

本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

商洛市商州区人民法院拟核实陕西凯华房地产开发有限  
公司与彭晓珊保证追偿纠纷一案中涉及的家具、家电  
市场价值的资产评估报告书

陕华夏评报字[2022]第002号

（共壹册，第壹册）

陕西华夏资产评估有限责任公司

二零二二年二月十日

## 资产评估报告目录

声 明 .....	3
摘 要 .....	5
正 文 .....	8
一、委托方、产权持有者和委托方以外的评估报告使用者简介.....	8
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、评估价值类型及价值定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、评估特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估基准日期后重大事项.....	21
十四、评估机构及资产评估师.....	22
备查文件目录.....	23

## 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》、《职业道德准则》编制。

二、我公司及我公司资产评估专业人员在执行本资产评估业务中，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；根据我们在执业过程中收集的资料，资产评估报告陈述的内容是客观的，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、本次评估范围是经我公司资产评估专业人员在相关人员的陪同下，共同勘查后确定的；资产评估人员与法官共同进行了见证事宜。申请人、被申请人未到场，不影响现场调查的进行，资产评估机构与人民法院沟通了见证人见证事宜。委托方提供必要的资料并保证提供资料的真实性、合理性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托方和相关当事方的责任。

四、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人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。

五、我们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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

六、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属做任何形式的保证。

七、委托方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；委托方或者其

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，我公司及我公司评估专业人员不承担责任。

八、资产评估报告仅供委托方审理案件时使用；除委托方和本案涉案相关当事人及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。

九、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评估对象可实现价格的保证。

十、我们出具的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定条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注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。

十一、本资产评估报告所涉及涉案相关当事人在收到此报告书后，如有异议，请在五日内书面提出，逾期则视为无异议。

# 商洛市商州区人民法院拟核实陕西凯华房地产开发有限公司与彭晓珊保证追偿纠纷一案中涉及的家具、家电市场价值的资产评估报告书

陕华夏评报字[2022]第002号

## 摘 要

商洛市商州区人民法院：

陕西华夏资产评估有限责任公司（以下简称我公司）接受贵法院（以下简称“委托方”）的委托，根据国家关于资产评估管理的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用成本法，对商洛市商州区人民法院执行陕西凯华房地产开发有限公司与彭晓珊保证追偿纠纷一案中涉及的家具、家电市场价值进行了评估，对委托评估资产在评估基准日 2022 年 1 月 26 日的市场价值做出了公允反映。

本次评估目的是为商洛市商州区人民法院确定陕西凯华房地产开发有限公司与彭晓珊保证追偿纠纷一案中涉及的家具、家电市场价值提供参考意见。

本次评估对象为商洛市商州区人民法院执行陕西凯华房地产开发有限公司与彭晓珊保证追偿纠纷一案中涉及的家具、家电。

本次评估范围是经我公司资产评估专业人员在相关人员的陪同下，共同见证确定的。主要为家具、家电，具体评估范围详见评估明细表。

本次评估基准日为 2022 年 1 月 26 日，这意味本次评估工作所采用的价格及其他参数均为在该评估基准日有效的标准。

本次评估价值类型为市场价值，在此被定义为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。

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，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是本次资产评估专业人员的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实、合法、完整，恰当使用资产评估报告是委托方和相关当事方的责任。

本次资产评估专业人员按照必要的评估程序对商洛市商州区人民法院委托评估的涉案资产进行了市场调查，针对本次评估目的及评估对象的特点，采用成本法进行评估。

评估过程中，我公司评估人员按照必要的评估程序对评估对象进行了必要的产权调查和实地察看，对委托方提供的商洛市商州区人民法院委托书进行了核查，对评估所涉及的各项数据实施了市场调查与咨询，并完成了我们认为有必要实施的其他评估程序。

经过以上评估程序和方法，商洛市商州区人民法院委托评估的陕西凯华房地产开发有限公司与彭晓珊保证追偿纠纷一案中涉及的家具、家电在评估基准日2022年1月26日的市场价值为：66,319.00元（人民币大写：陆万陆仟叁佰壹拾玖元整）。

本项目资产评估专业人员提请委托方和相关当事方应关注资产评估报告“特别事项说明”可能对评估结论产生的影响；同时，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

根据资产评估委托书的要求，本报告及其结论仅能用于本报告已明示的评估目的，而不能用于其他目的。本评估报告结论有效使用期限为一年，即自2022年1月26日至2023年1月25日有效，超出有效期限，则需重新进行评估。

