本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法拍卖参考价目的资产评估报告

广东省东莞市中级人民法院拟财产处置涉及朱民名下所有的一套住宅用房及其一批室内财产价值评估项目资产评估报告

金尺资评字[2022]030001 号

（共一册，第一册）

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

2022 年 3 月 8 日

目 录

资产评估报告·声明 ……2

资产评估报告·摘要 ……3

资产评估报告·正文 ……4

一、委托人及其他资产评估报告使用人……5

二、评估目的……5

三、评估对象和评估范围……5

四、价值类型……6

五、评估基准日……6

六、评估依据……7

七、评估方法……8

八、评估程序实施过程和情况……9

九、评估假设……11

十、评估结论……11

十一、特别事项说明……11

十二、资产评估报告使用限制说明……12

十三、资产评估报告日……12

资产评估报告·附件

一、评估结果明细表

二、评估对象现场照片

三、《广东省东莞市中级人民法院委托书》（（2021）粤19执恢305号）复印件

四、《广东省东莞市中级人民法院执行裁定书》（（2021）粤19执恢305号）复印件

五、《广东省东莞市中级人民法院协助执行通知书》（（2021）粤19执恢305号）复印件

六、《不动产登记信息查询结果》复印件

七、《广东省东莞市中级人民法院查封财产清单》（No.0002311、No.0002312、No.0002313）复印件

八、资产评估机构备案公告

九、签字资产评估师职业资格证书登记卡

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。

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

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。

七、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，资料和信息的真实性、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。

广东省东莞市中级人民法院拟财产处置涉及的朱民名下所有的一套住宅用房及其一批室内财产价值评估项目

资产评估报告

摘 要

金尺资评字[2022]030001 号

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。

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司接受广东省东莞市中级人民法院的委托，依据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对广东省东莞市中级人民法院拟财产处置所涉及的对朱民拥有的一套住宅用房及其一批室内财产财产价值进行了评估，概况如下：

委托人：广东省东莞市中级人民法院

联系人：何康

联系电话：0769-89811021

产权持有人：朱民

评估目的：广东省东莞市中级人民法院拟财产处置，为此需要对涉及的朱民所有的位于东莞市塘厦镇环市东路 566 号碧桂园天麓山花园 108 号住宅楼 1 单元 2704 的一套住宅用房及其一批室内财产资产的市场价值进行评估，评估目的是为人民法院财产处置提供服务。

评估对象和评估范围：根据《广东省东莞市中级人民法院委托书》（（2021）粤 19 执恢 305 号）复印件，评估对象和评估范围为广东省东莞市中级人民法院拟财产处置涉及的朱民位于东莞市塘厦镇环市东路 566 号碧桂园天麓山花园 108 号住宅楼 1 单元 2704 的一套住宅用房及其一批室内财产资产。

评估人员在法院工作人员带领下对评估对象进行了现场勘察。经现场勘察，资产为一套住宅用房及其一批室内财产，均处于法院查封闲置状态，标的物所有人为朱民，不动产单元号为 441921003007GB06012F02100311，建筑面积为 89.39 平方米，规划用途为住宅，房屋性质为商品房，竣工时间不详，土地使用结束时

间为2081年11月12日，不动产权证书号为粤（2017）东莞不动产权第0230832号，登记机构为东莞市不动产登记中心，已抵押给中国建设银行股份有限公司东莞分行，同时被广东省东莞市中级人民法院于2021年11月11日查封，查封文号为（2021）粤19执恢305号。

室内财产情况：海尔三门冰箱1台、万和煤气灶1台、抽油烟机1台、消毒碗柜1台、天鹅洗衣机1台、万和热水器1台、乐视液晶电视机1台、格力空调3台、布艺沙发（4+1座位）1套、1（座位）布艺吊椅1张、茶几1张、电视柜1套、酒柜、鞋柜1套、餐台（1桌4椅）1套、浴室洗手盆1套、床+衣柜+梳妆台1套、床+床头柜+梳妆台1套、飘柜+衣柜1套、餐厅吊灯1盏、客厅水晶吊灯1盏，均为查封状态，外观新旧一般，封存于2021年11月11日。

本次评估对象和范围以现场勘查时的清查数量为准，该数量由评估人员和法院工作人员现场盘点并确认。评估对象照片详见报告附件。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

