

龙南市人民法院拟执行案件所涉及

张小东所持有的实物资产的

市场价值资产评估报告

赣春晓评咨报字[2022]第 0007 号

江西春晓资产评估有限公司

二〇二二年四月三十日

## 目录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
一、委托人及产权持有人和资产评估委托书约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	6
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	14
十一、特别事项说明 .....	15
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	16
十三、资产评估报告日 .....	17
评估报告附件 .....	18

## 声 明

龙南市人民法院：

受贵单位委托，我们遵循资产评估准则对本次评估范围内的对象进行了评估，在假设条件成立的前提下，形成了资产评估结论，我们作出以下声明：

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师不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产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使用人。

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值，评估结论不应当被认为是对其评估结论可实现价值的保证。

三、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象所涉及的资产由委托人、产权持有人申报并经过其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；产权持有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，并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和查验，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。

## 摘 要

(赣春晓评咨报字[2022]第 0007 号)

### 一、经济行为

龙南市人民法院拟执行案件所涉及张小东所持有的实物资产进行价值认定，特委托评估机构进行评估。

### 二、评估目的

合理确定列入评估范围内资产价值，为龙南市人民法院拟执行案件事宜而列入评估范围内的资产提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为龙南市人民法院拟执行案件所涉及张小东所持有的实物资产的市场价值；

评估范围为张小东所持有的实物资产（房屋建筑物、设备及软装资产和苗木资产）。

具体为：房屋建筑物 1 项、设备 36 项和苗木资产 17 项。（具体详见评估明细表）

1、房屋建筑物：本次评估范围内的房屋建筑物共 1 项，建筑面积为 793.64 平方米，评估人员现场勘查，房屋状况为首层部分已改造为 4 间商铺对外出租（临街、对外），装修情况大致为卷闸门、玻璃地弹门、铝合金窗、乳胶漆墙面、地砖等；住宅进户为防盗门，地面为地砖、木地板、大理石等；墙面为乳胶漆；窗户为铝合金窗；天花为石膏板造型吊顶及铝扣板等；具体情况见下表：

权属证号	估价对象	产权人	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	房屋结构、用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
龙南县房权证龙私字第 14640 号	龙南镇龙泽居环区东路	张小东	550.6	钢筋混凝土结构、成套住宅	793.64

2、设备及软装资产共 36 项，主要为日常家用设备空调、快速炉、冰箱等。评估现场勘查日设备维护状态较好，均能使用正常，具体情况见下表：

序号	设备名称	规格型号 (单位 m/m <sup>2</sup> )	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期
1	鞋柜	1.05*1.59		个	1	2009-01-01	2009-01-01
2	酒柜	2.18*0.62		个	1	2009-01-01	2009-01-01
3	茶几	0.44*0.86*1.27		套	1	2009-01-01	2009-01-01
4	假山	6.48 m <sup>2</sup>		座	1	2009-01-01	2009-01-01