本评估报告使用权依法归委托方（即：商洛市商州区人民法院）。

委托方应按有关法律、法规以及本评估项目的约定，正确、恰当地使用本评估报告。任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：1)将本报告用于其他目的的经济行为；2)除国家法律、法规规定之外，未经我公司书面同意将本报告或其中内容公开发布或用于任何报价或其他公开文件中。

以上内容摘自资产评估报告书（陕华夏评报字[2022]第002号），欲了解本次的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

# 商洛市商州区人民法院拟核实陕西凯华房地产开发有限公司与彭晓珊保证追偿纠纷一案中涉及的家具、家电市场价值的资产评估报告书

陕华夏评报字[2022]第 002 号

## 正 文

商洛市商州区人民法院：

陕西华夏资产评估有限责任公司（以下简称我公司）接受贵法院（以下简称“委托方”）的委托，根据国家有关资产评估管理的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对陕西凯华房地产开发有限公司与彭晓珊保证追偿纠纷一案中涉及的家具、家电于评估基准日所表现的市场价值进行了评估，为委托方确定资产市场价值提供服务。我公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估资产在评估基准日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托方、相关当事方、评估背景和其他资产评估报告使用人

- 1、委托方：商洛市商州区人民法院
- 2、本次评估申请执行人：陕西凯华房地产开发有限公司
- 3、本次评估被执行人：彭晓珊
- 4、评估背景

我公司于2022年1月25日接受商洛市商州区人民法院(2021)陕1002执1558号评估委托书的委托，需对商洛市商州区人民法院执行陕西凯华房地产开发有限公司与彭晓珊保证追偿纠纷一案中涉及的家



具、家电进行评估。我公司资产评估专业人员在详细阅读相关资料了解案情后，关于评估范围的相关事宜与法官进行了联系沟通，确定本次评估对象为涉案资产的市场价值。

5、委托方以外的其他报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

本次资产评估是依据商洛市商州区人民法院委托书，为商洛市商州区人民法院确定陕西凯华房地产开发有限公司与彭晓珊保证追偿纠纷一案中涉及的家具、家电市场价值提供参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为商洛市商州区人民法院执行陕西凯华房地产开发有限公司与彭晓珊保证追偿纠纷一案中涉及的家具、家电。

本次评估范围是经我公司资产评估专业人员在相关人员的陪同下，共同见证家具、家电确定的，具体详见评估明细表。

## 四、评估价值类型及价值定义

本次评估采用市场价值作为选定的评估价值类型。具体定义如下：

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

## 五、评估基准日

根据委托方审理案件的需要并结合委托评估涉案资产的实际情  
况，本项目所选取的评估基准日是 2022 年 1 月 26 日，该基准日为资  
产评估现场勘查日。

本项目一切取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

- 1、商洛市商州区人民法院委托书(2021)陕1002执1558号；
- 2、商洛市商州区人民法院执行裁定书（2021）陕1002执1558-2  
号。

### （二）主要法律规定

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 3、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
- 4、其他相关的法律、法规、通知文件等。

### （三）资产评估准则、规范

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- 7、《资产评估执业准则—机器设备》；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》；

- 9、《资产评估价值类型指导意见》；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》。

#### （四）取价依据

- 1、《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、通过市场调查、网络询价等方式获取的价格信息；
- 3、资产评估专业人员现场勘查时收集到的数据资料；
- 4、与本次评估有关的现场勘查记录、市场价格及信息资料等。

## 七、评估方法

根据被评估资产状况及评估人员掌握的价格资料，针对本次评估的特定目的，根据国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估假设，对固定资产采用重置成本法进行评估。

### （一）评估方法的选取与分析

对于收益法的适用性进行分析。本次资产评估是依据商洛市商州区人民法院委托书，为商洛市商州区人民法院确定陕西凯华房地产开发有限公司与彭晓珊保证追偿纠纷一案中涉及的家具、家电市场价值提供参考意见。由于本次评估对象是作为满足日常生活使用的家具家电，并不是作为对外销售的商品，因此评估对象不能够在未来相当年内取得一定收益，故收益法不适用于本次评估。

对于市场法的适用性进行分析。本次评估对象为家具、家电类设备，共计17项，评估背景为司法处置拍卖，相类似的具有可比性的市场交易案例较少，故市场法不适用于本次评估。

对于成本法的适用性进行分析。本次评估对象均可复制、可再生、可重新购买，并且处于继续使用状态。其次，本次评估对象具有价值随着时间的推移而减损贬值的特性，故可利用成本法进行评估。

