

三门县人民法院拟进行财产处置涉及的
物品价值评估项目
资产评估报告书

宏诚评报字[2022]第 039 号

台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）

二〇二二年六月十日

资产评估报告

评估项目名称：三门县人民法院拟进行财产处置涉及的
物品价值评估项目

委托方：三门县人民法院

评估方：台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）



评估人员：

资产评估师



资产评估师



评估日期：二〇二二年六月六日至二〇二二年六月十日

评估报告编号：宏诚评报字[2022]第 039 号

目 录

资产评估师声明	3
评估报告摘要	4
评估报告	6
一、委托人、权利人及其他资产评估报告使用人	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	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	7
九、评估假设	8
十、评定估算	8
十一、评估结论	9
十二、特别事项说明	9
十三、资产评估报告使用限制说明	9
十四、资产评估报告附件	9
十五、资产评估报告日	9

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职业道德准则和资产评估执业准则编制。

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，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、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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认定是对评估对象可实现价值的保证。

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、本评估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的使用限制。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；被评估单位依法对其提供的资料的真实性、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预期利益关系；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；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进行了查验。

物品价值评估项目 资产评估报告 摘 要

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。

一、 委托人、权利人及其他报告使用者

本次资产评估的委托人：三门县人民法院

权利人：***

本次评估报告使用者为委托方和法律、法规规定的评估报告使用者。

二、 评估目的

根据三门县人民法院（2022）台三法评委 53 号《评估委托书》，本次评估目的为三门县人民法院办理的申请执行人朱自益与被执行人***房屋租赁合同纠纷一案涉及的资产参考价提供服务。

三、 评估对象和评估范围

1、评估对象：室内物品价值

2、评估范围：***存放在三门县海游街道新兴街 221 号室内的物品。

四、 价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）等两种类型。根据本评估项目的评估要求、评估对象的具体状况及评估资料收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，最终选定清算价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、清算价值的定义：清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、 评估基准日

2022 年 6 月 7 日（现场勘查日）

六、 评估方法

根据评估对象、价值类型等相关条件，采用清算价格法进行评估。

七、 评估结论

在本报告所提示的假设前提条件基础上，三门县人民法院办理的申请执行人朱自益与被执行人***房屋租赁合同纠纷一案涉及的***存放在三门县海游街道新兴街 221 号室内的物品在评估基准日的评估价值为 18,018.00（大写人民币壹万捌仟零壹拾捌元整）。

八、资产评估报告的使用有效期

本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 3 月 3 日到 2023 年 3 月 2 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

三门县人民法院 拟进行财产处置涉及的物品价值评估项目 资产评估报告

宏诚评报字[2022]第 039 号

台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）接受三门县人民法院委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对三门县人民法院委托评估的项目进行了评估。本评估机构专业人员按照必要的评估程序对委托评估的项目实施实地核实、市场调查与询证，分析估算等方法进行了测算，具体明细如下：

二、 委托人、权利人及其他报告使用者

本次资产评估的委托人：三门县人民法院

权利人：***

本次评估报告使用者为委托方和法律、法规规定的评估报告使用者。

二、 评估目的

根据三门县人民法院（2022）台三法评委 53 号《评估委托书》，本次评估目的为三门县人民法院办理的申请执行人朱自益与被执行人***房屋租赁合同纠纷一案涉及的资产参考价提供服务。

三、 评估对象和评估范围

1、评估对象：室内物品价值

2、评估范围：***存放在三门县海游街道新兴街 221 号室内的物品，分别为：七星立式空调 1 台，壁挂式空调 8 台（美的、小天鹅、海信），组装电脑 1 台，沧田针式打印机 1 台；

保鲜柜 3 台，陈列柜 2 台，冷冻柜 1 台，消毒柜 1 台；

微波炉 1 台，蒸汽炉 1 台，猛火灶 1 台，煤气瓶 3 个，电饭锅 1 台，洗菜台 1 台，不锈钢油烟机 1 套，三页排风扇 1 台，铁皮架子（货架、不锈钢工作台）7 只；带玻璃转台圆桌 8 张，木质凳子 17 张，木质茶桌 1 套，木质柜台 1 套；青岛啤酒 11 箱，红爵啤酒 5 箱等。

四、 价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）等两种类型。根据本评估项目的评估要求、评估对象的具体状况及评估资料收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，最终选定清算价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、清算价值的定义：清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、评估基准日

本资产评估报告的评估基准日为 2022 年 6 月 7 日

确定评估基准日所考虑的主要因素：

- 1、尽量与进场日期接近；
- 2、尽量与本司法行为可实现日接近。

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《浙江省最高人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理的规定〉细则》。

