

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委托涉及司法执行财产处置的  
彭泽旋所有的一套多联式空调系统的市场价值评估项目

## 资产评估报告

评估报告编号：广量资[2022]第 154 号  
(共一册，第一册)

广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司

地址：东莞市南城区黄金路 1 号东莞天安数码城 B 区 2 号 807 号

电话：0769-39003333 传真：0769-39003333-8161

# 目 录

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 声明 .....                     | 1  |
| 资产评估报告·摘要 .....              | 3  |
| 资产评估报告·正文 .....              | 6  |
| 一、委托人、资产持有者、其它评估报告的使用人 ..... | 6  |
| 二、经济行为及评估目的 .....            | 7  |
| 三、评估对象和评估范围 .....            | 7  |
| 四、价值类型和定义 .....              | 8  |
| 五、评估基准日 .....                | 8  |
| 六、评估依据 .....                 | 9  |
| 七、评估方法 .....                 | 10 |
| 八、评估程序实施过程和情况 .....          | 11 |
| 九、评估假设 .....                 | 14 |
| 十、评估结论 .....                 | 15 |
| 十一、特别事项说明 .....              | 16 |
| 十二、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 ..... | 18 |
| 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。

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资产评估报告的使用人。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的财产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师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。

八、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。

九、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。

十、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用人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资产评估报告使用期限。

十一、未经委托人书面许可，未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定及相关当事人另有约定除外。

# 东莞市第一人民法院委托涉及司法执行财产处置的彭泽旋 所有的一套多联式空调系统的市场价值评估项目

## 资产评估报告·摘要

广量资[2022]第154号

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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。

广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司接受东莞市第一人民法院委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对东莞市第一人民法院委托涉及司法执行财产处置的彭泽旋所有的一套多联式空调系统的市场价值进行了评估工作。本项目资产评估专业人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委估资产在2022年7月1日所表现的市场价值作出了公允反映，概况如下：

### 一、经济行为及评估目的

根据委托人提供的《东莞市第一人民法院委托书》（2020）粤1971执1104号、《广东省东莞市第一人民法院查封（扣押）财产清单》，委托人裁定对被执行人彭泽旋所有的被封存在东莞市厚街镇湖景路海逸御峰4031号的一套多联式空调系统执行财产处置。

本次评估目的是为东莞市第一人民法院确定财产处置参考价提供参考。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象：本次评估对象为东莞市第一人民法院委托涉及司法执行财

产处置的彭泽旋所有的一套多联式空调系统。

评估范围：存放于东莞市厚街镇湖景路海逸御峰 4031 号彭泽旋所有的一套多联式空调系统的本体及附件，详见下表：

| 序号 | 设备名称            | 设备明细                     | 规格型号             | 单位 | 数量 | 制造日期    | 存放位置 | 备注   |
|----|-----------------|--------------------------|------------------|----|----|---------|------|--|
| 1  | 彭泽旋所有的一套多联式空调系统 | 三菱电机多联式空调（热泵）机组 R410 变频器 | PUHY-P350YRKC-A  | 台  | 1  | 2017年9月 | 1楼   | 多联式空调系统一套包含三菱牌多联式空调（热泵）机组（主机1台、辅助设备8台）、格力牌风管送风式空调机组设备1台及相关辅助材料如电线等，除三菱电机多联式空调（热泵）机组 R410 变频器未安装，其余机组已安装。 |
|    |                 | 三菱电机多联式空调（热泵）机组          | PEFX-P125VMA-E-S | 台  | 1  | 2017年9月 | 1楼   |  |
|    |                 | 三菱电机多联式空调（热泵）机组          | PEFX-P63VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年6月 | 1楼   |  |
|    |                 | 三菱电机多联式空调（热泵）机组          | PEFX-P32VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年9月 | 2楼   |  |
|    |                 | 三菱电机多联式空调（热泵）机组          | PEFX-P25VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年7月 | 2楼   |  |
|    |                 | 三菱电机多联式空调（热泵）机组          | PEFX-P22VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年6月 | 2楼   |  |
|    |                 | 三菱电机多联式空调（热泵）机组          | PEFX-P32VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年9月 | 3楼   |  |
|    |                 | 三菱电机多联式空调（热泵）机组          | PEFX-P56VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年5月 | 3楼   |  |
|    |                 | 三菱电机多联式空调（热泵）机组          | PEFX-P25VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年6月 | 3楼   |  |
|    |                 | 格力风管送风式空调机组              | FGR2.6/C1Na(I)   | 台  | 1  | 2017年7月 | 1楼   |  |