5	卷闸门	2.71m*2.85m		扇	1	2009-01-01	2009-01-01
6	格力空调		格力	台	1	2009-01-01	2009-01-01
7	海尔空调	挂式 KFR-35GW/01KGC81U1	海尔	台	1	2009-01-01	2009-01-01
8	海尔空调	立式-KFR-72LW/02WDB81TU1	海尔	台	1	2009-01-01	2009-01-01
9	小天鹅洗衣机	TD100PURE	小天鹅	台	1	2009-01-01	2009-01-01
10	松下洗衣机		松下	台	1	2009-01-01	2009-01-01
11	TCL 电视机		TCL	台	1	2009-01-01	2009-01-01
12	铝合金凉亭			台	1	2009-01-01	2009-01-01
13	假山	1.8*1.25		台	1	2009-01-01	2009-01-01
14	圆桌	1.45*0.9		台	1	2009-01-01	2009-01-01
15	方桌（西式餐桌）	0.76*0.85*1.4		台	1	2009-01-01	2009-01-01
16	容声冰箱		容声	台	1	2009-01-01	2009-01-01
17	橱柜	2.27*0.88		套	1	2009-01-01	2009-01-01
18	碗柜	1.8*0.58		套	1	2009-01-01	2009-01-01
19	卡萨帝双门冰箱	BCD-643WDCPU1	海尔	台	1	2009-01-01	2009-01-01
20	衣柜	2.02*2.46*0.65		套	1	2009-01-01	2009-01-01
21	真皮沙发	1.8*0.76*0.56		套	3	2009-01-01	2009-01-01
22	海尔电视机		海尔	台	1	2009-01-01	2009-01-01
23	容声热水器	B5L6 50 升	容声	台	1	2009-01-01	2009-01-01
24	衣柜	1.98*0.5*1.2		套	1	2009-01-01	2009-01-01
25	书桌	1.8*1.15		套	1	2009-01-01	2009-01-01
26	衣柜	2.46*0.58*0.65		套	1	2009-01-01	2009-01-01
27	屏风	2*3m		套	1	2009-01-01	2009-01-01
28	Startey 跑步机			台	1	2009-01-01	2009-01-01
29	茶几	0.5*0.9*1.52		套	1	2009-01-01	2009-01-01
30	TCL 电视机		TCL	台	1	2009-01-01	2009-01-01
31	音响			台	1	2009-01-01	2009-01-01
32	海尔空调		海尔	台	1	2009-01-01	2009-01-01
33	书桌	2.14*0.97*0.75		套	1	2009-01-01	2009-01-01
34	台式电脑	冠捷 AOC		台	1	2009-01-01	2009-01-01
35	衣柜	1.95*1.2*0.55		套	1	2009-01-01	2009-01-01
36	快速炉			台	1	2009-01-01	2009-01-01
合 计					38		

3、苗木资产：本次评估范围内的苗木资产共 17 项。主要为桂花树、石榴树等分布在建筑物 1-3 层的阳台等空旷区域，现场勘察日均维护保养良好。

根据产权持有人提供的资产申报清单，确认该资产属于张小东所持有，属于正常使用状态。纳入上述评估范围的资产和产权持有人提供的资产是一致的。

#### 四、价值类型

本评估项目采用的价值类型是市场价值类型。

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。

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项目委估资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 五、评估基准日

二〇二二年四月六日。

## 六、评估方法

本次评估根据评估目的，本次评估采用成本法和市场法进行评估。根据评估目的、评估对象状况和所收集的资料，本次评估目的系为龙南市人民法院拟执行案件提供价值参考意见。考虑到委估资产具体情况，并根据国家有关规定、评估准则和行业惯例，本次评估资产中的房屋建筑物和苗木资产采用市场法评估，设备类资产采用成本法进行评估。

## 七、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出，在评估基准日 2022 年 4 月 6 日，列入本次评估范围内的委估资产评估价值为 8,069,493.00 元，人民币大写捌佰零陆万玖仟肆佰玖拾叁元整（详见资产评估明细表）。

### 资产评估结果汇总表

编号	科目名称	评估价值(元)	
		原值	净值
1	房屋建筑物	8,023,700.00	8,023,700.00
2	设备及软装资产	84,033.00	33,573.00
3	苗木资产	12,220.00	12,220.00
实物资产合计		8,119,953.00	8,069,493.00

## 八、特别事项说明

### （一）产权瑕疵

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

### （二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

若产权持有人及相关当事方有重大隐瞒事项或不真实事项，又非评估人员执业水平和能力所能鉴别，而使评估结果失实，评估人员不承担任何法律和经济责任。

### （三）其他事项

1、本次评估很大程度上依赖于产权持有人及相关当事方提供的有关资料，产权持有人及相关当事方应对其提供的资料的真实性、合法性、完整性负责。

2、在评估基准日以后的有效期内，如果资产内涵及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

①当资产内涵发生变化时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

②当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

③对评估基准日后，资产内涵、价格标准发生变化，委托人应给提供的委估资产材料予充分考虑，进行相应调整。

3、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

4、委托人及产权持有人存在的可能影响价值评估的瑕疵事项，在委托人及产权持有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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本次评估范围内的房屋建筑物（住宅），经评估人员现场勘查及了解，一层部分面积的建筑物使用现状为商铺，且产权证上未明确商铺建筑面积，结合委托人提供的房屋产权证信息，本次评估值按证载相关信息进行估算。

