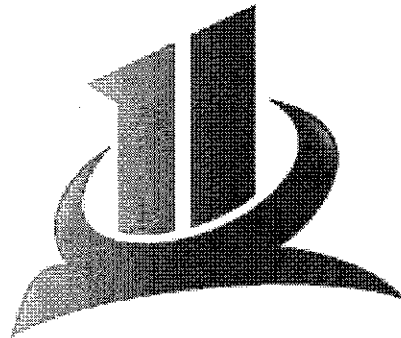


人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告
本评估报告依据中国资产评估准则编制

无锡市梁溪区人民法院因执行案件涉及的
赵木生的单项资产（室内动产）
资产评估报告

锡华夏评报字（2022）第 032 号



无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二二年八月二十二日

目 录

一、声 明	2
二、摘 要	3
三、正 文	5
1. 委托人和委托人以外的其他资产评估报告使用人概况	5
2. 评估目的	5
3. 评估对象和评估范围	6
4. 价值类型	7
5. 评估基准日	7
6. 评估依据	7
7. 评估方法	8
8. 评估程序实施过程和情况	10
9. 评估假设	11
10. 评估结论	12
11. 特别事项说明	12
12. 资产评估报告使用限制说明	12
13. 资产评估报告日	13
14. 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	13
四、评估报告附件	
1. 司法鉴定委托书	
2. 江苏省无锡市梁溪区人民法院桑达园小区159-402动产清单	
3. 签名资产评估师承诺函	
4. 评估机构备案公告复印件	
5. 资产评估机构营业执照副本复印件	
6. 参加本项目评估人员名单及签名资产评估师职业资格证书登记卡	
7. 评估明细表	
8. 评估对象现场照片	



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、司法评估委托书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提供，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。

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。

八、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。



无锡市梁溪区人民法院因执行案件涉及的 赵木生的单项资产（室内动产） 资产评估报告

锡华夏评报字（2022）第 032 号

摘 要

无锡市梁溪区人民法院：

无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价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、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对无锡市梁溪区人民法院因执行案件涉及的赵木生的单项资产（室内动产）在评估基准日 2022 年 8 月 4 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

根据江苏省无锡市梁溪区人民法院《司法鉴定委托书》[(2022)苏0213法鉴委字第574号]，本次评估目的是为委托人执行中国邮政储蓄银行股份有限公司无锡市分行与赵木生、杨三娣金融借款合同纠纷一案，需要对赵木生名下位于无锡市桑达园小区159-402室内动产进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象和评估范围

1. 评估对象：单项资产。
2. 评估范围：评估对象涉及的赵木生名下位于无锡市桑达园小区159-402室内动产，共计13台（只/套）。其中挂壁式空调、洗衣机和双门冰箱等家用电器，共5台；双人床、大衣柜和餐桌椅等家具，共7张（只/套）；山地自行车1辆。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2022 年 8 月 4 日

五、评估方法

本次评估采用成本法。

六、评估结论



在评估基准日 2022 年 8 月 4 日，无锡市梁溪区人民法院因执行案件涉及的单项资产（室内动产）的市场价值为 0.74 万元（大写人民币柒仟肆佰元整）。（详情见评估明细表）

金额单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
固定资产	1		0.74		
其中：在建工程	2				
建筑物	3				
设 备	4		0.74		
无形资产	5				
其他资产	6				
资产总计	7		0.74		

资产评估报告评估结论的使用有效期通常为评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年，即有效期为 2022 年 8 月 4 日至 2023 年 8 月 3 日。

七、特别事项说明：

1. 本次评定估算形成评估结论的过程中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响，也未考虑设备的拆除费、搬运费及再安装费等费用对评估结论的影响。

2. 本次评估进行现场勘查时，相关当事人均未出现在现场，现场勘查是依据委托人提供的清单逐一核对后确认。

3. 资产评估报告使用有效期内，如果资产数量及价格标准发生重大变化，并对评估价值产生严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

以上内容摘自资产评估报告（锡华夏评报字[2022]第 032 号）正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解及使用评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。



