

广西备案资产评估机构

(机构代码: 45110003)

资产评估报告

(正 本)



评估委托人: 梧州市长洲区人民法院

评估受托人: 广西众益资产评估土地房地产评估有限公司

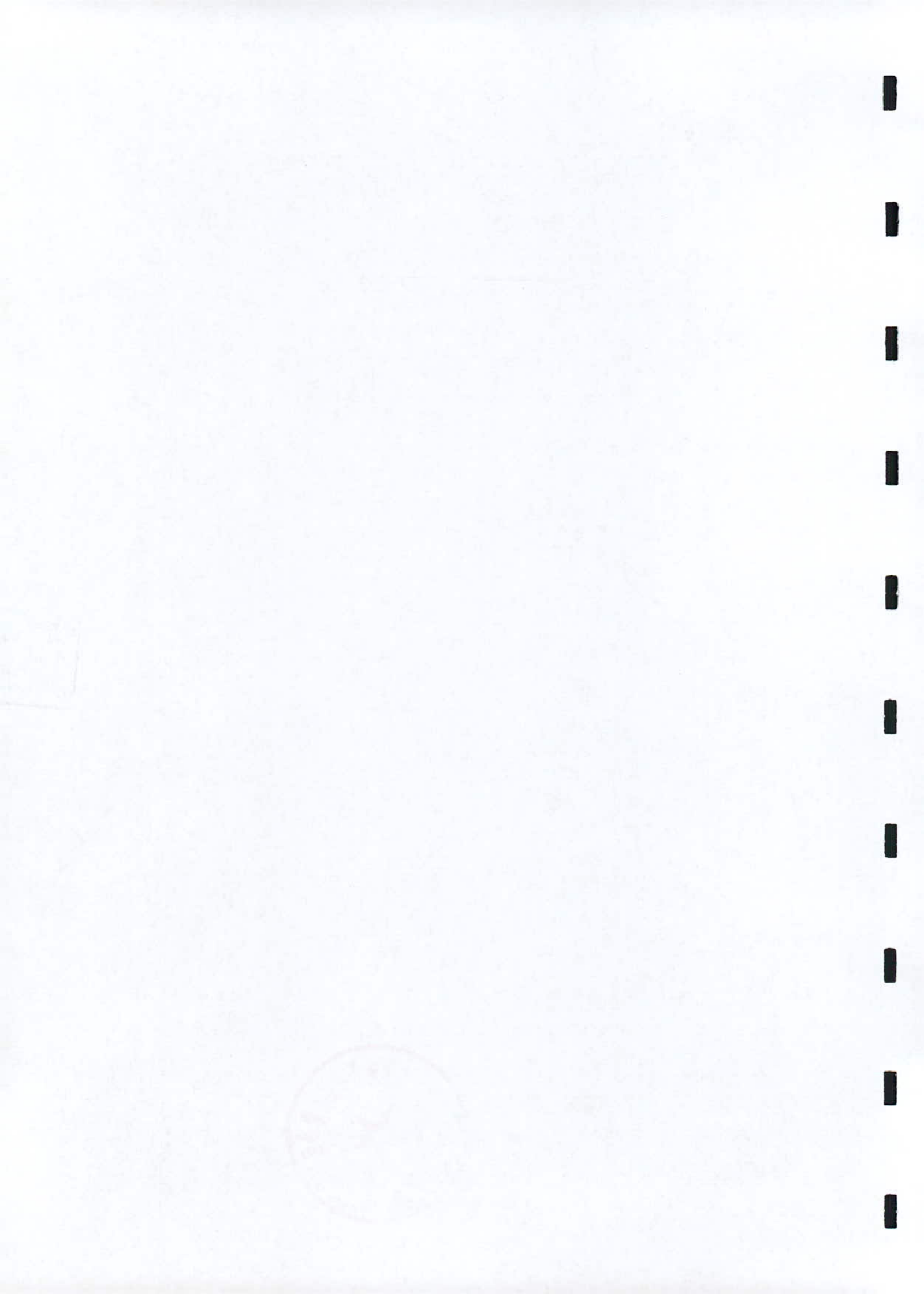
评估报告使用人: 梧州市长洲区人民法院



资产评估报告编码回执



4545110003202000276



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4545110003202000276

资产评估报告名称： 梧州市长洲区人民法院财产处置涉及的张鸿飞单独所有的位于梧州市西堤三路2号第6幢 1单元502房及室内家电家具资产评估报告

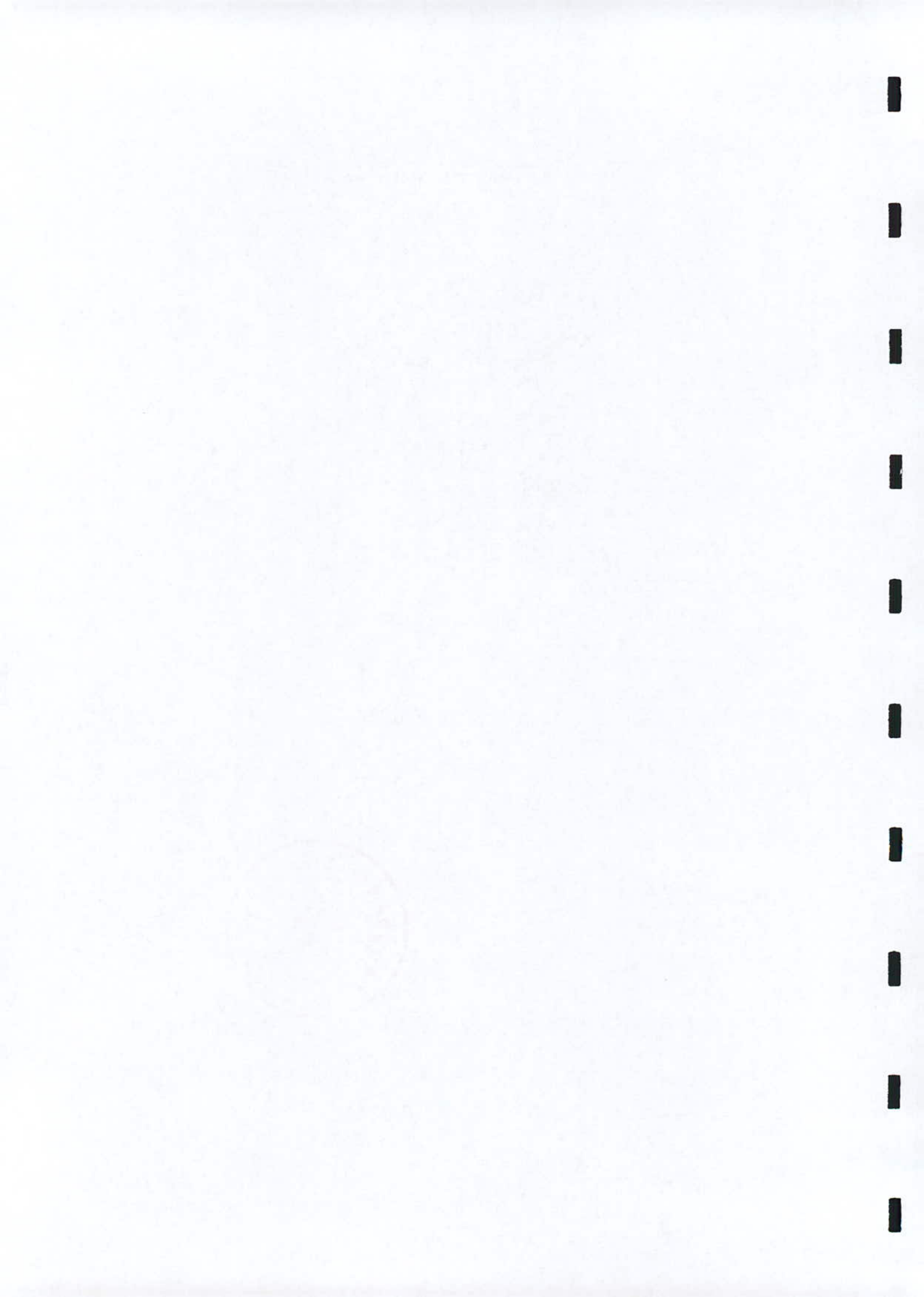
资产评估报告文号： 桂众资评[2020]204号

资产评估机构名称： 广西众益资产评估土地房地产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张海莹(资产评估师)、毛剑军(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。





本资产评估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

**梧州市长洲区人民法院财产处置涉及的张鸿飞单
独所有的位于梧州市西堤三路2号第6幢
1单元502房及室内家电家具**

资产评估报告

桂众资评[2020]204号

(共1册,第1册)

广西众益资产评估土地房地产评估有限公司

2020年8月14日





目 录

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	6
一、绪言.....	6
二、委托人、被评估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.....	6
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型.....	8
六、评估基准日.....	8
七、评估依据.....	8
八、评估方法.....	9
九、评估程序实施过程和情况.....	12
十、评估假设.....	13
十一、评估结论.....	14
十二、特别事项说明.....	14
十三、资产评估报告使用限制说明.....	15
十四、资产评估报告日.....	15
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构签章.....	16
资产评估报告书附件.....	17



声 明

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。

一、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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

