

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  
处置涉及的曾辉名下位于惠州大亚湾西区  
新民路 11 号西街苑 5 栋 903 号房及  
室内财产市场价值

# 资产评估报告

博邦资评报字[2022]第 CHB110234 号

评估人员：方吉璇、徐成龙、陆桂凤  
广东博邦资产土地房地产评估有限公司  
资产评估报告日：2022 年 11 月 22 日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人、被评估方和其他资产评估报告使用人概况 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	20
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	21
十三、资产评估报告日 .....	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	23
资产评估报告附件 .....	24

## 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、本资产评估机构及资产评估专业人员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、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、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估方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专业人员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、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。

十一、未经本资产评估机构书面同意，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书另有约定的除外。

惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院拟财产处置涉及的  
曾辉名下位于惠州大亚湾西区新民路 11 号西街苑 5 栋

903 号房及室内财产市场价值

资产评估报告摘要

博邦资评报字 [2022] 第 CHB110234 号

**重要提示**

本摘要内容摘自本资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应认真阅读资产评估报告正文。

广东博邦资产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,为其拟财产处置涉及的曾辉名下位于惠州大亚湾西区新民路 11 号西街苑 5 栋 903 号房及室内财产在评估基准日的市场价值进行了评估,现将有关事项摘要如下:

**一、委托人与被评估方**

委托人: 惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院

被评估方: 曾辉

**二、评估目的**

评估曾辉名下位于惠州大亚湾西区新民路 11 号西街苑 5 栋 903 号房及室内财产市场价值,为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

**三、评估对象和范围**

评估对象: 曾辉名下位于惠州大亚湾西区新民路 11 号西街苑 5 栋 903 号房及室内财产市场价值。

评估范围: 曾辉名下位于惠州大亚湾西区新民路 11 号西街苑 5 栋

903 号房及室内财产。

#### 四、评估基准日

本评估项目评估基准日为 2022 年 11 月 16 日。

#### 五、评估价值类型和定义

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。

#### 六、评估方法

本次评估采用市场法和成本法。

#### 七、评估结论

评估曾辉名下位于惠州大亚湾西区新民路 11 号西街苑 5 栋 903 号房及室内财产市场价值于评估基准日 2022 年 11 月 16 日的评估价值为 681,233.00 元人民币（大写：陆拾捌万壹仟贰佰叁拾叁元整）。

#### 八、评估结论的有效使用期限

自评估基准日起一年，即在 2022 年 11 月 16 日至 2023 年 11 月 15 日内有效。

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。

以上内容摘自本资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院拟财产处置涉及的  
曾辉名下位于惠州大亚湾西区新民路 11 号西街苑 5 栋  
903 号房及室内财产市场价值  
资产评估报告正文

博邦资评报字[2022]第 CHB110234 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规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对曾辉名下位于惠州大亚湾西区新民路 11 号西街苑 5 栋 903 号房及室内财产在评估基准日 2022 年 11 月 16 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估方和其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

名称：惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院

联系人：杨法官、黄书记员

联系电话：0752-5500215

地址：广东省惠州市大亚湾区澳头中兴三路 17 号惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院执行局

(二) 被评估方概况

名称：曾辉

身份证号：511025198009147450

(三) 其他资产评估报告使用人概况

根据贵单位提供的《广东省惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院委托书》（（2022）粤 1391 执 2171 号），除贵单位和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

评估曾辉名下位于惠州大亚湾西区新民路 11 号西街苑 5 栋 903 号房及室内财产在评估基准日 2022 年 11 月 16 日的市场价值，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

