

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司法拍卖涉及的  
黄明亮一批家电家私  
资产评估报告

方圆资评字[2022]第 0612 号

(共 1 册, 第 1 册)

广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年六月十七日

## 目 录

声 明 .....	2
资产评估报告·摘要 .....	3
资产评估报告·正文 .....	5
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的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 .....	6
四、价值类型 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设 .....	11
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	12
十二、评估报告使用限制说明 .....	13
十三、资产评估报告日 .....	14
十四、评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字 .....	14
评 估 报 告 附 件 目 录 .....	15

## 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，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

七、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其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。资产评估专业人员已经核对了所有资料的原件，报告中所附附件复印件与原件完全一致。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

九、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

## 东莞市第一人民法院拟司法拍卖涉及的

### 黄明亮一批家电家私

### 资产评估报告·摘要

方圆资评字[2022]第 0612 号

#### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告书全文。

广东方圆土地房地产资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司法拍卖涉及的黄明亮一批家电家私在 2022 年 6 月 16 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

**产权持有单位：**黄明亮

**评估目的：**东莞市第一人民法院拟司法拍卖，需要对所涉及的黄明亮一批家电家私进行评估，以确定其在评估基准日 2022 年 6 月 16 日的市场价值，为该经济行为提供资产价值的参考。

**评估对象和评估范围：**评估对象为东莞市第一人民法院拟司法拍卖涉及的黄明亮一批家电家私市场价值；评估范围为东莞市第一人民法院依法查封放置于东莞市东城区运河东一路 118 号新世纪河畔广场 1732 号房的黄明亮所有的一批家电家私。外观新旧程度一般，维护与保养状况一般。由于受勘察现场和客观因素的限制无法进行功能测试，设定家电均可正常使用。详见附件《资产评估明细表》。

**价值类型：**市场价值。

**评估基准日：**2022 年 6 月 16 日。

**评估方法：**成本法。

**评估结论：**本次采用成本法进行评估，经评定估算，东莞市第一人民法院拟司法拍卖涉及的黄明亮一批家电家私在评估基准日 2022 年 6 月 16 日所表现的市场价值为 ¥1,820.00 元（大写为人民币壹仟捌佰贰拾元整）。详见附件《资产评估明细表》。

**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 6 月 16 日起至 2023 年 6 月 15 日止。

**重大特别事项：**

1、本报告中资产评估值不含增值税。

2、本次评估假设委估资产在产权主体发生变动后，仍将按其现行用途及方式移地继续使用，且运杂费及安装调试费由购买者自行承担，本次评估结果不包含拍卖后委估设备的运杂费及安装调试费。

3、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，欲了解本评估项目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司法拍卖涉及的

### 黄明亮一批家电家私

### 资产评估报告·正文

方圆资评字[2022]第 0612 号

东莞市第一人民法院：

广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司接受贵院的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对东莞市第一人民法院拟司法拍卖涉及的黄明亮一批家电家私在 2022 年 6 月 16 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的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）产权持有单位：黄明亮

（三）其他评估报告使用人：本资产评估报告仅供委托人、委托人进行司法程序所涉及的相关单位及个人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，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

项目基本情况：根据东莞市第一人民法院提供的“（2022）粤 1971 执 4621 号”《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》、“（2022）粤 1971 执 4621 号”《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》，需要确定黄明亮一批家电家私的拍卖参考价。

故本次评估目的为：东莞市第一人民法院拟司法拍卖，需要对所涉及的黄明亮一批家电家私进行评估，以确定其在评估基准日 2022 年 6 月 16 日的市场价值，为该经济行为提供资产价值的参考。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为东莞市第一人民法院拟司法拍卖涉及的黄明亮一批家电家私市场价值；评估范围为东莞市第一人民法院依法查封放置于东莞市东城区运河东一路 118 号新世纪河畔广场 1732 号房的黄明亮所有的一批家电家私。详见附件《资产评估明细表》。

评估人员现场勘察时，委估对象放置于东莞市东城区运河东一路 118 号新世纪河畔广场 1732 号房，委估资产为一批家电家私，现已被法院查封，外观新旧程度一般，维护与保养状况一般。由于受勘察现场和客观因素的限制无法进行功能测试，设定家电均可正常使用。

委托人未提供委估资产的购置发票、购买合同等产权证明资料，评估时依据委托人提供的“（2022）粤 1971 执 4621 号”《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》、“（2022）粤 1971 执 4621 号”《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》界定委估资产产权人为黄明亮，及评估对象和评估范围界定为东莞市第一人民法院拟司法拍卖涉及的黄明亮所有的一批家电家私。

本次委估资产规格型号、出厂日期、生产厂家等数据以现场勘查为准，具体详见附件《资产评估明细表》。

### 四、价值类型

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

市场价值定义：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

本项目资产评估基准日是 2022 年 6 月 16 日。

本项目所选取的评估基准日是依据本次评估的特定目的确定，以现场勘察日为评估基准日，该评估基准日能全面地反映被评估资产的状况，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

本次评估，一切取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 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》（主席令[2016]第46号，2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，2021年1月1日起实施）；
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，2018年9月1日起实施）；
4. 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号，2019年11月22日公布）；
5. 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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37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——资产评估报告》（中评协〔2018〕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——资产评估方法》中评协〔2019〕35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. 《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）权属依据

1. “(2022)粤1971执4621号”《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》、“(2022)粤1971执4621号”《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》；
2. 其他权属证明文件。



#### （四）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 阿里巴巴、马可波罗、爱采购、中国供应商、中国机电产品交易网等网站；
3. 评估人员对资产勘察、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

##### 1、评估方法适用性分析

根据《资产评估执业准则》，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

##### 1.1 市场法适用性分析

资产评估中的市场法，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：

评估价值=参照物市场价值×交易因素调整系数×时间因素调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数。

