

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

南雄市法院委托司法执行财产处置所涉及的
莫成高房屋建筑物及土地使用权价值评估项目

资产评估报告

粤文资评报字[2020]第 046 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2020 年 09 月 11 日

资产评估报告日: 2020 年 10 月 12 日

广东文曲房地产土地与资产评估有限公司

二〇二〇年十月十二日



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： 4444020042202000090

资产评估报告名称： 南雄市人民法院拟资产处置涉及的东莞市高埗镇高埗村南联92号房地产评估项目

资产评估报告文号： 粤文评报字[2020]第046号

资产评估机构名称： 广东文曲房地产土地与资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陈新强(资产评估师)、刘永锋(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。

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	3
一、委托方及产权持有者.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、价值类型.....	4
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	7
九、评估假设.....	8
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.....	10
十三、资产评估报告日.....	11
资产评估报告附件.....	13

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、本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本资产评估报告；本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，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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。

五、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

南雄市法院委托司法执行财产处置所涉及的 莫成高房屋建筑物及土地使用权价值评估项目

资产评估报告摘要

粤文资评报字[2020]第 046 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之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，应当详细阅读资产评估报告全文。

南雄市人民法院：

广东文曲房地产土地与资产评估有限公司接受贵院委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、基准地价系数修正法评估方法，按照必要的评估程序，就南雄市法院委托司法执行财产处置之经济行为所涉及的莫成高房屋建筑物及土地使用权价值在评估基准日 2020 年 09 月 11 日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：南雄市法院拟执行财产处置，为此，委托我们对于该经济行为所涉及的莫成高房屋建筑物及土地使用权价值进行了评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象及评估范围：莫成高名下的房屋建筑物及土地使用权价值。

三、评估基准日：2020 年 09 月 11 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：成本法、基准地价系数修正法。

六、评估结论：

采用成本法、基准地价系数修正法评估的南雄市法院委托司法执行财产处置之经济行为所涉及的莫成高房屋建筑物及土地使用权价值在评估基准日 2020 年 09 月 11 日的评估价值为¥ 929,130.00 元（大写：人民币玖拾贰万玖仟壹佰叁拾元整）。详见《资产评估结果明细表》。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2020 年 09 月 11 日至 2021 年 09 月 10 日止。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

南雄市法院委托司法执行财产处置所涉及的 莫成高房屋建筑物及土地使用权价值评估项目

资产评估报告正文

粤文资评报字[2020]第046号

南雄市人民法院：

广东文曲房地产土地与资产评估有限公司接受贵院委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、基准地价系数修正法评估方法，按照必要的评估程序，就南雄市法院委托司法执行财产处置之经济行为所涉及的莫成高房屋建筑物及土地使用权在评估基准日2020年09月11日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托方及产权持有者

(一) 委托方

名称：南雄市人民法院

(二) 产权持有者

名称：莫成高

二、评估目的

南雄市法院拟执行财产处置，为此，委托我们对于该经济行为所涉及的莫成高房屋建筑物及土地使用权价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

根据本次评估目的，本次评估对象及评估范围为莫成高名下的房屋建筑物及土地使用权。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确认的资产范围一致。具体详见《资产评估结果明细表》。

(二) 纳入评估范围的主要资产状况

纳入评估范围的资产为房屋建筑物及土地使用权，位于东莞市高埗镇高埗村南联92号。经现场查勘了解，房屋为4层钢混建筑，外墙已贴瓷片，成新度一般。主要资产实物状况如下表：

评估对象	东莞市高埗镇高埗村南联92号土地	权证号	东府集用字(2000)第1900321401973号
------	------------------	-----	----------------------------

四至	北至自墙, 南至自墙, 西至自墙, 至自墙				
面积(M ²)	98	用途	住宅	形状	长方形
地形地势	地势较平坦			土壤地基	地基较好
基础设施完 备程度	通水、通电、通路、通讯、通气			土地平整	平整
备注	——				

评估对象	东莞市高埗镇高埗村南联 92 号房屋		建筑面积(m ²)	358.59	
房屋用途	住宅				
建筑结构、层数、 总高和层高	所在的建筑物为一幢地上 4 层的钢混结构的自建房屋。				
装饰装修	外墙已贴瓷片; 因无法入屋勘察, 装修按简单装修。				
设施设备	现场查勘时, 建筑物的通水、通电				
空间布局	平面形状基本规整				
建成时间	1996 年	维护状况	一般	完损状况	建筑无明显损坏痕迹, 仍可正 常使用。
备注	房产证号: 粤房地证字第 C0019208 号				