具体评估范围详见《广东省东莞市第一人民法院查封（扣押）财产清单》。

经委托人确认评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### 三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

### 四、评估基准日

本次评估基准日为 2022 年 7 月 1 日。

## 五、评估方法

本次评估采用成本法进行评估。

## 六、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序对被评估资产在评估基准日的市场价值采用成本法进行了评估。经实施评估程序后，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件前提下，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

在评估基准日，列入评估范围的资产不含增值税的评估价值为人民币**99,450**元（大写为人民币**玖万玖仟肆佰伍拾**元整），评估结论详细情况见《资产评估结果明细表》。

## 七、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 7 月 1 日起至 2023 年 6 月 30 日止。

## 八、特别事项说明

提请报告使用人在使用本报告评估结论时，应关注本报告中载明的“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。

# 东莞市第一人民法院委托涉及司法执行财产处置的彭泽旋 所有的一套多联式空调系统的市场价值评估项目

## 资产评估报告·正文

广量资[2022]第154号

东莞市第一人民法院：

广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司受贵方委托，根据国家有关资产评估的规定，依据客观、独立、科学、公正的原则，采用公认的资产评估方法，对东莞市第一人民法院委托涉及司法执行财产处置的存放于东莞市厚街镇湖景路海逸御峰4031号彭泽旋所有的一套多联式空调系统的市场价值进行了评估工作。本项目资产评估专业人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委估资产在2022年7月1日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、资产持有者、其它评估报告的使用人

(一) 委托人：东莞市第一人民法院

联系人：梁光伟

联系电话：0769-88677615

(二) 资产持有者（被执行人）：彭泽旋

(三) 委托人与资产持有者（被执行人）关系：

根据委托人提供的《东莞市第一人民法院委托书》（2020）粤1971执1104号，委托人为案件的执行人，资产持有者为案件的被执行人。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用人：

根据《东莞市第一人民法院委托书》（2020）粤1971执1104号，本评估报告的使用人为委托人以及国家法律法规明确的评估报告使用人。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、经济行为及评估目的

根据委托人提供的《东莞市第一人民法院委托书》（2020）粤 1971 执 1104 号、《广东省东莞市第一人民法院查封（扣押）财产清单》，委托人裁定对被执行人彭泽旋所有的被封存在东莞市厚街镇湖景路海逸御峰 4031 号的一套多联式空调系统执行财产处置。

本次评估目的是为东莞市第一人民法院确定财产处置参考价提供参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本次评估对象为东莞市第一人民法院委托涉及司法执行财产处置的存放于东莞市厚街镇湖景路海逸御峰 4031 号彭泽旋所有的一套多联式空调系统。经现场勘查，资产为一套多联式空调系统，包含三菱牌多联式空调（热泵）机组（主机 1 台、辅助设备 8 台）、格力牌风管送风式空调机组设备 1 台及相关辅助材料如电线等，除三菱电机多联式空调（热泵）机组 R410 变频器未安装，其余机组已安装，未投入使用，总体保养状况一般，外观成色一般。

本次评估对象和范围以现场勘查时的清查数量为准，该数量由资产评估专业人员和委托人等现场盘点并确认。详见下表：

| 序号 | 设备名称            | 设备明细                     | 规格型号             | 单位 | 数量 | 制造日期    | 存放位置 | 备注   |
|----|-----------------|--------------------------|------------------|----|----|---------|------|--|
| 1  | 彭泽旋所有的一套多联式空调系统 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组 R410 变频器 | PUHY-P350YRKC-A  | 台  | 1  | 2017年9月 | 1楼   | 多联式空调系统一套包含三菱牌多联式空调(热泵)机组(主机1台、辅助设备8台)、格力牌风管送风式空调机组设备1台及相关辅助材料如电线等,除三菱电机多联式空调(热泵)机组 R410 变频器未安装,其余机组已安装。 |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组          | PEFX-P125VMA-E-S | 台  | 1  | 2017年9月 | 1楼   |  |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组          | PEFX-P63VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年6月 | 1楼   |  |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组          | PEFX-P32VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年9月 | 2楼   |  |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组          | PEFX-P25VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年7月 | 2楼   |  |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组          | PEFX-P22VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年6月 | 2楼   |  |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组          | PEFX-P32VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年9月 | 3楼   |  |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组          | PEFX-P56VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年5月 | 3楼   |  |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组          | PEFX-P25VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年6月 | 3楼   |  |
|    |                 | 格力风管送风式空调机组              | FGR2.6/C1Na(I)   | 台  | 1  | 2017年7月 | 1楼   |  |