二、本资产评估机构及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。

三、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。

四、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；与相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师已经对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行资料核实；已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

六、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。



梧州市长洲区人民法院财产处置涉及的张鸿飞单独

所有的位于梧州市西堤三路2号第6幢

1单元502房及室内家电家具

资产评估报告

摘要

桂众资评[2020]204号

广西众益资产评估土地房地产评估有限公司接受梧州市长洲区人民法院的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则的要求,本着独立、客观和公正的原则,按照公认的资产评估方法,执行必要的评估程序,对执行张鸿飞没收财产一案涉及梧州市西堤三路2号第6幢1单元502房及室内家电家具于2020年8月10日的市场价值进行了评估。

一、评估目的:根据《广西壮族自治区梧州市长洲区人民法院委托书》[(2019)桂0405执765号],梧州市长洲区人民法院因执行张鸿飞没收财产一案的需要,特委托广西众益资产评估土地房地产评估有限公司对梧州市西堤三路2号第6幢1单元502房及室内家电家具市场价值进行评估,本次评估是为梧州市长洲区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象和评估范围:本次评估对象和评估范围是张鸿飞名下的位于梧州市西堤三路2号第6幢1单元502房及室内家电家具,均未提供账面值。其中,房屋建筑物1项,为梧州市西堤三路2号第6幢1单元502房,根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》(编号202002574)、《房产分户图》,产权证号为梧房权证长洲区字第16117822号,建筑面积149.36平方米;家电家具29项,主要为热水器、皮沙发、空调和电冰箱等,共计35台(套)。经评估人员和委托人现场勘查,资产均闲置在委估房屋内,房屋维护保养较好,家具家电均可正常使用。

纳入评估范围的资产与委托人申报评估的资产范围一致。



三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020年8月10日。

五、评估方法：房屋建筑物采用市场比较法和收益法，家电家具采用市场法。

六、评估结果

经评估，张鸿飞单独所有的位于梧州市西堤三路2号第6幢1单元502房及室内家电家具评估价值为1,316,494元，评估结果不包括产权交易税费。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月10日

被评估单位名称：张鸿飞

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 固定资产—房屋建筑物		1,288,230		
2 固定资产—家电家具		28,264		
资产总计		1,316,494		

本次评估结果为含增值税价。

评估结论根据以上评估工作得出，评估结论的详细情况见本报告中的评估明细表。

评估报告的使用有效期：根据国家有关规定，本报告有效期为一年，从资产评估基准日2020年8月10日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

七、对评估结果产生影响的特别事项

评估结论不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

八、评估结果使用有效期：自评估基准日起不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自2020年8月10日至2021年8月9日。

九、评估报告意见形成日期：2020年8月14日。

本评估结果系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结果系根据本报告



书所述依据、前提、方法、程序得出，评估结果只有在上述依据、前提存在的条件下，以及委托人和被评估企业所提供的所有原始文件及资料都是真实与合法的条件下成立。评估结果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追加付出价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

评估基准日后，报告使用有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结果，应当阅读资产评估报告正文。



梧州市长洲区人民法院财产处置涉及的张鸿飞单独

所有的位于梧州市西堤三路2号第6幢

1单元502房及室内家电家具

资产评估报告

桂众资评[2020]204号

一、绪言

广西众益资产评估土地房地产评估有限公司接受梧州市长洲区人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对梧州市长洲区人民法院因执行张鸿飞没收财产一案涉及张鸿飞所有的位于梧州市西堤三路2号第6幢1单元502房及室内家电家具在评估基准日2020年8月10日的市场价值进行了评估，并发表专业意见。

本次评估采用的主要评估方法是市场法、收益法，在评估过程中，广西众益资产评估土地房地产评估有限公司的评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托人、被评估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

(一) 委托人

名称：梧州市长洲区人民法院。

地址：广西梧州市长洲区新兴二路148号。

联系人：黄浩华。

联系电话：0774-3836192。

(二) 被评估单位



名称：张鸿飞。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位为执行法院与被执行人的关系。

(四) 其他评估报告使用人

其他评估报告使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用者。

三、评估目的

根据《广西壮族自治区梧州市长洲区人民法院委托书》[(2019)桂0405执765号]，梧州市长洲区人民法院因执行张鸿飞没收财产一案的需要，特委托广西众益资产评估土地房地产评估有限公司对张鸿飞所有的位于梧州市西堤三路2号第6幢1单元502房及室内家电家具市场价值进行评估，本次评估是为梧州市长洲区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围是张鸿飞名下的位于梧州市西堤三路2号第6幢1单元502房及室内家电家具，均未提供账面值。其中，房屋建筑物1项，为梧州市西堤三路2号第6幢1单元502房，根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》(编号202002574)、《房产分户图》，产权证号为梧房权证长洲区字第16117822号，建筑面积149.36平方米；家电家具29项，主要为热水器、皮沙发、空调和电冰箱等，共计35台(套)。经评估人员和委托人现场勘查，资产均闲置在委估房屋内，房屋维护保养较好，家具家电均可正常使用，房屋其他具体情况如下：

