



---

本资产评估报告依据财政部发布的中国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

## 广东省东莞市第一人民法院因财产拍卖处 置所涉及的两栋私人住宅的市场价值

# 评估报告

信成评报资字(2022)04035号

(共1册, 第1册)

评估基准日：2022年04月26日

资产评估报告日：2022年04月27日

广东信成土地房地产资产评估有限公司

公司地址：东莞市南城街道胜和银丰路21号三楼313室

电 话：0769-22880733

传 真：0769-22886869



---

# 目 录

目 录.....	2
资产评估报告声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
评估报告正文.....	7
一、委托方和《资产评估委托合同》中约定的其他报告使用者.....	7
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估原则.....	12
八、评估方法.....	13
九、评估程序实施过程和情况.....	14
十、评估假设.....	15
十一、评估结论.....	17
十二、特别事项说明.....	17
十三、评估报告使用限制说明.....	18
十四、评估报告日.....	19
评估报告附件.....	20



---

## 资产评估报告声明

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、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与委托人签订的《资产评估委托合同》的相关约定，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

三、评估对象和评估范围所涉及的有关经济主体的资产法律权属资料等均由委托人、被评估企业及其有关经济主体（以下统称“资料提供者”）申报或提供并经其签名、盖章或其他法律允许的其他方式确认；本资产评估机构及资产评估师形成的专业意见和评估报告在很大程度上依赖资料提供者所提供的资料，该等资料之真实性、合法性、完整性和有效性是资料提供者的责任，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

四、除按照资产评估机构与委托人签订的《资产评估委托合同》收取约定的评估服务费用外，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。

五、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；对评估对象及其所涉及的相关资产之法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围和能力，因此，我们不对评估对象及其所涉及的相关资产的法律权属提供任何保证。

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、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。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。

八、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；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。

九、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质及相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，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。



---

# 广东省东莞市第一人民法院因财产拍卖处置 所涉及的两栋私人住宅的市场价值

## 资产评估报告摘要

信成评报资字(2022)04035号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

广东信成土地房地产资产评估有限公司接受广东省东莞市第一人民法院的委托，就广东省东莞市第一人民法院因财产拍卖处置之经济行为，所涉及的两栋私人住宅在评估基准日的价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：广东省东莞市第一人民法院因财产拍卖处置之经济行为，需要了解委估资产市场价值，为此，广东省东莞市第一人民法院委托本公司对两栋私人住宅的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：此次的评估对象为广东省东莞市第一人民法院于评估基准日2022年04月26日委估的两栋私人住宅。

三、评估基准日：2022年04月26日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用市场比较法及成本法对评估对象进行评估。



六、评估结论：

我们认为在评估假设及限制条件下，载于下表的评估结论可恰当地反映委估资产于评估基准日的资产价值：

资产评估委托方	评估项目	评估价值（元）
广东省东莞市第一人民法院	两栋私人住宅	6,925,300.00
合 计		6,925,300.00

大写：人民币陆佰玖拾贰万伍仟叁佰元。

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设和限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**上述评估结论主要是为广东省东莞市第一人民法院道滘法庭拟司法拍卖的财产提供拍卖底价作参考使用，最终结果以实际公开拍卖成交价值为准。**

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 04 月 26 日至 2023 年 04 月 25 日）有效。

# 广东省东莞市第一人民法院因财产拍卖处置 所涉及的两栋私人住宅的市场价值

## 评估报告正文

信成评报资字(2022)04035号

广东省东莞市第一人民法院:

本公司接受贵院的委托,根据有关法律法规和资产评估准则,采用市场比较法及成本法,按照必要的评估程序,对广东省东莞市第一人民法院因财产拍卖处置所涉及的两栋私人住宅于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

### 一、委托方和《资产评估委托合同》中约定的其他报告使用者

#### (一)委托方

委托方:广东省东莞市第一人民法院

#### (二)《资产评估委托合同》约定的其他评估报告使用者

本评估报告的《资产评估委托合同》中约定的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

### 二、评估目的

广东省东莞市第一人民法院因财产拍卖处置之经济行为,需要了解委估资产市场价值,为此,广东省东莞市第一人民法院委托本公司对两栋私人住宅的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

根据本次评估目的，此次的评估对象为广东省东莞市第一人民法院于评估基准日 2022 年 04 月 26 日委托评估的两栋私人住宅。

#### (二) 评估范围

根据委托方提供的《东莞市第一人民法院委托书》、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》、《宗地图》及《不动产登记信息查询结果》等，此次的评估范围为两栋私人住宅。

#### (三) 评估对象基本状况。

根据委托方提供的《东莞市第一人民法院委托书》、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》、《宗地图》及《不动产登记信息查询结果》等，委估资产的基本情况如下：

