

本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

东莞市第一人民法院

拟财产处置涉及的余惠红、何锦华存放于东莞市莞城区鸦叫尾农机学校宿舍 4 座 501 号及车房室内财产资产评估报告

恒之信资评报字[2022]第 HZX22BB271 号

(共 1 册, 第 1 册)

广东恒之信土地房地产资产评估有限公司

2022 年 5 月 27 日

目 录

目 录	1
一、 声明	2
二、 摘要	4
三、 正文	6
(一)、 委托人、 产权持有人及其他资产评估报告使用人	6
(二)、 评估目的	7
(三)、 评估对象和评估范围	7
(四)、 价值类型	7
(五)、 评估基准日	7
(六)、 评估依据	7
(七)、 评估方法	10
(八)、 评估程序实施过程和情况	10
(九)、 评估假设	13
(十)、 评估结论	14
(十一)、 特别事项说明	15
(十二)、 资产评估报告使用限制说明	16
(十三)、 资产评估报告日	17
(十四)、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	17
四、 附件	18

一、声明

1、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。

2、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、本资产评估报告仅供委托人和法律、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。

4、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。

5、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。

6、评估对象涉及的资产清单由委托方提供并经其签章确认；委托方对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

7、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

8、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题

进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

9、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立，为了合理地正确使用本评估报告，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

10、评估报告只能用于载明的评估目的，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

11、本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定。

12、本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

二、东莞市第一人民法院

拟财产处置涉及的余惠红、何锦华存放于东莞市莞城区鸦叫尾农机学校宿舍 4 座 501 号及车房室内财产资产评估报告

摘要

恒之信资评报字[2022]第 HZX22BB271 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应详细阅读资产评估报告全文。

广东恒之信土地房地产资产评估有限公司（以下简称我司）接受东莞市第一人民法院委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，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涉及的余惠红、何锦华存放于东莞市莞城区鸦叫尾农机学校宿舍 4 座 501 号及车房室内财产在 2022 年 5 月 17 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

委托人：东莞市第一人民法院

评估目的：财产处置

评估对象和评估范围：本次资产评估评估对象为东莞市第一人民法院拟财产处置涉及的余惠红、何锦华存放于东莞市莞城区鸦叫尾农机学校宿舍 4 座 501 号及车房室内财产。评估范围为东莞市第一人民法院拟司法拍卖涉及的余惠红、何锦华存放于东莞市莞城区鸦叫尾农机学校宿舍 4 座 501 号及车房室内财产。（详见资产评估明细表）

评估基准日：2022 年 5 月 17 日

评估方法：市场法

价值类型：市场价值

评估结论：评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产进行实地查勘、市场调查与询证，除本报告所载明的特别事项说明外，在本报告载

明的评估目的、价值定义、假设及限制条件下，经过一系列的评定估算和分析汇总，被评估资产在评估基准日的评估值合计为人民币 875 元。大写人民币捌佰柒拾伍元整。

资产评估报告的使用有效期：本资产评估报告有效期为一年，即从评估基准日起一年内有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体上。

三、东莞市第一人民法院

拟财产处置涉及的余惠红、何锦华存放于东莞市莞城区鸦叫尾农机学校宿舍 4 座 501 号及车房室内财产资产评估报告

正文

恒之信资评报字[2022]第 HZX22BB271 号

东莞市第一人民法院:

广东恒之信土地房地产资产评估有限公司(以下简称我司)接受东莞市第一人民法院委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,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涉及的余惠红、何锦华存放于东莞市莞城区鸦叫尾农机学校宿舍 4 座 501 号及车房室内财产在 2022 年 5 月 17 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

1、委托人

名称: 东莞市第一人民法院

2、产权持有人

名称: 余惠红、何锦华

3、其他资产评估报告使用人

本资产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,任何未经资产评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到资产评估报告而成为本资产评估报告合法使用人。