评估基准日：资产评估基准日为2022年2月22日。

评估方法：本次评估主要采用市场法进行评估。

评估结论：经过市场法评估，广东省东莞市中级人民法院拟财产处置所涉及的一套住宅用房及其室内财产在2022年2月22日的市场价值为人民币2,060,009.00元（大写人民币**贰佰零陆万零玖元整**）。

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2022年2月22日起至2023年2月21日止。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。

广东省东莞市中级人民法院拟财产处置涉及的朱民名下所有的一套住宅用房及其一批室内财产价值评估项目

资产评估报告

金尺资评字[2022]030001 号

广东省东莞市中级人民法院：

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序,对广东省东莞市中级人民法院拟财产处置所涉及的一套住宅用房及其室内财产在 2022 年 2 月 22 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人：广东省东莞市中级人民法院

联系人：何康

联系电话：0769-89811021

产权持有人：朱民

本评估报告的使用者为广东省东莞市中级人民法院。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

广东省东莞市中级人民法院拟财产处置，为此需要对涉及的朱民拥有的位于东莞市塘厦镇环市东路 566 号碧桂园天麓山花园 108 号住宅楼 1 单元 2704 的一套住宅用房及其一批室内财产资产的市场价值进行评估，评估目的是为人民法院财产处置提供服务。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为广东省东莞市中级人民法院拟财产处置涉及的朱民拥有的位于东莞市塘厦镇环市东路566号碧桂园天麓山花园108号住宅楼1单元2704的一套住宅用房及其一批室内财产资产。

评估人员在法院工作人员带领下对评估对象进行了现场勘察。经现场勘察，资产为一套住宅用房及其一批室内财产，均处于法院查封闲置状态，标的物所有人为朱民，不动产单元号为441921003007GB06012F02100311，建筑面积为89.39平方米，规划用途为住宅，房屋性质为商品房，竣工时间不详，土地使用结束时间为2081年11月12日，不动产权证书号为粤（2017）东莞不动产权第0230832号，登记机构为东莞市不动产登记中心，已抵押给中国建设银行股份有限公司东莞分行，同时被广东省东莞市中级人民法院于2021年11月11日查封，查封文号为（2021）粤19执恢305号。

室内财产情况：海尔三门冰箱1台、万和煤气灶1台、抽油烟机1台、消毒碗柜1台、天鹅洗衣机1台、万和热水器1台、乐视液晶电视机1台、格力空调3台、布艺沙发（4+1座位）1套、1（座位）布艺吊椅1张、茶几1张、电视柜1套、酒柜、鞋柜1套、餐台（1桌4椅）1套、浴室洗手盆1套、床+衣柜+梳妆台1套、床+床头柜+梳妆台1套、飘柜+衣柜1套、餐厅吊灯1盏、客厅水晶吊灯1盏，均为查封状态，外观新旧一般，封存于2021年11月11日。

本次评估对象和范围以现场勘查时的清查数量为准，该数量由评估人员和法院工作人员现场盘点并确认。评估对象照片详见报告附件。

四、价值类型

（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。经资产评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本评估项目的评估目的和评估对象的特点，本次评估项目中评估对象在评估基准日处于市场正常状态，满足市场价值使用的条件，确定本次评估报告评估结论的价值类型为市场价值。

（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

资产评估基准日为2022年2月22日。

为使得评估基准日与拟进行的经济行为接近，确定为现场勘查日。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法资产评估法》（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.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号）；

3.《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》（法释〔2018〕15号）；

4.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）。

5.《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

6.《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)；

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——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.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

13.《人民法院委托司法拍卖资产评估指导意见》中评协〔2019〕14 号；

14.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（三）经济行为文件

1.《广东省东莞市中级人民法院委托书》（（2021）粤 19 执恢 305 号）复印件；

2.《广东省东莞市中级人民法院执行裁定书》（（2021）粤 19 执恢 305 号）复印件；

3.《广东省东莞市中级人民法院协助执行通知书》（（2021）粤 19 执恢 305 号）复印件

4.《不动产登记信息查询结果》复印件；

5.《广东省东莞市中级人民法院查封（扣押）财产清单》（No.0002311、No.0002312、No.0002313）复印件。

（四）取价依据

1、中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》；

2.《2021 年机电产品报价手册》、房地产及其他市场价格资料、询价记录；

3.资产评估专业人员对资产勘察、市场调查、收集的相关资料；

4.国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

七、评估方法

（一）评估方法的简介

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。

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业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。

