



广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

电话: (0757) 22336310、22336311 传真: (0757) 22336314 电子邮箱: xdp88@126.com

评估报告查询网址: cx.gdxdpg.com

评估报告查询码为: 0209150218288

声明: 凡评估报告内容与查询结果不一致, 即为虚假伪造的报告, 使用该报告所带来的后果我公司不承担任何责任。

资产评估报告书

评估项目名称: 佛山市南海区九江镇上西村委会新堤西路
38号高逸华轩C座602房内家私家电一批
清算价值评估

资产评估机构: 广东信德资产评估与房地产土地估价有限
公司



评估报告日: 2015年2月9日

评估报告编号: 信评报字(X)150202051号



目 录

一、资产评估报告摘要.....	2
二、资产评估报告声明.....	3
三、资产评估报告正文.....	4
1. 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	4
2. 评估目的.....	4
3. 评估对象和评估范围.....	4
4. 价值类型及其定义.....	4
5. 评估基准日.....	4
6. 评估依据.....	5
7. 评估方法.....	5
8. 评估程序实施过程 and 情况.....	6
9. 评估假设.....	6
10. 评估结论.....	6
11. 特别事项说明.....	6
12. 评估报告使用限制说明.....	7
13. 评估报告日.....	7
14. 资产评估机构及注册资产评估师.....	7
四、资产评估技术说明.....	8
五、附件	
1. 《家电、家私清查评估明细表》	
2. 评估对象现场照片	
3. (2015)佛城法评字第 33 号《评估、核价委托书》	
4. 《查封(扣押)财产清单》	
5. 评估机构企业法人营业执照副本复印件	
6. 评估机构资格证书复印件	
7. 注册资产评估师资格证书复印件	



摘 要

佛山市禅城区人民法院:

本公司接受贵院的委托,根据国家关于资产评估的有关规定,本着独立、客观、科学、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对贵院拟用于依法处置而涉及的佛山市南海区九江镇上西村委会新堤西路 38 号高逸华轩 C 座 602 房内家私家电一批进行了评估,对被评估资产在评估基准日 2015 年 2 月 6 日所表现的清算价值做出公允反映。

在本次评估过程中,评估人员对被评估资产进行了必要的勘察核实,对相关评估资料进行了必要的验证审核,履行了公认的评估程序,采用重置成本法进行了评估,目前资产评估工作已经结束。经评估测算,确定贵院因依法处置而涉及的佛山市南海区九江镇上西村委会新堤西路 38 号高逸华轩 C 座 602 房内家私家电一批在评估基准日 2015 年 2 月 6 日的清算价值为:

人民币捌仟壹佰元整(¥8100 元)。

以上内容摘自信评报字(X)150202051 号资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法人代表: 

2015 年 2 月 9 日





资产评估声明

我们郑重声明:

一、注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则,遵循有关法律和资产评估准则的规定,并承担相应的责任。

二、本次评估是以委托方提供的《评估、核价委托书》为依据,评估人员对评估对象进行了现场勘查,本次评估以《家电、家私清查评估明细表》中确定的数量为准,委托方对估价对象的评估范围负责。

三、本次评估委托方没有提供权属人证明资料,委托方对评估对象的权属承担完全法律责任,注册资产评估师和评估机构对其不承担法律责任。

四、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途,当前述评估目的、用途等条件以及评估中遵循的续用原则等其他情况发生变化时,评估结果一般会失效;评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

五、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系;与相关当事方没有现存或预期的利益关系,对当事方不存在偏见。

六、未征得出具评估报告的评估机构同意,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方另约定的除外。

七、附件与其报告正文配套使用方有效。

八、涉案当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的,可以在收到评估报告后七日内以书面形式向人民法院提出,人民法院转达本评估公司,逾期视为对评估报告认可。



佛山市南海区九江镇上西村委会新堤西路 38 号高逸华轩 C

座 602 房内家私家电一批依法处置项目 资产评估报告

信评报字(X)150202051号

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司接受佛山市禅城区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对为依法处置而涉及的资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与分析，对委估资产在 2015 年 2 月 6 日所表现的清算价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1. 委托方

