

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

无锡市梁溪区人民法院以司法执行财产处置涉及的
杜峰、华小玲名下位于无锡市安镇查桥街南新村
58-201 的室内动产

资产评估报告

锡金评报字（2022）第 8-34 号

（共一册，第一册）

无锡金博房地产土地资产估价咨询有限公司

二〇二二年八月二十四日

目 录

目 录	1
声 明	2
摘 要	3
正 文	5
一、委托人、被执行人和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、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	12
附 件	13

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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为对评估对象可实现价格的保证。

五、本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。

六、本机构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前提和限定条件的限制，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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人申报确认；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、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

十、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。

无锡市梁溪区人民法院以司法执行财产处置涉及的杜峰、华小玲名下位于无锡市安镇查桥街南新村的

58-201 的室内动产

资产评估报告

摘要

锡金评报字（2022）第 8-34 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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司接受无锡市梁溪区人民法院的委托，对杜峰、华小玲涉及的与江苏银行股份有限公司无锡诚业支行金融借款合同纠纷一案，对被执行人杜峰、华小玲名下位于无锡市安镇查桥街南新村 58-201 的室内动产在评估基准日 2022 年 8 月 9 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况摘要报告如下：

1. 委托人：无锡市梁溪区人民法院。
2. 被执行人：杜峰、华小玲
3. 评估目的：为无锡市梁溪区人民法院案件执行提供市场价值参考意见。
4. 评估对象：无锡市梁溪区人民法院委托评估的被执行人杜峰、华小玲名下位于无锡市安镇查桥街南新村 58-201 的室内动产。

5. 评估范围：具体评估范围为被执行人杜峰、华小玲名下位于无锡市安镇查桥街南新村 58-201 的室内动产共计 8 项资产，现场勘察情况如下：

- (1)、沙发，可正常使用，无维护保养，成新较差；
- (2)、小沙发，可正常使用，无维护保养，成新较差；
- (3)、中堂条案长桌，可正常使用，无维护保养，成新较好；
- (4)、主卧室大床，可正常使用，无维护保养，成新较差；
- (5)、次卧室大床，可正常使用，无维护保养，成新较差；
- (6)、次卧室小床，可正常使用，无维护保养，成新较差；
- (7)、小天鹅壁挂空调，具体型号为 KFR-35GW/K，使用情况不详，无维护保养，成新较差；
- (8)、三洋壁挂空调，具体型号为 SSAP-K127GHS4，使用情况不详，无维护保养，成新较差。

6. 价值类型：市场价值

7. 评估基准日：2022 年 8 月 9 日

8. 评估方法：成本法

9. 评估结论：在本报告揭示的假设前提下，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，评估对象在评估基准日 2022 年 8 月 9 日的评估价值为 12,550.00 元整（大写：壹万贰仟伍佰伍拾元整）。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为一年，即 2022 年 8 月 9 日至 2023 年 8 月 8 日。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

无锡市梁溪区人民法院拟以司法执行财产处置涉及的 杜峰、华小玲名下位于无锡市安镇查桥街南新村 58-201 的室内动产 资产评估报告

锡金报字 (2022) 第 8-34 号

正文

无锡市梁溪区人民法院：

无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司接受无锡市梁溪区人民法院的委托，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，对杜峰、华小玲涉及的与江苏银行股份有限公司无锡诚业支行金融借款合同纠纷一案，被执行人杜峰、华小玲名下位于无锡市安镇查桥街南新村 58-201 的室内动产在评估基准日 2022 年 8 月 9 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况摘要报告如下：

一、委托人、被执行人和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人：无锡市梁溪区人民法院。

(二) 被执行人：杜峰、华小玲

(三) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

无锡市梁溪区人民法院执行财产处置对被执行人杜峰、华小玲名下位于无锡市安镇查桥街南新村 58-201 的室内动产市场价值进行评估,为案件执行提供市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象:无锡市梁溪区人民法院委托评估的被执行人杜峰、华小玲名下位于无锡市安镇查桥街南新村 58-201 的室内动产。

评估范围:具体评估范围为被执行人杜峰、华小玲名下位于无锡市安镇查桥街南新村 58-201 的室内动产共计 8 项资产,现场勘察情况如下:

- (1)、沙发,可正常使用,无维护保养,成新较差;
- (2)、小沙发,可正常使用,无维护保养,成新较差;
- (3)、中堂条案长桌,可正常使用,无维护保养,成新较好;
- (4)、主卧室大床,可正常使用,无维护保养,成新较差;
- (5)、次卧室大床,可正常使用,无维护保养,成新较差;
- (6)、次卧室小床,可正常使用,无维护保养,成新较差;
- (7)、小天鹅壁挂空调,具体型号为 KFR-35GW/K,使用情况不详,无维护保养,成新较差;
- (8)、三洋壁挂空调,具体型号为 SSAP-K127GHS4,使用情况不详,无维护保养,成新较差。

具体评估范围详见附后的评估明细表。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,本次评估项目选用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

本次评估基准日为 2022 年 8 月 9 日。

本次评估的基准日为评估现场勘查日。

本次评估工作中，评估范围的界定、评估参数的选取等均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

无锡市梁溪区人民法院（2022）苏 0212 法鉴委字第 612 号委托书。

（二）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令〔2016〕第 46 号）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令〔2017〕第 691 号）；
4. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；
5. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号）；
6. 《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》（法释〔2018〕15 号）；
7. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）。

（三）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—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
6. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）。

（四）取价依据

1. 评估人员实地勘察、调查所获得的资料；
2. 通过市场了解情况、网络询价及向有关资产经销商询价取得的资料；
3. 本评估机构掌握的其它价格资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