序号	土地使用权证号	房地产权证号	建筑物名称	权属人	位置	结构/层数	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地性质类型及用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	东府集用字(1998)第 1900170401594 号、东府集用字(1998)第 1900170401595 号	粤房地共证字第 C0005470 号 粤房地共证字第 C0355247 号	住宅	彭志光 叶巧如	东莞市大朗镇巷头村毛织二街(富华一路二排)	钢混 五层	226.1	集体划拨 宅基地	1,245.69

经评估人员现场勘察，上述委估资产为两栋钢混结构私人住宅，位于东莞市大朗镇巷头村毛织二街(富华一路二排)，两栋住宅相邻且相连，目前已打通合并使用，首层为商铺，二层以上为套房，在二次装修中，配备一台全新西子电梯。住宅临 6 米路，地处大朗镇中心区，周边基础配套设施完善，交通便利，居住环境好。评估对象现状详见现场勘察照片。

#### (四) 产权情况

根据委托方提供的《东莞市第一人民法院委托书》、《广东省东莞市第一人民法



院执行裁定书》、《宗地图》及《不动产登记信息查询结果》等资料显示，住宅土地使用权人及房地产权属人为彭志光、叶巧如。

#### 四、价值类型及其定义

资产价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象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

本次评估基准日是 2022 年 04 月 26 日。

此次评估现场勘察日是 2022 年 04 月 26 日，基准日是由委托方结合此次的经济行为确定的。此基准日有利于评估目的的实现。

本次评估中所采用的取价标准（包括但不限于：价格、税率、费率、汇率、存贷款利率）均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

##### （一）行为依据

1. 《东莞市第一人民法院委托书》；

(二)法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》(2021年1月1日起施行)。
2. 《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,2016年12月1日起施行)。
3. 《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过;根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正;2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订;根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正,2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布)。
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布)。
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2008年11月10日中华人民共和国国务院令538号发布;2016年1月13日国务院第119次常务会议通过,2016年2月6日中华人民共和国国务院令666号发布)。
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令50号公布;2011年10月28日财政部、国家税务总局令65号修订和公布)。
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,财政部、国家税务总局,2016年3月23日)。

8. 《中华人民共和国民事诉讼法》。
9. 《中华人民共和国民事拍卖法》。
10. 《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》。
11. 其他相关法律、法规和规范性文件。

### (三) 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——资产评估方法》(中评协[2019]35号)。
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)。
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)。
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕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)。

### (三) 权属依据

1. 《东莞市第一人民法院委托书》、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》、《宗地图》及《不动产登记信息查询结果》。

#### (四) 取价依据

1. 自然资源局查询的土地市场价格资料。
2. 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》、《广东省建筑工程计价办法》。
3. 《东莞建设工程造价信息》。
4. 《最新资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社 2012 版)。
5. 广东信成土地房地产资产评估有限公司价格信息资料库相关资料。
6. 其他参考资料。

#### (五) 其它参考资料

1. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及本评估机构收集的其他有关资料。

### 七、评估原则

#### (一) 资产评估工作原则

坚持独立、客观、公正、科学性原则，要求评估机构有完全独立性，评估机构和资产评估专业人员与评估对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

#### (二) 资产评估经济技术原则

1. 遵循供求原则，充分考虑和依据供求规律对商品价格形成的影响来确定待估资产的价值。
2. 遵循替代原则，充分考虑与待估资产存在替代性的类似资产的价格来确定其价值。

3. 遵循评估日期原则，以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值。
4. 遵循合法原则，以待估资产的合法使用、合法处分为前提来确定其价值。

## 八、评估方法

资产评估技术方法一般有市场法、收益法与成本法。

本评估项目评估目的是为法院财产拍卖处置提供市场价值参考依据，此次采用房地分估加和的方法进行评估，即土地使用权采用市场比较法进行测算，房屋建筑物采用成本法进行测算，最终以两种方法测算的结果加和。

主要基于以下考虑：

由于评估对象所在土地供应圈内，周边类似土地市场比较活跃，类似土地交易实例较多，存在客观的可比性，故可对委估土地使用权采取比较法进行评估。又由于估价对象住宅建筑物，目前建造市场信息和建材市场信息较易取得，通过正常的预概算方式，可测算住宅建筑物的重置成本，再考虑建筑物的功能性与经济性折旧，可计算出建筑物的市场价值，故可对委估住宅建筑物采取成本法进行评估。

### (1) 成本法

成本法是通过估算重新建造与估价对象类似房地产所需的、客观的各项成本费用、正常利润及税金得出估价对象房地产建筑物的完全重置价格，扣除建筑物折旧，从而估算出估价对象的客观合理价值或价格的一种估价方法。