评估对象：曾辉名下位于惠州大亚湾西区新民路 11 号西街苑 5 栋 903 号房及室内财产市场价值。

评估范围：曾辉名下位于惠州大亚湾西区新民路 11 号西街苑 5 栋 903 号房及室内财产。

### （二）评估对象的基本情况

#### 1. 房地产

根据委托方提供的《不动产登记结果》（查档编号：202207250117）记载，经评估人员现场勘察，纳入评估范围的房地产基本情况见下表：

房屋权益状况明细表

产权证号（证明号）	3300019221		
房地产权属人	曾辉		
房屋坐落	惠州大亚湾西区新民路11号西街苑5栋903号房		
不动产单元号（房屋编号）	39192	权利性质	/
共有情况	单独所有	房屋规划用途	住宅



房屋结构	钢筋混凝土	登记时间	2012年01月06日
建筑面积(m <sup>2</sup> )	77.16	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	64.9
总层数	九层	所在层数	第九层
现状用途	空置	楼龄	约15年

建筑物状况及技术指标表

朝向	西南	楼层面	现浇
使用状况	空置	户型	2房2厅1卫2阳台
外立面装修	涂料	楼地面装修	抛光砖
内面墙装修	乳胶漆	天棚装修	夹板吊顶
门	木门	窗	铝合金窗
层高	3米	采光、通风情况	良好
水电设备	水电齐全,使用畅通	有无电梯	有
维护保养	好	有无物业公司	有

## 2. 室内财产

根据委托方提供的《惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院查封扣押财产清单》（(2022)粤1391执字第2171号），纳入评估范围的室内财产共有26项。基本情况见下表：

序号	资产名称	规格型号	品牌	数量	单位	出厂日期	备注
1	鞋柜	1.1 × 0.9/2 × 0.5M		1	个		
2	电热水壶		美的	1	个		
3	立式空调		格力	1	台	2013/5/1	
4	餐桌	1.3 × 0.77M		1	个		
5	餐椅			6	把		
6	沙发			3	组		
7	茶几	1.3 × 0.46M		1	个		
8	电视柜	2.3 × 0.47M		1	个		
9	电视	LED55K35U	康佳	2	个		
10	电风扇	FS40-9AR	美的	2	个		
11	冰箱		海尔	1	个		
12	微波炉		Galanz	1	个		
13	消毒柜		皇冠	1	个		
14	净水器		欧沃斯	1	个		
15	洗衣机		小天鹅	1	台		
16	抽油烟机		香港皇冠	1	个		

序号	资产名称	规格型号	品牌	数量	单位	出厂日期	备注
17	燃气灶			1	个		
18	热水器	JSQ16-8L2	万家乐	1	个		
19	学习桌椅	0.75 × 0.6M		1	套		
20	电脑			1	套		
21	空调		格力	2	台		
22	衣柜	2.04 × 1.2m	300	1	个		
23	床头柜	0.5 × 0.4m		1	个		
24	健身椅			2	个		
25	全身镜	1.45 × 0.5M		1	个		
26	车载冰箱	CB-08 × B	婷微	1	台		

由于委托人未提供室内财产的购置发票或者合同，现场勘察过程中无法获知全部室内财产的购置日期或生产日期。现场勘察过程中无法获知购置日期或生产日期的室内财产以现场勘察成新率确定，现场勘察过程中可以获知购置日期或生产日期的室内财产以现场勘察成新率和年限法成新率综合确定。

### 3. 区域状况

评估对象位于西街苑小区内，区域内有蓝田居、秋谷阳光里、香榭名苑等住宅小区。

交通条件：小区南临新民路。距离最近的公交站约 166 米，有大亚湾 128B 路、大亚湾 316B 路、大亚湾 316 路等公交车通过，交通较便利。

自然人文环境：该片区靠近 119 消防主题公园，市政绿化率较高，自然环境较好；附近有中学、小学，人文环境较好。

基础、配套设施状况：该片区供水、排水、供电、通气、通讯等市政基础设施完善；有天虹商场、中国工商银行、西区医院等，公共服务配套设施齐全。

## 四、价值类型及其定义

### (一) 价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。

价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

### (二) 本次评估的价值类型

根据中国资产评估协会《资产评估执业准则》等相关规范和本次评估目的、评估对象的特点、项目的具体要求，本次资产评估的价值类型为评估对象在评估基准日时状况条件前提下的市场价值。