四、价值类型

(一) 本次评估的价值类型及其定义

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。

(二) 价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是委托人委托司法执行财产处置, 需对相关房屋建筑物及土地使用权价值的市场价值进行评估, 该经济行为与市场价值所界定的条件基本类似, 结合考虑评估对象自身条件等因素, 本次评估选择的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2020 年 09 月 11 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、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) 经济行为依据

1. 南雄市法院出具的《司法鉴定委托书》(2020) 韶雄法技鉴字第 23 号;

(二) 法律法规依据

1. 《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, 2016 年 12 月 1 日起施行)。

2. 《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过; 根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正; 根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正; 2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订; 根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正; 根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)。

3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过; 2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)。

4. 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过; 根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正; 1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订; 根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正, 2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第二十八号公布)。

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过; 根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正, 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正; 根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修订, 2009 年 8 月 27 日中华人民共和国主席令第十八号公布)。

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号发布; 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过, 2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令 538 号发布; 2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过, 2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 666 号发布)。

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令 50 号公布; 2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 65 号修订和公布)。

8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号, 财政部、国家税务总局, 2016年3月23日)。

9. 其他相关法律、法规和规范性文件。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—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——资产评估方法》(中评协[2019]35号)。
7. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号)。
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)。
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39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. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。
13. 《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)。

(四) 资产权属依据

1. 南雄市法院移送相关材料: 粤房地证字第 C0019208 号、东府集用字(2000)第 1900321401973 号;

2. 《房屋登记查丈正图表》。

(五) 取价依据

1. 东莞市 2016 年国有建设用地使用权基准地价更新成果。
2. 《资产评估常用数据与参考手册(第二版)》(北京科学技术出版社)。
3. 有关价格目录或报价资料。
4. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
5. 与本次评估有关的其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 评估人员掌握的其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

评估专业人员在认真分析所掌握的资料,并对评估对象进行实地查勘后,根据评估对象的特点及本身的实际情况,本次评估选用的评估方法为成本法、基准地价系数修正法。

(二) 评估方法应用概述

1、土地使用权评估

根据本次评估目的,结合实际情况本次委估的土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法,是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果,就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较,对基准地价进行修正,进而求取得待估宗地在估价期日价格的一种方法。本次基准地价系数修正法计算公式为:

用地地面单价=(工业基准地价±土地开发程度修正值)×期日修正×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×年期修正×容积率修正×(1+其他因素修正)×住宅临水修正。

则:集体建设用地使用权价格=国有出让建设用地使用权价格-土地出让金-土地取得费(国家支付给集体的土地补偿费、安置补助费和地上地下附着物补偿费等)-征地管理费。

2、地上房屋建筑物评估

根据本次评估目的,结合实际情况,对于地上建筑物采用成本法进行评估。

成本法是假定存在一个潜在的购买者,重置一宗与待估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用,也应当是待估房地产价值的衡量标准。即是以开发或建造评估对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础,加上正常的资金利息和计划利润,并扣除相应的折旧来确定评估对象房地产价格的一种估价方法。计算公式为:

建筑物价值=开发建造成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+投资利润-建筑物及设施等折旧。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案,明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二) 订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况,本公司对自身专业胜任能力、独立性和

业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三) 编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四) 现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻企业现场调查工作，主要包括对向企业有关人员了解评估范围内实物资产的维护、保养状况等并进行现场查勘。

(五) 收集整理评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位的资产权属证明材料以及市场价格信息等。

(六) 评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七) 编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八) 整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一) 评估基本假设

1. 交易基本假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基本假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1) 市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2) 市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且

均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制条件下进行的。

(二) 评估条件假设

1. 评估外部条件假设

假设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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2. 对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3. 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5. 其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外,以下情况均被假设处在正常状态下:
①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的;②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的;③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等,因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下,其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

(2)尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查,这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察,以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力,也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

十、评估结论

我们认为,除评估报告所载明的特别事项说明外,在本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下,采用成本法、基准地价系数修正法评估的南雄市法院委托司法执行财产处置之经济行为所涉及的莫成高房屋建筑物及土地使用权价值在评估基准日 2020 年 09 月 11 日的评估价值为¥ 929,130.00 元(大写:人民币玖拾贰万玖仟壹佰叁拾元整)。

有关评估结果的详细内容详见《资产评估结果明细表》。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下,根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为:我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论,但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现纳入评估范围资产存在产权瑕疵。资产评估师对评估对象的法律权属给予了必要的关注,但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现纳入评估范围的未决事项、或有事项等不确定因素