#### 四、价值类型和定义

(一) 价值类型及其选取: 资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经资产评估专业人员与委托人充分沟通后,根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件,选定市场价值作为本次评估报告评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义: 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 7 月 1 日。

本评估报告中所采用的取价标准是评估基准日的标准。至本评估结果提供时，国家宏观政策及市场状况与评估基准日时相比未发生任何重大变化。

## 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》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
2. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖的若干规定》（最高人民法院法释[2011]21号）；
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》（最高人民法院法释〔2018〕15号）；
4. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；
5. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### （二）主要评估准则依据

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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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——资产评估程序》（中评协[2018]36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——机器设备》（（中评协〔2017〕39号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《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) 取价标准依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 近期市场交易价格信息、互联网和电话询价结果；
3. 资产评估专业人员现场勘查、核查、验证以及市场调查收集到的有关资料及有关市场价格资料。

### (四) 经济行为文件

1. 《东莞市第一人民法院委托书》(2020)粤1971执1104号。

### (五) 相关资料

1. 《广东省东莞市第一人民法院查封(扣押)财产清单》；
2. 委托人提供的其他资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的介绍

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

#### 1. 市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

#### 2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估技术方法。

#### 3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本(更新重置成本),然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估技术方法。

### (二) 评估方法选取及理由

本次评估选用的评估方法为成本法;本次评估方法选用主要有以下考

虑:

委托评估对象不能单独产生收益,不宜采用收益法进行评估。由于市场上与委估资产相同或近似的交易实例较少,在市场上难以找到与评估对象型号、现状相同或相近的交易案例,不宜采用市场法。由于通过市场交易价格资料易于确定设备本体重置成本,并能根据资料和经验测算出各种贬值程度,因此可以采用成本法。故本次评估采用成本法进行评估。

### (三) 评估方法定义

#### I. 成本法

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值,将重置成本扣减各种贬值作为资产评估值的一种方法。

成本法计算公式为:

$$V=C-D1-D2-D3=C \times q$$

式中: V-待估资产评估值

C-待估资产重置成本

D1-实体性贬值

D2-功能性贬值

D3-经济性贬值

q=待估资产综合成新率

#### 1. 重置成本的确定

重置成本包括购置或购建待估资产所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。

#### 2. 完工百分比的确定

完工百分比法是根据完工的比例确认收入和成本,完工百分比法衡量完工进度可以采用以下三种方法:成本法、工作量法、实际测定法。资产评估专业人员根据设备的现状判断完工百分比。

#### 3. 实体性贬值的确定

设备在使用过程中，零部件受到摩擦、冲击、振动或交变荷载的作用，使得零件或部件产生磨损、疲劳等破坏，其结果是零部件的几何尺寸发生变化，精度降低，疲劳寿命缩短等。设备在闲置过程中，由于受到自然界中的有害气体、雨水、射线、高温、低温等得侵蚀，也会出现腐蚀、老化、生锈、变质等现象。资产评估专业人员根据设备的状态，来判断贬值程度。常用的确定方法包括观察法和使用年限法。

观察法就是资产评估专业人员通过现场观察设备的宏观症状，查阅注塑机的历史资料，了解设备的使用情况、磨损情况、维修保养情况、工作负荷、工作精度等，结合委估资产的现场勘察情况，依据经验判断设备的磨损程度和贬值率，得出观察法成新率。

使用年限法通过对照待估资产品牌、技术参数，根据已使用年限、经济使用年限和尚可使用年限，测算出待估资产的使用年限法成新率。

最后，对年限法成新率和观察法成新率分别赋予权重后确定实体性贬值成新率，对无铭牌或铭牌上未找到生产日期等其它相关参数的采用观察法确定实体性成新率。

#### 4. 功能性贬值的确定

由无形磨损而引起资产价值的损失称为机器设备的功能性贬值，主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面。超额投资成本是由于技术进步、新技术、新材料、新工艺不断出现、使得相同功能的新设备的制造成本比过去降低。超额运营成本是由于新技术的发展，使得新设备在运营费用上低于老设备。

