

;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

东莞市第一人民法院
拟对谢转好的涉案资产进行拍卖所涉及的
家具电器单项资产价值评估项目
资产评估报告

粤正量资评 SA(2021)0177 号

(共一册，第一册)

广东正量土地房地产资产评估有限公司

二〇二一年八月十一日

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、 委托方、资产占有方及其他评估报告使用者.....	4
二、 评估目的.....	4
三、 评估对象和评估范围.....	4
四、 价值类型及其定义.....	5
五、 评估基准日.....	5
六、 评估假设.....	5
七、 评估依据.....	6
八、 评估方法.....	7
九、 评估程序实施过程和情况.....	8
十、 评估结论.....	10
十一、 特别事项说明.....	10
十二、 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	
一、 评估明细表	
二、 评估资产实物照片	
三、 委托方提供的《委托评估函》复印件	
四、 委托方提供的相关资料复印件	
五、 评估机构资格证书复印件	
六、 资产评估师执业资格证书复印件	

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、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资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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。

东莞市第一人民法院

拟对谢转好的涉案资产进行拍卖所涉及的 家具电器单项资产价值评估项目 资产评估报告

粤正量资评 SA(2021)0177 号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方(产权持有单位)及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为：东莞市第一人民法院；

产权持有单位为：谢转好；

根据《委托评估函》，本评估报告其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

东莞市第一人民法院拟对谢转好的资产进行拍卖，为此聘请广东正量土地房地产资产评估有限公司对上述拟拍卖的资产进行评估。

本次评估目的是为委托方了解委估资产的市场价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为位于东莞市常平镇常平广场平安阁 11I 号的一批家具电器，主要有电视机、空调、冰箱等，详见《资产评估结果汇总表》及《家私电器清查评估明细表》。

四、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。

五、评估基准日

评估基准日为 2021 年 7 月 29 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用成本法进行评估。

七、评估结论

东莞市第一人民法院拟进行拍卖涉及的资产的评估结果为 4,200.00 元（大写为人民币肆万贰仟元整）。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 7 月 29 日起至 2022 年 7 月 28 日止。

评估报告的重要事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

东莞市第一人民法院

拟对谢转好的涉案资产进行拍卖所涉及的 家具电器单项资产价值评估项目 资产评估报告

粤正量资评 SA(2021)0177 号

东莞市第一人民法院：

广东正量土地房地产资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵单位拟拍卖的单项资产在 2021 年 7 月 29 日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、资产占有方及其他评估报告使用者

（一）委托方

东莞市第一人民法院

（二）产权持有者

依据法院《委托评估函》界定委估资产的所有者为：谢转好。

（三）其他评估报告使用者

根据《委托评估函》，本评估报告其他使用者为国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

东莞市第一人民法院拟对谢转好的资产进行拍卖，为此聘请广东正量土地房地产资产评估有限公司对上述拟拍卖的资产进行评估。

本次评估目的是为委托方了解委估资产的市场价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据委托方东莞市第一人民法院的要求本次委托评估的资产为位于东莞市常

平镇常平广场平安阁 11I 号的一批家具电器，详见《资产评估结果汇总表》及《家私电器清查评估明细表》。

根据现场勘查记录结果，以上家具电器现存放在东莞市常平镇常平广场平安阁 11I 号房屋内，现已被法院查封，家具电器于评估基准日具体状况如下：委估家具电器外观一般，委估当日，家具电器已被法院查封，缺少常规的维护和保养。委估的家具电器如需使用，要对家具电器进行清洁、保养等措施处理后才能使用。在本次拍卖变现中，考虑到家具电器需拆散、变卖、改变使用地点，所以价值损失大、变现率低。

委托方未提供委估家具电器的购置发票、进口报关单及管理台帐等产权证明资料，评估时依据法院《委托评估函》界定委估资产产权。委估家具电器以委托方提供的有关资料为依据，其使用及保存状况以评估人员现场勘查结果为依据。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

五、评估基准日

本次资产评估基准日为 2021 年 7 月 29 日。

委估资产现场勘察日为 2021 年 7 月 29 日，以委估资产现场勘察日作为资产评估基准日，能较好地反映委估资产的实际状况，符合评估目的。

本评估所采用的价格标准是评估基准日时有效的价格标准。至本评估结果提供时，国家宏观政策及市场状况与评估基准日时相比未发生任何重大变化。

六、评估假设

1、本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

- 2、本次评估以公开市场交易为假设前提。
- 3、以评估对象拍卖处置快速变现为假设前提。
- 4、本次评估以产权持有单位提供的有关法律性文件和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

七、评估依据

(一) 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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（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通过修正）；
3. 《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第86号）；
4. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》
5. 《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》
6. 《人民法院委托评估工作规范》
7. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财政部财资〔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——家具电器》（中评协〔2017〕39号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

(三) 权属依据

- 1、东莞市第一人民法院提供的委托评估函；

2、东莞市第一人民法院提供的有关文件及其调查资料。

(四) 取价依据

- 1、京东商城网站；
- 2、对相关家具电器经营单位的电话查询；
- 3、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及信息。