6、本次评估范围的房屋建筑物估值包含土地价值，为房地合一的评估价值。

若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 九、资产评估报告日

2022年4月30日。

以上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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 江西春晓资产评估有限公司

赣春晓评咨报字[2022]第 0007 号

## 龙南市人民政府拟执行案件所涉及 张小东所持有的实物资产的 市场价值资产评估报告

龙南市人民政府：

江西春晓资产评估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，按照必要的程序，对龙南市人民政府拟执行案件所涉及张小东所持有的实物资产于 2022 年 4 月 6 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人及产权持有人和资产评估委托书约定的其他资产评估报告使用人概况

#### 1、委托人概况

名称：龙南市人民政府

住所：龙南市腾龙路中段

法定代表人：李皋彬

#### 2、产权持有人概况

自然人：张小东 身份证号：362128198010130012

住宅住址：龙南市龙泽居环区东路 9 号

#### 3、委托人与产权持有人之间的关系

委托人为案件执行人，产权持有人为案件被执行人。

#### 4、资产评估委托书约定的其他资产评估报告使用人

委托人用于本次评估目的而必须涉及各相关利益方及法律法规规定需报送的相关部门，除此之外委托书未约定其他评估报告使用人。

### 二、评估目的

龙南市人民政府拟执行案件所涉及张小东所持有的实物资产进行价值认定，特委托评估机构进行评估。

合理确定列入评估范围内资产价值，为龙南市人民政府拟执行案件事宜而列入评估范围内的资产提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为龙南市人民政府拟执行案件所涉及张小东所持有的实物资产的市场价值；

评估范围为张小东所持有的实物资产（房屋建筑物、设备及软装资产和苗木资产）。

具体为：房屋建筑物 1 项、设备 36 项和苗木资产 17 项。（具体详见评估明细表）

1、房屋建筑物：本次评估范围内的房屋建筑物共 1 项，建筑面积为 793.64 平方米，评估人员现场勘查，房屋状况为首层部分已改造为 4 间商铺对外出租（临街、对外），装修情况大致为卷闸门、玻璃地弹门、铝合金窗、乳胶漆墙面、地砖等；住宅进户为防盗门，地面为地砖、木地板、大理石等；墙面为乳胶漆；窗户为铝合金窗；天花为石膏板造型吊顶及铝扣板等；具体情况见下表：

权属证号	估价对象	产权人	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	房屋结构、用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
龙南县房权证龙私字第 14640 号	龙南镇龙泽居环区东路	张小东	550.6	钢筋混凝土结构、成套住宅	793.64

3、设备及软装资产共 36 项，主要为日常家用设备空调、快速炉、冰箱等。评估现场勘查日设备维护状态较好，均能使用正常，具体情况见下表：

序号	设备名称	规格型号 (单位 m/m <sup>2</sup> )	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期
1	鞋柜	1.05*1.59		个	1	2009-01-01	2009-01-01
2	酒柜	2.18*0.62		个	1	2009-01-01	2009-01-01
3	茶几	0.44*0.86*1.27		套	1	2009-01-01	2009-01-01
4	假山	6.48 m <sup>2</sup>		座	1	2009-01-01	2009-01-01
5	卷闸门	2.71m*2.85m		扇	1	2009-01-01	2009-01-01
6	格力空调		格力	台	1	2009-01-01	2009-01-01
7	海尔空调	挂式 KFR-35GW/01KGC81U1	海尔	台	1	2009-01-01	2009-01-01
8	海尔空调	立式-KFR-72LW/02WDB81TU1	海尔	台	1	2009-01-01	2009-01-01
9	小天鹅洗衣机	TD100PURE	小天鹅	台	1	2009-01-01	2009-01-01
10	松下洗衣机		松下	台	1	2009-01-01	2009-01-01
11	TCL 电视机		TCL	台	1	2009-01-01	2009-01-01
12	铝合金凉亭			台	1	2009-01-01	2009-01-01
13	假山	1.8m*1.25m		台	1	2009-01-01	2009-01-01
14	圆桌	1.45*0.9		台	1	2009-01-01	2009-01-01
15	方桌 (西式餐桌)	0.76*0.85*1.4		台	1	2009-01-01	2009-01-01
16	容声冰箱			台	1	2009-01-01	2009-01-01

