

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

惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院拟财产处置涉及曹二江位  
于惠州大亚湾澳头渔人码头2号龙海湾苑3栋803号房  
及其室内财产的市场价值

# 资产评估报告

惠可道评报字[2022]第 052 号

评估基准日：2022 年 5 月 25 日

报告提交日期：2022 年 6 月 10 日

(共一册、第一册)

**惠州可道资产土地房地产评估有限公司**

地址：广东省惠州市江北富力万丽酒店四楼 416 号  
电话：(0752) 7399800 、2115300

邮编：516001  
传真：7399700

# 目 录

声 明.....	3
摘 要.....	4
资产评估报告.....	6
一、 委托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.....	6
四、 价值类型.....	7
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	9
八、 评估程序实施过程和情况.....	11
九、 评估假设.....	12
十、 评估结论.....	14
十一、 特别事项说明.....	15
十二、 评估报告使用限制说明.....	15
十三、 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.....	17
附 件.....	18

# 声 明

为使评估报告使用者合理理解并恰当使用本评估报告，我们声明如下：

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、其他需要声明的内容：

（一）我们对评估对象的价值进行评定、估算并发表意见，不承担相关当事人的决策责任。

（二）评估对象所涉及的资产清单及评估所需资料由委托人及相关当事方提供并签章确认；提供必要的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。

（三）我们已对评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，并对其法律权属状况给予了必要的关注和查验。但本评估报告不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

（四）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，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制等内容。

（五）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作出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，本评估机构及签字资产评估师不承担责任。

（六）本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院拟财产处置涉及曹二江位  
于惠州大亚湾澳头渔人码头2号龙海湾苑3栋803号房  
及其室内财产的市场价值

# 资产评估报告

惠可道评报字[2022]第 052 号

## 摘要

### 重要提示

以下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，应当阅读评估报告正文。

我公司接受委托，依据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对本次评估涉及评估对象在评估基准日的价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人：惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院

其他资产评估报告使用人：法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

### 二、评估目的

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

评估对象：《惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院委托书》（2022）粤 1391 执 1502 号及《查封财产清单》（2022）粤 1391 执 1502 号载明的房屋及其室内财产的市场价值。

评估范围：曹二江位于惠州大亚湾澳头渔人码头2号龙海湾苑3栋803号房屋及《查封财产清单》（2022）粤 1391 执 1502 号内载明的室内财产（不含附设抵押、租赁等其他权益或查封、扣押等限制）。

#### 四、价值类型

市场价值

#### 五、评估基准日

2022年5月25日（现场查勘日）

#### 六、评估方法

市场法

#### 七、评估结论

本报告涉及评估对象在评估基准日2022年5月25日的评估价值为**396,990.00元**，**大写：人民币叁拾玖万陆仟玖佰玖拾元整。**

本报告评估结论的使用有效期按《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）确定为一年（自2022年5月25日至2023年5月24日）。

#### 八、特别事项说明

1、根据委托人提供的资料，评估对象已被查封、扣押。但本次评估未考虑抵押、扣押、查封等限制情况对评估对象的价值影响，亦未考虑评估对象成交后应缴纳的各种罚款和税费。

2、本次评估资产评估师在评定估算过程中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费对评估结论的影响。

上述事项对本次评估结论有一定影响，请报告使用方予以关注。

#### 九、评估结论的应用

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托人及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院拟财产处置涉及曹二江位  
于惠州大亚湾澳头渔人码头2号龙海湾苑3栋803号房  
及其室内财产的市场价值

# 资产评估报告

惠可道评报字[2022]第 052 号

## 惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院：

我公司接受委托，依据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对本次评估涉及评估对象在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人

惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院

#### （二）其他资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

### 二、评估目的

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

评估对象：《惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院委托书》（2022）粤 1391 执 1502 号及《查封财产清单》（2022）粤 1391 执 1502 号载明的房屋及其室内财产的市场价值。

评估范围：曹二江位于惠州大亚湾澳头渔人码头 2 号龙海湾苑 3 栋 803 号房屋及《查封财产清单》（2022）粤 1391 执 1502 号内载明的室内财产（不含附设抵押、租赁等其他

