

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拟资产拍卖所涉及的
傅淑芳名下位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 32 座
1101 号商品房屋内一批家私电器市场价值评估项目
资产评估报告

粤金港城资评报字（2022）0027 号

（共一册，第 1 册）

评估机构名称：广东金港城土地房地产资产评估有限公司

评估报告日：2022 年 3 月 10 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、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	4
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	5
五、 评估基准日	5
六、 评估依据	6
七、 评估方法	7
八、 评估程序实施过程和情况	8
九、 评估假设	9
十、 评估结论	10
十一、 特别事项说明	10
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
十四、 评估机构和资产评估师签章	13
资产评估报告附件	14



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、行政法规规定和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清单由委托人、产权持有人提供并经其采用签名、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资产拍卖所涉及的 傅淑芳名下位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 32 座 1101 号商品房屋内一批家私电器市场价值评估项目

资产评估报告摘要

粤金港城资评报字（2022）0027 号

以下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正文。

东莞市第一人民法院：

广东金港城土地房地产资产评估有限公司接受贵院的委托，按照法律、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，采用适当的评估方法，对东莞市第一人民法院拟资产拍卖所涉及的傅淑芳名下位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 32 座 1101 号商品房屋内一批家私电器在 2022 年 2 月 23 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：本次评估目的是确定傅淑芳名下位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 32 座 1101 号商品房屋内一批家私电器的市场价值，为东莞市第一人民法院拟对该部分资产进行处置提供价值参考。

评估对象和评估范围为东莞市第一人民法院拟资产拍卖所涉及的傅淑芳名下位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 32 座 1101 号商品房屋内一批家私电器。

评估基准日：2022 年 2 月 23 日

价值类型：市场价值

评估方法：重置成本法

评估结论：经评估计算，评估基准日时委托评估资产的市场价值为人民币贰万肆仟陆佰元整（RMB24,600 元）。详见附件“家私电器评估明细表”。



本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考, 评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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正文。



**东莞市第一人民法院拟资产拍卖所涉及的
傅淑芳名下位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 32 座
1101 号商品房屋内一批家私电器市场价值评估项目
资产评估报告正文**

粤金港城资评报字（2022）0027 号

东莞市第一人民法院：

广东金港城土地房地产资产评估有限公司接受贵院委托，按照法律、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，采用适当的评估方法，对东莞市第一人民法院拟资产拍卖所涉及的傅淑芳名下位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 32 座 1101 号商品房屋内一批家私电器在 2022 年 2 月 23 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

(一)委托人

东莞市第一人民法院

(二)产权持有人

傅淑芳

(三)其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为东莞市第一人民法院和相关主管审核机构。

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

本次评估目的是确定傅淑芳名下位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 32 座 1101 号商品房屋内一批家私电器的市场价值，为东莞市第一人民法院拟对该部分资产进行处置提供价值参考。

广东金港城土地房地产资产评估有限公司



三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为东莞市第一人民法院拟资产拍卖所涉及的傅淑芳名下位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 32 座 1101 号商品房屋内一批家私电器。

(二) 主要资产概况

纳入评估范围的资产为 19 项，具体信息详见附件“家私电器评估明细表”。

根据评估人员现场查勘了解，上述家私电器现存放于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 32 座 1101 号商品房屋内，目前处于查封闲置状态，外观新旧程度一般，维护和保养一般。

委托人未提供委估家私电器的购置发票及管理台帐等产权证明资料，评估时依据法院《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》界定委估资产产权。委估资产以法院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。委托人提供委估资产的查封清单，本次评估的家私电器等资产以评估人员现场清点并经过法院现场工作人员确认为准，若现场清点的数量与实际有差异，委托人应委托重新评估。

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、抵押价值等)。根据本次评估目的以及评估时的市场条件，确定本次评估的类型为市场价值。

(二) 价值类型的定义

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

本次资产评估基准日为 2022 年 2 月 23 日。

委估资产现场查勘日为 2022 年 2 月 23 日，以委估资产现场查勘日作为
广东金港城土地房地产资产评估有限公司



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、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、准则依据、具体行为依据、取价依据包括：

(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日中华人民共和国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、最高人民法院法释[2018]15号《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》；

3、其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 评估准则依据

- 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、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
- 6、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2018]39号)；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
- 10、《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。