房地产名称	梧州市西堤三路2号第6幢1单元502房
委估建筑面积 (m ²)	149.36
建成年份	2015年
结构	钢混结构
所在楼层	共31层，位于第5层
层高	3米
维护状况	整体维护保养状况较好。
装修状况	外墙部分涂料，部分玻璃幕墙，内墙面及天面刮腻子，楼梯为瓷砖踏步，不锈钢扶手。
设施设备	水电齐全，有2部电梯、1个步梯。



空间布局	布局较合理
建筑功能、用途	住宅
外观	高层住宅楼
工程质量	较好
综合成新率	92%
物业管理	梧州市亿浩物业管理发展有限公司管理

纳入评估范围的资产与委托人申报评估的资产范围一致。

五、价值类型

人民法院委托司法执行财产处置资产评估的价值类型一般为市场价值。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。

六、评估基准日

本次评估的基准日定为2020年8月10日，该日期同时也是现场勘察日期。评估基准日是委托人根据本次经济行为及评估目的确定的。

七、评估依据

(一) 法律依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修订并实施）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 3、《广西壮族自治区高级人民法院关于委托鉴定、评估工作的管理规定（试行）》（桂高法〔2013〕469号）；
- 4、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令86号，自2017年6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——不动产》（中评协[2017]38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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；
- 13、参考《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 14、关于印发《广西资产评估报告框架提示与引导》（试行）的通知（桂评协〔2019〕72号）。

（三）权属依据

《不动产登记资料查询结果证明》、《房产分户图》复印件；

（四）取价依据

- 1、2013年《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》。
- 2、2013年《广西壮族自治区建筑装饰装修工程费用定额》。
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》（2006~2007年版）。
- 4、梧州市二手市场询价。
- 5、广西众益资产评估土地房地产评估有限公司资料库资料。

八、评估方法

1、房屋建筑物的评估方法选择

（1）评估方法选择

建（构）筑物类评估方法主要有成本法、收益法、市场法。根据本次评估对象的类型、评估目的，结合评估人员可收集到的资料和对评估对象实地勘察的情况，对评估对象进行分析，采用不同的方法进行评估。



①评估对象位于梧州市西堤三路2号第6幢1单元502房，周边的住宅房地产分布比较多，在评估基准日近期有较多的类似房地产的交易案例，容易通过市场交易案例修正来求取房地产价值，因此房地产市场价格适宜采用市场比较法进行评估。

②评估对象所属区域为成熟的商住区域，目前周边与评估对象类似的住宅房地产出租情况较多，客观租金水平和费用容易调查取得，评估对象为适宜的住宅房地产，建筑设计合理，适应性强，可采用收益法对其房地产市场价格价值进行评估。

③评估对象作为城市建成区内有潜在较高收益的住宅房地产，房地产的建设取得成本已不能真实反映房地产市场价格价值，因此其房地产市场价格价值不适宜采用成本法进行评估。

④评估对象规划设计用途为住宅，已按规划建成投入使用，不属于待开发房地产，按规划建设已达到最高使用，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

综上所述，本次评估采用市场比较法和收益法对评估对象房地产市场价格价值进行评估，结合评估人员的经验，最终确定评估对象的评估结果。

(2) 评估方法介绍

①市场比较法

市场比较法就是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下：

待估房地产价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况修正

②收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象的价值或价格的方法。市场比较法选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成



交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

收益法包括全寿命模式和持有加转售模式，本次评估采用持有加转售模式，其计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_i)^t}$$

式中：V—收益价值；

A₁—持有期间收益；

g——净租金每年递增比率。

V_t—比较法计算的期末转售收益；

Y_i—未来第i年的报酬率；

Y_t—期末报酬率；

t—持有期（年）。

两种评估方法都是在市场价格的基础上测算，从不同角度反映评估对象的价值。

2、家电家具

根据评估目的并结合该项目自身特点和实际状况，在对委估资产进行了实地勘察和核实基础上，选择适当的评估方法。

由于委估设备非生产设备无法单独产生效益，因此不宜采用收益法；由于部分设备的购置时间较早，同型号产品已停产，重置价格不易查询，因此不宜采用成本法；由于委估对象的现行二手市场价格可以收集得到，所以可采用市场法评估。

