**本资产评估报告依据中国资产评估准则编制**

**人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告**

**吴述均申请执行刘勇汉其他案由一案**

**涉及的相关财产的处置价值**

**资产评估报告**

**川华衡评报〔2022〕24号**

**（共1册，第1册）**

**四川天健华衡资产评估有限公司**

**二〇二二年二月二十日**

目录

[声明 1](#_Toc500252195)

[资产评估报告摘要 2](#_Toc500252196)

[资产评估报告 3](#_Toc500252197)

[一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 3](#_Toc500252198)

[二、评估目的 3](#_Toc500252199)

[三、评估对象和评估范围 3](#_Toc500252200)

[四、价值类型 4](#_Toc500252201)

[五、评估基准日 4](#_Toc500252202)

[六、评估依据 4](#_Toc500252203)

[七、评估方法 5](#_Toc500252204)

[八、评估程序实施过程和情况 5](#_Toc500252205)

[九、评估假设 5](#_Toc500252206)

[十、评估结论 6](#_Toc500252207)

[十一、特别事项说明 6](#_Toc500252208)

[十二、资产评估报告使用限制说明 7](#_Toc500252209)

[十三、资产评估报告日 7](#_Toc500252210)

[附件 9](#_Toc500252211)

# 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，四川天健华衡资产评估有限公司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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告中的分析、判断和结论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、四川天健华衡资产评估有限公司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、评估对象涉及的资产清单由委托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。

八、四川天健华衡资产评估有限公司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。

九、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，未取得评估对象及其所涉及资产的法律权属资料，对资产的法律权属无法进行查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

# 资产评估报告摘要

**重要提示**

**以下内容摘自川华衡评报〔2022〕24号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**

**评估目的：**吴述均申请执行刘勇汉其他案由一案涉及的相关财产的处置价值。

**评估对象：**刘勇汉位于成都市武侯区武科东一路16号8栋1单元6层604号房屋的室内物品的处置价格（上门价）。

**评估范围：**包括1套沙发、2张木床、1台柜机空调、2台挂机空调、1张茶几、1张饭桌、1组电视柜、1个鞋柜、1组梳妆台。

**价值类型：**市场价值。

**评估基准日：**2022年1月11日。

**评估方法：**市场法。

**评估结论：**在满足评估假设条件下，采用市场法评估，委评资产在评估基准日的评估值为2150元。

**评估结论使用有效期：**本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日2022年1月11日起，至2023年1月10日止。

**特别事项说明：**

因被执行人无法联系，评估人员未收集到评估对象涉及的各项财产的购置发票、购置时间等，评估人员对财产的权属无法核实，提请报告使用者注意。

因成都市武侯区人民法院委托书（(2022)川0107执恢34号）未载明室内物品的明细清单，与房屋装修为一体的2组卧室衣柜、厨房橱柜（含抽油烟机）、3幅小油画，经与执行局法官及申请人沟通，上述物品未纳入评估范围。提请报告使用者注意。

**吴述均申请执行刘勇汉其他案由一案**

**涉及的相关财产的处置价值**

# 资产评估报告

川华衡评报〔2022〕24号

**成都市武侯区人民法院：**

四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受贵院委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对吴述均申请执行刘勇汉其他案由一案涉及的位于成都市武侯区武科东一路16号8栋1单元6层604号房屋的室内物品在2022年1月11日的处置价格（上门价）进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

**(一)委托人**

委托人为成都市武侯区人民法院。

**(二)产权持有者**

依据成都市武侯区人民法院委托书（(2022)川0107执恢34号），评估对象的产权持有者为刘勇汉。

**(三)其他评估报告使用者**

其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

**二、评估目的**

根据成都市武侯区人民法院委托书（(2022)川0107执恢34号），委托四川华衡对吴述均申请执行刘勇汉其他案由一案涉及的相关财产的处置价值进行评估，为成都市武侯区人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的行为提供市场价值参考。

**三、评估对象和评估范围**

评估对象：刘勇汉位于成都市武侯区武科东一路16号8栋1单元6层604号房屋的室内物品的处置价格（上门价）。

评估范围：包括1套沙发、2张木床、1台柜机空调、2台挂机空调、1张茶几、1张饭桌、1组电视柜、1个鞋柜、1组梳妆台。

委托评估的物品位于成都市武侯区武科东一路16号8栋1单元6层604号房屋内。柜机空调、沙发、茶几、饭桌、电视柜、鞋柜放置在客厅。挂机空调、木床、梳妆台分别放置在两个卧室。