委托方全称：佛山市禅城区人民法院；

住所：佛山市禅城区汾江南路 93 号。

2. 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估项目为人民法院依法处置评估对象提供清算价值参考，故本资产评估报告书除委托方以外，申请执行人、产权持有者和人民法院依法委托的拍卖机构同为评估报告使用者。

二、评估目的

为人民法院依法处置评估对象提供清算价值参考。

三、评估对象和评估范围

本项目的评估对象为佛山市南海区九江镇上西村委会新堤西路 38 号高逸华轩 C 座 602 房内家私家电一批，评估范围包括立式空调 1 台、挂式空调 1 台、洗衣机 1 台等。（详见《家电、家私清查评估明细表》）

四、价值类型及其定义

根据委托方的要求，本评估项目的价值类型确定为清算价值，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



根据本次经济行为的需要,确定本项目资产评估基准日为2015年2月6日。本评估基准日与评估人员现场勘查日相同、与实际评估日期接近,同时与评估目的计划实现日期也较为接近,使评估人员能更好地把握委评资产的基准日状况,真实反映委评资产基准日的现时价值。本报告一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、评估依据

(一)法律法规依据

1. 中华人民共和国拍卖法
2. 国务院1991年第91号令《国有资产评估管理办法》
3. 法释[2004]16号《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》
4. 广东省资产评估管理条例

(二)准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》
2. 《资产评估准则——评估报告》
3. 《资产评估准则——评估程序》
4. 《资产评估准则——机器设备》
5. 《资产评估价值类型指导意见》

(三)行为依据

(2015)佛城法评字第33号《评估、核价委托书》

(四)取价依据

1. 本评估公司评估人员现场勘察、核查、验证以及市场调查收集到的有关资料、信息及评估人员专业知识和经验

七、评估方法

成本法、市场法和收益法是资产评估的三种基本方法,由于评估对象机器设备不存在活跃的市场,而且评估对象获利能力难以量化,因此难以应用市场法和收益法。经我评估公司组织有关技术人员到现场进行实地考察及验证,综合各项因素,本次资产评估采用的方法是成本法,即用成本法对委估的机器设备进行评估,得出评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

依据上述资产评估准则和评估方法的相关规定,评估人员履行了适当的评估程序,评估操作时间从2015年2月6日至2015年2月9日,具体实施



过程如下:

1. 明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 拟定评估方案;
2. 对委托方委托评估的资产进行现场勘查、鉴别、核对;
3. 收集与分析评估资料, 开展市场调研询价工作;
4. 进行评定估算工作;
5. 根据评估工作情况, 编制资产评估报告书, 经三级审核, 与委托方交换评估意见后, 向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本评估项目的评估假设为所评资产按原用途异地继续使用, 并适用于公开市场假设, 即对评估的资产是在被出售, 快速变现等非正常市场条件下进行作价评定。

十、评估结论

评估对象在评估基准日 2015 年 2 月 6 日的清算价值为:

人民币捌仟壹佰元整 (¥8100 元)。

十一、特别事项说明

1. 本次评估是以委托方 (2015) 佛城法评字第 33 号案《评估、核价委托书》、《查封 (扣押) 财产清单》为依据, 评估人员对评估对象进行了现场勘查, 本次评估因现场勘查清点数量与委托方提供《查封 (扣押) 财产清单》中所载的数量存在差异, 经与委托方协定, 以《家电、家私清查评估明细表》中确定的数量为准, 委托方对评估对象的评估范围及权属承担完全法律责任, 注册资产评估师和评估机构对其不承担法律责任。

2. 现场勘查时, 委估的家私、家电均处于闲置。本评估机构不能保证委估的家私、家电日后能正常使用。

3. 本评估结果是反映评估对象的本次评估目的的前提下, 按照清算价值标准确定的清算价值, 未考虑该资产可能设定的抵押、担保或债务等他项权利对评估结果的影响。

4. 委托方未提供估价对象的发票及其他权属材料, 本次评估仅对委估资产的清算价值进行评估, 不对委估资产的权属做实质性的确定。

5. 在评估基准日后, 报告有效期以内, 若资产数量发生明显变化, 应根据原评估方法对资产价值进行调整。

6. 在评估基准日后, 若资产价值标准发生重大变化, 并对资产评估价值



已产生了明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途, 当前述评估目的、用途等条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时, 评估结果一般会失效;

