

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

陆丰市人民法院拟司法执行财产处置涉  
及的唐伟标名下的房屋及房屋物品

# 资产评估报告

深国房资评字【2021】第0309017号  
(共一册, 第一册)

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司  
2021年9月18日

# 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	3
一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者.....	3
二、 评估目的.....	3
三、 评估对象和评估范围.....	3
四、 价值类型.....	5
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、 资产评估报告使用限制说明.....	11
十三、 资产评估报告日.....	11
评估报告附件目录.....	13

# 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。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人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。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。

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。

**陆丰市人民法院拟司法执行财产处置涉及的  
唐伟标名下的房屋及房屋物品  
资产评估报告**

**摘 要**

**深国房资评字【2021】第 0309017 号**

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司接受陆丰市人民法院委托，依据国家关于资产评估管理的有关规定，本着独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对唐伟标名下的房屋及房屋物品于评估基准日的市场价值进行了评估，现谨将本次评估中的有关事项摘要报告如下：

一、委托人：陆丰市人民法院。

二、评估目的：反映陆丰市人民法院司法评估委托书涉及的唐伟标名下的房屋及房屋物品市场价值，为陆丰市人民法院处置资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围：为唐伟标名下的房屋及房屋物品，共 9 项。

四、评估基准日：2021 年 6 月 29 日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：成本法和市场法。

七、评估结论：

按照评估程序，经评估计算，委评资产评估值为人民币 **988,050.00** 元（不含税），大写人民币**玖拾捌万捌仟零伍拾元整**。

特别提示：本报告的使用者应结合报告正文中“特别事项说明”及评估假设与限制条件的有关内容，注意有关事项对上述评估结论的影响。

本评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年，2021 年 6 月 29 日起至 2022 年 6 月 28 日止。

**以上内容摘自资产评估报告书，报告使用者欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限定条件，应认真阅读资产评估报告书全文。**

# 陆丰市人民法院拟司法执行财产处置涉及的 唐伟标名下的房屋及房屋物品 资产评估报告

深国房资评字【2021】第 0309017 号

陆丰市人民法院：

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，依据国家关于资产评估管理的有关规定，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用公认的评估方法，对司法评估委托书涉及的唐伟标名下的房屋及房屋物品于评估基准日的市场价值进行评估，现谨将本次评估情况报告如下：

## 一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者

### (一) 委托人

陆丰市人民法院。

### (二) 产权持有人

名称：唐伟标。

(三) 委托人以外的其他评估报告使用者：国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

反映陆丰市人民法院司法评估委托书涉及的唐伟标名下的房屋及房屋物品市场价值，为陆丰市人民法院处置资产提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 根据《广东省陆丰市人民法院委托书》（（2021）粤 1581 执 118 号），本次评估对象与范围为唐伟标名下的房屋及房屋物品，共 9 项。

### (二) 评估对象概况：

本次评估对象为唐伟标名下的房屋及房屋物品一批，包括汕尾市区汕马路金町路段南侧保利金町湾亲海寓 4 栋 501 和室内空调、冰箱、抽烟机、洗衣机、电视机、沙发，现存放于唐伟标名下房屋内，目前使用中，外观现况较好。

### (1) 房地产权基本状况

根据委托人提供资料显示，该房屋未办理正式相关不动产权证书，唐伟标已签订认购书和商品房买卖合同并在汕尾市房地产管理局登记备案，住房登记记录查询证明显示房屋购买人为唐伟标，具体信息如下：

权利人名称	权属证明资料	房屋登记情况						
		房地产名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑结构及总层数	房屋用途	权属来源	他项权利状况
唐伟标	《广东省商品房买卖合同》《住房登记记录查询证明》	汕尾市区汕马路金町路段南侧保利金町湾亲海寓4栋501	99.63	76.70	框架、7层	商业	——	已查封

