

资产评估报告

委托单位：三门县人民法院

台鼎评【2020】第3016号

台州鼎力房地产资产评估有限公司

地址：台州市路桥区路北街道兰韵春天小区水天街71号

电话：0576-82448861 82448871 82448872 82449169 传真 0576-82448860



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

三门县人民法院拟执行崔全法与林咸撑、缪春央追偿权纠纷案
涉及的财产

资产评估报告

台鼎评(2020)第 3016 号

(共 1 册, 第 1 册)

台州鼎力房地产资产评估有限公司

二〇二〇年八月十日



目 录

资产评估报告声明	3
资产评估报告摘要	4
评估报告正文	6
一、委托方、产权持有单位及评估报告使用者	6
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	7
五、评估基准日	7
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	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、资产评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	12
资产评估报告附件	13
一、 评估明细表	
二、 现场照片	
三、 评估委托书及查封（扣押、冻结）财产清单	
四、 执行裁定书	
五、 评估机构营业执照	
六、 签字资产评估师资格证书	



资产评估师声明

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、资产评估委托合同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。

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、资产评估范围由三门县人民法院以（2020）台三法评委71号评估委托书、（2018）浙1022执1209号“查封（扣押、冻结）财产清单”列示的机器设备为本次评估范围。

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查看；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。



三门县人民法院拟执行崔全法与林咸撑、缪春央追偿权纠纷案涉及机器设备的财产评估项目

资产评估报告摘要

台鼎评(2020)第 3016 号

三门县人民法院：

台州鼎力房地产资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受三门县人民法院的委托，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，本着客观、独立、公正的原则，为崔全法与林咸撑、缪春央追偿权纠纷案涉及的资产确定司法执行财产处置参考价，对江苏省宜兴市丁蜀镇小林食品加工厂所有的 10 台机器设备于评估基准日 2020 年 7 月 27 日所表现的市场价值进行了评估。

本公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对涉案机器设备用重置成本法进行了评估，在本报告揭示的假设条件下，评估对象于评估基准日 2020 年 7 月 27 日的市场价值（不含税费）为人民币 25,200.00 元（大写：贰万伍仟贰佰元整）。详见评估明细表。

本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的变现价值，未考虑委估资产修复费用、搬迁及安装调试费、处置费用及税金、当事人尚未支付的相关负债、欠缴的税费、原有的担保物权和其他优先受偿权对评估价值的影响，委估资产的相关负债以及将来如果有与委估资产权属相关的纠纷，均由产权持有单位承担，与本评估机构无关。

本评估报告结论的使用有效期不超过评估基准日一年。如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构修正评估结果或重新评估。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。下列行为，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

- 1、将本评估报告用于其他目的经济行为；
- 2、除国家法律、法规规定外，未经本公司同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中；



3、以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。



资产评估报告

台鼎评(2020)第 3016 号

三门县人民法院：

台州鼎力房地产资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受三门县人民法院的委托，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，本着客观、独立、公正的原则，为崔全法与林咸撑、缪春央追偿权纠纷案涉及的资产确定司法执行财产处置参考价为目的，对江苏省宜兴市丁蜀镇小林食品加工厂所有的 10 台机器设备于评估基准日 2020 年 7 月 27 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位及评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为三门县人民法院，财产所有权人为江苏省宜兴市丁蜀镇小林食品加工厂，评估报告使用者为相关资产评估监督管理机构及法律规定的使用者。

二、评估目的

根据三门县人民法院评估委托书，评估目的是为人民法院司法执行财产处置提供参考价值依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估范围

江苏省宜兴市丁蜀镇小林食品加工厂所有的 10 台机器设备。

（二）评估对象

1、评估对象基本情况

机器设备主要包括低温升碾米机、平转白米分级筛、大米抛光机、筛选去石组合机等，于评估基准日分别放置于两幢厂房内，厂房局部坍塌，部分设备被坍塌



塌物覆盖。设备表层锈斑严重，维护保养状况差。因现场条件所限，未能对设备通电测试以观察运行状态是否正常。

2、评估对象产权

以三门县人民法院（2020）台三法评委71号评估委托书及（2018）浙1022执1209号“查封（扣押、冻结）财产清单”为依据确认评估对象权利人。

四、价值类型及其定义

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。

五、评估基准日

三门县人民法院（2020）台三法评委71号评估委托书未约定评估基准日，本次评估以现场查勘日期2020年7月27日为评估基准日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日标准。

六、评估依据

（一）经济行为文件

（2020）台三法评委71号评估委托书

（二）法律法规依据

《中华人民共和国资产评估法》及相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

- 1、财政部发布的《资产评估基本准则》和《资产评估职业道德基本准则》；
- 2、中国资产评估协会发布的《资产评估执业准则—资产评估报告》、《资产评估执业准则—资产评估程序》、《资产评估执业准则—资产评估档案》等；
- 3、中评协（2017）48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 4、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
- 5、《司法鉴定程序通则》。