2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

3. 未征得出具评估报告的评估机构同意, 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方另约定的除外;

4. 本评估报告的使用有效期为一年, 即评估结论从2015年2月6日起到2016年2月5日止的期限内有效。

十三、评估报告日

2015年2月9日。

十四、资产评估机构及注册资产评估师

注册资产评估师:



广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人:

2015年2月9日





资产评估技术说明

一、现场调查情况及评估对象状况

评估人员于2015年2月6日对评估对象进行了现场勘查,调查方法为全面调查,采用逐个勘查的办法,本次评估以《家电、家私清查评估明细表》中数量为准。

经现场勘察,委估的家私、家电存放在佛山市南海区九江镇上西村委会新堤西路38号高逸华轩C座602房内,委估的家私、家电外观均良好,挂式空调、衣柜、梳妆台一套、储物柜(床头柜)位于卧室;立式空调、沙发、电视机、电视柜、茶几、洗衣机位于客厅;冰箱、饭桌、椅子位于饭厅,新旧程度良好。家私、家电整体闲置中,使用性能不详。

二、评估过程

评估人员在委估资产续用的前提下,采用重置成本法进行评估。

计算公式:

设备评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

= 设备重置成本 - 设备实体性贬值 - 设备功能性贬值 - 设备经济性贬值

(1) 重置成本(重置价值)的确定

①市场询价法:通过对市场上同类设备现行市价的调查或向原生产厂家询价,取得设备的现行市价,并加计应计费用,确定重置价值。

重置价值 = 现行市价 + 应计费用

②物价指数法

对无法查询到现行市价的设备采用物价指数法,即在原始成本的基础上通过现时物价指数确定其重置价值。

$$\text{重置成本} = \text{原始价值} \times \frac{\text{设备评估时物价指数}}{\text{设备购置时物价指数}}$$

(2) 综合成新率的确定

①根据现场勘察中设备的制造质量、技术状况等因素,参考资产评估协会公布的各类资产经济寿命资料,确定设备的预计使用年限及实体性贬值。

②根据同型号设备在技术上的先进程度等,确定其功能性贬值。

③根据外界因素所引起的达不到原有的生产能力而造成的贬值,确定设



备的经济性贬值。

综合各项贬值因素，确定各类设备的综合成新率。

评估示例：

1. 设备名称：格力挂式空调（详见《家电、家私清查评估明细表》第1项）
2. 规格型号：KFR-35G
3. 数量：1台
4. 生产厂家：珠海格力电器股份有限公司
5. 出厂日期：约2009年

(1) 重置价值

据评估人员向经销商咨询，现时规格型号相同的空调的市场价格约为3710元/台，我们确定其重置价值为3710元/台。

(2) 综合成新率

①设备约于2009年出厂，至评估基准日约6年，根据设备的实际状况，经评估人员现场鉴定设备的实体性贬值率约为35%。

②由于购置成本为更新重置成本，功能性贬值因素已在其重置成本中剔除，在此不重计。

③考虑到二手设备市场行情及本次评估目的，估取经济性贬值率为5%。

则综合成新率为 $1-35\%-5\%=60\%$ 。

(3) 变现率的确定

本项评估目的是依法拍卖被执行人资产，经综合分析各方面因素的影响，本次估取其变现率为60%。

(4) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \times \text{变现率} \times \text{数量} \\ &= 3710 \times 60\% \times 60\% \times 1 \\ &= 1336 \text{ (元)} \end{aligned}$$