上述物品除电视柜损坏外，其他物品未发现影响正常使用的情形。

因成都市武侯区人民法院委托书（(2022)川0107执恢34号）未载明室内物品的明细清单，与房屋装修为一体的2组卧室衣柜、厨房橱柜（含抽油烟机）、3幅小油画，经与执行局法官及申请人沟通，上述物品未纳入评估范围。

**四、价值类型**

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

**五、评估基准日**

本项目评估基准日是2022年1月11日。

评估基准日是根据评估委托书出具的时间以及评估工作的需要予以确定。

**六、评估依据**

**(一)经济行为依据**

1. 成都市武侯区人民法院委托书（(2022)川0107执恢34号）；

**(二)法律法规依据**

1. 主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》；
2. 中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议颁布的《中华人民共和国民法典》；
3. 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定(试行)》；
4. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
5. 法释〔2018〕15号《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；

 **(三)评估准则依据**

1. 财政部发布的资产评估基本准则；
2. 中国资产评估协会发布的《资产评估职业道德准则》、资产评估执业准则；

**(四)取价依据**

1. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料；

**七、评估方法**

根据评估对象的特点和本次评估目的，确定委估资产按市场法评估。对于已发现不能正常使用的物品，评估值按0处理。其余未发现影响正常使用的室内物品，评估值按二手物品的处置价格（上门价）确定。

**八、评估程序实施过程和情况**

**(一)接受委托及前期准备**

四川华衡于2022年1月12日接受评估委托，成立项目团队，制定评估计划，针对司法评估的特点和难点，与委托人沟通资料的获取途径。

**(二)资产核实过程**

因被执行人无法联系，未提供财产清单、购置合同及发票等评估所需的资料，2022年1月13日，评估人员与成都市武侯区人民法院执行局法官一起，对位于成都市武侯区武科东一路16号8栋1单元6层604号房屋的室内物品进行了现场勘查和拍照。

**(三)评定估算、测算结果汇总、评估结论分析**

对委估资产状况进行分析判断。分析各种评估方法的适用性，选择市场法评估资产权益价值，形成测算结果。

**(四)内部审核和与委托人进行沟通**

撰写初步资产评估报告，进行内部审核。与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，并引导委托人正确理解评估结论。

**九、评估假设**

资产评估师根据评估准则，认定下列假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

**(一)交易假设**

假定评估对象已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

**(二)公开市场假设**

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，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做出理智的判断。

**(三)资产真实性假设**

对于由委托人陪同勘查的资产，资产评估师假定其为可信，但资产评估师对这些资产的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

**十、评估结论**

在满足评估假设条件下，采用市场法评估，委评资产在评估基准日的处置价格（上门价）为2150元。

本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日2022年1月11日起，至2023年1月10日止。

**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师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

**(一)评估程序受到限制的情形**

因被执行人无法联系，评估人员未收集到评估对象涉及的各项财产的购置发票、购置时间等，评估人员对财产的权属无法核实，提请报告使用者注意。

**(二)评估范围的说明**

因成都市武侯区人民法院委托书（(2022)川0107执恢34号）未载明室内物品的明细清单，故与房屋装修为一体的2组卧室衣柜、厨房橱柜（含抽油烟机）未纳入评估范围，同时3幅小油画无法判明出处，也未纳入评估范围，提请报告使用者注意。

**(三)期后事项**

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，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。

**十二、资产评估报告使用限制说明**

(一)使用范围。资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用；除法律、行政法规规定及相关当事人另有约定外，未征得四川华衡同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；资产评估报告在有效使用期内有效。

(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，四川华衡及其资产评估师不承担责任。

(三)除委托人和法律、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评估对象可实现价格的保证。

**十三、资产评估报告日**

资产评估报告日为二〇二二年二月二十日。

**(此页无正文)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **资产评估机构：** | **：** | **四川天健华衡资产评估有限公司** |
|  |  |  |
| **资产评估师** | **：** | **樊先明** |
| **资产评估师** | **：** | **徐万松** |

# 附件

**一、成都市武侯区人民法院委托书（(2022)川0107执恢34号）**

**二、委估资产照片**

**三、委估资产评估明细表**

**四、资产评估机构备案文件**

**五、资产评估机构营业执照副本**

**六、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件**