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。

## 五、评估基准日

本次资产评估基准日是 2022 年 11 月 16 日。

委托方提供的《广东省惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院委托书》（（2022）粤 1391 执 2171 号）中未约定评估基准日，本次评估以现场勘察日为评估基准日。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### (一) 行为依据

惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院提供的《广东省惠州市大亚

湾经济技术开发区人民法院委托书》（（2022）粤 1391 执 2171 号）。

## （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（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、《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了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自 2019 年 04 月 23 日起施行）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

7、其他与资产评估相关的法律、法规和规范性文件等。

## （三）评估准则依据

1、资产评估基本准则

《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43号）；

## 2、资产评估执业准则

(1) 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

(2) 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

(3) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

(4) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

(5) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

(6) 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

(7) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

(8) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；

## 3、资产评估指导意见

(1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

(2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

## 4、资产评估指南

(1) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

## 5、其他行业准则依据

(1) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

(2) 中评协关于印发《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）；

(3) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

## (四) 资产权属依据

《不动产登记结果》（查档编号：202207250117）。

## （五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）；
- 2、京东商城、淘宝、安居客等交易网站；
- 3、评估人员现场勘察、核实资料及有关询价资料；
- 4、与本次评估有关的其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）资产评估的基本方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

#### 1、市场法

资产评估中的市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的交易案例。

#### 2、收益法

资产评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

### 3、成本法

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委估资产所需的重置成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出委估资产评估值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

(1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；

(2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

#### (二)评估方法的选择

根据国家关于资产评估的有关准则及法规，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了必要的程序，在此基础上，分别对市场法、收益法、成本法三种评估方法的适用性进行了分析判断，确认本次评估选用的评估方法为市场法、成本法。

评估方法选择理由简述如下：

##### 1. 房地产

本次评估房地产选用的评估方法为市场法。

评估对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场交易案例较多，故宜采用市场法。

区域内类似物业的出租案例较多，未来连续的净收益可以预测，但市场价格与租金价格比例失衡，租售比失衡，租金已不能反映真正的市场价格，故不宜采用收益法进行评估。

估价对象为住宅，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场客观公允价值，故不宜采用成本法。

## 2. 室内财产

本次评估室内财产选用的评估方法为成本法。

由于类似室内财产交易案例很少，故不宜采用市场法评估。

由于类似室内财产出租案例很少，难以准确测算评估对象未来现金流量，因此不适宜采用收益法进行评估。

评估对象为室内财产，可以通过查询报价手册和网上查询测算出评估对象的重新购置价格，因此可采用成本法对室内财产进行评估。

### (三) 市场法和成本法应用概要

#### 1、市场法

市场法指选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。其基本公式为：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×  
房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整系数

=可比实例价格×（100/交易情况指数）×（市场状况指数/100）×  
（100/房地产状况指数）

=可比实例价格×（100/交易情况指数）×（市场状况指数/100）×  
（100/区位状况指数）×（100/权益状况指数）×（100/实物状况指数）

#### 3、成本法

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的重置成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出委估资



产的评估值。其计算公式为：

评估值=重置成本×综合成新率

#### ① 重置成本的确定

本次评估室内财产的安装、运输费用由销售商承担，参照现行市场购置价格确定重置成本。

#### ② 综合成新率的确定

综合成新率根据室内财产的年限法成新率和现场勘察成新率综合确定。年限法成新率根据室内财产剩余使用年限和经济使用年限确定；由于委托人未提供室内财产的购置发票或者合同，现场勘察过程中无法获知全部室内财产的购置日期或生产日期。现场勘察过程中无法获知购置日期或生产日期的室内财产以现场勘察成新率确定，现场勘察过程中可以获知购置日期或生产日期的室内财产以现场勘察成新率和年限法成新率综合确定。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### (一) 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。

#### (二) 订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评

估委托合同。

### **(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**

根据制定的资产评估计划，评估人员进行现场调查工作，主要包括调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等。