## （二）评估方法说明

本次评估范围内的固定资产为家具、家电设备类，共计17项。评估方法如下：

评估价值 = 重置全价 × 成新率

### 1、重置全价的确定

设备的重置全价计算公式为：

重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 (订货周期半年以上)

#### （1）设备购置费

对能询到评估日市场价格的，以此价格作为购置价；对于询不到价格的，用类比方法寻找类似设备的价格加以修正，作为购置价。

#### （2）其他费用的确定

##### ①运杂费

运杂费包括设备从生产厂或发货地到安装现场所发生的装卸、运输、采购、保管等费用。具体计算公式为：

设备运杂费 = 设备购置费 × 运杂费率

运杂费率的选取，按所购设备运输方式、路途的远近选取确定。

##### ②安装调试费

设备安装费 = 设备购置费 × 设备安装费率

根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或评估人员调查了解企

业设备实际安装调试费用综合确定。

不需要安装的设备不计安装费。

### ③设备基础费

评估人员调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。

### ④资金成本

资金成本 = (设备购置费 + 安装费 + 调试费 + 其他费用) × 资金成本率

对于建设及安装时间较长的设备,按其建设及安装时间,以同期银行贷款利率为基础确定资金成本率。

本次委估资产都较为简单,故不计安装调试费、设备基础费以及资金成本。

## 2、成新率的确定

①对于价值量较小的一般性设备,除经现场勘察中发现确实存在非正常使用等特殊原因需调整外,主要通过对该设备使用情况的现场考察,并查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后,结合对已使用年限的运行情况进行调查,专家判定尚可使用年限后综合测算予以评定。

理论成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

②对于大型、重点设备,通过查阅设备档案及现场调查,从设备的实际技术状况、设备负荷与利用率、工作环境、维修保养状况等因素多方面综合考虑其损耗而确定。通过现场查看,向管理人员、操作人员查询,在仔细了解设备的技术状况、已使用年限、磨损程度、维护保养情况,并听取行业专家意见的基础上进行现场勘察打分。

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

### 3、评估值的确定

在上述分析的基础上，根据成本法的原理，将重置全价和成新率相乘，即可得出评估值。

评估值 = 重置全价 × 成新率

★案例：固定资产—家具、家电设备评估明细表第7项，消毒柜，品牌为方太牌，数量为1台。

1、委估资产为方太牌消毒柜，经过方太京东自营旗舰店的咨询，了解到目前市场上热销的消毒柜型号为方太消毒柜家用 嵌入式 消毒筷碗柜 ZTD100J-J51E，其售价为1,999.00元，该售价已包含运费。该款消毒柜在杀菌、保洁、排湿、结构设计等方面进行了提升，根据我们执业判断和通常惯例认为，委估资产对方太消毒柜家用 嵌入式 消毒筷碗柜 ZTD100J-J51E来说有约20%的功能性贬值，则购置价为：

$$\begin{aligned} \text{购置价} &= 1,999.00 \times (1-20\%) \\ &= 1,599.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### ① 运杂费

经咨询方太京东自营旗舰店，上述设备报价中含运费，故本次运费为0元。

#### ② 安装调试费、设备基础费、资金成本

本次委估资产较为简单，故不计安装调试费、设备基础费以及资金成本。

综上，委估资产重置全价 = 1,599.00 (元)

### 2、成新率的确定

①对于价值量较小的一般性设备，除经现场勘察中发现确实存在

非正常使用等特殊原因需调整外，主要通过对该设备使用情况的现场考察，并查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对已使用年限的运行情况进行调查，专家判定尚可使用年限后综合测算予以评定。

经与委托方沟通了解，委估资产大概于3年前购买，委估资产一般情况下可使用10年，按照年限推算尚可使用7年。

理论成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

$$= 7 / 10 \times 100\%$$

$$= 70\%$$

②对于大型、重点设备，通过查阅设备档案及现场调查，从设备的实际技术状况、设备负荷与利用率、工作环境、维修保养状况等因素多方面综合考虑其损耗而确定。通过现场查看，向管理人员、操作人员查询，在仔细了解设备的技术状况、已使用年限、磨损程度、维护保养情况，并听取行业专家意见的基础上进行现场勘察打分。