（二）评估依据

- 1、财政部发布的《资产评估基本准则》；
- 2、中国资产评估协会发布的《资产评估职业道德准则》、《资产评估执业准则—资产评估程序》、《资产评估执业准则—资产评估报告》、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》、《资产评估执业准则—资产评估档案》、《资产评估执业准则—企业价值》、《资产评估执业准则—机器设备》、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》等。

（三）权属依据

- 1、三门县人民法院（2022）台三法评委 53 号《评估委托书》；
- 2、三门县人民法院（2022）浙 1022 执 841 号之五《执行裁定书》《执行裁定书》；
- 3、三门县人民法院《扣押（查封）清单》；
- 4、其他相关资料。

（四）取价依据

- 1、市场价格资料、询价记录；
- 2、互联网上收集的相关资料；
- 3、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料。

七、评估方法

我们在现场核查基础上，根据三门县人民法院（2022）台三法评委 53 号《评估委托书》评估要求及待估资产自身特点和现状，采用清算价格法进行分析评估。

清算价格法的评估是对委估资产充分综合考虑影响资产价值及变现能力的各种因素后确定的清算价值。由于资产清偿变现的原因不同，变现时限不同，资产变现的自身条件也不同，从而使清算价格又分为强制清算价格、有序清算价格和续用清算价格三种不同形式。本次评估是以强制清算价格为假设前提。

强制清算价格是指资产所有者在短期内就会失去对资产的控制和支配权，按快速迫售变现的办法清偿债务。

八、评估程序实施过程

本项资产评估工作始于2022年6月6日,2022年6月10日出具正式评估报告。

整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 接受委托阶段

- 1、接受委托方的资产评估项目委托;
- 2、项目调查与风险评估,明确评估业务基本事项,确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日;
- 3、制定资产评估工作计划;
- 4、组成项目小组,并对项目组成员进行培训。

(二) 资产清查核实阶段

- 1、评估机构根据资产评估工作的需要,向委托方提供资产评估申报表表样,并协助其进行资产清查工作;
- 2、了解被委托方基本情况及委托资产状况,并收集相关资料;
- 3、审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料;
- 4、根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察,查阅资产建造(购建)、运行、维修等相关资料,并对资产状况进行勘查、记录;
- 5、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

- 1、根据委估资产的实际状况和特点,制订各类资产的具体评估方法;
- 2、开展市场调研、询价工作;
- 3、对委估资产进行评估,测算其评估价值。

(四) 结果汇总阶段

- 1、分析并汇总分项资产的评估结果,汇集评估底稿;
- 2、撰写评估报告;
- 3、征求有关各方意见;
- 4、内部复核,验证评估结果;
- 5、评估结果的分析调整和评估报告的完善。

(五) 出具评估报告阶段

2022年6月10日,正式出具评估报告。

九、评估假设

- 1、评估委托人对其所提供的相关资料、各种数据真实可靠。
- 2、国家宏观经济政策、外部经济环境无重大变化假设。
- 3、国家税收政策、货币政策不变假设。

十、评估结论

根据评估目的,遵循评估依据,采用清算价格法,在认真分析现有各种资料的基础上,经过详细核对、现场核查,同时通过评估人员周密、细致测算,门县人民法院办理的申请执行人朱自益与被执行人***房屋租赁合同纠纷一案涉及的***存放在三门县海游街道新兴街 221 号室内的物品在评估基准日的评估价值为

值为18,018.00（大写人民币壹万捌仟零壹拾捌元整）。

评估结论根据以上评估工作得出，具体详见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

- 1、本次委托评估的资产是以委托方提供的相关资料和各种数据为准；
- 2、本次资产评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。
- 3、本次评估未对待估电子设备进行任何技术和性能的测试。
- 4、此报告仅供委托方参考，使用不当引起不良后果，本事务所不承担任何责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

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。
- 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、未征得本评估机构同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 4、本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2022年6月7日到2023年6月6日止。

十三、评估人员

李丛笑

资产评估师

郑爱聪

资产评估师

十四、评估报告附件

- 1、三门县人民法院（2022）台三法评委53号《评估委托书》复印件；
- 2、三门县人民法院（2022）浙1022执841号之五《执行裁定书》复印件；
- 3、三门县人民法院《扣押（查封）清单》复印件；
- 4、待估项目现场拍摄的照片；
- 5、资产评估机构营业执照复印件；
- 6、台州市财政局备案公告（台财企备案[2018]3号）复印件；
- 7、评估人员资格证书复印件。