即委估的1台格力挂式空调的评估价值为1336元。

按同样的方法，可估算出剩余家私、家电的评估价值。

经评定估算，委估的家私、家电的评估价值合计为8100元，（详见《家电、家私清查评估明细表》）

三、评估结果确定

运用上述评估思路和方法评估计算，确认佛山市禅城区人民法院拟依法处置的佛山市南海区九江镇西村村委会新堤西路38号高逸华轩C座602房内家私家电一批，在评估基准日2015年2月6日的清算价值为：

人民币捌仟壹佰元整（¥8100元）。

家电、家具清查评估明细表

评估基准日：2015年2月6日

委托评估方：佛山市禅城区法院

资产占有方：何远新

货币单位：人民币元

序号	电器、家具名称	型号规格	产地	单位	数量	出厂日期 (年)	评估价值			备注	
							重置成本	成新率 (%)	变现率 (%)		评估价值
1	格力挂式空调	KFR-35G	珠海	台	1	约2009	3,710	60	60	1,336	
2	格力立式空调	KF-72LW	珠海	台	1	约2009	6,598	60	60	2,375	
3	SKYWORTH 电视机	42E61HR		台	1	约2009	3,799	60	60	1,368	
4	三洋洗衣机	XQB60-M808	合肥	台	1	约2009	1,299	60	60	468	
5	TCL电冰箱	BCD-178KD3		台	1	约2009	1,299	60	60	468	
6	电视柜			个	1	约2009	1,800	60	60	648	
7	双人沙发			张	1	约2009	1,450	60	60	522	
8	茶几			张	1	约2009	800	60	60	288	
9	储物柜 (床头柜)			个	1	约2009	280	60	60	101	
10	梳妆台			套	1	约2009	298	60	60	107	一个梳妆台和一个凳子
11	衣柜			个	1	约2009	369	60	60	133	
12	饭桌、椅子			套	1	约2009	800	60	60	288	一张桌子和四张凳子
合计							22,502			8,100	取整至百位



评估机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司



挂式空调



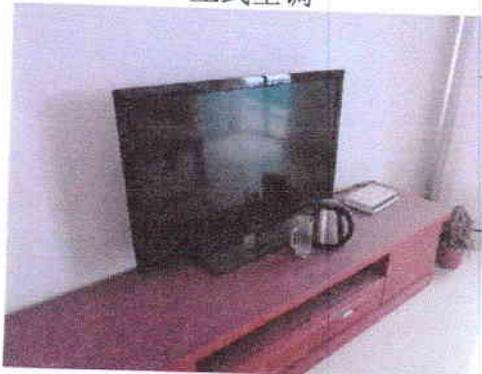
挂式空调型号



立式空调



立式空调型号



SKYWORTH电视机



SKYWORTH电视机型号



三洋洗衣机



三洋洗衣机型号

佛山市南海区九江镇上西村委会新堤西路38号高逸华轩C座602房内家私家电一批现场相片





TCL冰箱



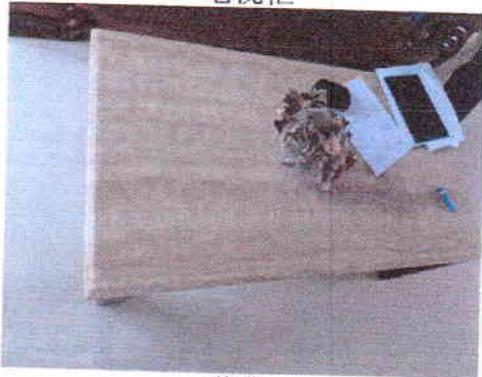
冰箱型号



电视柜



沙发



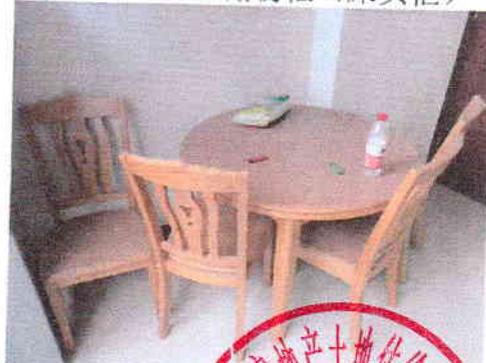
茶几



梳妆台一套和储物柜（床头柜）



衣柜



饭桌、椅子

佛山市南海区九江镇上西村委会新堤西路38号高逸华轩C座602房内家私家电一批现场相片



佛山市禅城区人民法院

评估、核价委托书

(2015)佛城法评字第32号

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司：

依照最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第四十七条及其它相关规定，经摇号确定委托贵公司对本院（2013）佛城法执字第3767号案中家电一批进行评估。