市场法是通过分析最近市场上和被评估设备类似的设备的成交价格，并对被评估对象和参照物之间的差异进行调整，由此确定被评估设备价值的方法。其基本计算公式为：

$$P = P' \times A \times B$$

式中：P——被评估机器设备的评估价值；

P' ——可比交易实例价值；



A——交易情况修正系数；

B——机器设备状况修正系数。

九、评估程序实施过程 and 情况

(一) 评估准备阶段

接收评估委托书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，对评估人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；根据评估业务特点编制评估计划和评估技术方案；辅导法院相关负责人准备评估所需资料。

(二) 现场调查阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估准则和其他相关规定的要求，我公司评估人员在委托人的配合下于2020年8月10日对被评估的资产进行了现场调查，委托人（申请执行方）均到达现场，被执行人未到达现场。主要工作如下：

1、听取委托人介绍被评估资产的历史及现状，了解资产的使用状态等情况。

2、对委托人提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，核实评估范围，对发现的问题协同委托人做出调整。

3、根据不同资产的特点采用不同的具体调查方式进行了全面清查核实，记录资产的主要参数和使用情况，并拍摄能够反映资产特征的影像资料。委托人、申请执行人已在现场勘察记录资料上签字。

(三) 资料收集与分析阶段

查阅收集被评估资产的产权证明文件，关注评估对象法律权属，核实委托人提供资料的可靠性；搜集与资产价格相关的信息资料并采取必要措施确信资料来源的可靠性；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。

(四) 评定估算阶段



对所搜集的评估资料进行充分分析的基础上,恰当选择资产评估方法,并根据业务需要及时补充收集相关信息,形成初步评估结论,在初步评估结论的基础上对评估方法的相关性和恰当性、信息资料和评估参数的合理性进行综合分析以最终形成资产评估结论,在评定估算过程中评估机构的内部质量控制部门同时对评估过程和结论进行了必要的审核。

(五) 编制和提交评估报告

在执行评定估算、综合分析后,根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告,按评估委托书的要求向委托人提交评估报告。

十、评估假设

本项目评估过程中主要进行如下的假设:

(一) 公开市场假设。假定市场是一个充分竞争的市场,在这个市场上买卖双方的地位是平等的,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、理智、非强制的条件下进行的。

(二) 市场交易假设。资产在市场上可以公开买卖,交易双方彼此地位平等,交易目的明确,条件公开,双方有获取足够市场信息的机会和时间,以确定公允价格。

(三) 评估对象方面的假设

1、假设资产按照原设计的功能、用途、原地续用。

2、假设房屋的建造质量符合国家的有关标准;

3、假设家电家具为完整状态,能正常运行。

4、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括权属、或负担性限制),本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示外,假设委估资产的产权为完全产权,在产权上不存在瑕疵,权属明确。

(四) 有关资料真实性的假设。假设委托方和被评估单位提供的资料是真实、合法、完整的。

当以上假设变化时评估结果失效。



十一、评估结论

经评估，张鸿飞单独所有的位于梧州市西堤三路2号第6幢1单元502房及室内家电家具评估价值为1,316,494元，评估结果不包括产权交易税费。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月10日

被评估单位名称：张鸿飞

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 固定资产—房屋建筑物		1,288,230		
2 固定资产—家电家具		28,264		
资产总计		1,316,494		

本次评估结果为含增值税价。

评估结论根据以上评估工作得出，评估结论的详细情况见本报告中的评估明细表。

评估报告的使用有效期：根据国家有关规定，本报告有效期为一年，从资产评估基准日2020年8月10日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

十二、特别事项说明

1. 评估结果是反映评估对象在本报告所列评估目的和被评估资产现在用途不变的条件下，在评估基准日所确定的市场价值估计值。评估过程中，评估人员没有考虑抵押担保、诉讼事宜、国家未来宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

3. 在评估基准日后至评估报告日内，若资产数量发生变化并对评估结果无明显影响，且调整方法简单、易于操作，可由委托人在资产实际作价时进行相应调整。

4. 委估房屋可能欠缴物业管理费、水费、电费费用（经评估人员和法院人员向物业管理公司询问，委估房屋拖欠2020年2月至8月的物业费及公摊水电



费)，本次评估不考虑拖欠的物业管理费、水费、电费等费用。

5. 评估结论不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

6. 重大期后事项

(1) 自评估基准日至评估报告日，依据委托方提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现对评估结果有重大期后事项发生；

(2) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(3) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

(4) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

以上事项对评估结论可能产生较大影响，特提请评估报告使用者关注。

十三、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告使用范围是梧州市长洲区人民法院执行张鸿飞没收财产一案时使用；