基本公式：成本法评估价格=建筑物重置单价 X 建筑面积 X 成新率

A. 建筑物重置单价确定。根据《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》、《广东省建筑工程计价办法》及东莞市建筑材料市场价格信息，结合估价对象建筑结构状况，确定估价对象建筑物重置单价；

B. 建筑物成新率确定。根据建筑物成新率的计算标准及建筑物的已使用年期，结合估价人员对估价对象的现场勘查结果，确定建筑物的综合成新率。

## (2) 市场法

市场比较法是依据替代原则，在求取待估宗地市场价格时，将待估宗地与近期内发生交易的类似土地交易案例加以比较分析，进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素比较修正，调整差异，从而修正得出待估土地的价格的一种评估方法。

基本公式：待估宗地价格=比较对象价格×交易情况修正×区域因素修正×个别因素修正×交易日期修正

## 九、评估程序实施过程和情况

### (一) 明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

### (二) 签订《资产评估委托合同》

根据了解的评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托方签订《资产评估委托合同》。

### (三) 编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

### (四) 现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

#### (五) 收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的资产权属证明材料的市场价格信息、行业信息等。

#### (六) 评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

#### (七) 编制和提交评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上撰写评估报告，并履行本公司内部审核程序后，向委托方提交评估报告。

### 十、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

#### (一) 基本假设

##### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

##### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的情况下进行的。

### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营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) 评估外部环境的假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

#### (三) 评估对象和范围方面的假设

1. 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。

2. 评估范围仅以委托方提供的评估申报表为准，未考虑委托方提供清单以外可能存在的或有资产。

#### (四) 有关资料真实性的假设



本次评估假设委托方提供的资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十一、评估结论

我们认为在评估假设及限制条件下，载于下表的评估结论可恰当地反映委估资产于评估基准日的资产价值：

资产评估委托方	评估项目	评估价值（元）
广东省东莞市第一人民法院	两栋私人住宅	6,925,300.00
合 计		6,925,300.00

大写：人民币陆佰玖拾贰万伍仟叁佰元。

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

## 十二、特别事项说明

### （一）产权瑕疵

根据委托方提供的《东莞市第一人民法院委托书》、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》、《宗地图》及《不动产登记信息查询结果》等资料显示，住宅土地使用权人及房地产权属人为彭志光、叶巧如，未发现产权存在瑕疵。

### （二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

未发现广东省东莞市第一人民法院纳入评估范围的未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

### （三）重大期后事项

未发现广东省东莞市第一人民法院纳入评估范围资产的重大期后事项。

(四) 在不违背资产评估准则基本要求的情况下, 采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法。

本项目不存在由于客观且不可控的原因, 采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法的情况。

(五) 其他需要说明的重要事项

1、本次评估没有考虑通货膨胀因素对评估对象价值的影响。

2、本评估结论是根据评估原则、依据、前提、方法和程序得出的, 只有在评估原则、依据、前提、方法和程序不变的条件下成立;

3、本评估报告书用于本次评估的目的, 不得用于其他目的;

4、本评估说明不考虑评估行为以外的法律问题, 也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况;

5、本评估中涉及的有关资料、数据均以委托方和产权持有者提供的数据、有关资料为准, 委托方和产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责; 评估机构及注册资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

6、本次评估的价值为不含税单价, 提请报告相关使用者注意。

7、本次评估产权和评估范围由委托方提供的资料确定, 本报告对产权归属及其产权资料的真实性不发表意见。

评估报告使用者应关注以上特别事项说明对经济行为的影响。

### 十三、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用。

3. 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

4. 评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

5. 评估报告所载评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估报告的使用有效期自评估基准日 2022 年 04 月 26 日至 2023 年 04 月 25 日止。

#### 十四、评估报告日

本公司资产评估师于 2022 年 04 月 27 日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

资产评估师：

资产评估师：

广东信成土地房地产资产评估有限公司

评估机构法人代表：

地址：东莞市南城街道胜和银丰路 21 号三楼 313 室

中国·东莞

二〇二二年四月二十七日

## 评估报告附件

1. 资产评估结果汇总表;
2. 固定资产——房地产清查评估明细表;
3. 《东莞市第一人民法院委托书》、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》、《宗地图》及《不动产登记信息查询结果》;
4. 委估资产现场勘察相片;
5. 广东省财政厅关于广东信成土地房地产资产评估有限公司登记的备案公告(复印件);
6. 广东信成土地房地产资产评估有限公司企业法人营业执照(复印件);
7. 签字资产评估师资格证书(复印件)。