### (2) 房屋状况描述与分析

建筑物 实物状 况描述	名称	汕尾市区汕马路金町路段南侧保利金町湾亲海寓4栋501	
	建筑面积	99.63	
	规划用途	商业	
	实际用途	公寓	
	层数或高度	实勘共7层	
	建筑结构	钢筋混凝土	
	层高	层高约3.2米	
	建成时间	——	
	空间布局	——	
	设施及设备	——	
	维护状况	维护及保养状况较好	
	成新率	约90%	
	室内 装修 状况	外墙	灰色长方砖和涂料
		内墙	ICI
天花		造型吊顶和ICI	
地面		木地板和普通抛光砖	
门窗		铝合金窗	
其他	——		

### (3) 室内家私设备基本状况

现场未能对机器逐一进行开机试运行，委托人和产权持有人未提供购置合同、发票

等资料，提请但委托人未提供第三方鉴定报告。

（三）委托具体评估范围的资产与本次评估目的实施范围一致。

## 四、价值类型

本次评估选用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压制的情况下，某项资产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

本次评估基准日为 2021 年 6 月 29 日。选取现场勘察日为本评估基准日的主要原因是资产状态与基准日一致，保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 《广东省陆丰市人民法院委托书》（（2021）粤1581执118号）。

### （二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5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. 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
5. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，法释〔2004〕16号）；
6. 《广东省高级人民法院关于司法委托评估工作细则》（2012年4月17日发布）；
7. 有关部门制定的法规、标准。

### **(三) 评估准则依据**

1. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
2. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
3. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
14. 《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）；
15. 有关法律、法规、通知文件等。

### **(四) 权属依据**

1. 住房登记记录查询证明。

### **(五) 取价依据**

1. 相关市场行情及生产厂家同类产品报价及网上查询资料；
2. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
3. 委托人资产评估提供的有关资料。

### **(六) 其它参考依据**

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估人员现场勘查及收集到的有关资料；
3. 其他资料。

## **七、评估方法**

资产评估方法主要包括成本法和市场法、收益法和市场法，资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析



三种评估方法的实用性，恰当选择一种或者多种资产评估方法。

收益法，将资产未来收益折算为现值从而得出资产评估值。即根据被评估资产历史上的收益情况和被评估资产的未来经营情况及风险，预测被评估资产的未来收益，再用适当折现率折现得出现值，再加上到期收回资产的折现值，计算得到评估值。

市场法，是指通过比较被估资产与最近市场上已成交的类似资产的差异，将类似资产的成交价格进行调整修正，从而估算被估资产价值的方法。

成本法，是指在合理评估被评估资产成本的基础上确定评估对象价值的评估方法。

对于房地产评估，经评估人员市场调查，周边租金租售比偏离正常市场水平，采用收益法难以客观反映评估对象目前价格水平，故不适宜用收益法评估；近几年房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，故不适宜用成本法评估；同类型房地产市场活跃，可对类似的房地产进行比较分析，故采用市场法进行测算。

对于家私设备，使用状况接近或类似的交易案例较少，难以获取足够量的合适案例样本，不适宜市场法；列入评估范围内的资产，无法单独产生收益不适宜用收益法评估；对于本次委托评估的资产，由于重置成本法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，因此适宜采用重置成本法进行评估。

## **八、评估程序实施过程和情况**

本次评估工作主要工作程序是：

### **(一)前期准备工作**

接受委托后根据对评估目的及相关情况、首先制定基本资产评估工作方案，明确评估基准日、评估范围，确定评估方法，安排评估小组人员并做出进度计划；向委托人的相关人员了解被评估资产的有关情况，同时取得资产评估所需的资料清单，和委托人沟通下一步工作安排和相关事宜。

### **(二)现场评估**

2021年6月29日汇同委托人的相关人员进入现场勘察。根据此次资产评估目的以及待评估资产特点，评估人员对评估范围内的资产进行了调查和评估，具体方法如下：

听取委托方对评估目的介绍；向有关人士了解待评估资产历史使用维护状况和管理现状；对各项资产的数量、质量、使用情况等进行盘点和实地勘察，收集技术资料对委托人提供清单进行复核，根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理；