（四）权属依据

三门县人民法院（2020）台三法评委71号评估委托书和（2018）浙1022执1209号“查封（扣押、冻结）财产清单”。



(五) 取价标准

- 1、机电产品价格手册；
- 2、部分机电设备现行市价询价记录；
- 3、其他与评估有关的资料等。

(六) 参考资料及其他

现场图片资料。

七、评估方法

根据本次评估目的以及评估对象、价值类型、资料收集情况及综合分析，确定采用重置成本法进行评估。

因被评估资产未来预期收益及所承担的风险不可预测故不采用收益法评估；

旧设备市场不活跃，市场上较难获取新旧程序一致的同类设备故不采用市场法评估；

对铭牌与外观完整的机器设备，市场可找到类似全新产品报价或交易案例，故可采用重置成本法进行评估。

重置成本法介绍：

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，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、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。

评估值=重置价格×成新率

重置价格：

专用机器设备通过市场询价为主，网上查询或查阅相关价格信息手册和期刊等为辅获得现行购价。

通用机器设备主要通过市场询价获得现行购价，对不能直接获得市价的设备，则先取得类似型号设备的现行购价，再用功能成本系数法、技术先进性系数法及价格指数法等方法进行调整。

对于空调、电脑等其他办公设备和电子设备，直接网上询价，或向市场询价或查阅相关价格信息手册和期刊，经分析比较、调整，以获得的当前市场价作为购置价。



八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一)评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划，准备评估所需资料。

(二)现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况,按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过市场询价、核对、查看等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三)评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据;根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四)编制和提交评估报告阶段

根据初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书;根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核;与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通;向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

(一)基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评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

假设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，且市场供应关系、市场结构保持稳定，评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

3、移地使用假设

移地使用假设是指资产不能在原来的安装地继续使用，而被转移到另外一个地方继续使用。

4、最佳使用假设

最佳使用假设是指资产在法律上允许、技术上可能、经济上可靠的前提下，经过充分合理的认证，实现其最高使用价值。

5、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

(二) 特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；

2、以评估对象无查封、无担保物权、无未付账款和其他优先受偿权情况为假设前提；

3、对外观完整设备，假设其可正常安全使用；

4、以评估对象设备不含贵金属成份如：金、银、铂、铱等为假设前提；

5、存放评估对象的厂房产于评估基准日处于开放状态，本报告假设盘点日至评估报告日评估对象数量与状况不发生变化；

6、当事方和委托方提供的相关基础资料真实、准确、完整。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

对涉案机器设备采用重置成本法进行了评估，在本报告揭示的假设条件下，评估对象于评估基准日2020年7月27日的市场价值(不含税费)为人民币25,200.00元(大写：贰万伍仟贰佰元整)，详见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

(一) 委托方及当事方未提供发票、购货凭证等权属依据，本报告以三门县人民法院(2020)台三法评委71号评估委托书及(2018)浙1022执1209号“查封司法执行江苏省宜兴市丁蜀镇小林食品加工厂内机器设备评估项目



（扣押、冻结）财产清单”为依据确认评估对象权利人。

（二）对机器设备进行查看时，因评估对象均处闲置状态，受现场场地、水电条件限制以及无法采用专用探测仪器等检查、检测手段对设备运行状态、设备材质是否含有其他贵金属成份进行检查和测试，故对设备的完整性、可使用性以及设备材质主要依赖于评估人员的外观观察及向当事人询问情况等进行判断，并对此设置评估假设条件。

（三）本报告结果为评估对象于评估时点状态下不含税处置价值，不包含维修费、移地使用搬运费及安装调试费。

（四）本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是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，所得出的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）在评定估算过程中，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费、运输费等财产处置费用对评估结论的影响，本报告结果未考虑委估资产转让以及评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（六）本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的变现价值，未考虑当事人尚未支付的相关负债、欠缴的税费以及原有的担保物权和其他优先受偿权对评估价值的影响，委估资产的相关负债以及将来如果有与委估资产权属相关的纠纷，均由产权持有单位承担，与本评估机构无关。

（七）委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用者关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评



估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、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。

(二)未征得本公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(三)本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2020 年 8 月 10 日。

台州鼎力房地产资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

地址：台州市路桥区路北街道兰韵春天小区水天街 71-73 号

电话：0576-82448871 82448861 82448860（传真）



附件

- 一、评估明细表
- 二、现场照片
- 三、评估委托书及查封（扣押、冻结）财产清单
- 四、执行裁定书
- 五、评估机构营业执照
- 六、签字资产评估师资格证书