072.00 平方米，商业性质，位于垛庄镇重山村，使用日期截至到 2025 年 4 月 3 日；土地权证编号为蒙国用 2013 第 0759 号，土地面积 2,791.90 平方米，商业性质，位于垛庄镇重山村，使用日期截至到 2025 年 4 月 3 日。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021年6月30日。

五、评估方法：重置成本法。

六、评估咨询结论：

山东临沂烟草有限公司拟确认价值的估价对象于价值时点的评估结果为：

编号	科目名称	原值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	房屋建筑物	3,641,786.83	754,466.22	810,776.60	56,310.38	7.46
2	构筑物及其他辅助设施	782,941.76	64,100.27	93,876.44	29,776.17	46.45
3	土地	0.00	0.00	269,739.40	269,739.40	0.00
4	合计	4,424,728.59	818,566.49	1,174,392.44	355,825.95	43.47

委估资产评估总价：1,174,392.44 元（人民币大写：壹佰壹拾柒万肆仟叁佰玖拾贰元肆角肆分）（不含税，资产交易相关税费由买卖双方各自承担）。

七、报告提出日期：2021年9月8日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请评估机构重新对委估资产进行评估。

本评估咨询结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

蒙阴县烟草专卖局拟处置重山镇烟站 涉及的资产价值确认评估项目

(临沂市蒙阴县垛庄镇重山村驻地)

报告书正文

鲁华瑞诚岳评咨字[2021]第1102号

山东临沂烟草有限公司：

山东华瑞诚岳资产评估有限公司接受山东临沂烟草有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为山东临沂烟草有限公司拟处置位于临沂市蒙阴县垛庄镇重山村驻地的办公楼等房产及土地的市场公允价值进行了评估，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与市场调查；对委托方所提供的法律性文件、资产权属证明等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在 2021 年 6 月 30 日的房产市场价值做出了公允的反映。现将资产评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托方和被评估单位

委托方企业名称：山东临沂烟草有限公司

注册地址：山东省临沂市兰山区北城新区智圣路 3 号

注册资本：6,500 万(元)

法定代表人：刘太良

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

公司经营范围：卷烟、雪茄烟全国购进本地（市）批发；烟叶本地（市）购进全国销售；罚没卷烟购进本地（市）批发；进口卷烟、雪茄烟本省（自治区、直辖市）购进本地（市）批发(有效期限以许可证为准)；房屋租赁；场地租赁；普通货运、货运信息服务、货运站（场）经营（仓储保管）（仅限分支机构经营）(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)。

(二) 委托方以外的其他报告使用者

本报告用于委托方及被评估单位对重山镇烟站涉及的资产市场公允价值作参考，本报告不做评估目的外的其他用途。

二、评估目的

为山东临沂烟草有限公司拟处置重山镇烟站涉及的资产市场公允价值提供价值参考意见。

三、评估咨询对象和评估范围

1、委托评估房屋建筑物共 11 处，位于垛庄镇重山村的平房、培训中心等，全部为山东临沂烟草有限公司所有，总建筑面积 1,912.9 平方米，其中平房、培训中心等建于 1997 年左右，重山烟站等房屋建成于 1996 年，截止评估基准日该房屋处于正常使用状态，且截止评估基准日该房屋办理有房屋所有权证—蒙房权证云蒙湖字第 13636 号、蒙房权证云蒙湖字第 13639 号；

2、委托评估构筑物共 16 处，为院墙、厕所、防火池、洗刷间、化粪池、后山路面、冷库、地下宿舍、工具室、茶水房、配电室、水井等；

3、委托评估土地 2 处，土地权证编号为蒙国用 2013 第 0758 号，土地面积 3,072.00 平方米，商业性质，位于垛庄镇重山村，使用日期截至到 2025 年 4 月 3 日；土地权证编号为蒙国用 2013 第 0759 号，土地面积 2,791.90 平方米，商业性质，位于垛庄镇重山村，使用日期截至到 2025 年 4 月 3 日。

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。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：自愿买方和自愿卖租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

根据项目实施方案及工作计划，确定本项目评估基准日是 2021 年 6 月 30 日。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

1、临沂市烟草专卖局（公司）局长（总经理）办公会会议纪要（临烟局长（总经理）办公会议纪要〔2021〕8 号）（2021 年 7 月 27 日）。

(二)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四十六号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年中华人民共和国主席令第 29 号）；
- 3、《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》（2007 年中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号；

5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年）；

7、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会和财政部第32号令，2016年）；

8、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

9、《关于贯彻国务院国资委〈企业国有资产评估管理暂行办法〉的意见》（鲁国有资产权（2005）24号）；

10、财政部、中国人民银行、国家税务局和国家国资委制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。

（三）准则依据

1、《资产评估准则—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、《资产评估准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

4、《资产评估准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；

5、《资产评估准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

6、《资产评估准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

7、《资产评估准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；

8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

9、《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

12、《房地产估价规范》；

13、《城镇土地估价规程》。

（四）产权依据

1. 土地产权证；

2. 房屋产权证

3. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 现场检测与鉴定的记录资料；

2. 房地产市场资料；

3. 评估机构收集和掌握的其他资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位提供的资产评估申报表；

2. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

1. 重置成本法

据各房屋建(构)筑物的实际情况,本次采用重置成本法对各房屋建(构)筑物进行评估。

评估价值=重置价值

评估人员根据评估工作的计划安排,首先到当地有关部门进行调查咨询,了解评估基准日止委估资产所在地执行的工程定额、各项取费标准、同类建(构)筑物的造价水平、工程用主要材料预算价格和市场供应价格及其他规费文件;其次收集被评估建筑物的竣工结算资料和近期完工的典型工程预算(决算)资料等。在收集的相关资料的基础上确定建筑物重置价值:

(1) 确定工程造价

建(构)筑物:根据典型房屋和构筑物实物工程量,按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资,确定其综合造价;计算出典型工程综合造价后,再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析,找出其与典型房屋和构筑物的差异因素,进行增减调整,从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

在收集的相关资料的基础上确定建筑物重置价值,具体作法如下:

工程造价根据现行的工程消耗量定额及地方费率标准,确定以下各项建筑费用:

①人工费、材料费、机械费=Σ工程量×Σ((定额工日消耗量×人工单价)+(定额材料消耗量×材料单价)+(定额机械台班消耗量×机械台班单价));

②施工管理费:①中技术措施及非技术措施项目计费价格×管理费费率;

③措施项目费=①中技术措施及非技术措施项目计费价格×措施费费率;

④利润=(①+②+③)×利润率;

⑤安全文明施工费=(1)中技术措施及非技术措施费×安全文明施工费费率;

⑥规费=(①+②+③+④+⑤+)×规定费率;

⑦税金=(①+②+③+④+⑤+⑥+)×税率;

⑧建安工程费(工程造价)=建筑工程费用+装饰工程费用+安装工程费用

(2) 工程前期费用

主要指勘察设计费、城规管理费、招投标费、可行性研究等，具体费率见下表。

项 目	费用、费率	依 据
勘察设计费	3.00%	计价格[2002]10 号
招投标管理费	0.70%	计价格[2002]1980 号
可行性研究	0.10%	典型工程测算

(3) 其他费用

主要指建设单位管理费、工程监理费、工程质检费、基础设施配套费用等。其他费用费率详见下表：

其他费用费率表

项 目	费率、费用	依 据
建设单位管理费	1.5%	根据典型工程测算
工程监理费	2%	发改价格[2007]670 号
环保评价费	0.07%	

(4) 资金成本

假设资金均匀投入，按照合理的建设工期及相应工期的贷款利率，按全部工期的一半计算出资金利率，

利率公式=计算利率基数×工期×0.5

中国人民银行 2019 年 6 月 30 日公布的贷款利率：

项目	1 年以内（含 1 年）	1-5 年（含 5 年）	5 年以上
年利率	4.35%	4.75%	4.90%

(5) 重置价值

房屋建筑物的重置价值=建安造价+工程前期费用+其他费用+资金成本

对房屋建筑物以现场核实的工程量为准，将评估的房屋建筑物按结构分类，筛选出有代表性的房屋作为典型工程，进行重置基价测算。其余房屋通过与相同结构类型的典型工程进行类比修正后求取重置全价。

2、成本逼近法

据土地的实际情况，本次采用成本逼近法对土地使用权进行评估。

(1) 基本原理

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。

其基本公式为：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×(1±区位修正系数)×年期修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

- 1、了解被评估单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；
- 2、明确评估目的、评估对象及范围；
- 3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；
- 4、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料。

(二) 现场评估阶段

1、收集有关权属资料，并到现场进行勘察，通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的位置、周边建筑物情况等，为资产评估搜集资料；

2、根据委估资产的实际状况和特点，制订委估资产的具体评估方法；

3、对委估资产进行评估确认，测算其评估价值。

(三) 评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果进行汇总，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成本报告的最终评估结果。

(四) 提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

假定被评估资产按照设定的用途和使用的方式、规模、频度、环境等使用。

(二) 一般性假设和限制性条件

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行公开交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论依据由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照、房产证等)；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定委托方已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、我们对价值的估算是根据 2021 年 6 月 30 日本地货币购买力做出的价格判断；

6、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

7、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

8、项目所在地的政治、经济和社会环境无重大变化，房地产市场状况健康平稳增长；

9、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

10、假设国家现行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

11、不考虑通货膨胀因素；

12、我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

13、本评估报告中对前述委估资产市场价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

14、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

15、本报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。

十、评估咨询结论

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地计算，并结合估价经验和对影响房地产价值因素的分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

山东临沂烟草有限公司拟确认价值的估价对象于价值时点的评估结果为：

单位：元

编号	科目名称	原值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	房屋建筑物	3,641,786.83	754,466.22	810,776.60	56,310.38	7.46
2	构筑物及其他辅助设施	782,941.76	64,100.27	93,876.44	29,776.17	46.45
3	土地	0.00	0.00	269,739.40	269,739.40	0.00
4	合计	4,424,728.59	818,566.49	1,174,392.44	355,825.95	43.47

委估资产评估总价：1,174,392.44 元（人民币大写：壹佰壹拾柒万肆仟叁佰玖拾贰元肆角肆分）（不含税，资产交易相关税费由买卖双方各自承担）。

十一、特别事项说明

1、委估项目的产权状况、建筑面积、设施设备标准、装修标准等根据委托方提供的资料确定。

2、除下列存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项外，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的其他情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是山东华瑞诚岳资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

4、委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

5、本次评估结论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现行公允市价，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、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不作评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

7、在评估报告出具日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；
- 5、资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；
- 6、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；
- 7、本报告评估咨询结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委估资产进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为二〇二一年九月八日。

山东华瑞诚岳资产评估有限公司

中国·济南

二〇二一年九月八日

资产评估师：



资产评估师：



附 件

- 1、资产评估明细表；
- 2、委托方及被评估单位法人营业执照复印件；
- 3、产权证明文件；
- 4、委托方和被评估单位承诺函；
- 5、经济行为依据；
- 6、评估机构营业执照和资格证书复印件；
- 7、签字资产评估师资格证书；
- 8、评估机构及评估师承诺函；
- 9、其他必要提供文件。