

本报告依据中国资产评估准则编制

惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院执行(2022)粤1391执833号案件涉及的许玉明名下位于惠州大亚湾西区沿河路1号海惠花园28栋二单元1401号房的室内财产价值

资产评估报告

翰华资评报字[2022]第05007号

评估基准日：2022年4月28日

评估报告日：2022年5月23日

评估机构：广东翰华资产与土地房地产评估有限公司

地址：惠州市江北文华一路2号大隆大厦二期9层06、07、12号

评估人员：曾春秀、肖小青

电话：(0752) 0752-2620629

传真：(0752) 0752-2620627

邮编：516003

邮箱：393288652@qq.com

资产评估报告目录

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、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、资产评估报告使用限制说明.....	17
十三、资产评估报告日.....	18
十四、资产评估专业人员签名和评估机构机构印章.....	18
资产评估报告附件.....	19

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

四、本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、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象和评估范围所涉及的有关经济主体之资产清单及相关数据资料、评估对象及其相关的资产之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章或其他方式确认；我们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，资料提供者依法对其提供资料的真实性、有效性、完整性、合法性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

十一、产权持有人可能存在的会影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担任何责任。



惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院执行（2022）粤 1391 执
833 号案件涉及的许玉明名下位于惠州大亚湾西区沿河路 1 号
海惠花园 28 栋二单元 1401 号房的室内财产价值

资产评估报告摘要
翰华资评报字[2022]第 05007 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理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

广东翰华资产与土地房地产评估有限公司接受惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院的委托，按照国家法律、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，就惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院拟进行资产拍卖处置所涉及的位于惠州大亚湾西区沿河路 1 号海惠花园 28 栋二单元 1401 号房的室内财产价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、委托人、产权持有人：

委托人：惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院

承办人：杨法官

联系电话：0752-5500217

产权持有人：许玉明

二、评估目的：惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院执行（2022）粤 1391 执 833 号案件，依法对资产进行拍卖处置，故委托我司对所涉及的许玉明名下位于惠州大亚湾西区沿河路 1 号海惠花园 28 栋二单元 1401 号房的室内财产价值进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围：惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院申

报评估的位于惠州大亚湾西区沿河路1号海惠花园28栋二单元1401号房的室内财产，室内财产明细详见《家具家电评估结果明细表》及《查封财产清单》。

四、评估基准日：2022年4月28日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：

根据国家有关资产评估的法律法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，评估人员按照必要的评估程序对委托的资产进行实地查勘，市场调查和询证，采用市场法进行分析和测算，得出评估对象在评估基准日的市场价值为人民币12640元，大写人民币壹万贰仟陆佰肆拾元整，详细评估结果详见附件《家具家电评估结果明细表》。

八、评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日起为一年，即2022年4月28日至2023年4月27日止。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院执行(2022)粤1391执833号案件涉及的许玉明名下位于惠州大亚湾西区沿河路1号海惠花园28栋二单元1401号房的室内财产价值
资产评估报告正文

翰华资评报字[2022]第05007号

惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院:

本公司接受贵单位的委托,根据国家有关资产评估的法规、政策及评估准则的规定,本着独立、公正、客观的原则,按照必要的评估程序,使用公认的资产评估方法,对所涉及的许玉明名下位于惠州大亚湾西区沿河路1号海惠花园28栋二单元1401号房的室内财产价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

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、产权持有人

委托人: 惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院

承办人: 杨法官

联系电话: 0752-5500217

产权持有人: 许玉明

(二) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人,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人。

二、评估目的

惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院执行(2022)粤1391执833号案件,依法对资产进行拍卖处置,故委托我司对所涉及的许玉明名下位于

惠州大亚湾西区沿河路1号海惠花园28栋二单元1401号房的室内财产价值进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院申报评估的位于惠州大亚湾西区沿河路1号海惠花园28栋二单元1401号房的室内财产，室内财产明细详见《家具家电评估结果明细表》及《查封财产清单》。