17	橱柜	2.27*0.88		套	1	2009-01-01	2009-01-01
18	碗柜	1.8*0.58		套	1	2009-01-01	2009-01-01
19	卡萨帝双门冰箱	BCD-643WDCPU1	海尔	台	1	2009-01-01	2009-01-01
20	衣柜	2.02*2.46*0.65		套	1	2009-01-01	2009-01-01
21	真皮沙发	1.8*0.76*0.56		套	3	2009-01-01	2009-01-01
22	海尔电视机		海尔	台	1	2009-01-01	2009-01-01
23	容声热水器	B5L6 50 升	容声	台	1	2009-01-01	2009-01-01
24	衣柜	1.98*0.5*1.2		套	1	2009-01-01	2009-01-01
25	书桌	1.8*1.15		套	1	2009-01-01	2009-01-01
26	衣柜	2.46*0.58*0.65		套	1	2009-01-01	2009-01-01
27	屏风	2*3m		套	1	2009-01-01	2009-01-01
28	Startey 跑步机			台	1	2009-01-01	2009-01-01
29	茶几	0.5*0.9*1.52		套	1	2009-01-01	2009-01-01
30	TCL 电视机			台	1	2009-01-01	2009-01-01
31	音响			台	1	2009-01-01	2009-01-01
32	海尔空调			台	1	2009-01-01	2009-01-01
33	书桌	2.14*0.97*0.75		套	1	2009-01-01	2009-01-01
34	台式电脑	冠捷 AOC		台	1	2009-01-01	2009-01-01
35	衣柜	1.95*1.2*0.55		套	1	2009-01-01	2009-01-01
36	快速炉			台	1	2009-01-01	2009-01-01
合 计					38		

3、苗木资产：本次评估范围内的苗木资产共 17 项。主要为桂花树、石榴树等分布在建筑物 1-3 层的阳台等空旷区域，现场勘察日均维护保养良好。

根据产权持有人提供的资产申报清单，确认该资产属于张小东所持有，属于正常使用状态。纳入上述评估范围的资产和产权持有人提供的资产是一致的。

#### 四、价值类型

本次评估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。

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项目委估资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

#### 五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日是：2022 年 4 月 6 日。

2、评估基准日的确定：委托人根据签订的资产评估项目委托书；在综合考虑实现经

济行为的需要、产权持有人的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，评估基准日前后利率和汇率的稳定、评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后与评估机构协商确定。本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

- 1 龙南市人民法院价格评估委托书（2022）赣 0783 执委评 33 号文。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释【2011】21 号, 2012 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》（法【2012】30 号）；
5. 《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的规定》（以下简称参考价规定）（法释[2018]15 号）；
6. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273 号）；
7. 江西省龙南市人民法院执行裁定书（2020）赣 0727 执 1441 号文。

### （三）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——资产评估委托书》（中评协[2017]33 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十一届全国人大常委会发布文件）；
14. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
15. 《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
16. 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014）；
17. 其他与资产评估相关的准则依据。

#### （四）产权依据

1. 产权持有人提供的资产评估申报明细表；
2. 产权持有人提供的房地产证等权证资料；
3. 其他有关产权证明文件。

#### （五）取价依据及参考依据

1. 产权持有人提供的资产评估申报明细表；
2. 产权持有人提供的不动产权证；
3. 《最新资产评估常用数据及参考手册》；
4. 《2021 机电设备产品报价手册》机械工业出版社；
5. 互联网和电话询价信息结果；
6. 评估人员现场勘察调查所获得的有关资料；
7. 江西造价易通网等网络市场价格相关信息；
8. 评估人员现场收集的其他资料。