项权益或查封、扣押等限制)。

具体明细见下表:

#### 1、房屋

序号	产权证书号	房屋所有权人	坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑结构	所在层/总层数	规划用途
1	粤(2018)惠州市不动产权第4082969号	曹二江	惠州大亚湾澳头渔人码头2号龙海湾苑3栋803号房	47.34	钢混	8/16	成套住宅
合计				47.34			

#### 2、室内财产

序号	名称	品牌/型号/规格/参数	单位	数量	购置/制造日期
1	床	1.5米	张	1	/
2	床头柜		个	1	/
3	沙发		个	1	/
4	茶几	包括2把椅子	套	1	/
5	高脚椅		把	1	/
6	柜子	宽1.3米高2米	个	1	/
7	热水器	micoe	台	1	/
8	抽烟烟机	亿和	台	1	/
9	电饭煲	JYF-30FE05	个	1	/

### 四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型,市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等,本评估项目选取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。

选择上述价值类型的理由:依据《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)第十条,采用的价值类型为市场价值。

本报告所称“评估价值”,是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则,

基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

## 五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日为 2022 年 5 月 25 日；
- 2、本次评估以现场勘察日为评估基准日；
- 3、本次评估的取价标准均为基准日的有效价格或执行的标准。

## 六、评估依据

### （一）评估行为依据

《惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院委托书》（2022）粤 1391 执 1502 号。

### （二）评估法规、准则、指导意见依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 3、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 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——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 7、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 12、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日起施行）；
- 13、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 14、《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）；
- 15、其他与资产评估有关的法律、法规、文件政策及规定。

### （三）重大合同协议及产权确认文件

《惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院委托书》（2022）粤 1391 执 1502 号、《查封财产清单》（2022）粤 1391 执 1502 号。

### （四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；



- 2、广东省价格认定相关技术参数参照标准（粤发改价格〔2018〕481号）；
- 3、安居客网及其他房产中介；
- 4、阿里巴巴网；
- 5、京东网等；
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 7、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

## 七、评估方法

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号），执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及相关衍生方法的适用性，选择评估方法。

### （一）评估方法简介

市场法是指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算资产价值的各种评估技术方法的总称。

收益法是通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来估算资产价值的各种评估技术方法的总称。

成本法是指首先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而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。

### （二）评估方法选择

#### I、房屋

##### 1、市场法的应用分析

该方法应用前提：（1）要有一个活跃的公开市场；（2）公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

公开市场是一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方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自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

资产及其交易的可比性，是指选择的可比资产及其交易活动在近期公开市场上已经发生，且与被评估资产及资产业务相同或类似。具体表现为以下几个方面：

A、参照物与被评估资产在功能上具有可比性，包括用途、性能上的相同或相似；

B、参照物与被评估资产面临的市场条件具有可比性，包括市场供求关系、竞争状况和交易条件等。

C、参照物成交时间与评估基准日间隔时间不宜过长，应在一个适度时间范围内，同时，时间对资产价值的影响是可以调整的。

因评估对象所在区域类似房地产市场交易较活跃，有较多的交易案例，适于采用市场法。

## 2、收益法的应用分析

该方法适用的前提条件是：被评估资产的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的预期收益年限可以预测。

评估对象所处区域空置房较多，租售比很低，无收益资料或收益不能客观反映房屋价值，因而不符合该方法应用前提，所以不适用收益法评估。

## 3、成本法的应用分析

该方法适用的前提条件是：（1）评估对象不改变原来用途；（2）评估对象的实体特征、内部结构及其功能效用必须与假设重置的全新资产具有可比性；（3）评估对象必须是可再生的，可以复制的；（4）评估对象必须是随着时间的推移，具有陈旧贬值性的资产，否则就不能运用成本法进行评估（5）应当具备可利用的历史资料；（6）形成资产价值的耗费是必须的。

本报告涉及评估对象位于建成区，无成本资料档案或成本不能客观反映房屋市场价值，因此本次评估不适合采用成本法进行评估。

## II、室内财产（家具家电）

### 1、市场法的应用分析

该方法应用前提：（1）要有一个活跃的公开市场；（2）公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

公开市场是一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方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自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