#### 5. 经济性贬值的确定

机器设备的经济性贬值是外部因素引起的贬值。这些因素包括：由于市场竞争的加剧，产品需求减少，导致设备开工不足，生产能力相对过剩；原材料、能源等得提价，造成成本提高，而生产的产品售价没有相应提高；

国家有关能源、环境保护等限制或削弱产权的法律、法规导致产品生产成本提高，或者使设备强制报废，缩短了设备的正常使用寿命。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2022 年 7 月 1 日开始，2022 年 7 月 13 日出具正式评估报告，整个评估工作分六个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

接受委托人委托，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，并制订出资产评估工作计划。

### （二）现场评估阶段

受东莞市第一人民法院的委托，资产评估专业人员到现场对实物进行了调查、记录，收集相关资料，向有关人员了解委托评估资产的现况，并对现场勘查记录和相关资料进行归纳分析整理。

资产评估专业人员听取委托人有关人员的相关介绍，了解评估对象的历史及现状，关注评估对象的法律权属，对提供的资料进行核审、鉴别，通过问、观、查等方式，了解资产的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触资产管理人员及操作人员，调查资产的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。

### （三）评定估算

根据委估资产的实际状况和特点，制订资产的具体评估方法；

资产评估专业人员在必要的市场调查、询价的基础上，对产权持有人的该项资产选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了产权持有人的资产价值。

### （四）评估汇总阶段

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、

撰写资产评估报告和资产评估说明，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，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。

### （五）提交报告阶段

2022年7月13日出具正式资产评估报告。

### （六）工作底稿归档

提交资产评估报告后，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归档。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。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，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 交易假设：交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定所有待评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。

3. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、频度、环境等情况合法的、有效的持续使用下去，并未考虑各项资产各自的最佳利用，并在可预见的使用期内，不发生重大的变化。

4. 假设评估对象所涉及的资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

5. 假设评估范围内的资产真实、完整、不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权及担保事宜，不存在其他限制交易的事项。



## （二）一般性假设

1. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
2. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
3. 本次评估以委托人及相关当事人提供的有关法律性文件和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；
4. 影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化，企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
5. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

## （三）特别假设

1. 本次评估涉及的资产适用现状用途和移地续用假设。
2. 除在本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所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；
  - ②所有被评估资产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。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。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

当以上各项假设不成立时，评估结果自然失效。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照

必要的评估程序对被评估资产在评估基准日的市场价值采用成本法进行了评估。经实施评估程序后，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件前提下，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

在评估基准日，列入评估范围的资产不含增值税的评估价值为人民币**99,450**元（大写为人民币**玖万玖仟肆佰伍拾**元整），评估结论详细情况见《资产评估结果明细表》。

## 十一、特别事项说明

1. 在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响；

2. 本次估价未考虑未来市场环境之变化和特殊交易方可能追加付出的价格对评估值带来的影响；

3. 本次评估结果未考虑委估资产所负欠的抵押、担保债项等可能影响其价值的任何限制；

4. 本次评估的资料由委托人提供，委托人对所提供的资料的真实性、合法性、合理性、准确性和完整性负责，如由于委托人提供虚假的资料导致评估结果失实，则由委托人负完全责任；

5. 评估结论在本报告限定的评估目的下方可使用，离开这一前提，使用评估结论所引起的后果由使用方负责；

6. 根据委托人声明，无期后重大事项；

评估报告使用人应关注以上特别事项说明对经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本次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. 本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 7 月 1 日起至 2023 年 6 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

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。

当上述限定条件部分或全部发生变化时，本次评估结果将失去法律力。


### 十三、资产评估报告日


资产评估报告日为 2022 年 7 月 13 日。


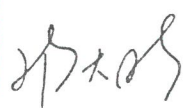
## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本公司资产评估师梁燕雄、邓大明形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