（二）评估方法的选择

本次评估为委托人拟财产处置，需要对涉及的住宅和设备进行评估，根据委托人提供的有关资料，在评估人员认真进行实地勘查、测量及市场价格调查后认为：

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用市场法对涉及的住宅和设备进行评估。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；因评估对象的成本数据难以获取，故成本法不适用于本次评估；因公开市场存在与评估对象相似的交易案例较多，故市场法适用于本次评估。综上所述，此次评估采用市场法，遵循现行市价标准。

1.住宅

市场法是指在掌握与被评估建筑物相同或相似的建筑物（可比实例）的市场价格的基础上，以被评估建筑物为基准对比分析可比实例并将两者的差异量化，然后在可比实例市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估建筑物评估价值的评估方法。

(1) 可比实例的选定

一般选择三个以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例，再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

(2) 因素修正调整计算

根据待估建筑物与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等因素的不同，对可比实例的价格进行交易情况、交易日期、不动产状况修正，得出比准价格。计算公式为：

待估建筑物比准价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

1) 交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

2) 交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价

格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

3）不动产状况修正：是将可比实例状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。区域状况调整时考虑的因素主要有区域规划、区域繁华度、交通便捷度、道路通畅程度、外部配套设施完善度、环境质量、基础设施完备度、景观、楼层等。实物状况调整考虑的因素主要有新旧程度、装饰装修、面积、物业管理条件等。权益状况调整考虑的因素主要有担保物权设立情况、出租等他项权利限制及其他房地产权利方面的影响因素。

(3) 评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值。本次评估按算术平均值确定评估价值。

本次对已办理权证的委估住宅的评估价值按市场法下得出的不含契税的住宅价值并加计相应契税确定。计算公式为：

住宅评估价值＝不含契税的住宅价值×（1＋契税税率）

2. 设备

待估设备比准价格＝可比实例交易价格×个别因素修正系数×交易因素修正系数×交易日期修正系数×地域因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前,与委托人进行了会谈，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

（二）现场调查、资料收集及核查验证

根据广东省东莞市中级人民法院提供的《广东省东莞市中级人民法院委托书》（（2021）粤 19 执恢 305 号）,评估人员于 2022 年 2 月 22 日对评估对象进行了必要的调查。

评估人员听取有关人员的相关介绍，了解评估对象的历史及现状，对提供的评估清单明细表进行审核、鉴别，通过问、观、查等方式，调查相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求产权持有人进行相应的核

查、修改或说明。

（三）评定估算

评估人员在必要的市场调查、询价的基础上，对委托评估的各项资产选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了委托评估的资产价值。

（四）提交报告阶段

按照《资产评估执业准则-资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

1.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；

2.本次评估的资产均以评估基准日的实际数量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3.委托人及相关当事方提供的全部资料真实、准确、完整；

4.评估范围仅以评估人员现场勘查登记确认的资产为准；

5.假设评估对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵和限制；

6.本次评估于评估基准日在法院工作人员的带领下对评估范围内的设备进行了现场查勘，领勘人描述查封前住宅及其室内财产可以正常使用，故本次评估假设该住宅及其室内财产能正常使用；

7.本次评估的住宅及其室内财产适用于变现假设；

若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果会失效。

十、评估结论

经过市场法评估，广东省东莞市中级人民法院拟财产的处置所涉及的一套住宅用房及其室内财产在2022年2月22日的市场价值为2,060,009.00元（大写人民币**贰佰零陆万零玖元整**）。

十一、特别事项说明

1.本次评估资产评估专业人员对委托人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，截止评估基准日，委托人未提供室内财产全额增值税发票或收据，委托人确认产权持有人拥有上述资产。

2.本次评估对被评估人可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资

产评估时被评估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，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

3.在评估基准日后，评论结论有效期内，若资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

3.1 资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整；

3.2 作价标准发生变化时，并对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

4.本次评估报告中的评估值包含增值税；

5.本评估结论未考虑评估财产涉及的当事人与评估财产相关的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处理费用的影响；

6.本次评估现场勘查时申请执行人和被执行人均未到现场，仅法院工作人员在场；

7.本次评估的住宅及其室内财产由于受客观条件限制无法得知购置日期，故依据资产评估师现场观察，本次评估的住宅及其室内财产，外观状况一般，新旧程度一般；

8.本次评估中评估机构没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对资产内部有无缺损不能确定，提请报告使用者予以特别关注；

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、资产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.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、资产评估委托书约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5．本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 2 月 22 日起至 2023 年 2 月 21 日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2022年3月8日。

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

资产评估师：

资产评估师：