资产及其交易的可比性，是指选择的可比资产及其交易活动在近期公开市场上已经发生，且与被评估资产及资产业务相同或类似。具体表现为以下几个方面：

C、参照物与被评估资产在功能上具有可比性，包括用途、性能上的相同或相似；

D、参照物与被评估资产面临的市场条件具有可比性，包括市场供求关系、竞争状况和交易条件等。

C、参照物成交时间与评估基准日间隔时间不宜过长，应在一个适度时间范围内，同时，时间对资产价值的影响是可以调整的。

因评估对象市场交易不活跃，很难找到类似的参照物，不符合市场法应用前提，所以不采用市场法进行评估。

## 2、收益法的应用分析

该方法适用的前提条件是：被评估资产的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的预期收益年限可以预测。

评估对象属于单项资产，不具备独立获利能力，因而不符合该方法应用前提，所以不适用收益法评估。

## 3、成本法的应用分析

该方法适用的前提条件是：（1）评估对象不改变原来用途；（2）评估对象的实体特征、内部结构及其功能效用必须与假设重置的全新资产具有可比性；（3）评估对象必须是可以再生的，可以复制的；（4）评估对象必须是随着时间的推移，具有陈旧贬值性的资产，否则就不能运用成本法进行评估（5）应当具备可利用的历史资料；（6）形成资产价值的耗费是必须的。

本报告涉及评估对象的成本资料及信息容易收集，满足上述条件，因此采用成本法评估。

### （三）采用评估方法的公式

#### 1、市场法公式

评估价值=可比实例交易价格×用途修正系数×交易方式修正系数×交易时间修正系数×交易情况修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

#### 2、成本法公式

$$V=C\times q$$

其中；V：评估对象的评估价值；

C：评估对象的重置成本；

q：评估对象的综合成新率。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）评估前期准备

1、取得了《惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院委托书》（2022）粤 1391 执

1502 号；

2、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

3、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

#### （二）现场清查核实

1、听取资产占有方对企业情况、待评估资产历史和现状的介绍；

2、根据《惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院委托书》（2022）粤 1391 执 1502 号、《查封财产清单》（2022）粤 1391 执 1502 号中的内容，评估人员到现场对评估对象进行逐项勘查；

3、开展市场调研、询价工作。

#### （三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

#### （四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托方提交资产评估报告。

### 九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

#### （一）评估基本假设

1、现状利用假设

是指一项资产按其目前的利用状态及利用方式对其价值进行评估。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估人员根据被评估资产的交易条件等模

拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

### 4、变现假设

即假设评估对象未来在二手市场或以其他方式出售。

## （二）关于评估对象的假设

1、所有评估对象的产权均是正常的，能够进行合法的自由交易，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

2、委托人或产权持有人所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

3、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用、改良、开发等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

4、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提进行。

5、评估对象在评估基准日的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

6、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的资产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该资产价值产生不利影响。

7、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

8、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。

9、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

10、假设本次评估中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。

11、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，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

## （三）外部因素假设

除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们假设不存在下列外部因素：

1、已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

2、未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之重大变化。

3、各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或委托人（或产权持有人）关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）发生重大变化。

4、特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

5、战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

6、委托人（或产权持有人）未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

## 十、评估结论

### （一）评估结论的确定

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，我们得出如下评估结论：

本报告涉及评估对象在评估基准日 2022 年 5 月 25 日的评估价值为 **396,990.00 元**，**大写：人民币叁拾玖万陆仟玖佰玖拾元整。**

本报告评估结论的使用有效期按《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）确定为一年（自 2022 年 5 月 25 日至 2023 年 5 月 24 日）。

### （二）评估结论的有关说明

1、除评估人员特别声明外，本评估结论未能考虑评估对象及所涉及资产在形成、续存中可能存在的欠缴税款，以及在实施评估目的相关经济行为过程发生资产交易时，可能需要支付的各种交易税费、手续费等对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本评估机构没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对资产内部有无缺损不能确定。