八、评估方法

根据资产评估准则，通行的评估方法有收益法、成本法、市场法。因委估资产不具备独立获利能力且预期收益无法合理预测，故收益法不适用本次评估；因家具电器及存货公开市场中不存在与评估对象相似的交易案例，故市场法不适用本次评估。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次家具电器评估采用成本法进行评估。根据评估范围内资产的具体情况采用适当的评估方法确定评估值，累加求和得到评估对象的价值。计算公式为：

评估价值 = Σ 各项资产的评估值

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估技术方法。

2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估技术方法。

3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（更新重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估技术方法。

在接受委托后，评估人员进行了现场勘察，并以法院提供的资料作为评估的主要依据。本次评估目的为委托方了解评估资产以拍卖为目的的市场价值提供参考依据。根据委托方提供的有关资料，在评估人员认真进行核算的基础上，委估资产宜采用重置成本法确定评估对象的评估价值。

本次委估资产评估采用重置成本法，以下列条件为基础：

根据委托方提供的设备清单及本公司评估人员现场勘察的设备数量等资料审查核实后予以确认。

委估资产的重置成本价主要参照国内产品市场同类型或类似型资产的现行市价，同时考虑现时市场上类似机器设备、存货与委估机器设备、存货性能差异所产生的变动系数，确定其重置成本价。

通过对照设备的型号、购置日期、使用年限、尚可使用年限、磨损等情况作出判断，通过现场实地勘察，对其性能损耗作出判断，从而对该批资产的成新率作出合理判定，最后确定其综合成新率。

根据本次评估目的，本次评估是为委托方欲了解委托评估资产的拍卖为目的的市场价值提供参考依据，并且委估资产已被查封，处于待拍卖状态，所以委估资产的评估价值还考虑了快速变现对资产价值的影响，故先采用重置成本法确定委估资产在评估基准日的价值乘以急于变现折扣率得出委估资产的评估价值。

公式：评估价值=重置价值×综合成新率×快速变现率。

以上所称“快速变现率”的取值参考以下几个因素：

- (1) 整体购买一次性付款的折扣率。
- (2) 正常功能有效恢复可能性。
- (3) 设备等的通用性。
- (4) 因为机器设备存放时间，对其的变现能力的影响。
- (5) 预期拍卖现场环境及方式影响。
- (6) 有效买方市场容量。

九、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2021年7月29日开始，2021年8月11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、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；
- 2、接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；
- 3、制定资产评估工作计划；

4、组成项目小组。

(二) 前期准备阶段

1、前期布置和培训根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2、评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

3、评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

(三) 资产清查核实阶段和现场调查阶段

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、了解委估资产状况，并收集相关资料；

3、审查核对产权持有单位提供的资产评估申报表等；

4、根据资产评估申报表的内容进行核实，查阅资产相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5、查阅委估资产的权属情况；

6、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(四) 评估估算、汇总阶段

2021年7月29日至2021年8月11日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则，明确评估参数和价格标准后，进行了评估估算及汇总工作。

(五) 内部审核和出具报告阶段

按照广东正量土地房地产资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按广东正量土地房地产资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字师最后复核无误后，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

在本报告所揭示的假设前提基础上，东莞市第一人民法院拟进行拍卖涉及的资产的评估结果为 4,200.00 元（大写为人民币肆万贰仟元整）。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、在本报告所载的评估基准日后、有效期以内，若委托评估的资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。

2、本次评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估资产的清算价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

3、本次评估，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员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。

4、本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

5、本次评估结论仅供委托方参考使用，不等同于评估对象可实现价格，实际价格应由买卖双方最后成交价格为准。

6、本次评估未考虑当事人欠缴与评估财产相关税费等费用。

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。其他任何第三方不得使用或依赖本报告，被评估单位对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估

结论所造成的后果不承担任何责任。

3、本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，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 2021 年 7 月 29 日起至 2022 年 7 月 28 日止。

5、评估范围及产权依据委托方提供的资料而界定，评估结论在委托方提供的资料是真实、合法、准确的条件下成立。

6、委估资产的数量以委托方提供的《查封（扣押）财产清单》及评估人员现场抽查清点为主，其资产状况以评估人员现场勘查结果为依据。

7、评估人员对委估资产进行了现场实地勘查、记录，由于委估对象已被法院查封，未能对家具电器进行有关方面的检测，未聘请专业机构对家具电器的质量及是否符合有关方面的环保要求进行检验。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二一年八月十一日。

(本页无正文)

广东正量土地房地产资产评估有限公司

资产评估师:

资产评估师:

报告日期: 二〇二一年八月十一日

附 件

附件一、资产评估明细表；

附件二、委评资产实物照片；

附件三、委托方提供的《委托评估函》复印件；

附件四、委托方提供的相关资料复印件；

附件五、评估机构资格证书复印件；

附件六、资产评估师执业资格证书复印件。