2、委托人或者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专业人员不承担责任；

3、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；

4、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对其评估对象可实现价格的保证。

十四、资产评估报告日



本评估专业意见形成的日期为2020年8月14日。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构签章

广西众益资产评估土地房地产



评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



中国·南宁

2020年8月14日

(本报告书正文评估结论处须加盖本公司公章方为有效)



资产评估报告书附件

- 1、资产评估结果表；
- 2、《广西壮族自治区梧州市长洲区人民法院委托书》复印件；
- 3、《不动产登记资料查询结果证明》、《房产分户图》复印件；
- 4、评估对象及评估师现场照片；
- 5、资产评估师承诺函；
- 6、评估机构营业执照复印件；
- 7、资产评估机构备案公告复印件；
- 8、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月10日

被评估单位名称：张鸿飞

单位：元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	
1	固定资产—房屋建筑物		1,288,230		
2	固定资产-家电家具		28,264		
	资产总计	-	1,316,494		

广西众益资产评估土地房地产评估有限公司



固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年8月10日

表4-6-1

被评估单位名称：张鸿飞

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	数量	账面价值		评估价值				增值率 %	备注
							原值	净值	原值	成新率 %	净值	评估单价		
1	梧房权证长洲区 字第16117822号	梧州市西堤三路2 号第6幢1单元502 房	钢混	2015年	m ²	149.36					1,288,230	8,625		
合 计						149.36					1,288,230			
减：房屋建筑物减值准备														
合 计						149.36					1,288,230			

评估人员：张海莹、毛剑军、蒋丽珍

固定资产—家电家具评估明细表

评估基准日：2020年8月10日

表4-6-6

被评估单位名称：张鸿飞

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值			增值率 %	备注
							原值	净值	原值	成新率	净值		
1	燃气热水器		万和	个	1	2016					300		
2	7.5公斤洗衣机	TB75-V3188CLH (7.5公斤)	小天鹅	个	1	2016					739		
3	电冰箱	BCD-565WRS1HY	容声	个	1	2016					1,200		
4	集成灶 (燃气灶+电磁炉+消毒柜)		MEIDA	套	1	2016					2,200		
5	落地扇	FS-3001a	格力	个	1	2016					100		
6	餐桌	一桌六椅		套	1	2016					2,000		
7	储物柜	长：1.5m，宽：0.4米，高0.83米	Tempenedglass	个	1	2016					800		
8	电视柜	长：1.8m，宽：0.4米，高0.43米		个	1	2016					150		
9	液晶电视	60寸，4K，分辨率3840×2160	夏普	个	1	2016					1,350		
10	茶几	长：1.3m，宽：0.67米，高0.42米		个	1	2016					500		
11	皮沙发	长4米，三人座+一贵妃椅+2个小圆凳		套	1	2016					2,500		
12	仿古圆木凳			个	1	2016					150		
13	小方凳			个	2	2016					160		
14	立柜式变频空调	KFR-72LW/ (72551) FNAb-A3	格力	个	1	2016					6,000		
15	跑步机	OMA-5111CB	OMA	台	1	2016					1,120		
16	花艺架	长0.95米，3层		个	1	2016					15		

固定资产—家电家具评估明细表

评估基准日：2020年8月10日

表4-6-6

被评估单位名称：张鸿飞

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值			增值率 %	备注
							原值	净值	原值	成新率	净值		
17	藤椅沙发	藤编, 长1.8米, 高0.4米		个	1	2016					700		
18	木桌	长: 1.36m, 宽: 0.85米, 高0.75米		张	1	2016					550		
19	皮沙发	长4米, 三人座+一贵妃椅		套	1	2016					4,050		
20	空调	KFR-50LW/29F-N3	海信	台	1	2016					800		
21	储水式热水器	DSCF50-T4	万和	个	1	2016					100		
22	儿童床 (床架+床垫)	宽1米, 长2米, 含1个床头柜		张	2	2016					520		
23	挂式空调	KFR-26GW/(2659Z)FNhAa-A3	格力品悦	台	3	2016					450		
24	床 (床架+床垫)	长2米, 宽1.5米		张	1	2016					500		
25	床头柜	木质, 长0.5米, 宽0.35米, 高0.5米		个	2	2016					70		
26	床 (床架+床垫+2个床头柜)	长2米, 宽1.8米		张	1	2016					1,000		
27	床头灯			个	2	2016					40		
28	凳子			个	1	2016					50		
29	挂式空调	KFR-39GW/35561/FNGa-Z	格力U雅	台	1	2016					150		
合 计					35						28,264		
减: 电子设备减值准备													
合 计					35						28,264		

