

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**东莞市第一人民法院委托评估  
东莞市莞城区体育馆路 25 号君御旗峰豪园 1 座 3001、  
3002、3003、3004 房屋内的装饰装修工程及屋内家私电  
器单项资产价值评估项目  
资产评估报告**

粤正量资评 SA〔2021〕0233 号

(共一册，第一册)

**广东正量土地房地产资产评估有限公司**

二〇二一年十月八日

# 目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
一、 委托方（产权持有单位）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.....	5
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.....	7
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.....	10
附件.....	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对其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委托评估 东莞市莞城区体育馆路 25 号君御旗峰豪园 1 座 3001、 3002、3003、3004 房屋的装饰装修工程及屋内家私电器 单项资产价值评估项目 资产评估报告

粤正量资评 SA〔2021〕0233 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理解评估结论，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：周武斌；

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欲拍卖东莞市莞城区体育馆路 25 号君御旗峰豪园 1 座 3001、3002、3003、3004 房屋而需了解房屋内装饰装修工程及家私电器的市场价值，为此聘请广东正量土地房地产资产评估有限公司对上述的资产进行评估。

本次评估目的是为该经济行为涉及到的资产价值提供参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

委估资产为位于东莞市莞城区体育馆路 25 号君御旗峰豪园 1 座 3001、3002、3003、3004 房屋内的装饰装修及屋内家私电器，具体装修工程及家私电器的项目

及数量以专业的装修公司相关人员、评估工作人员及委托方确认本次评估的评估范围。本次评估装修工程及家私电器的项目、数量及评估价值详见《评估明细表》。

#### **四、价值类型**

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9月16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**

本次委托评估的资产，在2021年9月16日的市场价值为人民币855,686.00元（大写为人民币捌拾伍万伍仟陆佰捌拾陆元整）。

#### **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9月16日起至2022年9月15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委托评估**  
**东莞市莞城区体育馆路 25 号君御旗峰豪园 1 座 3001、**  
**3002、3003、3004 房屋内的装饰装修工程及屋内家私电**  
**器单项资产价值评估项目**  
**资产评估报告**

粤正量资评 SA〔2021〕0233 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，对贵单位委托评估的单项资产在 2021 年 9 月 16 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、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**

根据《委托评估函》，资产产权持有者为周武斌。

**（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欲拍卖东莞市莞城区体育馆路 25 号君御旗峰豪园 1 座 3001、3002、3003、3004 房屋而需了解房屋内装饰装修工程及家私电器的市场价值，为此聘请广东正量土地房地产资产评估有限公司对上述的资产进行评估。

本次评估目的是为该经济行为涉及到的资产价值提供参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

(一)、委估资产一为位于东莞市莞城区体育馆路 25 号君御旗峰豪园 1 座 3001、3002、3003、3004 房屋内装修装饰工程，详细情况如下：

1、装修部分的项目及数量以专业的装修公司相关人员经过现场勘察测量并经过委托方确认后确定的。

本次评估装饰装修部分的项目、数量及评估价值详见《评估明细表》，委估装修的其使用及保存状况以评估人员现场勘查结果为依据。如委托方及案件涉案人员认为本次评估现场勘察的项目及数量与实际有差异，则应委托重新进行评估。

(二)、委估资产二为位于东莞市莞城区体育馆路 25 号君御旗峰豪园 1 座 3001、3002、3003、3004 房屋内的一批家具电器，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莞城区体育馆路 25 号君御旗峰豪园 1 座 3001、3002、3003、3004 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市场价值以外的价值（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9月16日。

委估资产现场勘察日为2021年9月16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现实状况，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、本次评估以委托方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——机器设备》（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工作联系函；
- 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、东莞市装修行业市场价格信息资料；
- 2、机械工业出版社《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、机械工业出版社《2017年机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》及其他市场价格资料、询价记录；
- 4、东莞市建设工程造价管理站公布的建筑、安装、装饰工程定额计价程序表及《东莞造价信息》等资料；
- 5、评估专业人员对资产核实、勘测、检测、分析等搜集的佐证资料及市场调查资料。

## **八、评估方法**

### **(一) 评估方法的选择**

依据现行资产评估准则，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，本次采用成本法进行评估。即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 =  $\Sigma$  各项资产的评估值

### **(二) 评估方法的简介**

## 1、装修及家私电器的评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估资产的特点，确定采用成本法为主的评估方法，成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

### 1) 重置价值的确定

装饰装修工程费用包括房屋装修及附属工程所发生的所有的人工费、材料费和机械费；根据委托方提供的清查资料、装修工程量确认表及现场勘察情况，依《广东省建设工程计价通则》及《广东省建筑与装饰工程综合定额》，遵循《广东省建筑与装饰工程总合定额》进行计价，编制出委估装修工程的预算价格；再根据招投标市场情况适当调整；家私电器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。

### 2) 综合成新率的确定：

资产评估中所谓的“折旧”实际上是指各种原因造成的评估对象价值的减损，成新率是综合考虑了委估资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的综合成新率，在成新率的计算中，我们考虑了市场状况、装修工程档次、装修工程材料、装修工程施工质量、家私电器的型号、购置日期、使用年限、尚可使用年限、磨损及维护保养等状况等因素对价值的影响。

## 九、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2021年9月16日开始，2021年10月8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。该阶段工作时间为2021年9月16日至2021年9月31日。

## **(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9月31日至2021年10月8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，进行了评定估算及汇总工作。

## **(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

本次委托评估的资产，在2021年9月16日的市场价值为人民币855,686.00元（大写为人民币捌拾伍万伍仟陆佰捌拾陆元整）。

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、本次评估，评估人员对委托评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有单位的责任，评估人员的责任是对产权持有单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

2、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。

3、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市场价值，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。

4、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。

5、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。

**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。

3、本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2021年9月16日起至2022年9月15日止。

4、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。

5、本次评估我们对委估装修相类似资产的重置原值进行了电话查询、市场询价等市场调查，并考虑了装修重置成本的折旧及损耗对市场价值的影响而得出评估结论

6、委估的装修工程的项目及数量以专业的装修公司相关人员、委托方及双方当事人经过现场勘察测量并经过双方当事人确认后确定的。如委托方及双方当事人认为本次评估现场勘察的项目及数量与实际有差异，则应委托重新进行评估。

7、本次评估的目的为委托方了解委托评估资产于评估基准日的市场价值提供依据，本次评估的价值为委估资产使用后现在现状下的市场价值。

**当上述限定条件部分或全部发生变化时，本次评估结果将失去法律效力。**

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二一年十月八日

(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: 二〇二一年十月八日

**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、中国资产评估师执业资格证书复印件。