

本报告依据中国资产评估准则编制

东莞市第一人民法院拟资产拍卖涉及时金玲
所有的一套家用中央空调的价值
资产评估报告

中评报字[2021]第(资)H261号

评估基准日：2021年5月10日

评估报告日：2021年11月4日

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

深圳市福田区侨香三道国华大厦28G

电话(Tel): (86-755) 82933840,82933843 传真(Fax): 82933771

邮政编码(Postcode):518040 Email: zx@szzxpg.com

目 录

声 明	1
摘 要	2
一、 委托人、产权持有人和其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	4
三、 评估范围和评估对象	4
四、 价值类型及其定义	4
五、 评估基准日	5
六、 评估依据	5
七、 评估方法	6
八、 评估程序实施过程和情况	7
九、 评估假设	8
十、 评估结论	9
十一、 特别事项说明	9
十二、 评估报告使用限制说明	10
十三、 评估报告日	10
附 件：	11

声 明

一、本评估报告是评估人员依据财政部发布的资产评估基本准则及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的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

三、本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

四、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

六、提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明、评估结论成立的评估假设和前提条件以及评估报告的使用限制。

东莞市第一人民法院拟资产拍卖涉及时金玲 所有的一套家用中央空调的价值 资产评估报告 摘 要

重要提示

以下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，应当阅读评估报告正文。

一、委托人：

东莞市第一人民法院。

二、评估目的：

本次评估是为委托人依法拍卖委估财产提供价值参考依据。

三、评估范围和评估对象：

评估对象：时金玲所有的一套家用中央空调的价值。

评估范围：与评估对象对应的评估范围为时金玲所有的一套家用中央空调（详见《资产评估明细表》）。

四、价值类型：

清算价值。

五、评估基准日：

2021年5月10日。

六、评估方法：

本次评估采用成本法。

七、评估结论：

根据我司评估人员对委估资产的现场实地察勘，清查核实及市场调查，结合该资产状况，在评估基准日2021年5月10日，经评定估算，委估资产评估值为人民币大写玖仟捌佰元整（RMB 9,800.00元）。

八、评估结论的有效使用期限：

自评估基准日起一年，即在 2021 年 5 月 10 日至 2022 年 5 月 9 日内有效。

九、对评估结论产生影响的特别事项：

评估人员对委估资产进行估价时,评估值仅为资产本体的价值,不包括相应的运输费、安装费、拆卸费、基础费、包装费等，提请报告使用者注意。

东莞市第一人民法院拟资产拍卖涉及时金玲

所有的一套家用中央空调的价值

资产评估报告

中评报字[2021]第(资)H261号

东莞市第一人民法院：

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称：中项评估公司）接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对贵院依法拍卖涉及时的金玲资产在评估基准日 2021 年 5 月 10 日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人和其他评估报告使用者

- (一) 委托人为东莞市第一人民法院。
- (二) 产权持有人为时金玲。
- (三) 本报告的使用者为委托人；其他评估报告使用者，按法律法规规定。

二、 评估目的

本次评估是为委托人依法拍卖委估财产提供价值参考依据。

三、 评估范围和评估对象

评估对象：时金玲所有的一套家用中央空调的价值。

评估范围：与评估对象对应的评估范围为时金玲所有的一套家用中央空调（详见《资产评估明细表》）。

现场勘查时评估对象存放在东莞市莞城区恒大金碧华府 2 座 2 单元 3502 号，委估资产外观一般，保养维护一般，我司评估人员现场勘查时资产处于闲置状态。委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、 价值类型及其定义

依评估目的，本次评估选用的价值类型为清算价值。清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

采用清算价值，主要有以下考虑：本次评估的目的是为东莞市第一人民法院依法拍卖资产提供价值参考依据，评估对象面临快速变现的情况。

五、 评估基准日

本次资产评估基准日是 2021 年 5 月 10 日。

本次评估的评估基准日为委托人因审理执行案件需要而确定。

六、 评估依据

(一) 行为依据

东莞市第一人民法院委托评估函，案号为（2021）粤 1971 执恢 258 号。

(二) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《企业会计准则》；
4. 《企业会计制度》；
5. 《最高人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
7. 有关部门制定的法规、标准；

(三) 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. 《资产评估准则—资产评估程序》中评协〔2018〕36 号；
4. 《资产评估准则—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；

11. 《资产评估执业准则--资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
12. 其他相关评估准则。

(四) 权属依据

委托人未提供权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 市场调查了解搜集的有关价格信息；
2. 其他相关取价依据。

(六) 其它参考资料

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
2. 其他参考资料。

七、 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。收益法是被评估对象预期获利能力的量化与现值化，强调的是被评估对象的整体预期盈利能力。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

(一) 评估方法的选择

本次的评估方法选用成本法。本次评估选用成本法主要有以下考虑：

委托评估对象不能单独产生收益，不宜采用收益法进行评估；由于委估资产为已使用一段时间的资产，市场上无法找到使用强度及状况与委估资产相同或近似的交易实例，也无法采用市场法。故本次评估采用成本法进行评估。