(三)重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未利用专家工作及报告

(四)重大期后事项

未发现纳入评估范围资产的重大期后事项。

(五)其他重要事项说明

本评估报告经评估委托方(人民法院)送达双方当事人后,相关当事人对本评估报告有异议的,可以在收到本评估报告 3 日内以书面文件形式向人民法院提

出并附上依据材料，逾期则视为认可评估报告。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二) 超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三) 本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本次评估的评估报告日为二〇二〇年十月十二日。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。


(本页以下无正文，为评估报告签字盖章页)

评估报告签字盖章页

[本页无正文]

法人代表（或授权代表）：黄鹏

中国资产评估师：

陈新强


中国资产评估师：

刘永锋


评估专业人员：曾繁生

广东文曲房地产土地与资产评估有限公司

二〇二〇年十月十二日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年9月11日

表1

产权持有人：莫成高

金额单位：人民币元

序号	科目名称	面积(m ²)	评估价值
1	固定资产-地上房屋建筑物	358.59	591,030.00
2	无形资产-土地使用权	98.00	338,100.00
3			
	合计		929,130.00

评估机构：广东文曲房地产土地与资产评估有限公司



固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年9月11日

表2

产权持有人：莫成高

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物坐落	建筑结构	登记年份	建筑层数	建筑面积/体积 (m ² /m ³)	建筑重置成本	综合成新率	建筑评估价值
1	粤房地证字第 C0019208号	东莞市高埗镇高埗村 南联92号	钢混	1996	4层	358.59	882,130.00	67%	591,030.00
合计						358.59	882,130.00		591,030.00

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2020年9月11日

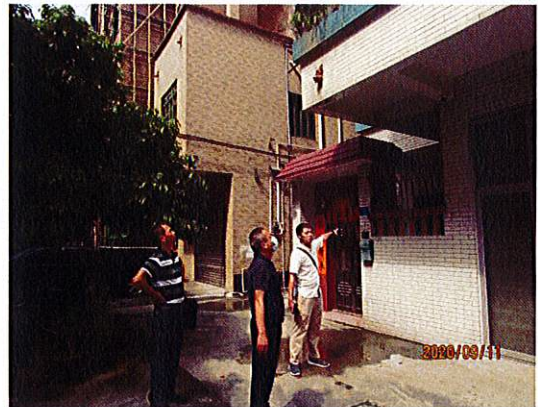
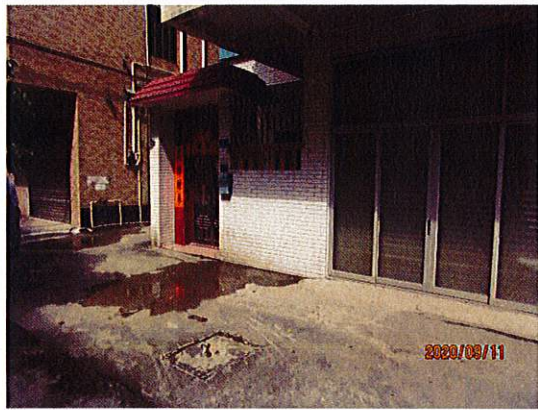
表3

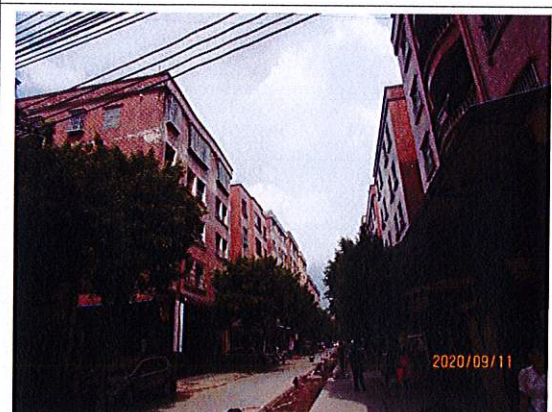
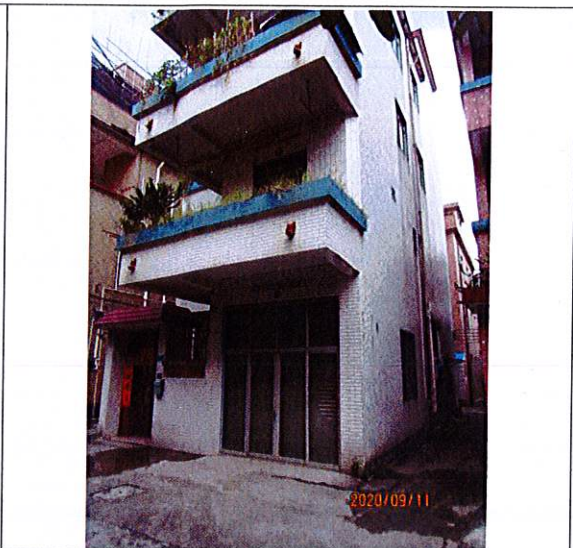
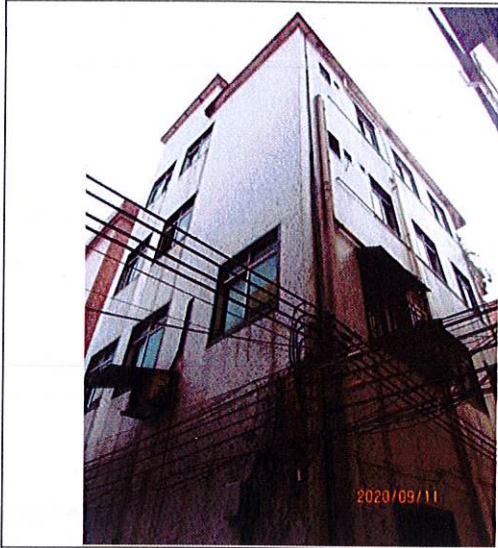
产权持有人：莫成高