## 七、评估方法

### 1、评估方法适用性分析

根据资产评估执业准则，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

#### （1）市场法适用性分析

资产评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

本次委托评估的房屋建筑物和苗木资产，分析了估价对象的特点和实际状况，并研

究了估价委托方提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知估价对象所处区域的住宅用途房地产交易市场较为活跃且交易案例较多，市场上能找到足够数量的可比资产的交易数据，故宜采用市场法进行评估。

本次评估范围内的设备及软装类资产，由于所在周边区域内与委托评估对象相同或相近的交易案例较少，市场上无法能找到足够数量的可比资产的销售数据，故不宜采用市场法进行评估。

### （2）收益法适用性分析

资产评估中的收益法，是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

利用收益法评估是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

本次评估范围内的房屋建筑物、设备和苗木资产因不具备单独获利能力，因此本次不适宜采用收益法测算。

### （3）成本法适用性分析

成本法，是根据现时公开市场条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象所需的全部成本，即求出评估基准日重置全价，然后扣除各类贬值，再估算出评估对象的客观合理价格或价值。

房屋建筑物成本法适用独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产，估价对象作为住宅房地产，其市场价值大于以各成本累加为基础的积算结果，因此本次测算不宜采用成本法。

评估范围内的设备及软装类资产在市场上尚有同类型的全新类似产品在售，采用成本法评估所涉及的全新状态下的市场价格和评估对象使用成新率较易取得，宜采用成本法进行评估。

## 2、评估方法选取

资产评估的基本方法包括：市场法、收益法和成本法。参照企业价值评估指导意见，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公允市场价值，它具有评估

角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

收益法虽然没有直接利用市场参照物，但它强调的是资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是资产预期获利能力的量化与现值化。

成本法是从资产重置的角度间接地评价资产的公允价值，它是从企业的资产现值的角度来确认资产评估价值。

根据评估目的、评估对象状况和所收集的资料，考虑到委估资产具体情况，并根据国家有关规定、评估准则和行业惯例，本次实物资产采用成本法和市场法进行评估，其中房屋建筑物和苗木资产采用市场法评估，设备类资产采用成本法评估。

### 3、评估思路及方法

根据评估目的、评估对象状况和所收集的资料，本次评估目的系为龙南市人民法院拟执行案件涉及张小东持有的实物资产提供价值参考意见。本次评估范围内的房屋建筑物和苗木资产采用市场比较法进行评估，设备及软装类资产采用成本法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项评估工作分八个程序进行：

### （一）明确业务基本事项

初步了解委托人此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象、评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围，根据专业胜任能力，初步判断评估风险，决定是否接受要约。

### （二）订立业务委托书

确定接受要约后，与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、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协商一致，并根据要约及协商情况与委托人订立业务委托书，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

### （三）编制资产评估计划

项目经理根据委托人委估资产具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。编制资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。若存在项

目计划调整，应将编制调整后的计划报部门经理批准。

#### （四）进行评估现场调查

项目经理安排项目评估人员进驻产权持有人现场，在委托人及产权持有人相关人员的协调配合下，通过调查、询问、查阅、审核等方式，了解委估资产的情况，指导产权持有人填报资产评估申报明细表，勘察委估资产现场，调查了解委估资产周边环境、开发、基础设施建设等工作情况。按照资产评估操作规范及资产评估工作的需要，现场收集与委估资产相关的权属证明文件及管理类和业务类工作资料。

#### （五）收集整理评估资料

对通过现场调查、询问、书面审查、实地调查等方式获取评估业务资料进行核查验证、分析、归纳和整理，同时查询网络、期刊、各类报价及常用数据参数手册等价格资料，归类整理形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### （六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，选择评估方法，对所选案例、数据进行筛选、分析，确定相关数据、参数，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，初步形成测算结果。经讨论、沟通、调整测试结果，综合分析后形成评估结论。

#### （七）编制出具评估报告

在评定估算形成评估结论的基础上，编制初步资产评估报告。在按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在上述工作的基础上，与委托人就初步评估报告交换意见，在综合考虑各方有关意见后，对初评报告作出修改调整，按评估机构内部质量控制制度要求进行审核，最后出具正式资产评估报告书。

