

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

拟财产处置涉及黄昌建、黄华华、黄美萍所拥有的位于东莞市樟木头镇雍
景花园景成阁六楼C室屋内家私家电评估项目
资产评估报告

恒之信资评报字[2022]第 HZX22BB588 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8月2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	6
(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	11
(九)、评估假设	13
(十)、评估结论	14
(十一)、特别事项说明	14
(十二)、资产评估报告使用限制说明	15
(十三)、资产评估报告日	16
(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、摘要

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黄昌建、黄华华、黄美萍所拥有的位于东莞市樟木头镇雍景花园景成阁六楼 C 室屋内家私家电评估项目在 2022 年 7 月 27 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：本次资产评估对象和评估范围为东莞市第一人民法院拟财产处置涉及黄昌建、黄华华、黄美萍所拥有的位于东莞市樟木头镇雍景花园景成阁六楼 C 室屋内家私家电评估项目。（详见资产评估明细表）

评估基准日：2022 年 7 月 27 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 1,330 元。大写为人民币壹仟叁佰叁拾元整。

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、正文

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黄昌建、黄华华、黄美萍所拥有的位于东莞市樟木头镇雍景花园景成阁六楼 C 室屋内家私家电评估项目在 2022 年 7 月 27 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: 黄昌建、黄华华、黄美萍

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，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黄昌建、黄华华、黄美萍所拥有的位于东莞市樟木头镇雍景花园景成阁六楼 C 室屋内家私家电评估项目。（详见资产评估明细表）。

经评估人员实地勘查，委估资产处于法院查封状态，维护保养状况较差。

（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

《东莞市第一人民法院委托书》未注明评估基准日，故本次评估以现场勘查日为评估基准日，即评估基准日为 2022 年 7 月 27 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）、《东莞市第一人民法院委托书》。

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)、《东莞市第一人民法院委托书》;
- (2)、《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

本次委估资产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

收益法是指通过将被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

成本法是指通过估测被评估资产的重置成本,然后估测被评估资产已存在的各种贬值,并将其从重置成本中予以扣除资产实体性贬值、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价值,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,然后用重置成本与成新率相乘,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,评估人员采用市场法对委估资产进行评估。

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

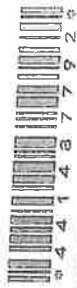
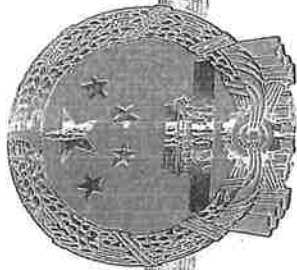
根据法律、法规和资产评估准则的相关规定,本次评估履行了适当且必要的评估程序。具体实施过程如下:

1、明确业务基本事项



现场勘察图片 (二)





统一社会信用代码

91441900752853903D

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 广东恒之信土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 郭希发

经营范围 房地产价格评估; 土地价格评估; 资产评估; 资产评估; 评估咨询服务及其项目可行性研究。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 人民币叁佰万元

成立日期 2003年07月16日

营业期限 长期

住所 东莞市南城区胜和路胜和广场C栋12C1室



登记机关

2022

年04月14日

请于每年6月30日前报送年度报告, 逾期将受到信用惩戒和处罚。
途径: 登陆企业信用信息公示系统, 或“东莞市场监管”微信公众号。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

广东省财政厅

粤财评备〔2022〕21号

广东省财政厅关于广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司等13家机构的变更备案公告

广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司、广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司、广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司、广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司、汕头市铭信资产评估土地房地产估价有限公司、广东新博土地房地产资产评估有限公司、广州上德行土地房地产与资产评估咨询有限公司、广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司肇庆分公司、广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司、广东恒之信土地房地产资产评估有限公司、广东国盛资产房地产土地评估有限公司、广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司、广东卓越土地房地产评估咨询有限公司等13家机构报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的有关规定，予以变更备案。

上述机构的变更信息如下表所示，并已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

公司名称	变更项目	变更内容
广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司	股东	股东由刘春园、李峻峰、沈建新、赵亚、周泳飞、吉俊山、朱洪权等7人变更为刘春园、李峻峰、沈建新、赵亚、周泳飞等5人。
广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司	股东	股东由王岚、何志婷、邱爽、罗叔辉等4人变更为王岚、何志婷、邱爽、王岩、邹明明等5人。
广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	股东	股东由刘志锋、陈翠笑、文应乾、梁锦波、龙小波等5人变更为刘志锋、陈翠笑、文应乾、梁锦波等4人。
广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	名称及股东	1. 名称由阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司变更为广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司。 2. 股东由黄真维、莫朝华、陈文雄、林朝霞等4人变更为黄真维、莫朝华、林保义、成铎荣等4人。
汕头市铭信资产评估土地房地产估价有限公司	法定代表人	法定代表人由廖承杨变更为郑会淞。
广东新博土地房地产资产评估有限公司	股东	股东由周润霖、张志兰、张慧、肖立娟、黄晨辉等5人变更为周润霖、张志兰、张慧、肖立娟等4人。
广州上德行土地房地产与资产评估咨询有限公司	股东	股东由华灿辉、戴玉霞、付佳友、陆德志、刘放等5人变更为华灿辉、戴玉霞、付佳友、陆德志等4人。
广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司肇庆分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由陈健平变更为袁玉明。
广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司	股东	股东由田律、曾凡毅、王丽丽、罗柳涛、李强等5人变更为田律、曾凡毅、王丽丽、曾伟豪等4人。

公司名称	变更项目	变更内容
广东恒之信土地房地产资产评估有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由熊红梅变更为郭希发。 2. 股东由熊红梅、熊敏超、罗治友、龙湘之、鹿全新等 5 人变更为郭希发、奉秋霞、罗治友、龙湘之、鹿全新等 5 人。
广东国盛资产房地产土地评估有限公司	股东	股东由谭祖宇、林声雄、邓铭辉、周宗亮、黄慧等 5 人变更为谭祖宇、林声雄、邓铭辉、周宗亮、周志权等 5 人。
广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司	股东	股东由郑国伟、郑彬、廖文华等 3 人变更为郑国伟、郑彬、杨霄等 3 人。
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	股东	股东由陈智华、黄伟英、亢冬伟、方锐泉、涂铭等 5 人变更为陈智华、黄伟英、亢冬伟、方锐泉、涂铭、毛丽丽等 6 人。

特此公告。



公开方式：主动公开

抄送：省档案馆。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：鹿全新

性别：男

登记编号：32120012

单位名称：广东恒之信土地房地产
资产评估有限公司

初次执业登记日期：2012-06-11

年检信息：通过（2021-05-11）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

鹿全新

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2021-05-21



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：傅泽运

性别：男

登记编号：44210223

单位名称：广东恒之信土地房地产
资产评估有限公司

初次执业登记日期：2021-08-06

年检信息：通过（2022-07-08）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：傅泽运

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-07-11



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>