

先生拟转让资产所涉及的
其所有的家居及摆件等资产价值项目
资产评估报告

正文

甬泰（甬）评报字（2024）第2026号

先生：

甬泰（宁波）资产评估有限公司接受贵先生的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵先生拟实施的拟转让资产行为涉及的其所有的家居以及摆件在2024年11月15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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告
使用人

本次评估的委托人及产权持有者均为黄培泳先生。

（一）委托人及产权持有者基本情况

生。

（二）其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的报告使用人。

二、评估目的

先生基于转让资产目的，需了解其所有的家居以及摆件在评估基准日的市场价值，本次评估为其提供价值参考。

本评估结论仅供委托人拟转让这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他资产评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用单项资产评估项目价值，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据先生的委托，本次评估对象为其所有的家居以及摆件。

(二) 本次评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准。根据先生申报的资料，纳入本次评估范围的为其所有的家居以及摆件。

(三) 上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的拟转让行为涉及的资产对象和范围一致。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)等情况描述。

本次评估，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

(五) 主要资产概况

委估对象先生的红木家居3大套，沉香木摆件1座。评估报告日前现场勘察时，家居以及摆件使用情况良好，维护保养良好，未发现有明显瑕疵。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：

(1) 评估目的:本次评估的目的为仅供委托人拟转让这一经济行为作价值参考,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易能为交易各方所接受;(2) 市场条件:本评估项目对市场条件并无特别限制和要求;(3) 评估对象:本评估项目对评估对象并无特别限制和要求;(4) 价值类型与评估假设的相关性:本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的,设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2024年11月15日。

本次资产评估工作中,资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等,均以该日外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一) 法律法规依据:

《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起施行)。

(二) 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—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 13、其他相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

（三）资产权属依据

- 1、委托方承诺函；
- 2、其他产权证明文件及材料。

（四）取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 2、本评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

（五）其他参考资料

- 1、评估人员现场勘察、记录等；
- 2、甬泰（宁波）资产评估有限公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则》等有关规定，家居、摆件等实物资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

本次评估对象为家居以及摆件，其所在区域经济较发达，故适宜采用市场比较法评估；评估对象无法单独测算收益或潜在收益，故不宜采用收益法评估；

由于家居、摆件购置时间较长，其重置成本无法完整取得，故不宜采用成本法评估。

综上，本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对委估对象采用市场法进行评估。

（二）评估方法的介绍

根据评估目的及确定的评估项目价值类型，本次评估时对家居以及摆件采用市场法进行，即选取规格型号相同或类似的家居市场报价或者拍卖成交价格为参照物进行交易情况、交易日期、使用强度、维护保养及其他等因素进行类比修正，得出修正后的价格进行加权平均，得出家居以及摆件的评估价值。

市场比较法的基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D$$

上式中PD：待估资产价格；

PB：比较案例价格；

A：交易情况修正系数

B：交易日期修正系数

C：实物因素修正系数

D：个别因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2024年11月末开始进行前期工作，2024年12月3日进驻现场，最终于2024年12月6日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

（二）资产清查阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

（三）评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

（四）评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，并向委托人提交正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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，资产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

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受体积影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方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自愿的、理智的，而非在强制或受限制的情况下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、现状利用假设

现状利用是指一项资产按照其目前的利用状态及利用方式对其价值进行评估。

（二）特殊假设

1、 现时中国大陆或对被评估单位有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、 委托人提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于产权持有者；产权持有者出具的资产权属证明文件合法有效。

3、 被评估单位或自然人已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位或自然人资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

资产评估师根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境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评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，得出如下结论：

经评估，截止于评估基准日2024年11月15日，在公开市场和现状使用的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的黄培泳先生所有的家居以及摆件的评估值为人民币玖佰零伍万元整（RMB9,050,000.00元）。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响,并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

(一) 权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估已取得委托方承诺函,确定委估资产为黄培泳先生所有,未提供资产购入发票、购买合同;

(二) 重大期后事项

在评估基准日以后的报告有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

- 1、当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;
- 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,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

(三) 其他需要说明的问题

1、评估人员现场勘察时仅对家居外观、摆件外观的可见部分进行了查勘,是否能正常使用以及观赏等功能进行了测试。因条件限制,对家居、摆件的隐蔽部件,评估人员未进行核实确认;

2、本评估报告之评估结论不涉及税项,请报告使用者予以关注。

本报告评估结论的有效期通常为一年,从评估基准日起计算,即从2024年11月15日至2025年11月14日。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的市场价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人：

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

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目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日2024年11月15日起计算，至2025年11月14日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估师不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和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师不承担责任。

(三) 除委托人、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。

(四) 资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下，

为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(六) 本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2024 年 12 月 6 日。

谨此报告！

本资产评估报告文号为“甬泰（甬）评报字（2024）第 2026 号”，纳入本次评估范围的 尤生所有的家居以及摆件价值项目的评估值为人民币玖佰零伍万元整（RMB9,050,000.00 元）。

评估机构：甬泰（宁波）资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



先生拟转让资产所涉及的
其所有的家居及摆件等资产价值项目

资产评估报告

附件

试用水印

附件一资产评估汇总表或明细表

试用水印

先生拟转让资产所涉及的其所有的家居及摆件等资产价值项目
资产评估明细表

评估基准日：2024年11月15日

委托方及资产占有方：先生

序号	名称	重量(克)	主材料	规格(厘米)	数量	计量单位	购入年份	评估值(人民币万元)	备注
1	罗汉床		小叶紫檀	206*106*116	1	张	2015年	150.00	含小几1个
2	雕花亮格柜		小叶紫檀	94*200*40	2	个	2015年		
3	书桌		小叶紫檀	206*100*83	1	张	2015年		
4	官帽椅		小叶紫檀	62*120*49	1	把	2015年	262.50	
5	长案		小叶紫檀	139*83*40	1	个	2015年		
6	组合(如下)								
	会议桌		红酸枝	497*156*85	1	张	2014年		
	椅子		红酸枝	90*66*117	19	把			
	茶几		红酸枝	46*59*66	8	只		350.00	
	长案		红酸枝	274*51*104	1	张			
	花几		红酸枝	46*46*95	2	个			
7	摆件	881.5	沉香	25*30*6.5	1	个	2013年	142.50	达拉干沉香
								905.00	



评估机构：甬泰(宁波)资产评估有限公司 合计：

附件二 其他与评估有关的文件

- (一) 委托人身份证（复印件）；
- (二) 委托人和其他相关当事人的承诺函（复印件）；
- (三) 签字资产评估师的承诺函；
- (四) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- (五) 评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- (六) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；
- (七) 委估资产照片（复印件）；

试用水印