3、我们对评估对象所涉及资产仅从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

4、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托人、资产占有方和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人、资产占有方提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及相关凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托人或产权持有人负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

5、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的假设前提确定的评估价值，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。同时，本报告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格的影响。

6、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、特别事项说明

1、根据委托人提供的资料，评估对象已被查封、扣押。但本次评估未考虑抵押、扣押、查封等限制情况对评估对象的价值影响，亦未考虑评估对象成交后应缴纳的各种罚款和税费。

2、本次评估资产评估师在评定估算过程中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费对评估结论的影响。

上述事项对本次评估结论有一定影响，请报告使用方予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：本评估报告仅供委托人用于本评估报告中载明的评估目的或对应

的经济行为使用。若用于其他目的和用途，评估结论将失效，评估机构和资产评估师不承担任何相关义务和责任。

（二）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。

（三）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。

（四）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）本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

（六）在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

（七）本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

（八）本评估报告是以委托人（或产权持有人）提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

（九）本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

（十）本评估报告只能由委托人、国家法律、法规规定的评估报告使用者和报告中载明的委托人以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向业经授权人追究由此造成损失的权利。

（十一）未征得评估机构和资产评估师同意，本评估报告的内容不得被摘抄、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。



（十二）如果根据国家现行国有资产监督管理要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的评估项目，那么，本评估报告须经负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资单位进行备案后，才能作为相应经济行为的作价参考依据。

（十三）按照现行有关规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

（十四）本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

### 十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2022年6月10日。

本报告含有若干附件，附件是本报告的重要组成部分。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

法定代表人：李昕

资产评估师：

惠州可道资产土地房地产评估有限公司

资产评估师：

中国·惠州

2022年6月10日

## 附 件

- 一、评估汇总表及明细表；
- 二、现场照片；
- 三、《惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院委托书》（2022）粤 1391 执 1502 号；
- 四、《查封财产清单》（2022）粤 1391 执 1502 号；
- 五、资产评估师承诺函；
- 六、资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 七、广东省财政厅关于惠州可道资产土地房地产评估有限公司备案公告的文件（粤财评备[2021]11 号）（复印件）；
- 八、资产评估机构营业执照复印件。

## 房屋及室内财产评估结果汇总表

表 1

委托人： 惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院

评估基准日：2022 年 5 月 25 日

权利人： 曹二江

金额单位：人民币元

序号	名称	评估价值	备注
1	房屋	394,800	/
2	室内财产	2,190	/
合计		396,990	

## 房屋评估结果明细表

表 1-1

委托方：惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院

评估基准日：2022 年 5 月 25 日

权利人：曹二江

金额单位：人民币元

序号	产权证书号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑结构	所在层/总层数	规划用途	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价	备注
1	粤(2018)惠州市不动产权第4082969号	曹二江	惠州大亚湾澳头渔人码头2号龙海湾苑3栋803号房	47.34	钢混	8/16	成套住宅	8,340	394,800	取整百位
合计				47.34					394,800	

## 室内财产评估结果明细表

表 1-2

委托人： 惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院

评估基准日：2022 年 5 月 25 日

权利人： 曹二江

金额单位：人民币元

序号	名称	品牌/型号/规格/参数	单位	数量	购置/制造日期	评估价值				备注
						重置单价	重置全价	成新率	评估结果	
						P	A=P*数量	B	C=A*B/100	
1	床	1.5 米	张	1	/	488	488	60%	290	
2	床头柜		个	1	/	119	119	50%	60	
3	沙发		个	1	/	468	468	40%	190	
4	茶几	包括 2 把椅子	套	1	/	349	349	50%	170	
5	高脚椅		把	1	/	159	159	50%	80	
6	柜子	宽 1.3 米高 2 米	个	1	/	698	698	50%	350	
7	热水器	micoe	台	1	/	588	588	50%	290	
8	抽烟烟机	亿和	台	1	/	1,380	1,380	50%	690	
9	电饭煲	JYF-30FE05	个	1	/	149	149	50%	70	
<b>合计</b>						-	<b>4,398</b>	-	<b>2,190</b>	