（二）、评估目的

为东莞市第一人民法院确定评估对象处置参考价提供参考依据而评估评估对象市场价值。

（三）、评估对象和评估范围

鉴于特定评估目的和委托人要求，本次资产评估评估对象为东莞市第一人民法院拟财产处置涉及的余惠红、何锦华存放于东莞市莞城区鸦叫尾农机学校宿舍 4 座 501 号及车房室内财产。评估范围为东莞市第一人民法院拟司法拍卖涉及的余惠红、何锦华存放于东莞市莞城区鸦叫尾农机学校宿舍 4 座 501 号及车房室内财产。（详见资产评估明细表）

经评估人员实地勘查，委估资产处于闲置查封状态，使用维护状况一般。

（四）、价值类型

本次资产评估报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

本次资产评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

（五）、评估基准日

《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》已注明评估基准日，故本次资产评估基准日以《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》为准，资产评估基准日为 2022 年 5 月 17 日。本次资产评估一切取价的标准为评估基准日有效的价格标准。评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如

果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。

（六）、评估依据

1、行为依据

（1）、《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》。

2、法律法规依据

（1）、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令2016年第46号，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、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，法释[2009]16号）；

（3）、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；

（4）、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公布，根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》（中华人民共和国财政部令第97号）修改）；

（5）、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

（6）、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日财政部、国家税务总局令第50号公布，根据2011年10月28日中华人民共和国财政部、国家税务总局令第65号修订）；

（7）、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

（8）、《关于调整增值税税率的通知》（财政部、国家税务总局财

税（2018）32号）；

（9）、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总公告2019年第39号）；

（10）、《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）；

（11）、其他与本资产评估项目有关的法律法规。

3、评估准则和规范依据

（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）、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

（4）、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（5）、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35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—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

（8）、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

（9）、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（10）、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

（11）、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

（12）、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

- (13)、《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- (14)、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- (15)、《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);
- (16)、《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号);
- (17)、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);
- (18)、其他与本资产评估项目有关的评估准则、规范及资产评估专家指引等。

4、权属依据

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

5、取价依据及其他参考资料

- (1)、《资产评估常用数据与参数手册》等价格信息杂志;
- (2)、评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- (3)、互联网等有关委估资产网站获取的价格信息;
- (4)、评估人员进行市场调查、现场勘察所取得的资料。

(七)、评估方法

进行资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1) 市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与在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。计算公式如下:

市场价值=参照物市场价值×交易情况调整系数

本次资产评估的设备所在地区交易市场内与委估资产相同或相近的交易案例较多，评估人员易于获取与委估资产相同或相近的交易案例，因此，对于本次委估资产宜采用市场法进行评估。

2) 收益法适用性分析

收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。利用收益法评估资产是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

本次委估资产不具备使用收益法的前提条件，故不宜采用收益法对委托评估对象进行评估。

3) 成本法适用性分析

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估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可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，得到的乘积作为资产评估值。

本次委估资产由于成本法运用所涉及的经济技术参数的选择没有充分的数据资料作为基础和依据，因此，本次委估资产不适宜采用成本法进行评估。

评估方法选择

本次评估目的是为东莞市第一人民法院确定评估对象处置参考价提供参考依据而评估评估对象市场价值。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析以上三种基本方法的适用性，评估人员采用比较法对委估资产进行评估。

市场法

市场法是指将评估对象与在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。计算公式如下:

市场价值=参照物市场价值×交易情况调整系数

(八)、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定,本次评估履行了适当且必要的评估程序。具体实施过程如下:

1、明确业务基本事项

(1)、我司与委托人进行了前期的洽谈工作,向委托人了解评估报告使用者、评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日;

(2)、根据评估业务特点确定评估项目的价值类型;

(3)、向委托人介绍评估报告使用限制情况;

(4)、与委托人商议评估报告提交时间及方式;

2、编制资产评估计划

根据评估业务具体情况,编制评估计划,确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等。

3、进行评估现场调查

对照委托书所列的诸项资产,评估人员到现场盘点核对、拍照,检查固定资产外观情况,并向资产管理人員和使用人員了解资产使用、保管和维护情况。收集相关产权证明文件资料等。