金额单位：人民币元

序号	权证编号	土地位置	使用权类型	地类（用途）	用地面积(m ²)	土地评估价值
1	粤房地证字第 C0019208号	东莞市高埗镇高埗村南联92号	划拨	住宅	98.00	338,100.00
合 计					98	338,100.00

现场勘查状况照片





路口街景

路口街景

南雄市法院

司法鉴定委托书

(2020)韶雄法技鉴字第23号

受委托机构	广东文曲房地产土地与资产评估有限公司		
委托类别	房地产价格评估		
案号	(2020)粤0282执107号	案由	借款合同纠纷
委托事项	要求对位于广东省东莞市高埗镇高埗村南联92号[房产证号: C0019208、东府集用字(2000)第1900321401973号]房产及土地进行价值评估		
简要案情	关于申请执行人张文生与被执行人莫成高、熊少兴民间借贷纠纷一案,根据已发生法律效力广东省南雄市人民法院(2019)粤0282民初767号民事判决书规定,被执行人莫成高、熊少兴应支付标的款人民币150000元给申请执行人。现查明被执行人莫成高在广东省东莞市高埗镇有一处房产,经合议庭讨论同意移送评估。		
移送材料	位于广东省东莞市高埗镇高埗村南联92号[房产证号: C0019208、东府集用字(2000)第1900321401973号]相关材料		

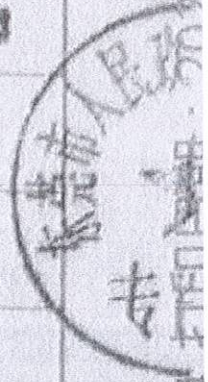
<p>鉴 定 要 求</p>	<p>1、请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定，不得违反。2、必须独立、客观、科学地完成委托； 3、时限：缴费后 30 日内，超过时限须办理延时申请； 4、同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知； 5、受理中遇到问题可随时与法院委托人联系，不得直接与本案其他任何一方联系。6、请你单位在收到委托书之日起 7 个工作日内向我院提供受理通知书及缴费单。</p>
<p>备 注</p>	<p>1、属笔迹鉴定的，须在简要案情中填写被鉴定人姓名、性别、年龄、籍贯、文化程度及书写时的健康状况。</p> <p>2、移送材料是原件的须注明原件。</p> <p>3、此次评估看样后，被评标的物电子版照片请发邮箱 491094624@qq.com。</p> <p>4、报告请寄回 5 份。</p>

联系人：梁志伟 联系电话：0751-3936010 19878105607

法院盖章：2020年6月24日



权利人		莫成高			
身份证号码		441900710216261		国籍	中国
房屋所有权来源		自建	房屋用途	住宅	
占有房屋份额		全部	房屋所有权性质	私有	
土地使用权来源		划拨	土地使用权性质	集体	
房地座落		东莞市高埗镇高埗村南联92号			
房屋	建筑结构	钢混			
	层数	四	竣工日期	1996年	
房屋	建基面积	捌拾叁点叁肆零			平方米
	建筑面积	叁佰伍拾捌点伍零			平方米
	其中住宅建筑面积				平方米
	其中套内建筑面积				平方米
房屋	四墙归属	东至(自墙): 巷 南至(自墙): 路 西至(自墙): 巷 北至(自墙): 巷			