(二) 评估对象的基本情况

根据委托人提供的《查封财产清单》及评估人员现场勘查、记录，委评资产于评估基准日具体状况如下：

表1、评估对象室内财产基本状况

序号	名称	规格型号	生产厂家	生产日期	数量	计量单位	备注
1	冰箱	BCD-571WDPF	海尔	/	1	台	
2	电脑主机			/	1	台	
3	显示屏	2032GWPLUS	三星	/	1	台	
4	电视	长1.3米 宽0.76米 59寸	创维	/	1	台	
5	空调-立式	KFR-72LW/E1(72568L1)A1-N1	格力	/	1	台	
6	空调-挂式	KFR-26GW/(26583)FNAA-A3	格力	2014.6	2	台	
7	电热水器	LJSQ18-10U1	万家乐	/	1	台	
8	洗衣机	TQG70-1208B	统帅	/	1	台	
9	餐桌	长1.2米 宽0.8米 高0.76米		/	1	个	
10	餐椅	长0.5米 宽0.45米 高0.9米		/	6	个	
11	床	(长2.2米 宽1.5米)+(长2.0米 宽1.3米 上下铺)+(长2.4米 宽2.0米)		/	3	个	含床垫
12	床头柜	长0.5米 宽0.4米 高0.5米		/	3	个	
13	衣柜	长2.1米 宽0.6米 高2.1米			1	个	
14	婴儿床	长1.0米 宽0.6米 高0.7米			1	个	

15	婴儿座椅				1	个	
16	沙发	1个贵妃位+1个单人位+1个双人位			1	套	
17	茶几	长1.3米 宽0.6米 高0.45米			1	个	
18	柜子	宽0.8米 进深0.35米 高2.3米			2	个	
19	办公椅				1	个	
20	电视柜	长2.8米 宽0.35米 高0.46米			1	个	
21	电脑桌	(长1.7米宽0.6米)+(长1.0米宽0.5米) 高0.8米			2	个	

根据评估人员现场勘查，委评资产外观成新度一般，维护保养情况一般。

委托人提供了《广东省惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院委托书评估函》、《不动产登记结果》、《查封财产清单》，评估时依据上述资料界定委评资产的产权。本次评估以许玉明对委评资产拥有完全产权，产权无争议为假设前提。本评估机构及资产评估师不对被评估资产的法律权属提供保证，如被评估对象权属存在瑕疵，致使本评估报告不能使用或造成其他不利后果，其责任由委托方自行承担。

委评资产数量由我司现场查勘人员现场盘点由委托人签字确定，与委托方出具的《查封财产清单》一致。委评资产使用及保存状况以评估人员现场勘查结果为依据。

根据委托人提供《查封财产清单》资料显示，委评资产已被查封，委托人并未提供购置合同、发票资料。

对于评估中可能存在影响评估结果的其它瑕疵事项，资产评估委托人在委托评估时未作特别说明，在评估人员根据经验一般不能获悉的情况下评估机构及评估人员不承担任何责任！

四、价值类型及其定义

本次评估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。

根据《中国资产评估协会关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》第十条，人民法院委托司法执行财产处置资产评估的价值类型一般为市场价值。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本次评估现场勘查日为 2022 年 4 月 28 日，由于委托方未做要求，本次评估以现场勘查之日作为评估基准日，即 2022 年 4 月 28 日。

本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，经济行为依据、资产权属依据、取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

1. 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国拍卖法》（2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修订）；

4. 《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》（法释〔2009〕16 号，2009 年 11 月 20 日起施行）；



5. 《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，自2012年1月1日起施行）；
6. 《广东省高级人民法院关于委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（粤高法发〔2004〕21号，自2004年8月4日起施行）；
7. 《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，自2018年9月1日起施行）；
8. 《中国资产评估协会关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》（中评协〔2019〕14号，自2019年7月1日起施行）；
9. 《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、中国土地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、中国珠宝玉石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，2018年12月10日发布）；
10. 其他相关法律、法规和规范性文件。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；



12、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）。

（三）经济行为依据

1.《惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院委托书》复印件；

（四）资产权属依据

1.《查封财产清单》复印件；

2.《不动产登记结果》。

（五）取价依据

1.《资产评估常用方法与参数手册》；

2.《机电产品报价手册》（2020年版）；

3.评估基准日国债收益率、贷款利率及外汇牌价信息；

4.评估人员现场勘察及收集的有关市场价格资料。

（六）其他依据

1.与本次评估有关的其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估对家具家电采用市场法进行评估。

（二）评估方法的选择理由

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

1、收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种方法是资本化法和未来收益折现法。

2、市场法

市场法是指是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各种评估技术方法的总称。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件：一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的资产及交易活动。