无锡市梁溪区人民法院因执行案件涉及的 赵木生的单项资产(室内动产) 资产评估报告

锡华夏评报字（2022）第 032 号

正 文

无锡市梁溪区人民法院：

无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价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、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对无锡市梁溪区人民法院因执行案件涉及的赵木生的单项资产（室内动产）在评估基准日 2022 年 8 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、委托人和委托人以外的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

名称：无锡市梁溪区人民法院

注册地址：无锡市崇正路 1 号

（二）产权持有人

姓名：赵木生

性别：男

出生：1963 年 10 月 15 日

公民身份证号码：320125196310152312

住所：无锡市桑达园 159-402

（三）委托人以外的其他资产评估报告使用人

委托人以外的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用者。

二、评估目的

根据江苏省无锡市梁溪区人民法院《司法鉴定委托书》[（2022）苏 0213 法鉴委字第 574 号]，本次评估目的是为委托人执行中国邮政储蓄银行股份有限公司无锡市分行与赵木生、杨三娣金融借款合同纠纷一案，需要对赵木生名下位于无



锡市桑达园小区 159-402 室内动产进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

1. 评估对象：单项资产。

2. 评估范围：评估对象涉及的赵木生名下位于无锡市桑达园小区159-402室内动产，共计13台（只/套）。其中挂壁式空调、洗衣机和双门冰箱等家用电器，共5台；双人床、大衣柜和餐桌椅等家具，共7张（只/套）；山地自行车1辆。

（1）经济状况

本次评估双方当事人未能提供账面值。

（2）权属状况

本次评估相关当事人未提供相关权属证明资料，委托人仅提供了无锡市不动产（房屋）登记簿证明和江苏省无锡市梁溪区人民法院桑达园小区 159-402 动产清单。

（3）物理状况

评估人员根据委托人提供的动产清单，于 2022 年 8 月 4 日对委托评估的资产进行了现场清查勘查，相关当事人均未出现在现场。列入本次评估范围内的资产均在无锡市锡山区桑达园小区的 159-402 室内，列入本次评估范围内资产为 3 台空调、2 张床、2 只大衣柜、1 台洗衣机、1 台冰箱、1 套餐桌椅、1 只书柜、1 辆山地自行车、1 张木质沙发。经现场勘查，清单内的资产购置日期较早，维护保养状况一般。现场勘查清单见下表：

序号	资产名称	规格型号	计量单位	数量	备注
1	挂壁式空调	长虹 KFR-35G/DHR(W1-H)	台	1	
2	挂壁式空调	春兰 KFR-35GW/Vd	台	1	
3	挂壁式空调	海尔 KFR-35GW/H2	台	1	
4	双人床（含床头柜 2 只，床垫 1 张）	1800×2000	张	1	
5	双人床（含床头柜 2 只，床垫 1 张）	1500×1900	张	1	
6	大衣柜	2200×560×2300	只	1	
7	大衣柜	2200×560×2300	只	1	
8	洗衣机	小天鹅 XQB42-199G+	台	1	



9	双门冰箱	海尔 BCD-206BD	台	1	
10	餐桌椅（一桌6椅）	1350×850×750	套	1	
11	书柜	1900×440×2080	只	1	订制
12	山地自行车	邦德富士达 TOR100	辆	1	
13	3人座木质沙发		张	1	
合 计				13	

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

根据现场勘查实际状况，结合本次评估目的，本次评估我们选用了市场价值。

市场价值定义：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

1. 评估基准日由江苏省无锡市梁溪区人民法院《司法鉴定委托书》〔（2022）苏0213法鉴委字第574号〕确定，以现场勘验时间为准。本次评估现场勘察日为2022年8月4日，故本次评估基准日为2022年8月4日。

2. 评估工作取价标准为评估基准日有效的价格取费标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

江苏省无锡市梁溪区人民法院《司法鉴定委托书》〔（2022）苏0213法鉴委字第574号〕。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《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》；
3. 《人民法院委托评估工作规范》；
4. 财政部和国家税务总局制定的有关企业财务、会计和税收方面的政策、法规、文件等。

（三）评估准则依据

- 1、财政部（财资[2017]43号）《资产评估基本准则》；
- 2、中国资产评估协会（中评协[2017]30号）《资产评估职业道德准则》；
- 3、中国资产评估协会（中评协[2018]36号）《资产评估执业准则—资产评估程