法定代表人： 

中国资产评估师：  

中国资产评估师：  

广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司

2022年7月13日



## 评估报告附件

1. 《资产评估结果明细表》
2. 评估对象存放位置图
3. 评估对象照片
4. 《东莞市第一人民法院委托书》复印件
5. 《广东省东莞市第一人民法院查封（扣押）财产清单》复印件
6. 资产评估师承诺函
7. 资产评估机构备案公告复印件
8. 评估机构营业执照复印件
9. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件

# 资产评估结果明细表

| 序号 | 设备名称            | 设备明细                   | 规格型号             | 单位 | 数量 | 制造日期    | 存放位置 | 评估数量/单位 | 评估单价<br>(元/套) | 评估总价<br>(元) | 备注  |
|----|-----------------|------------------------|------------------|----|----|---------|------|---------|---------------|-------------|---|
| 1  | 彭泽旋所有的一套多联式空调系统 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组R410变频器 | PUHY-P350YRKC-A  | 台  | 1  | 2017年9月 | 1楼   | 1套      | 99450         | 99450       | 多联式空调系统一套(包含三菱牌多联式空调(热泵)机组1台、格力牌风管送风式空调机组8台)、格力牌风管送风式空调机组1台及相关辅助材料如电线等,除三菱电机多联式空调(热泵)机组R410变频器未安装,其余机组已安装。以上评估价含报装费、人工费等。 |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组        | PEFX-P125VMA-E-S | 台  | 1  | 2017年9月 | 1楼   |         |               |             |   |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组        | PEFX-P63VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年6月 | 1楼   |         |               |             |   |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组        | PEFX-P32VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年9月 | 2楼   |         |               |             |   |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组        | PEFX-P25VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年7月 | 2楼   |         |               |             |   |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组        | PEFX-P22VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年6月 | 2楼   |         |               |             |   |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组        | PEFX-P32VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年9月 | 3楼   |         |               |             |   |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组        | PEFX-P56VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年5月 | 3楼   |         |               |             |   |
|    |                 | 三菱电机多联式空调(热泵)机组        | PEFX-P25VMX-E-S  | 台  | 1  | 2017年6月 | 3楼   |         |               |             |   |
|    |                 | 格力风管送风式空调机组            | FGR2.6/C1Na(I)   | 台  | 1  | 2017年7月 | 1楼   |         |               |             |   |
|    |                 |                        | 合计               | -  | -  | -       | -    |         |               |             |   |

备注:

1. 评估目的: 为东莞市第一人民法院确定评估对象财产处置参考价提供参考;