评估人员：张海莹、毛剑军、蒋丽珍

广西壮族自治区梧州市长洲区人民法院

委托书

(2019)桂 0405 执 765 号

广西众益资产评估土地房地产评估有限公司：

我院在执行张鸿飞没收财产一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

梧州市西堤三路 2 号第 6 幢 1 单元 502 房及家电、家具。



二〇一九年七月二十七日

联系人：黄浩华 联系电话：0774-3836192

本院地址：广西梧州市长洲区新兴二路 148 号

不动产登记资料查询结果证明



202002574

广西华盛拍卖有限公司梧州分公司：

2020年07月28日，你(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理编号为202002574。

经查询，结果如下：

西堤三路2号第6幢1单元502房，建筑面积：149.36m²，证书号：梧房权证长洲区字第16117822号，权利人：张鸿飞（身份证号：450404198709090072），规划用途：/，房屋性质：市场化商品房，该不动产有查封，无抵押。情况如下：

查封情况：2019年01月04日梧州市公安局龙圩区分局续封该坐落，查封文号：梧公（龙）封通字2019]173219号、梧公（龙）封字[2019]173219号2019年01月03日起2021年01月02日止。

查询时间：2020-07-28 09:52:30

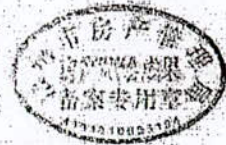
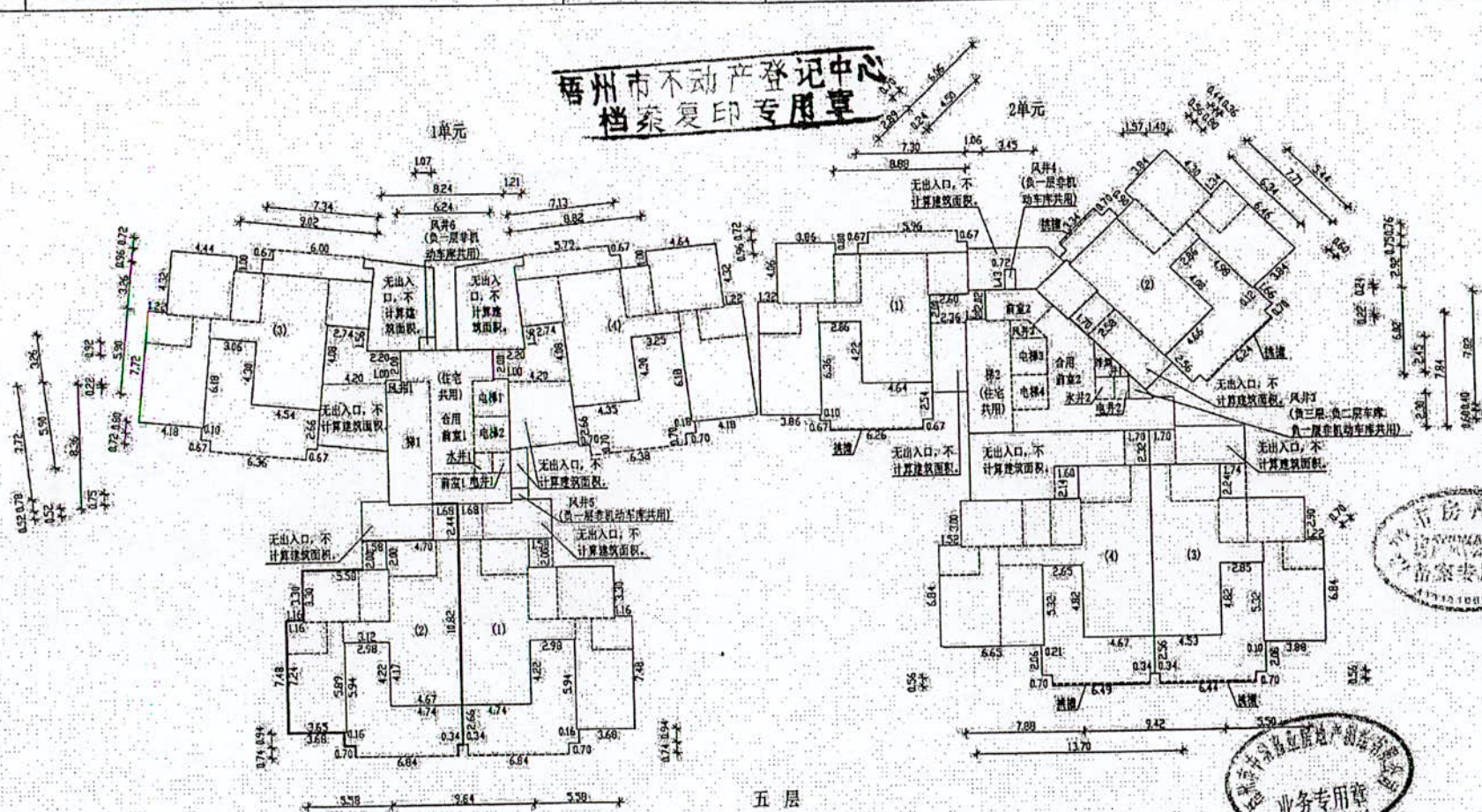