资产评估基本方法是确定特定条件下资产现行公允价格的特定技术规程。资产评估基本方法有市场法、收益法和成本法，执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种基本方法的适用性，选择评估方法。

1. 市场途径适用性分析

市场法：利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。市场法适用于存在一个活跃的公开市场，有可比的交易案例。

由于被评估资产为闲置的家具、家电等动产，市场的交易案例较少，故本次评估不采用市场法。

2. 收益途径适用性分析

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

使用该评估方法的前提条件为要能够确定被评估对象的获利能力、净利润或净现金流量以及确定资产的折现率。委估资产为单项资产，不具有单独获利能力，故无法采用收益法评估。

3. 成本法途径适用性分析

成本法，也称重置成本法，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的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、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。

考虑到被评估单位资产均为可购置的资产，根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，采用成本法求出委估资产的评估值并累加求和，得出委估资产的评估值。

(二) 成本法评估过程

根据本次评估目的和选择的价值类型，评估人员采用成本法对资产进行评估以确定委估资产在评估基准日的变现价值，即以重置成本作为重置全价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，得出资产的评估价值，基本公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(2) 综合成新率的确定

通过现场勘查确定观察法成新率，结合年限法确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{观察法成新率} A \times \text{权重} C + \text{年限法成新率} B \times (1 - \text{权重} C)$$

观察法成新率是根据观察，了解动产的使用状况、维修保养情况，依据实际状态判断贬值状况，从而得到观察法成新率。

年限法成新率是根据动产的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

八、评估程序实施过程和情况

按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，结合委托人的《司法鉴定委托书》所约定的事项，本公司评估人员对委托人提供的法律性文件进行了验证审核；对相关资产权属进行了必要的产权查验；对委估资产进行实地勘察与核对；进行了必要的市场调查、交易价格的比较、评估值计算等一系列程序。评估程序实施的具体过程和情况如下：

(一) 接受委托及准备阶段

1. 听取委托人介绍项目基本情况，包括项目背景；委估对象及其涉及资产的规模、类别；评估目的；评估基准日；以及评估时间进度要求。在此基础上，结合本公司的人员结构和业务经验，对项目风险进行适当评估，决定接受委托事项。

2. 根据《司法鉴定委托书》约定的事项，进一步收集评估对象及其涉及资产范围的相关资料，拟定初步的评估工作计划，包括时间及人员安排、拟采用的评估方法等等。同时，根据评估工作计划，提请委托人作好评估前的各项准备工作，包括完成资产清查；准备与评估相关的各种技术经济资料等等。

3. 评估人员收集和整理与评估对象有关的市场信息资料。

（二）现场清查阶段

1. 根据委托人确认的评估范围，整理评估明细表；

2. 现场检查核实资产与验证相关评估资料，对评估范围内的资产进行了现场勘察和核实，现将情况简要说明如下：

根据评估委托书，结合评估对象的特点，会同相关人员，核实动产的数量、状态、性能等情况，并对评估对象拍照，填写盘点表。

（三）评定估算及综合处理阶段

1. 评估结果的确定

评估人员根据在评估现场勘察的情况，以及市场调查所收集的价格资料、取费标准及依据，选择成本法进行评估计算，确定委估资产的初步评估结果。

2. 评估结果的分析 and 评估报告的撰写

对初步评估结果进行验算、分析，在此基础上，确定本项目最终采信的评价结论，按照公司规范化要求，编制评估报告，评估报告按本公司业务管理的规定程序进行内部三级审核无误后，完成并提交报告。

九、评估假设

评估结论一般建立在一定的评估假设基础上，假设条件是评估结论成立的前提条件，若未来有关条件与评估假设相比发生变化，将对评估结论产生影响。本次采用的有关评估假设如下：

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

十、评估结论

我们依照有关规定，在对所评估的资产进行必要的勘查基础上，经过认真的调查研究，评定估算，完成了我们认为必要的程序，在符合本报告第九部分假设条件下杜峰、华小玲涉及的与江苏银行股份有限公司无锡诚业支行金融借款合同纠纷一案，被执行人杜峰、华小玲名下位于无锡市安镇查桥街南新村 58-201 的室内动产在评估基准日 2022 年 8 月 9 日的评估值为 12,550.00 元整（大写：壹万贰仟伍佰伍拾元整）。

评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为一年，即 2022 年 8 月 9 日至 2023 年 8 月 8 日。

评估情况详见附后的评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 本次评估，我们是根据无锡市梁溪区人民法院委托进行评估的，评估人员已对资产的法律权属状况给予了必要的关注，但并不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

2. 本次评估中，对评估动产的现场勘察主要采用目测观察手段，未使用仪器进行测试和查验。

3. 对委估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本评估报告的评估值为含税价值。

5. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制：

1. 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

2. 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。

3. 除委托人、梁溪区人民法院司法鉴定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。

4. 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。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2022 年 8 月 24 日。

无锡金博房地产土地资产估价咨询有限公司

资产评估师：

资产评估师：

评估明细表

被评估单位：杜峰、华小玲

评估基准日：2022年8月9日

单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量	数量	重置单价	综合成新率	评估值	备注
1	沙发			个	1	2500	15%	375.00	
2	小沙发			个	1	1000	15%	150.00	
3	中堂条案长桌			张	1	12000	80%	9600.00	
4	主卧室大床			张	1	3000	15%	450.00	
5	次卧室大床			张	1	3000	15%	450.00	
6	次卧室小床			张	1	1500	15%	225.00	
7	壁挂空调	KFR-35GW/K	小天鹅	台	1	2800	25%	700.00	
8	壁挂空调	SSAP-K127GHS4	三洋	台	1	3000	20%	600.00	
总计								12550.00	

评估机构：无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司

日期：2022年8月24日