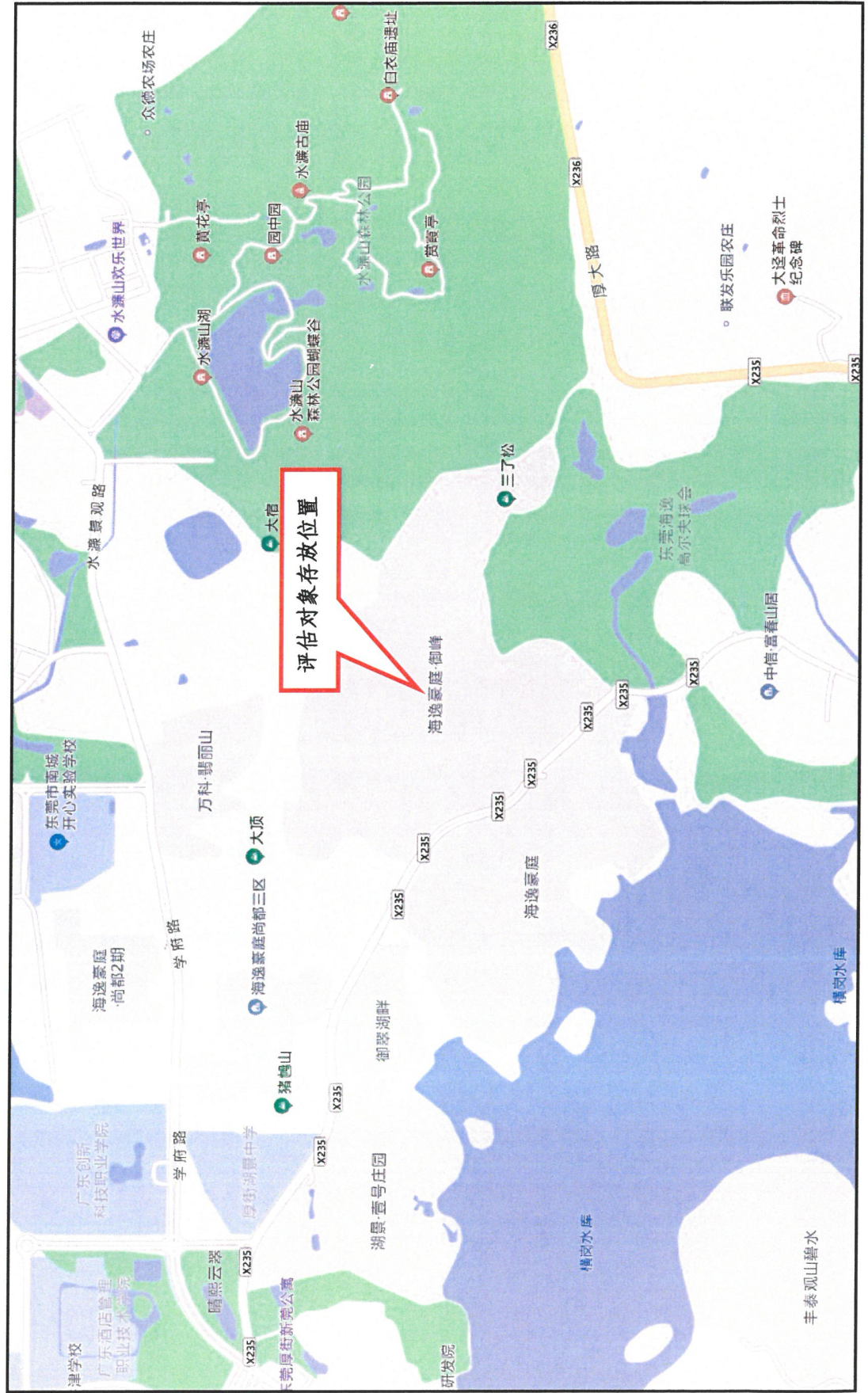
2. 评估基准日: 2022年7月1日。



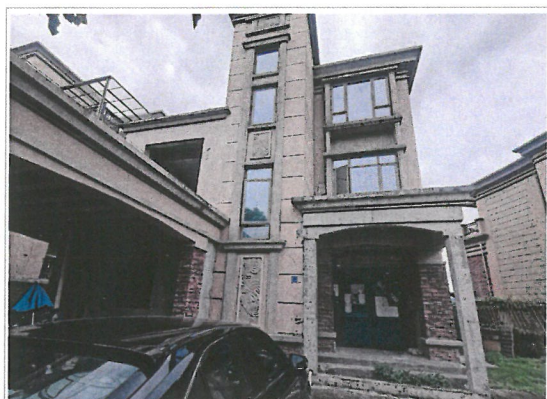
广东广量资产评估与规划有限公司

二〇二二年七月十三日

评估对象存放位置图



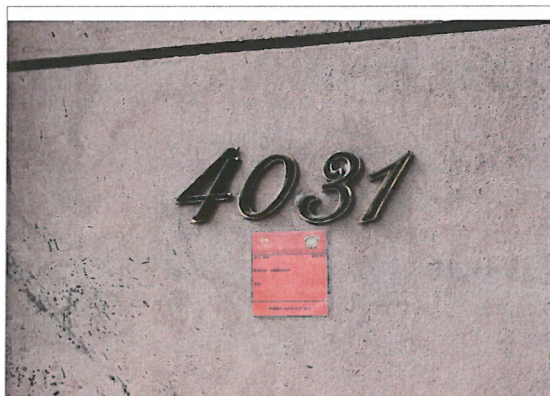
# 评估对象照片 (一)



存放位置



存放位置



存放位置



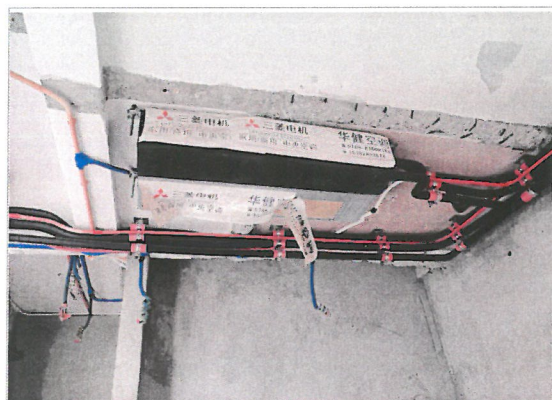
多联式空调系统 (PUHY-P350YRKC-A)