4、评估人员进行市场调查、研究工作

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料,从委托人和相关当事方获取资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证,核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、

复核等。

5、评定估算形成结论

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的市场价值进行评定估算。

6、编制和提交评估报告

(1)、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

(2)、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部三级审核：

(3)、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

(4)、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

7、整理归集评估档案

资产评估师在提交评估报告后，按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

(九)、评估假设

评估假设是指资产评估专业人员在现实普遍认知的基础上，依据客观事实及事物发展的规律与趋势，通过逻辑推理，对评估结论的成立所依托的前提条件或者未来可能的发展状况作出的合理的推断或者假定。

在资产评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下评估假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于

评估假设改变而推导出不同评估结果的责任。

- 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、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变, 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;
- 3、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制), 本公司按准则要求进行一般性的调查。除在报告中已有揭示以外, 假定评估过程中所评资产的权属为良好的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, 没有受侵犯或无其他负担性限制的;
- 4、委托人提供的全部资料真实、准确、完整;
- 5、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人之间充分揭示的前提下做出的;
- 6、本次评估适用移地使用假设和快速变现假设;
- 7、评估范围仅以《广东省东莞市第一人民法院查封(扣押)财产清单》所列资产为准;
- 8、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、负债和限制, 若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时, 评估结果一般会失效。

(十)、评估结论

评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产进行实地查勘、市场调查与询证, 除本报告所载明的特别事项说明外, 在本报告载明的评估目的、价值定义、假设及限制条件下, 经过一系列的评定估算和分析汇总, 被评估资产在评估基准日的评估值合计为人民币 875 元。大写人民币捌佰柒拾伍元整。

资产评估报告的使用有效期: 本资产评估报告有效期为一年, 即从评

估基准日起一年内有效。

(十一)、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下, 根据有关经济原则确定的市场价值。我司认为下列事项可能会影响评估结论, 但在目前情况下我司无法估计其对评估结果的影响程度, 谨提请本报告使用人和阅读人注意:

1、根据中评协资产评估师关注评估对象法律权属指导意见的有关规定, 评估机构不承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任, 提供资料的真实性、合法性和完整性由委托方及相关当事人负责。

2、对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本次评估未考虑评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。

4、本次资产评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的现行市场价值。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响, 也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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时, 评估结果一般会失效。

5、本次评估现场勘查时仅评估人员在现场, 提请报告使用者注意。

6、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 并不承担相关当事人决策的责任。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。资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注, 但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本公司和执行评估业务的资产评

估师无关。

7、尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场查勘，但这种查勘工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理的有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也不具备对这些内容进行检测、检验或表达意见的资质。

（十二）、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄，引用或披露于公开媒体。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，我司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务；

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、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；

4、本评估报告使用有效期为一年，即从评估基准日起一年内有效；

5、《广东省东莞市第二人民法院查封（扣押）财产清单》中的第 6 项脚部按摩仪，因评估人员现场没有发现该项财产，已与法院沟通，故不纳入本次评估范围；

6、我司不对委托方使用本报告于本次评估目的之外经济行为所产生的后果负责。本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的使用方式，其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他

任何用途，并不得与其他评估报告混用；

7、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；

8、本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力。

（十三）、资产评估报告日

2022 年 5 月 27 日

（十四）、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师（鹿全新：32120012）：

资产评估师（强春卫：52140018）：

广东恒之信土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月二十七日

四、附件

- 1、资产评估明细表;
- 2、《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》复印件;
- 3、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》复印件;
- 4、《广东省东莞市第一人民法院查封(扣押)财产清单》复印件;
- 5、现场勘察图片;
- 6、资产评估机构营业执照等复印件;
- 7、《广东省财政厅关于惠州市金城土地房地产资产评估有限公司等 4 家机构的备案公告》(粤财评备 [2019]21 号)复印件;
- 8、本项目资产评估师证书复印件。