3、成本法

成本法也叫重置成本法，是指在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，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。

由于本次评估的项目涉及家具家电资产，评估人员根据评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、资料收集等情况认真分析后，对资产选用方法如下：

1、由于委估资产为单项资产，不具备独立获利能力，故不宜采用收益法进行评估。

2、由于委托方未能提供委估资产的购置发票及日常维护保养等详细资料，无法确定该批资产的功能性贬值和经济性贬值，故不宜采用成本法进行评估。

3、由于所在周边区域内与委估资产相同或相近的交易案例较多，市场上能提供足够数量的可比资产的交易案例数据，故宜采用市场法进行评估。

（三）评估方法及其公式

市场法：市场法就是通过对可比交易价格的一系列因素进行修正，而得到被估对象在评估基准日的市场状况下的价值。

市场法的计算公式如下：

评估对象市场价值=参照物成交价格×因素调整

因素调整=交易情况×区域因素×时间情况×个别因素

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受委托人的委托，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）接受委托

本公司根据惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院出具的《惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院委托书》（（2022）粤 1391 执 833 号），接受本评估项目委托。

（二）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查及清查

根据批准的评估计划，评估人员与惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院工作人员于 2022 年 4 月 28 日进行现场勘查，主要包括向委托方、产权持有人、有关人员了解资产类别及分布状况等情况；根据委托人提供的资产清单，按资产评估准则的要求，对评估范围内的各项资产进行了现场查勘、核实、记录等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，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，包括资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息等，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并

对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据等。

(六) 评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法（市场法），对评估对象的市场价值进行评定估算，形成初步评估结论。

市场法评估家具家电的具体方法包括直接比较法、相似比较法和市价折扣法。

直接比较法是根据与评估对象基本相同的的市场参照物，通过直接比较来确定评估对象价值的评估方法。

相似比较法是将与评估对象相似的市场参照物作为评估的基础，通过比较、调整评估对象与市场参照物之间的因素差异确定评估对价值的评估方法。

市价折扣法以估测二手市场上参照物的成交价格为基础，考虑到评估对象在销售条件、销售时限等方面的不利因素，结合评估人员的经验或有关规定，设定一个折扣率来估算评估对象价值的方法。

市场法评估的步骤如下：

- （1）对评估对象进行勘察，获取评估对象的基本资料；
- （2）进行市场调查，选择市场参照物；
- （3）确定适当的比较因素，进行差异调整，即评估人员对评估对象与参照物之间存在的实体状态、交易时间、交易地点、交易背景等方面的差异，在对比分析的基础上确定调整系数或调整值；
- （4）计算评估值，即将多个参照物调整后的价格通过算术平均或加权平均来确定评估值。

完成以上评估程序后，项目负责人对评定估算结果进行认真检查核对，对核实的评估结果进行必要的调整，综合分析形成最终评估结论。

(七) 编制出具评估报告

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八) 整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、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

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一) 基本假设

1. 交易假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1) 市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2) 市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3) 市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4) 市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5) 市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6) 市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 本次评估假设被评估资产在现有用途不变情况下原地持续使用。

(二) 评估条件假设

1. 评估外部条件假设

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；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；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。

2. 对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息及其他重要资料等）是**真实的、完整的、合法的和有效的**。

本次评估在很大程度上依赖委托人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、实地调查等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

4. 其他假设条件

（1）除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①评估对象的性能、品质、质量、功能、内部结构等均被假设是正常的；②评估对象均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、

存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

(2) 根据委托方提供的资料显示，评估对象在评估基准日已被查封，由于本次评估目的是为委托方依法对资产进行司法拍卖处置提供资产的市场价值作为参考依据，本次评估结果没有考虑查封等权利限制对评估对象市场价值的影响，提醒报告使用者注意！

(3) 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估对象的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估对象可见部分的观察。我们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，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，经采用市场法分析和测算，得出评估对象在评估基准日（2022年4月28日）的市场价值为人民币12640元，大写人民币壹万贰仟陆佰肆拾元整，详细评估结果详见附件《家具家电评估结果明细表》。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日起为一年，即2022年4月28日至2023年4月27日止。

十一、特别事项说明

1. 本评估结论为委托人确定惠州大亚湾西区沿河路1号海惠花园28栋二单元1401号房的室内财产价值提供参考依据。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。敬请报告使用者注意。