一、自收到评估委托书后10日内，评估机构应向执行案件承办人书面申请勘查标的物现场的日期，由承办人结合工作实际予以安排。评估机构不得与当事人私自前往评估，如发现评估机构违反本院《关于评估、拍卖工作若干规定》的，本院可撤销本次委托，并可视情况取消评估机构6个月以上参与本院摇珠的资格直至建议上级法院取消其为选定评估机构的入围资格。

二、评估机构在完成现场勘查后（标的物不需要进行现场勘查的自收到评估委托书起）10日内必须将评估报告一式六份交到本院执行局内勤，报告内必须附有3张以上的标的物的照片。如因特殊情况不能按时提交报告的，应在期限届满前3日内以书面形式向本院说明原因和提出延期申请，如无特殊情况又不能按时提交评估报告的，取消6个月参与本院摇珠的资格。

三、当事人对评估报告提出异议的，评估机构须在收到异议书之日起3日内作出书面答复。

四、评估费以省物价部门核准的收费标准，按照标的物的拍卖成交价计算。如标的物以物抵债（包括拍卖未成交而以物抵债），以抵债价为标准计算。如标的物拍卖不出或者评估后以物抵债，当事人均无能力支付评估费的，不支付费用。经价格复核评估结论显失公平或因不符合法律、法规和本院要求而被本院撤销评估委托的，不支付评估费。

五、本院在将拍卖款退给申请人之日或当事人支付评估费后五个工作日内通知评估机构收取评估费。

附：（相关资料复印件） 承办人：秦育生 联系电话：0757-83128225、83128187





营业执照

(副本) (副本号:1-1)

注册号 440681000036491

名称	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401、402、403、404、405号
法定代表人	梁伟雄
注册资本	人民币贰佰万元
成立日期	2000年03月13日
营业期限	长期
经营范围	企业整体资产评估;在全国范围内从事土地评估业务;房地产、机器设备、流动资产、无形资产的单项资产评估服务;房地产项目策划及可行性研究,工程造价咨询,房地产经纪中介及信息咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2015年1月7日



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号:

批准机关:

发证日期:

44020146

广东省财政厅代章

1999年12月15日



机构名称	广东信德资产评估与房地 产土地估价有限公司
办公地址	顺德区大良街道南国中路 顺之旅大厦四楼之二
首席合伙人 (法定代表人)	梁伟雄
批准文号	粤国资评[1999]167号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体资产 评估以及市场所需的其他资产评估或者 项目评估。	

序列号: 00004095

中华人民共和国财政部统一印制

CPU



7633460318742



中华人民共和国 注册资产评估师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 梁伟雄

性别: 男

身份证号: 440623197411163652

机构名称: 广东信德资产评估与房地产土地
估价有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 44050012

发证日期: 2011年7月6日

初次注册时间: 2005年4月12日

本人签名: 本人印章:

梁伟雄



检验登记

本证经检验
继续有效一年

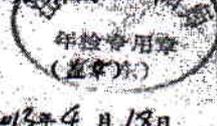


本证经检验
继续有效一年



检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



CPU



4303971034242



中华人民共和国 注册资产评估师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 石世跃

性别: 男

身份证号: 432502661023501

机构名称: 广东信德资产评估与房地产土地
估价有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 44000817

发证日期: 2011年7月6日

初次注册时间: 1980年1月1日

本人签名: 本人印鉴:



检验登记

检验登记

本证经检验
继续有效一年
2011年4月30日

本证经检验
继续有效一年
2013年4月18日

本证经检验
继续有效一年

2012年3月30日

本证经检验
继续有效一年

2014年4月1日