### **(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，包括相关资产的市场交易信息等。

### **(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，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

### **(七) 编制出具评估报告**

项目负责人（本报告的签字资产评估师）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) 评估基准假设

#### 1、交易基准假设

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、公开市场基准假设

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、继续使用基准假设

假设与评估范围内所有资产均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

### (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、对委托人所提供的评估所必需资料的假设

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。

本次评估假设委托人所提供的评估所必需资料是真实的、完整的、合法的和有效的。

## 3、对从委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

## 4、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。

#### 5、其他假设条件

(1) 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。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。

(2) 由于委托人未提供室内财产的购置发票或者合同，现场勘察过程中无法获知全部室内财产的购置日期或生产日期。现场勘察过程中无法获知购置日期或生产日期的室内财产以现场勘察成新率确定，现场勘察过程中可以获知购置日期或生产日期的室内财产以现场勘察成新率和年限法成新率综合确定。

(3) 评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生变化时，评估人员不承担由于前提条件改变而导致评估结论不合理的责任。

(4) 本次评估没有考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，是在假设没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产的情况下进行评估。

## 十、评估结论

评估曾辉名下位于惠州大亚湾西区新民路11号西街苑5栋903号房的及室内财产市场价值于评估基准日2022年11月16日的评估价值为681,233.00元人民币（大写：陆拾捌万壹仟贰佰叁拾叁元整）。评估结果详见《评估明细表》。

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年，即在2022年11月16日至2023年11月15日内有效。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

1、委估资产的有关资料是由委托方提供的，评估委托方应对提供的评估有关资料的真实性、合法性、完整性以及评估行为目的的合法性负责。

2、由于委托人未提供室内财产的购置发票或者合同，现场勘察过程中无法获知全部室内财产的购置日期或生产日期。现场勘察过程中无法获知购置日期或生产日期的室内财产以现场勘察成新率确定，现场勘察过程中可以获知购置日期或生产日期的室内财产以现场勘察成新率和年限法成新率综合确定。

3、本次评估结论的房地产价值，包括房屋建筑物、分摊的土地使用

权价值及室内装饰装修价值，同时包含满足居住功能需要的水、电、消防等配套设施价值。

4、评估机构的责任只是对资产的价值进行评估并发表专业意见，对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

5、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市价，没有考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响；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；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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、对可能存在的其他影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本次评估结果是对 2022 年 11 月 16 日这一评估基准日的被评估资产的价值客观公允反映，我公司对这一基准日以后的被评估资产价值发生的重大变化不负任何责任。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途，并与评估对象于评估基准日所处生产经营条件相对应。若用于其他目的和用途，或现行生产经营条件发生变化，评估结论将失效。

2、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。

3、本报告包含附表和附件，所有附表和附件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。

4、本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，除非事先得到书面授权使用，评估机构和资产评估师将不承担任何义务或责任；评估机构和资产评估师也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，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

5、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。

6、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。

7、按现行规定和评估准则，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，本资产评估报告使用有效期自评估基准日起一年。如超过一年，应重新进行资产评估。

8、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。

9、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。

10、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、资产评估报告日

(一)本资产评估报告的评估报告日为 2022 年 11 月 22 日；

(二)评估报告日为本项目资产评估师形成最终专业意见的日期。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：

资产评估师：

资产评估机构：广东博邦资产土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月二十二日

## 资产评估报告附件

- 一、 《广东省惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院委托书》  
( (2022) 粤 1391 执 2171 号) (复印件)
- 二、 《不动产登记结果》 ( 查档编号: 202207250117) (复印件)
- 三、 《惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院查封扣押财产清单》  
( (2022) 粤 1391 执字第 2171 号) (复印件)
- 四、 资产评估明细表
- 五、 评估对象照片
- 六、 资产评估机构营业执照(复印件)
- 七、 资产评估机构备案公告(复印件)
- 八、 参与本项目签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)