委估资产在现场勘查时不具备启动的条件，无法对资产运行情况进行核实，仅从外部结构判断该资产比较新，故现场勘察成新率选取为85%较为合理。

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

$$= 70\% \times 40\% + 85\% \times 60\%$$

$$= 79\%$$

### 3、评估值的确定

在上述分析的基础上，根据成本法的原理，将重置全价和成新率相乘，即可得出评估值，故：

$$\begin{aligned} \text{委估资产评估值} &= 1,599.00 \times 79\% \\ &= 1,263.00 \text{（元）（结果取整）} \end{aligned}$$

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本次资产评估工作于2022年1月26日开始至2022年2月10日出具正式评估报告，整个评估工作包括以下程序：

### （一）接受委托

我公司接受商洛市商州区人民法院的委托，在正式评估之前，接洽项目的评估人员详细阅读了案件资料，与办案法官就案件有关情况进行了沟通并进行了初步调查。

### （二）确定评估业务基本事项

1、委托方、相关当事方、评估背景和委托人以外的其他资产评估报告使用人；

2、评估目的；

3、评估对象和评估范围；

4、价值类型及定义；

5、评估基准日；

6、资产评估报告使用范围；

7、资产评估报告提交期限及方式；

8、评估服务费及支付方式；

9、委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

### （三）编制评估计划

资产评估师根据评估业务的性质和复杂程度拟定评估计划，对评



估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行合理安排，并报评估机构负责人或首席评估师审核批准。同时与法院工作人员等相关当事方就评估计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

#### （四）现场调查

现场调查是核实检测评估对象、了解评估环境、掌握评估对象动态的唯一途径和不可省略的环节。本项目评估人员根据《资产评估执业准则》对评估程序和操作的规定，对涉案资产进行了现场勘查，通过了解评估环境掌握了评估对象的现实状态。

我公司资产评估专业人员于2022年1月26日在相关人员的陪同下，对涉案资产进行了现场勘查，共同见证家具、家电现状后确定本项目的评估范围。

#### （五）收集评估资料

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，以保证资产评估业务质量。

#### （六）评定估算

本次评估人员在收集、分析相关资产评估资料的基础上，选择恰当的资产评估方法，根据资产评估基本原理和规范要求，正确进行评定估算，形成资产评估结论。

#### （七）编制和提交资产评估报告

在上述工作完成后，项目负责人编写资产评估报告，本公司按审核程序对报告做全面的复核审查后，向委托方提交资产评估报告。

#### （八）工作底稿归档

本机构规定：在向委托方提交正式资产评估报告书后30日内，由

项目负责人将本次归档资料审核、整理完毕，打号、编册，经公司负责人审签后，向本机构档案管理人员进行档案移交。

## 九、评估假设

我们在整个评估过程中遵循了独立、客观、公正的原则，用该原则规范我们的评估工作。所有直接或间接参与评估工作或对评估工作有影响的人员，均在形式上和实质上与委托方和产权持有者没有任何利益联系；我们的工作基于客观事实，所有的判断、推理都力求客观合理。对于被评估资产的情况我们尽量听取各方面的意见，综合分析后做出我们的独立判断。

除国家及行业规定的公认原则外，本次资产评估还遵循若干专业的假设，主要选取以下假设：

1、资产持续使用假设：假设被委托评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度等情况继续使用。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。本次评估假设委估资产按没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

3、评估外部环境假设：假设近期国家政治、经济宏观政策和当地的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化；所遵循

的我国有关现行法律、法规、规章、政策等无重大变化；无其他人力不可抗拒及不可预见的因素所造成的重大不利影响。

4、假定委托方提供的资料及其他信息是可信的。

5、本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之间充分揭示的前提下做出的。

## 十、评估结论

我公司评估人员根据《资产评估准则》的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在资产持续使用、公开市场、评估外部环境无重大变化的假设前提下，在对所评估的资产进行必要的勘查、核实、抽查以及产权关注的基础上，经过认真的调查研究、评定估算和数据处理，完成了我们认为必要的评估程序。

经过以上评估程序和方法，商洛市商州区人民法院委托评估的陕西凯华房地产开发有限公司与彭晓珊保证追偿纠纷一案中涉及的家具、家电在评估基准日2022年1月26日的市场价值为：66,319.00元（人民币大写：陆万陆仟叁佰壹拾玖元整）。

## 十一、评估特别事项说明

1、本报告书成立的前提条件和假设条件：本评估结论是以资产的持续使用和公开市场的假设为前提，确定的被评估资产在评估基准日时点上的市场价值，仅为本次评估目的提供价值参考。未考虑国家宏观经济政策发生重大变化对资产价值的影响。当前述前提条件和假设条件以及评估中遵循的评估原则及下述特别事项等发生变化时，评估结论一般会失效。

