

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

东莞市第一人民法院拟财产处置涉及罗敏辉名下所有的一批
室内财产价值评估项目
资产评估报告

金尺资评字[2022]040006 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 4 月 19 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	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	10
十二、资产评估报告使用限制说明	10
十三、资产评估报告日	11
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、《东莞市第一人民法院委托评估函》（（2021）粤 1971 执 25517 号）复印件	
四、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》（（2021）粤 1971 执 25517 号）复印件	
五、《广东省东莞市第一人民法院查封（扣押）财产清单》（（2021）粤 1971 执 25517 号） 复印件	
六、资产评估机构备案公告	
七、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其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。

东莞市第一人民法院拟财产处置涉及的罗敏辉名下所有的一 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]040006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解释评估结论，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东莞市第一人民法院的委托，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，对东莞市第一人民法院拟财产处置所涉及的对罗敏辉拥有的一批室内财产价值进行了评估，概况如下：

委托人：东莞市第一人民法院

联系人：罗锦良法官、钟晓亮书记员

联系电话：0769-81868098

联系地址：东莞市石排镇公园南路石排人民法庭

产权持有人：罗敏辉

评估目的：东莞市第一人民法院拟财产处置，为此需要对涉及的罗敏辉所有的位于东莞市谢岗镇莞惠路宝泰花园 11 幢 1 单元 302 内的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《东莞市第一人民法院委托评估函》（（2021）粤 1971 执 25517 号）复印件，评估对象和评估范围为东莞市第一人民法院拟财产处置涉及的罗敏辉位于东莞市谢岗镇莞惠路宝泰花园 11 幢 1 单元 302 内的一批室内财产资产。

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，资产为一批室内财产，均处于法院查封闲置状态，标的物所有人为罗敏辉。

室内财产情况：西门子冰箱 1 台、松下洗衣机 1 台、芬尼热水器 1 台、美的挂式空调 1 台、欧派抽油烟机 1 台、欧派消毒柜 1 台、沙发 1 套、饭桌+椅子 1 套、

床+床垫 1 张、电视机柜 1 个、衣柜 2 个，均为查封状态，外观新旧一般，封存于 2022 年 4 月 13 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 11 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，东莞市第一人民法院拟财产处置所涉及的罗敏辉所有的一批室内财产在 2022 年 2 月 11 日的市场价值为人民币 2,900.00 元（大写人民币贰仟玖佰元整）。

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 11 日起至 2023 年 2 月 10 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。

东莞市第一人民法院拟财产处置涉及的罗敏辉名下所有的一 批室内财产价值评估项目

资产评估报告

金尺资评字[2022]040006号

东莞市第一人民法院：

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，对东莞市第一人民法院拟财产处置所涉及的室内财产在2022年2月11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：东莞市第一人民法院

联系人：罗锦良法官、钟晓亮书记员

联系电话：0769-81868098

联系地址：东莞市石排镇公园南路石排人民法庭

产权持有人：罗敏辉

本评估报告的使用者为东莞市第一人民法院。

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

东莞市第一人民法院拟财产处置，为此需要对涉及的罗敏辉拥有的位于东莞市谢岗镇莞惠路宝泰花园11幢1单元302内的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

根据《东莞市第一人民法院委托评估函》（（2021）粤1971执25517号）复印件，评估对象和评估范围为东莞市第一人民法院拟财产处置涉及的罗敏辉位于东莞市谢岗镇莞惠路宝泰花园11幢1单元302内的一批室内财产资产。

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，资产为一批室内财产，均处于法院查封闲置状态，标的物所有人为罗敏辉。

室内财产情况：西门子冰箱 1 台、松下洗衣机 1 台、芬尼热水器 1 台、美的挂式空调 1 台、欧派抽油烟机 1 台、欧派消毒柜 1 台、沙发 1 套、饭桌+椅子 1 套、床+床垫 1 张、电视机柜 1 个、衣柜 2 个，均为查封状态，外观新旧一般，封存于 2022 年 4 月 13 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 11 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》（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.《东莞市第一人民法院委托评估函》（（2021）粤1971执25517号）复印件；

2.《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》（（2021）粤1971执25517号）复印件；

3.《广东省东莞市第一人民法院查封（扣押）财产清单》（（2021）粤1971执25517号）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》、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

本次评估为东莞市第一人民法院拟财产处置，需要对涉及的罗敏辉拥有的，封存于东莞市谢岗镇莞惠路宝泰花园 11 幢 1 单元 302 内的家私家电的市场价值进行评估，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家私家电的市场价值进行评估。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。

市场法：评估价值=参照物交易价格×综合调整系数×成新率调整系数

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

根据东莞市第一人民法院提供的《东莞市第一人民法院委托评估函》（（2021）粤 1971 执 25517 号），评估人员于 2022 年 2 月 11 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,领勘人描述查封前室内财产可以正常使用,故本次评估假设该室内财产能正常使用;

7. 本次评估的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，东莞市第一人民法院拟财产处置所涉及的罗敏辉所有的一批室内财产在2022年2月11日的市场价值为2,900.00元（大写人民币贰仟玖佰元整）。

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、资产评估委托合同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 11 日起至 2023 年 2 月 10 日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 4 月 19 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：