2. 本评估资产范围以委托人委托的资产范围及其提供的资料为依据。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。敬请报告使用者注意。

3. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允价格，没有考虑可能存在的查封、抵押、债务等情况，以及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它不可抗力对资产价值的影响。

4. 对于评估中可能存在影响评估结果的其它瑕疵事项，资产评估委托人在委托评估时未作特别说明，在评估人员根据经验一般不能获悉的情况下评估机构及评估人员不承担任何责任。

5. 评估机构对评估报告具有最终解释权。

6. 评估基准日期后重大事项

本次评估中，现场勘查日的资产数量与委托方申报的数量符合，若评估基准日后，有效期以内资产数量及作价标准发生变化时应进行调整事项：

(1) 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(2) 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7. 重要的利用专家工作及报告情况：本评估报告未引用其他机构报告内容。

8. 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

现场调查受限：由于受客观条件的限制，评估人员未能对家电设备开机运行，目前均处于闲置状态，且被查封，根据委托方介绍，评估对象在查封前能正常使用。评估机构不对上述委评资产性能使用作任何保证，**特请报告使用者注意！**

9. 未决事项、法律纠纷等不确定因素：本次评估项目除《惠州市大亚

湾经济技术开发区人民法院委托书》中反应的法律诉讼外，我们未获得其他未决事项和法律纠纷事项，评估结果未考虑上述事项的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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评估对象可实现价格的保证。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用

本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本评估报告的提交日期为 2022 年 5 月 23 日。

十四、资产评估专业人员签名和评估机构机构印章

广东翰华资产与土地房地产 法定代表人：
评估有限公司

中国·惠州 资产评估师：

二〇二二年五月二十三日 资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件一：《家具家电评估结果明细表》；
- 附件二：评估对象地理位置图；
- 附件三：评估对象照片；
- 附件四：《惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院委托书》复印件；
- 附件五：《查封财产清单》复印件；
- 附件六：《不动产登记结果》复印件；
- 附件七：广东省财政厅发布的评估机构登记备案公告；
- 附件八：评估机构法人营业执照；
- 附件九：签字资产评估师资格证书；

家具家电评估结果明细表

评估基准日：2022年4月28日

委托单位：惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院

产权持有人：许玉明

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	生产厂家	生产日期	数量	计量单位	评估单价	评估总价	备注
1	冰箱	BCD-571WDPF	海尔	/	1	台	1200	1200	
2	电脑主机			/	1	台	600	600	
3	显示屏	2032GWPLUS	三星	/	1	台	300	300	
4	电视	长1.3 宽0.76 59寸	创维	/	1	台	500	500	
5	空调-立式	KFR-72LW/E1(72568L1)A1-N1	格力	/	1	台	2000	2000	
6	空调-挂式	KFR-26GW/(26583)FNAa-A3	格力	2014.6	2	台	600	1200	
7	电热水器	LJSQ18-10U1	万家乐	/	1	台	200	200	
8	洗衣机	TQG70-1208B	统帅	/	1	台	200	200	
9	餐桌	长1.2米 宽0.8米 高0.76米		/	1	个	300	300	
10	餐椅	长0.5米 宽0.45米 高0.9米		/	6	个	30	180	
11	床	(长2.2米 宽1.5米)+(长2.0米宽1.3米 上下铺)+(长2.4米 宽2.0米)		/	3	个	/	3200	含床垫
12	床头柜	长0.5米 宽0.4米 高0.5米		/	3	个	50	150	
13	衣柜	长2.1米 宽0.6米 高2.1米			1	个	300	300	
14	婴儿床	长1.0米 宽0.6米 高0.7米			1	个	80	80	
15	婴儿座椅				1	个	30	30	
16	沙发	1个贵妃位+1个单人位+1个双人位			1	套	1000	1000	
17	茶几	长1.3米 宽0.6米 高0.45米			1	个	200	200	
18	柜子	宽0.8米 进深0.35米 高2.3米			2	个	150	300	
19	办公椅				1	个	50	50	
20	电视柜	长2.8米 宽0.35米 高0.46米			1	个	250	250	
21	电脑桌	(长1.7米宽0.6米)+(长1.0宽0.5米) 高0.8米			2	个	200	400	
合计								12640	/