根据现场实地勘察结果，和委托人及相关人员充分沟通，进一步完善资料，明确具体评估范围和评估对象。

### **(三) 评定估算**

根据收集的委估资产资料和市场调查取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产适用的评估方法。

### **(四) 评估汇总和分析**

根据评估人员对资产的初步评估结果，编制资产评估结果明细表和汇总表，在核实确认资产项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总并分析增减值原因，并根据汇总分析情况对总体资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结论，撰写资产评估总报告书。本公司内部履行复核程序后向委托方提交正式资产评估报告书。

## **九、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) 一般假设**

#### **1、公平交易假设**

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### **2、公开市场假设**

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### **3、资产持续使用假设**

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### **(二) 特殊假设**

#### **1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变**

化；

2、资产相关的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，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；

4、本次评估假设委托人提供的资料真实、准确、完整；

5、对于评估对象及其所涉及资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），评估人员进行了一般性的调查。除在评估报告中已有揭示外，假定评估对象及其所涉及资产的权属为良好和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或其他负担性限制；

6、委评资产经营所涉及国家和地区行业现行有关政策、法规无重大改变。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序后，我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，运用资产评估准则要求的程序和公认的评估方法，对纳入评估范围的资产实施了实地调查、询证和评估估算，得出委评资产在评估基准日的评估结论如下：

委评资产评估值为人民币 **988,050.00** 元（不含税），大写人民币**玖拾捌万捌仟零伍拾元整**，详见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

1、本次评估是基于陆丰市人民法院拟司法执行财产处置，而对被评估资产予以评估作价提供价值参考。对于资产的产权归属问题本公司未予界定，对因产权问题引起的纠纷本公司不负任何责任。

2、本报告签字资产评估师已对委评对象的法律权属给予了合理关注并已提醒委托方，本报告中对委评对象法律权属的陈述不代表资产评估师对委评对象的法律权属提供保证或鉴证意见。

### （二）未决事项、法律纠纷不确定因素

委托资料显示，委评资产已查封，未发现其它未决事项、法律纠纷不确定因素。

### （三）重大期后事项

本报告未发现重大期后事项。

### （四）其他需要说明的事项

1、本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件，有关法律文件的真实合法为前提。

3、由委托方提供的与评估相关的行为文件、产权证明文件等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核对工作，委托方应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

4、委托方未提供购置合同、发票资料。委评资产处于使用状态，勘察按常规仅限于其表观的质量、外在使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位内部结构等是否完整完好，无法对电器进行开机勘察。评估过程中，对资产进行一般性勘察，以观察法确定其基本状态未受委托进行任何性能结构和材质测试，评估时假定无其它瑕疵事项，评估机构不对设备性能使用作任何保证，评估人员以现场勘察按同类通常的资产情况作价请报告使用者注意。

5、对委托方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，委托方委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本报告资产评估值为不含增值税价，本次资产评估值并未考虑资产产权转移时应缴纳或欠交的各项费用。

#### 7、评估基准日后的调整事项

在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

(2)当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

(3)对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

8、本评估结论建立在一定的评估假设和限定条件上，评估机构提醒报告使用者关注特别事项说明、评估假设和限定条件对评估结论的影响。

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2021 年 6 月 29 日起至 2022 年 6 月 28 日止。如本次委托评估的评估目的未能在有效期内实现，依规定需重新进行资产评估。

(五) 本次评估结果是反映被评估资产在本报告所确定的评估目的下，根据公开市场的假设确定的评估价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等因素对评估价值的影响。

## **十三、资产评估报告日**

评估报告报告日为 2021 年 9 月 18 日。报告日为专业意见形成日。

(本页为签字盖章页)

资产评估机构法定代表人

\_\_\_\_\_

资产评估师

\_\_\_\_\_

资产评估师

\_\_\_\_\_

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

2021年9月18日

## 评估报告附件目录

1. 资产评估结果汇总表或明细表
2. 《广东省陆丰市人民法院委托书》（（2021）粤 1581 执 118 号）
3. 委评资产照片
4. 资产评估师承诺函
5. 深圳市财政委员会关于深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司登记备案公告（深财资备案[2020]23 号）复印件
6. 评估机构营业执照复印件
7. 资产评估师职业资格证书登记卡
8. 资产评估报告编码回执