台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）

报告日期：二〇二二年六月十日



地址：玉环县玉城长治路洋青大厦四号楼7层

电话：0576-87215758 87279873 87221825（传真）

资产评估明细表

评估基准日：2022年6月7日

资产评估委托单位：浙江省三门县人民法院

资产持有者：***

单位：元

序号	品名	型号	单位	申报数量	实盘数量	单价	重置价值	成新率	评估值	备注
1	立式空调	七星KFRD-72LW	台	1	1	3,720.00	3,720.00	15%	558.00	
2	壁挂空调	美的省电星KFR-35GW/DY-DA400(D3)	台		4	2,500.00	10,000.00	30%	3,000.00	
3	壁挂空调	小天鹅KFR-26GW/AS(D)-D3	台	8	1	2,332.00	2,332.00	30%	699.60	
4	壁挂空调	海信KFR-50GW/ABD860N-N3(1P31)	台		3	4,000.00	12,000.00	30%	3,600.00	
5	打印机	沧田针式打印机	台	1	1	600.00	600.00	20%	120.00	
6	电脑	组装	台	1	1	3,000.00	3,000.00	20%	600.00	
7	啤酒	青岛	箱	11	11				0.00	生产日期2021.12.06, 保质期180天
8	啤酒	红爵	箱	5	5				0.00	生产日期2021.5.20日, 保质期1年
9	保鲜柜	160*75 (45) *190	台	3	2	2,300.00	4,600.00	20%	920.00	
10	保鲜柜	五箭玻璃门柜115*70*185	台		1	2,730.00	2,730.00	15%	409.50	
11	陈列柜	星星陈列柜60*57*180	台	2	1	1,300.00	1,300.00	20%	260.00	
12	陈列柜	60*55*190	台		1	1,300.00	1,300.00	20%	260.00	
13	冷冻柜	华美双层四门120*70*190	台	1	1	3,200.00	3,200.00	20%	640.00	
14	消毒柜	KONKA50*40*120	台	1	1	690.00	690.00	20%	138.00	
15	微波炉	三洋EM-683MS1	台	1	1	340.00	340.00	20%	68.00	
16	蒸汽炉	荣煌65*65*120	台	1	1	1,220.00	1,220.00	20%	244.00	
17	猛火灶	170*85*80	台	1	1	3,800.00	3,800.00	20%	760.00	
18	煤气瓶		个	3	3	265.00	795.00	30%	238.50	
19	电饭锅	□38	台	1	1	350.00	350.00	15%	52.50	
20	洗菜台	双槽180*70*80	台	1	1	1,800.00	1,800.00	30%	540.00	

资产评估明细表

评估基准日：2022年6月7日

资产评估委托单位：浙江省三门县人民法院

资产持有者：***

单位：元

序号	品名	型号	单位	申报数量	实盘数量	单价	重置价值	成新率	评估值	备注
21	不锈钢油烟机	280*180	套	2	1	8,960.00	8,960.00	20%	1,792.00	
22	排风扇	三页风扇□50	台		1	133.00	133.00	20%	26.60	
23	铁皮架子	蓝色四层铁架120*40*200	只		1	300.00	300.00	30%	90.00	
24	铁皮架子	蓝色四层铁架150*40*200	只		1	340.00	340.00	30%	102.00	
25	货架	不锈钢四层架140*45*150	只	5	1	300.00	300.00	30%	90.00	
26	不锈钢工作台	双层货架80*65*180	只		1	335.00	335.00	30%	100.50	
27	不锈钢工作台	单层货架80*50*80	只		3	165.00	495.00	30%	148.50	
28	圆桌	120直径带玻璃转台	张		4	320.00	1,280.00	20%	256.00	
29	圆桌	160直径带玻璃转台	张		1	410.00	410.00	20%	82.00	
30	圆桌	180直径带玻璃转台	张	8	1	500.00	500.00	20%	100.00	
31	圆桌	200直径带玻璃转台	张		1	760.00	760.00	20%	152.00	
32	圆桌	220直径带玻璃转台	张		1	1,000.00	1,000.00	20%	200.00	
33	凳子	木质	张	17	75	70.00	5,250.00	20%	1,050.00	
34	茶桌（配太师椅1张，无扶手木椅3张）	150*80*700	套	1	1	1,144.00	1,144.00	30%	343.20	
35	木质柜台	转角L型（160+80）*20*115	套	1	1	1,260.00	1,260.00	30%	378.00	
	合计						76,244.00		18,018.90	