## 2、关于资产法律权属

本次评估中，委托方已对评估对象提供了商洛市商州区人民法院委托书、执行裁定书等权属资料。我们的责任是对评估对象价值进行估算并发表意见。评估机构及评估人员不对评估对象的法律权属提供保证。

## 3、重大事项

(1) 本次现场调查是在法院工作人员的陪同下进行的，并在现场勘验记录上签字确认，评估人员与法院工作人员沟通了见证事宜。

(2) 经与办案法官沟通了解，委估资产大概于3年前购买，未经使用，现场勘察时，委估资产状况比较新，提请报告使用者关注。

4、本报告评估结果是对委托方指定评估的资产于评估基准日市场价值的反映；本评估结论仅供本次评估报告使用者为评估报告所设定的评估目的使用，评估报告书的使用权归委托方所有。

5、本评估报告结论仅是评估人员根据收集到的资料按一定的评估方法和评估程序，对评估范围内的资产进行判断分析估算后得出的价值参考意见，评估结论不等同于评估对象可实现价格，不可视作委估资产可实现价值的保证。

本次评估师提请委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者，应充分关注上述特别事项、瑕疵事项及其可能对评估结论产生的影响；并提请评估报告使用者充分关注上述事项可能对本次经济行为产生的影响。当上述特别事项、瑕疵事项以及资产评估所遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果将会失效。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，委托方应按有关法律、法规以及本评估项目的约定，正确、恰当地使用本评估报告。任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、未征得我公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

4、根据国家的有关规定，本评估结论的有效期限为自评估基准日起一年内有效，自评估基准日2022年1月26日至2023年1月25日有效，逾期评估结果无效。

## 十三、评估基准日期后重大事项

特别提示：评估基准日期后事项会影响评估结论；发生评估基准日期后事项时，不能直接使用评估结论。

在评估基准日后、有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，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额进行相应调整。

2、当资产价格标准发生变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的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。

4、评估基准日后如发生战争或重大自然灾害等不可抗力事件对委

托方造成重大影响时，将会影响本次评估结果。

本评估项目自评估基准日之后至出具评估报告之前，未发生重大期后事项。

#### 十四、评估机构及资产评估师

资产评估师：  
(项目负责人)

资产评估师：  
(报告复核人)

陕西华夏资产评估有限责任公司

二零二二年二月十日

## 附 件

- 1、评估明细表；
- 2、商洛市商州区人民法院委托书(2021)陕 1002 执 1558 号；
- 3、商洛市商州区人民法院执行裁定书(2021)陕 1002 执 1558-2 号；
- 4、现场实物照片；
- 5、陕西华夏资产评估有限责任公司营业执照；
- 6、陕西华夏资产评估有限责任公司备案公告；
- 7、资产评估专业人员资格证书。

## 固定资产—家具、家电设备评估明细表

评估基准日：2022年1月26日

表4-6-5

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	评估价值			备注
						原值	成新率	净值	
1	沙发	左右牌		套	1	12,648.00	83%	10,498.00	带茶几一个
2	电视机柜	左右牌		个	1	2,699.00	79%	2,132.00	
3	冰箱	海尔牌		台	1	2,339.00	79%	1,848.00	三开门
4	锅			个	6	669.00	67%	448.00	
5	餐、厨具			个	若干	348.00	67%	233.00	
6	洗碗机			台	1	5,199.00	79%	4,107.00	
7	消毒柜	方太牌		台	1	1,599.00	79%	1,263.00	
8	吸油烟机			套	1	5,099.00	79%	4,028.00	
9	成品浴柜			套	1	2,499.00	79%	1,974.00	
10	壁挂锅炉	伊玛牌		套	1	14,500.00	79%	11,455.00	
11	空调	格力		台	3	17,000.00	79%	13,430.00	
12	整体衣柜	我乐牌		套	2	6,000.00	79%	4,740.00	
13	入户鞋柜			套	1	998.00	79%	788.00	
14	床垫	喜临门牌		个	1	2,400.00	79%	1,896.00	
15	智能马桶			个	1	1,759.00	79%	1,390.00	
16	整体晾衣架	晾霸牌		个	1	2,399.00	76%	1,823.00	带烘干机
17	橱柜			个	1	5,400.00	79%	4,266.00	
合 计						83,555.00		66,319.00	

评估人员：丁嘉莉