（二）评估方法的定义

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估值的一种方法。

成本法计算公式为：

$$V=C \times q$$

其中：V=待估资产评估值；

C=待估资产重置成本；

q=待估资产综合成新率。

1. 重置成本的确定

重置成本包括购置或购建待估资产所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等。

2. 综合成新率的确定

首先，通过对照待估资产品牌、技术参数，根据已使用年限、经济使用年限和尚可使用年限，测算出待估资产的年限成新率；

然后全面了解资产的原始制造情况、运行现状、使用维修及保养情况和现时同类资产的性能更新、技术进步影响因素，结合委估资产的现场勘察情况，测算出待估资产的观察法成新率。

最后，对年限法成新率和观察法成新率分别赋予权重后确定综合成新率，对无铭牌或铭牌上未找到生产日期等其它相关参数的采用现场观察法确定综合成新率。

3. 根据市场情况及资产的经济状况结合评估人员的评估经验，确定其快速变现折扣率。

4. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率×（1-快速变现折扣率）

八、 评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本次评估本公司在东莞市第一人民法院摇珠中签所得，取得了东莞市第一人民法院委托评估函。明确了评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日，拟定了评估计划。

（二）现场调查、资料收集与分析

依据东莞市第一人民法院的委托评估函，评估人员到现场对实物进行了调查、记录，收集相关资料，向有关人员了解委托评估资产现况，并对现场勘查记录和相关资料进行归纳分析整理。

(三) 评估计算

根据委托评估资产的实际状况和特点，以及本次评估的目的，采用成本法对其进行评估测算，确定评估值。

(四) 评估汇总阶段

经过现场勘查和评定估算后，得出评估结论，并进行评估结论分析，撰写评估报告，经内部三级审核后向东莞市第一人民法院提交资产评估报告书。

九、 评估假设

本评估结果是反映评估对象在本次评估目的特定情况下而作，本评估结果成立的前提条件和假设条件是：

1. 在清算假设前提下资产被强制出售；
2. 市场均衡被打破，没有合理洽谈交易时间，不能全盘考虑资产性质和市场行情进行议价；
3. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
4. 以具有法律效力的有关文件及其它有效文件为依据；
5. 国家有关法律、法规、制度、政策以及经济环境状况等在评估基准日时，无重大变化；
6. 本次评估基于收集到的现行价格咨询资料及相关各方提供的有关资料；
7. 资产以整体或拆零在市场上快速出售变现；
8. 本次评估报告未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。
9. 假设委估资产能正常运作，未考虑需通过设备检测肉眼无法发现损坏的零部件对资产价值的影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

根据我司评估人员对委估资产的现场实地察勘，清查核实及市场调查，结合该资产状况，在评估基准日 2021 年 5 月 10 日，经评定估算，委估资产评估值为人民币大写玖仟捌佰元整（RMB 9,800.00 元）。

资产评估汇总表

评估基准日：2021 年 5 月 10 日

产权持有人：时金玲

金额单位：人民币元

编号	项目	评估值	备注
1	资产	9,800.00	
	合计	9,800.00	

十一、 特别事项说明

1. 对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，委托人及相关当事人未作特别说明。在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 我们的评估在颇大程度上依赖委托人及相关当事人提供的资料及我们进行的现场勘察。我们未考虑未来市场环境重大变化及不可抗力因素对评估值可能带来的影响。

3. 在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

(1) 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。

(2) 资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

(3) 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人应在评估目的实现时对资产实际作价给予充分考虑，并进行相应调整。

4. 本次评估中，委托人仅提供了《委托评估函》等相关材料，本公司关于上述资产产权状况之说明，系我们根据所收集到的有限资料而作出的，因委托人为司法机构，故我们

未对所收集到的资料一一进行查验，我们相信这些资料是真实有效的，但对其权属状况不作任何保证或承诺。

5. 本次评估中，委托人未提供《查封（扣押）财产清单》，经委托人确认，纳入评估范围内的资产详细信息等以现场勘查情况为准，提请报告使用者注意。

6. 评估人员对委估资产进行估价时，评估值仅为资产本体的价值，不包括相应的运输费、安装费、拆卸费、基础费、包装费等，提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估结果所确定的价值仅供委托人及产权持有人为本次评估目的所用，本公司不对将本报告用于其他目的负责，也不对第三人负责，如有利用，其风险自担。

2. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 自评估基准日起一年，即在 2021 年 5 月 10 日至 2022 年 5 月 9 日内有效。

4. 本报告的使用权归委托人所有，未经我公司许可，不得随意将评估报告提供给他人或公开。在委托人没有事先书面协议的情况下，本公司不负有出庭作证或参加有关法律程序之义务。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2021 年 11 月 4 日。

评估报告日为专业意见形成日。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

签名资产评估师：

签名资产评估师：

2021 年 11 月 4 日

附 件：

1. 《资产评估明细表》（复印件）；
2. 东莞市第一人民法院委托评估函，案号为（2021）粤 1971 执恢 258 号（复印件）；
3. 部分委估资产照片；
4. 评估机构营业执照（复印件）；
5. 《深圳市财政委员会关于深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司变更备案公告》（深财资备案[2017]051 号）（复印件）；
6. 签名资产评估师资格证书（复印件）。