序》；

4、中国资产评估协会（中评协[2018]35号）《资产评估执业准则—资产评估报告》；

5、中国资产评估协会（中评协[2017]33号）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；

6、中国资产评估协会（中评协[2018]37号）《资产评估执业准则—资产评估档案》；

7、中国资产评估协会（中评协[2019]35号）《资产评估执业准则—资产评估方法》；

8、中国资产评估协会（中评协[2017]39号）《资产评估执业准则—机器设备》；

9、中国资产评估协会（中评协[2017]47号）《资产评估价值类型指导意见》；

10、中国资产评估协会（中评协[2017]48号）《资产评估对象法律权属指导意见》；

11、中国资产评估协会（中评协[2020]31号）《资产评估准则术语 2020》；

12、中国资产评估协会（中评协[2019]14号）《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》。

（四）权属依据

本次评估未取得除无锡市不动产（房屋）登记簿证明和江苏省无锡市梁溪区人民法院桑达园小区 159-402 动产清单以外的权属证明资料。

（五）取价依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年）；

2、评估人员对被评估资产的实地勘查工作记录和市场调查取得的资料；

3、向厂家或设备经销商及二手设备回收单位询价。

（六）其他依据

中国资产评估协会（中评协[2019]39号）《资产评估专家指第 8 号-资产评估中的核查验证》

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估常用方法有市场法、收益法和成本法三种。

市场法：是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或者类



比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

收益法：是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法，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。

成本法：是通过估算被评估资产的重置成本和各种贬值，用重置成本扣除各种贬值作为资产评估价值的一种方法。评估思路为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后被评估资产价值的方法。

（二）方法的选择及其理由

本次评估选用的评估方法为成本法，评估方法选择的理由如下：

根据本次评估目的、价值类型（市场价值）及评估对象的实际状况，市场上相同或类似单项资产的成交信息不透明，很难收集到实际成交数据，因此不能直接采用市场法评估。

由于评估对象为单项资产，无法单独获利，因此无法采用收益法评估。

根据本次评估目的，委估资产的特点，以资产持续使用为假设前提，资产成本资料可以获取，宜采用成本法进行评估。

（三）成本法评估

由于本次评估的价值类型为市场价值，采用的计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

1. 重置成本的确定

重置成本是指在现时条件下，于评估基准日购建与委估资产功能相同或相似的全新资产，并使其处于在用状态所需的社会一般公平耗费。

一般设备类资产的重置成本包括：设备款、运杂费、安装调试费等。

重置成本=评估基准日设备的市场购置价（不含增值税）+运杂费+安装调试费。

本次评估假设评估对象为移地异地使用，不考虑运杂费和安装调试费，因此，本次评估中重置成本直接取市场购置价作为重置成本。

设备价格取值主要参考厂家询价或设备经销商，根据每项资产的具体情况予以适当调整。

2. 成新率的确定

由于无法查询资产的购置日期、使用年限，本次评估是通过现场勘查资产的维护



保养现状，以现场勘查打分法确定成新率。

3. 评估价值的确定

(1) 对于尚能继续使用的资产

按公式“评估价值=重置成本×成新率”确定每项委估资产的评估价值。

(2) 对于已使用年限较长，因老旧设备生产厂家不再生产该型号的设备，直接以二手市场的回收价格作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，选派可胜任的评估人员，组成评估项目小组进行了评估工作，具体过程如下：

(一) 起止时间：2022年8月4日至2022年8月22日，整个评估过程严格执行资产评估准则规定的评估程序，包括接受委托、前期准备、开展资产核实和现场调查、评定估算、汇总、内部审核与委托人沟通与汇报、编制和提交资产评估报告、工作底稿归档等工作。

(二) 评估程序实施过程和情况

根据国家现行有关资产评估的政策和行业准则规定，我们对该项目实施了如下的评估程序：

1. 明确评估业务基本事项

与委托人无锡市梁溪区人民法院进行充分沟通，明确了资产评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。