对于本次评估的家电家私，由于所在周边区域内与委托评估对象在设备型号、设备现状相同或相近的二手设备交易案例均较少，且难以收集到具体交易详细信息，因此，不宜采用市场法进行评估。

##### 1.2 收益法适用性分析

资产评估中的收益法，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。

利用收益法评估的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；

由于本次评估的资产不具有独立获利能力，且委托人及产权持有者未能提供相关财务经营的数据，因此，对本次委托评估对象不宜采用收益法进行评估。

### 1.3 成本法适用性分析

资产评估中的成本法，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，得到的乘积作为评估值。对于本次委托评估的家电家私，由于成本法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，因此，宜采用成本法进行评估。

### 2、评估方法选择

评估人员进行了现场勘察，并以委托人提供的资料作为评估的主要依据。本次评估目的是为委托人对委估资产拟司法处置提供价值参考。根据委托人提供的有关资料，在评估人员认真进行核算的基础上，认为宜采用成本法确定评估对象的评估价值。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

#### 2.1 重置全价的确定

重置全价=家电家私购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用

#### 2.2 成新率的确定

计算公式如下：

$$\eta_{\text{综合}} = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： $\eta_1$ =理论成新率

$\eta_2$ =现场勘察成新率

式中理论成新率根据该项家电家私的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

### 3、评估值的确定

根据本次评估的目的及评估对象实际情况，本次评估假设为机器设备按照现行用途移地继续使用，则本次评估不考虑原设备的运杂费及安装调试费及资金成本，且委估机器设备拍卖后产生的运杂费及安装调试费由购买者自行承担，故不考虑拍卖后委估设备的运杂费及安装调试费及资金成本，则

$$\text{评估值} = \text{设备购置价格} \times \text{综合成新率}$$

## 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

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### （二）前期准备

1. 拟定评估计划
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

对评估人员培训：为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估计划，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### （三）现场调查、资料收集及核查验证

根据委托人提供的资产评估申报资料，评估人员对评估对象和纳入评估范围的机器设备进行了必要的调查。

#### 1、资产核实

##### （1）初步审查和完善资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时做好记录，在现场勘测时对“资产评估明细表”进行完善。

##### （2）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在委托人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况。

##### （3）补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：表、

实相符。

2、评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，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。

#### （四）评定估算

评估人员在必要的市场调查、询价的基础上，对委估资产选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了委估资产价值。

#### （五）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，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。

#### （六）工作底稿归档

提交评估报告后，根据评估有关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项目档案存档。

### 九、评估假设

资产评估假设是依据现有知识和有限事实，通过逻辑推理，对资产评估所依托的事实或前提条件作出的合乎情理的推断或假定。资产评估假设也是资产评估结论成立的前提条件。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

#### （一）前提假设

1. 公开市场假设：是假定在公开市场上交易的资产，或拟在公开市场上交易的资产，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，对资产的功能、用途及其交易价格等能做出理智的判断。公开市场假设以资产在公开市场上可以公开买卖为基础。

2. 交易假设：假定所有待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。

#### （二）基本假设

1. 假设评估对象涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。
2. 假设评估对象涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。
3. 假设评估固定资产符合拍卖要求，拍卖手续已经获得批准。

### （三）具体假设

1. 对本次纳入评估范围内的资产，委托人可以进行有效的查封拍卖，且不存在权属争议。

2. 委托人所提供的有关资料真实、合法、完整。

3. 假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

4. 评估人员在委托人指定人员带领下对评估对象进行了现场勘察。经现场勘察，本次评估的资产为一批家电家私，现已被法院查封，外观新旧程度一般，维护与保养状况一般。由于受勘察现场和客观因素的限制，评估人员未能对委估家电进行功能性测试，假定委估家电既定用途不变和功能正常；本次评估范围内的家电按照现行用途及方式移地继续使用。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

本次采用成本法进行评估，经评定估算，东莞市第一人民法院拟司法拍卖涉及的黄明亮一批家电家私在评估基准日 2022 年 6 月 16 日所表现的市场价值为¥1,820.00 元（大写为人民币壹仟捌佰贰拾元整）。详见附件《资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1. 委托人及相关当事方和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，应对其提供资料的真实性、合法性和有效性负责，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

2. 本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押等所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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评估结

论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设等发生变化时，评估结果将会失效。

3. 对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托人及相关当事方未做出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及签字资产评估师不承担责任。

4. 我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

5. 由于评估工作本身性质所限，以及资产结构、存放地点、技术性能等情况的限制，对委估资产仅进行一般性察看，未对其内在质量做技术测试，一切涉及规格质量合格的认定事项应以专业技术鉴定为准。

6. 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：

6.1. 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；

6.2. 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。

7. 本报告中资产评估值不含增值税。

8. 本次评估假设委估资产在产权主体发生变动后，仍将按其现行用途及方式移地继续使用，且运杂费及安装调试费由购买者自行承担，本次评估结果不包含拍卖后委估设备的运杂费及安装调试费。

**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、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. 评估报告的使用有效期通常为一年，即自评估基准日 2022 年 6 月 16 日起至 2023 年 6 月 15 日止。但是，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使用评估报告。

6. 如果存在评估报告日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，本报告含有若干附件，附件构成本报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 6 月 17 日。

### 十四、评估师签字盖章、评估机构盖章

资产评估师：广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司

资产评估师：

二〇二二年六月十七日

## 评估报告附件

### 目录

- 一、《资产评估明细表》；
- 二、委估资产照片复印件；
- 三、委托人提供的资料复印件；
- 四、资产评估师承诺函；
- 五、资产评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 六、资产评估机构资质证书复印件；
- 七、资产评估师资格证书复印件。