备注：

- 1、该查询结果证明一式两份，申请人领取1份，不动产登记中心留存1份。
- 2、以上查询仅限于我中心不动产登记系统信息。

房产分户图

坐落	西堤三路2号第6幢1单元502房				建筑面积	149.36 m ²	
幢号		总层数	31	比例尺	1:300	套内建筑面积	122.53 m ²
建筑结构	钢筋混凝土	层次	5	测绘人员	贺宇 陈均才	共有分摊建筑面积	26.83 m ²
测绘单位	梧州市中瑞嘉业房地产测绘有限公司			检核人员	刘斌汉	日期	2015年10月12日



评估对象位置示意图



委估资产所在位置示意图

房屋建筑物现场勘察部分照片



外观



入户门



室内



室内



室内



室内

家具家电现场勘察部分照片



洗衣机



冰箱



立柜式变频空调



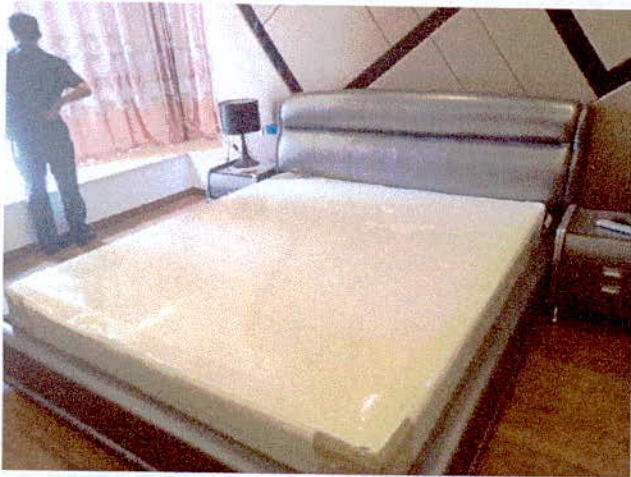
皮沙发



跑步机



藤椅沙发



床



空调



评估师



评估师

资产评估师承诺函

梧州市长洲区人民法院：

受贵单位的委托，我们对梧州市长洲区人民法院财产处置涉及的张鸿飞单独所有的位于梧州市西堤三路2号第6幢1单元502房及室内家电家具进行评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2020年8月14日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103742092055G (6-1)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广西众益资产评估土地房地产评估有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年10月25日

法定代表人 毛剑军

营业期限 长期

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估及市场所需的其他资产评估或者项目评估、土地评估、房地产评估及信息咨询、工程建设项目环境影响评价、工程项目可行性报告编制、社会稳定风险评估报告编制、项目支出绩效评价信息咨询、地价动态监测信息咨询、土地登记代理、土地集约利用评价、商品信息咨询服务(除国家专项规定外)、房地产商品交易居间、代理、行纪。

住所 南宁市青秀区东葛路118号南宁青秀万达广场东9栋1625号

此复印件再次复印无效



登记机关

2020年07月01日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

备案公告

桂资评备 017 号

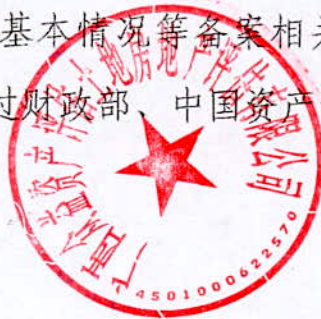
广西众益资产评估土地房地产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广西众益资产评估土地房地产评估有限公司，组织形式为有限责任制。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为毛剑军。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



变更备案公告

桂资评备 139 号

广西众益资产评估土地房地产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

合伙人（股东）变更为毛剑军、赖玉堂、唐彦、刘积添、蔡卫荣。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张海莹

性别：女

登记编号：45200025



单位名称：**此复印件再次复印无效**
资产评估有限公司
05



初次执业登记日期：2020-04-17

年检信息：2020年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张海莹

本人印鉴：

资产评估师
张海莹
45200025

打印日期：2020-04-23

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.caa.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：毛剑军

性别：男

登记编号：45000223

单位名称：广西众益资产评估土地
房地产评估有限公司



初次执业登记日期：2001-09-26

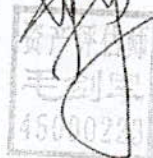
年检信息：通过 (2020-04-20)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-04-29



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>