2. 接受委托

我们根据具体情况，对独立性和业务风险进行综合分析和评价，并派有专业胜任能力的项目经理承接了本次评估业务。

3. 编制资产评估计划

由项目经理选择专业人员，并对评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等制定本项目的评估计划。

4. 进行评估现场调查

我们会同相关人员，对委估资产进行实地勘查，听取相关人员对委估的介绍，依据资产清单，向相关人员了解委估资产的基本情况，具体包括：根据清单分别实地勘查，了解资产的数量、规格型号、维护保养情况等详细情况。



5. 收集整理评估资料

根据评估业务的具体情况，从委托人获取评估需要的基础资料并进行必要分析、归纳、验证和整理，从市场渠道了解委估资产报价和成交信息，关注评估对象法律权属。

6. 评定估算形成结论

根据评估目的、价值类型和评估资料的收集情况，选择适用的评估方法和相应的参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

7. 编制出具资产评估报告

对初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论，并根据最终评估结论起草评估报告，经三级审核后，向委托人提交正式的资产评估报告。

8. 整理归集评估档案

按照评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告一起及时形成评估档案。

九、评估假设

本次评估是建立在一系列假设前提基础上的。下面是其中一些主要的假设前提：

1. 交易假设：交易假设是假定待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2. 本报告评估结果是评估对象在评估基准日的公开市场价值，即其在公开市场上于评估基准日最可能形成或成立的价格，它依据如下假设：

(1) 具有一个公开、公正、公平和比较成熟的交易市场；

(2) 评估对象能够自由地在市场上进行交易；

(3) 为使交易完成并达成理性的成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，评估对象的物理状态以及所在区域的市场状况被假定是相对静止、平稳的。

3. 本次评估假设委估资产无其他的权属纠纷等影响评估结论的因素。

4. 本次评估假设委托人提供的各项资料均真实、完整、合法，无故意欺诈行为。

5. 本次评估假设委估资产不改变其用途及使用方式移地异地使用。

遵循以上评估假设和限定条件后，方可得出合理的评估结论。若上述评估假设不成立，评估结论一般会失效，评估机构和评估人员对因假设条件改变而导致评估结论的改变不承担责任。



十、评估结论

在评估基准日 2022 年 8 月 4 日，无锡市梁溪区人民法院因执行案件涉及的单项资产（室内动产）的市场价值为 0.74 万元（大写人民币柒仟肆佰元整）。（详情见评估明细表）

金额单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
固定资产	1		0.74		
其中：在建工程	2				
建筑物	3				
设 备	4		0.74		
无形资产	5				
其他资产	6				
资产总计	7		0.74		

资产评估报告评估结论的使用有效期通常为评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年，即有效期为 2022 年 8 月 4 日至 2023 年 8 月 3 日。

十一、特别事项说明

1. 本次评定估算形成评估结论的过程中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响，也未考虑设备的拆除费、搬运费及再安装费等费用对评估结论的影响。

2. 本次评估进行现场勘查时，相关当事人均未出现在现场，现场勘查是依据委托人提供的清单逐一核对后确认。

3. 资产评估报告使用有效期内，如果资产数量及价格标准发生重大变化，并对评估价值产生严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

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；资产评估报告只能用于资产评估报告载明的资产评估报告使用者使用；

(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、受托人以外的其他资产报告使用人和法律、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评估对象可实现价格的保证。

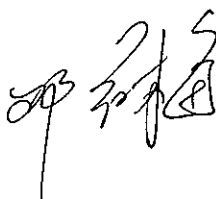
（五）本资产评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，本公司不承担责任。

十三、资产评估报告日

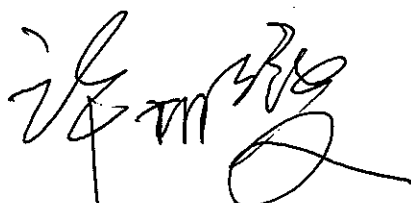
资产评估报告日为 2022 年 8 月 22 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

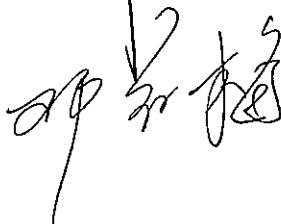
评估机构法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价有限公司