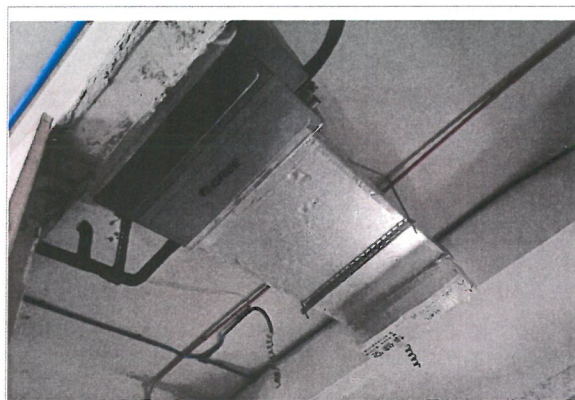
多联式空调系统 (PUHY-P350YRKC-A)



多联式空调系统 (PEFX-P125VMA-E-S)



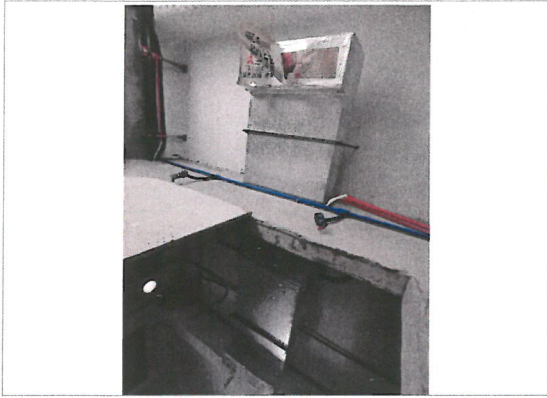
多联式空调系统 (PEFX-P63VMX-E-S)



多联式空调系统 (FGR2.6/C1Na(I))



## 评估对象照片 (二)



多联式空调系统 (FGR2.6/C1Na(I))



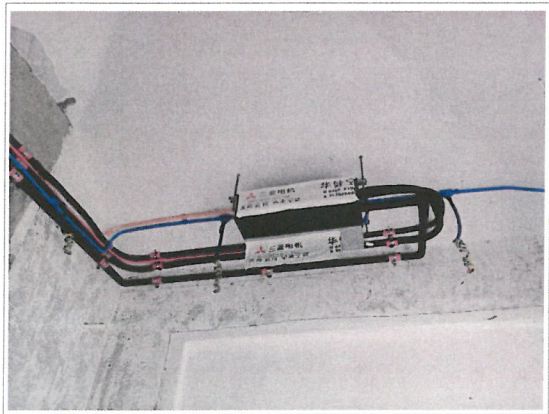
多联式空调系统 (PEFX-P25VMX-E-S)



多联式空调系统 (PEFX-P22VMX-E-S)



多联式空调系统 (PEFX-P32VMX-E-S)



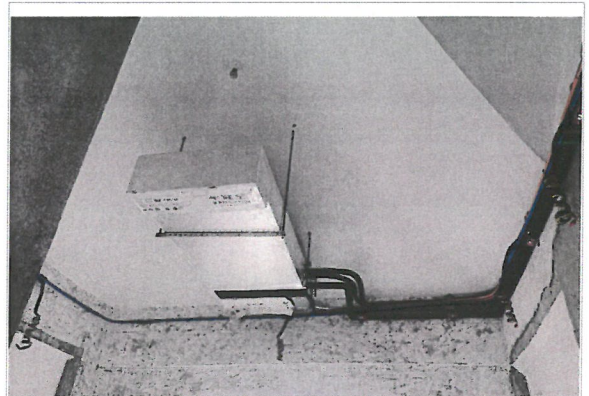
多联式空调系统 (PEFX-P32VMX-E-S)



多联式空调系统 (PEFX-P56VMX-E-S)



多联式空调系统 (PEFX-P25VMX-E-S)



多联式空调系统 (PEFX-P25VMX-E-S)