(三) 经济行为文件

- 1、《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》；



- 2、《广东省东莞市第一人民法院查封（扣押）财产清单》；
- 3、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》。

(四) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员现场勘察、核对的结果及搜集的有关其他资料；
- 3、与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和重置成本法。

1、市场法是指将评估对象与市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

经过对资产及相关市场的了解和分析，目前类似资产在产权交易市场上交易案例不多，交易对象的信息尚缺乏透明度，交易数据难以采集，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

2、收益法是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，即通过估算资产在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

评估对象难以独立产生收益，评估人员无法对其未来收益进行合理预测，因此不具备采用收益法进行评估的条件。

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

评估对象取得成本和各种贬值因素可以较准确的量化，确定采用“重置成本法”评估。

综上所述，本次评估所选择并使用的评估方法为重置成本法。

(二) 评估方法简介



根据本次评估的资产特性，本次评估采用重置成本法。

1) 重置全价的确定

重置全价主要参照国内产品市场同类型或类似型家底电器的现行市价，同时考虑现时市场上类似家私电器与委估家私电器性能差异所产生的变动系数，确定其重置全价。

2) 综合成新率的确定

通过对设备的磨损状况、负荷状况、维护状况所进行的现场勘察，再结合理论成新率综合确定其综合成新率。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托人准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

评估人员根据初步评估结果编制相关评估说明，在核实确认相关资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估



说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；按委托书的要求向委托人提交正式资产评估报告书。

（五） 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

（六） 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一） 评估基本假设

1、公开市场假设。假定在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、交易假设：本评估报告假设所有待估资产已处于交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二） 一般假设

1、除评估师所知范围外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

2、除评估师所知范围外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定，假设与之相关的各种应付款项均已付清。

3、本次委托评估的资产权属无争议。

4、本公司对基准日后的资产交易市场情况的变化不承担任何责任。



（三）特别假设

1、评估报告中所依据的由委托人和相关当事方提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性由委托人或相关当事方负责。评估人员未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。评估师无权对评估对象法律权属进行确认或发表意见。

2、我们只对评估对象可见实体外表进行视察，未对评估对象的技术状态、结构等进行专项技术检测。

3、除本报告有特别说明外，评估人员未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

4、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

5、当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。我们提请报告使用者在使用本报告时应充分关注上述假设和限制条件对于本报告结论可能造成的影响。

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

截止评估基准日，委托评估资产的市场价值为人民币**贰万肆仟陆佰元整**（RMB24,600元）。详见附件“家私电器评估明细表”。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

1、本报告的评估结论是反映委估资产在现状条件下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2、本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人



及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3、本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

5、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托人及产权持有人各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。

6、委托人及产权持有人存在的可能影响资产评估值的有关事项，在企业委托评估时未作特殊说明，而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。

7、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：

(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；

(2) 价格发生变化时，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。

8、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文同时使用方为有效。

9、本次评估目的为委托人了解处置价值提供参考，由于委估资产处于待处置状态，需强制处理，暂时无法继续在原地点使用，需改变地点或分拆使用。处置后需经过分拆和搬迁、重新安装后才能使用，对家私电器的正常功能有效恢复可能性影响严重，价值损耗大，本次评估中考虑了家私电器正常功能有效恢复可能性及有效买方市场容量等因素对家私电器价值的影响。

以上事项可能会对评估结论产生影响，提请报告使用者应予以特别关注。



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中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结论将失效，评估机构和签字资产评估师不承担任何相关义务和责任。

2、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

3、在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

4、本评估报告只能由委托人和报告中载明的除委托人以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

5、除法律法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本公司和签字资产评估师的书面同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体上。

6、按现行规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时（即 2022 年 2 月 23 日至 2023 年 2 月 22 日），才可以使用本评估报告。如超过一年，应重新进行资产评估。

7、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2022 年 3 月 10 日。



十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：

资产评估师：

广东金港城土地房地产资产评估有限公司

2022年3月10日

资产评估报告附件

- 附件一、资产评估结果汇总表及家私电器评估明细表；
- 附件二、《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》复印件；
- 附件三、《广东省东莞市第一人民法院查封（扣押）财产清单》复印件；
- 附件四、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》复印件；
- 附件五、评估对象照片
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、评估机构营业执照副本复印件；
- 附件八、评估机构资质证书复印件；
- 附件九、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件。