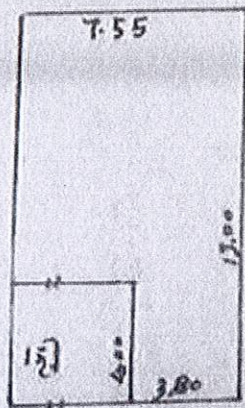
打印自东莞市不动产登记信息基础管理平台 打印人: 李德自 打印日期: 2024年06月04日

房地产查丈登记表

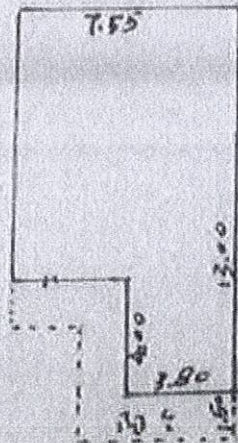
栋号: 地号: 区 段 号 年 月 日

登 记 号		房 地 产 权 人				房 地 产 座 落					
11020100		蔡 成 高									
墙 属	东	白 墙	南	白 墙	西	白 墙	北	白 墙	结构层数	11.25.10层	住宅 M ²
	四 至	至 蔡成高	至 蔡成高	至 蔡成高	至 蔡成高	至 蔡成高	至 蔡成高	至 蔡成高	用地	98.00 M ²	
									建基面积	83.15 M ²	
									建筑面积	358.59 M ²	

测图: 1:300



南
(一层)



南
(二、三、四层)

$7.55 \times 13.00 + 3.80 \times 4.00 = 113.15 M^2$
 $5m \times 11.5 \times 1.5 \times 4 = 282.24 M^2$
 $建 = 113.15 \times 4 + 282.24 = 755.84 M^2$

备注

查丈:

绘图:

审核:



编号: S0612019201047G(1-1)

统一社会信用代码

91440104721946736N

营业执照

(副本)



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 广东文曲房地产土地与资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 黄鹏

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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。)

注册资本 叁佰陆拾万元(人民币)

成立日期 2000年05月12日

营业期限 2000年05月12日至长期

住所 广州市天河区车陂祠堂大街2号全部(部位: 541房)



2019年12月05日

登记机关

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

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

国家市场监督管理总局监制

广东省财政厅

粤财评备〔2019〕2号

关于广东粤和资产评估事务所有限公司等 6家机构的变更备案公告

广东粤和资产评估事务所有限公司、江门市中坤资产评估土地房地产估价有限公司、广东荣德资产评估有限责任公司、广东天粤资产评估土地估价有限公司、广东致信资产评估房地产土地估价有限公司、广东文曲房地产土地与资产评估有限公司等6家机构报来的《资产评估机构变更事项备案表》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》（财政部令第86号）的有关规定，予以变更备案。

上述6家机构的变更信息如下表所示，并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。

公司名称	变更项目	变更内容
广东粤和资产评估事务所有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人变更为王学群； 2. 股东由陈文平、蔡志婉等2人变更为王学群、彭涛等2人。
江门市中坤资产评估土地房地产估价有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人变更为卢启佳； 2. 股东由李达文、卢启佳、李光明、邓丙炽、余晓峰等5人变更为卢启佳、李光明、邓丙炽、余晓峰等4人。

公司名称	变更项目	变更内容
广东荣德资产评估有限责任公司	机构名称及组织形式	1. 名称由惠州荣德资产评估事务所(普通合伙)变更为广东荣德资产评估有限责任公司; 2. 组织形式由普通合伙变更为有限责任公司,承继改制前机构惠州荣德资产评估事务所(普通合伙)的资产评估资质。
广东天粤资产评估土地估价有限公司	机构名称	名称由广东天粤资产评估有限公司变更为广东天粤资产评估土地估价有限公司
广东致信资产评估房地产土地估价有限公司	机构名称、法定代表人及股东	1. 名称由致信(广州)资产评估房地产土地估价有限公司变更为广东致信资产评估房地产土地估价有限公司; 2. 法定代表人变更为张学东; 3. 股东由贾松江、赵丽艳等 2 人变更为张学东、赵丽艳等 2 人。
广东文曲房地产土地与资产评估有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人变更为黄鹏; 2. 股东由张学东、雷圣彬、廖秀华等 3 人变更为黄鹏、雷圣彬、廖秀华等 3 人。

特此公告。



公开方式：主动公开



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈新强

性别：男

登记编号：44200106

单位名称：广东文曲房地产土地与
资产评估有限公司



初次执业登记日期：2020-08-26

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：

本人印鉴：



打印日期：2020-08-26

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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘永锋

性别：男

登记编号：13080046

单位名称：广东文曲房地产土地与
资产评估有限公司



初次执业登记日期：2008-03-07

年检信息：通过（2020-06-10）

（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：2020-06-11

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>