#### （八）整理归集评估档案

向客户提交报告后，评估人员按评估工作底稿及评估报告档案管理要求，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，编制档案目录，装订成册，形成资产评估档案，交档案管理部门归档。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

#### 1、宏观经济环境稳定的假设

在可以预见的将来，国家宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，国民经济持续稳定、健康发展的态势不变。行业管理不发生大的变化，市场不出现重大波动。

2、不可抗拒的自然灾害或其他无法预测的突发事件不作为预测企业未来情况的相关因素。

### （二）一般假设

1. 交易假设：交易假设是假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

## 十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出，在评估基准日 2022 年 4 月 6 日，列入本次评估范围内的委估资产评估价值为 8,069,493.00 元，人民币大写捌佰零陆万玖仟肆佰玖拾叁元整（详见资产评估明细表）。

**资产评估结果汇总表**

编号	科目名称	评估价值（人民币 元）	
		原值	净值
1	房屋建筑物	8,023,700.00	8,023,700.00
2	设备及软装资产	84,033.00	33,573.00
3	苗木资产	12,220.00	12,220.00
<b>实物资产合计</b>		<b>8,119,953.00</b>	<b>8,069,493.00</b>

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

### （二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

若产权持有人及相关当事方有重大隐瞒事项或不真实事项，又非评估人员执业水平和能力所能鉴别，而使评估结果失实，评估人员不承担任何法律和经济责任。

### （三）其他事项

1、本次评估很大程度上依赖于产权持有人及相关当事方提供的有关资料，产权持有人及相关当事方应对其提供的资料的真实性、合法性、完整性负责。

2、在评估基准日以后的有效期内，如果资产内涵及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

①当资产内涵发生变化时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

②当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

③对评估基准日后，资产内涵、价格标准发生变化，委托人应给提供的委估资产材料予充分考虑，进行相应调整。

3、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

4、委托人及产权持有人存在的可能影响价值评估的瑕疵事项，在委托人及产权持有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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本次评估范围内的房屋建筑物（住宅），经评估人员现场勘查及了解，一层部分

面积的建筑物使用现状为商铺，且产权证上未明确商铺建筑面积，结合委托人提供的房屋产权证信息，本次评估值按证载相关信息进行估算。

6、本次评估范围的房屋建筑物估值包含土地价值，为房地合一的评估价值。

若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，用于其他评估目的无效，特此提醒委托人和报告使用人合理使用本报告。其使用权归委托人所有，未经委托人许可，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

2、本资产评估报告使用人应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。资产评估报告含有若干附件，附件构成本资产报告之重要组成部分，与本资产报告正文具有同等法律效力。

3、本资产评估报告是在独立、客观、公正、科学的原则下出的，本公司及参加本次评估工作人员与委托人、产权持有人之间无任何利益关系。

4、本评估报告书依据法律、法规的规定发生法律效力。本资产评估报告结论的有效期为一年，即从2022年4月6日至2023年4月5日止的期限内有效。

5、评估结论是反映评估对象在本次评估目的和有关条件下，根据公开市场原则确定的现行公允市价。本评估未考虑可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策和发生或遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述评估目的等条件及其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

6、本报告所称“评估值”是指所评估资产在现有用途不变，依据国家及地方政府有关资产评估条例、规定等相关法律、法规规定，以及在评估基准日的外部经济环境条件下，为本报告所述目的而提出的公允估值。

7、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值，评估结论不应当被认为是对评估结论可实现价值的保证。

8、本报告书经本公司两名或两名以上资产评估师签名盖章并加盖本公司公章后生效。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为：2022年4月30日

江西春晓资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年四月三十日

# 评估报告附件

## 目录

- 一、 资产评估结果明细表
- 二、 龙南市人民政府价格评估委托书（2022）赣 0783 执委评 33 号文复印件；
- 三、 房屋产权证明文件复印件；
- 四、 资产评估机构营业执照复印件；
- 五、 《江西省财政厅资产评估机构备案公告》（江西省财政厅[2021]19 号文）复印件；
- 六、 资产评估师资格证书复印件；
- 七、 评估对象涉及的部分资产图片资料。