

龙泉市人民法院因司法处置 涉及叶昌富的不动产项目 资产评估报告

浙大恒评报字（2022）第094号

注：本次评估目的仅为龙泉市人民法院执行该资产提供价值参考依据

浙江大恒资产评估有限公司

2022年06月15日

地址：浙江省缙云县五云街道永宁星座1509室

电话：0578-3145162、3318855、3013595

龙泉市人民法院因司法处置 涉及叶昌富的不动产项目 资产评估报告目录

声明	3
资产评估报告摘要	4
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	7
三、评估对象和范围	7
四、价值类型及其定义	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 and 情况	11
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	14
十三、评估报告日	14
附件：	15

声 明

1. 本资产评估报告依据财政部、中国资产评估协会发布的资产评估基本准则、资产评估执业准则和职业道德准则编制。

2. 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。

3. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律、行政法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论的合理性承担相应法律责任。

4. 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。

5. 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。

6. 评估对象涉及提供资料的真实性、合法性和完整性，我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注。但我们不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

7. 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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

8. 我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用。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确定评估报告使用期限。

9. 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，本报告中的评估结论不应被认为是对评估对象未来可实现价格的保证，因使用不当造成的后果与我们无关。

资产评估报告摘要

特别提示：本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

浙江大恒资产评估有限公司接受龙泉市人民法院委托，对叶昌富所有的不动产资产进行了评估。

评估目的：为龙泉市人民法院拟司法处置叶昌富的不动产资产提供价值参考。

评估对象和范围：评估对象为叶昌富所有的不动产资产；评估范围为叶昌富位于龙泉市南秦路 36 号的住宅不动产资产。

价值类型：市场价值

评估基准日：2022 年 06 月 09 日

评估方法：市场法

评估结论及其使用有效期：

本次评估结论采用市场法评估结果，叶昌富位于龙泉市南秦路 36 号的住宅不动产资产评估价值为人民币**肆拾捌万元整（¥48.00 万元）**。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

有关本次摘要的说明：

（一）本评估报告仅供委托方和资产占有方为本次委托评估特定目的使用，不得用于其他目的。

（二）本报告是在本报告正文中的假设条件成立为前提，如果假设条件的改变，将影响评估结果。

（三）本报告专为委托方及本报告所列明的评估目的而做。未经委托方及我们书面同意，此报告或报告中的任何部分不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

（四）本报告评估结论是对 2022 年 06 月 09 日这一基准日所评估资产价值的

公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后事项时，不能直接使用评估结论。

（五）本次评估结论已适当考虑由于资产流动性和强制变现可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

（六）对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负债负担性限制），本公司按准则要求进行了一般性的调查。除在本报告已揭示外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的。

以上内容系评估报告正文之摘要，欲了解本次评估的全面情况，应认真阅读评估报告正文全文并需要特别关注“特别事项说明”对评估结论的影响。

龙泉市人民法院因司法处置 涉及叶昌富的不动产项目 资产评估报告

浙大恒评报字（2022）第 094 号

龙泉市人民法院：

我们接受龙泉市人民法院(简称贵院,下同)委托，根据国家法律法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵院拟司法处置涉及的叶昌富位于龙泉市南秦路 36 号的住宅不动产资产进行了评估。

委托方和资产占有方的责任是提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性与完整性，受托评估方的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了产权核实、技术调查以及其他必要的评估程序，对委估资产在 2022 年 06 月 09 日所表现的市场价值做出了公允评估。

本评估结果不应被认为是对评估对象未来可实现价格的保证。

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方和被评估资产所有权人

本项目的委托方为龙泉市人民法院；

被评估资产所有权人为叶昌富。

2、委托方以外的其他评估报告使用者

法律、法规规定的与本评估目的相关的部门及相关当事人。

二、评估目的

本次对龙泉市人民法院因执行案件涉及的不动产资产的市场价值进行了评估，评估目的仅为龙泉市人民法院执行上述资产提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象为委托方拟司法处置的叶昌富所有的住宅不动产资产。

(二) 评估范围为委托方提供的叶昌富位于龙泉市南秦路 36 号的住宅不动产资产。

(三) 评估范围内主要资产概况

委托评估的龙泉市南秦路 36 号住宅不动产资产，不动产权证：浙(2020)龙泉市不动产权第 0001922 号。

龙泉市南秦路 36 号为整幢 4 层的混合结构建筑物，评估对象为位于第 4 层东侧的一间套房，面积 53.94 平方米。

住宅楼外墙水泥抹灰，水泥楼梯，无电梯。评估对象所在套房为木门，室内墙面普白，地砖地面，铝合金玻璃窗，较复杂水电。

套房北面按产权证上登记为共用走廊，实际上已装修成厨房跟卫生间，并安装铁门，所以有可能涉及违建行为。

2、区域环境因素：

评估对象位于南秦路，所在区域为老式住宅区，周边无明显噪声影响及空气污染，自然环境一般，附近有公交车，交通较为便捷，评估对象停车主要依靠小区停车位和周边道路车位，停车便利度一般。

四、价值类型及其定义

本评估结论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

评估基准日：2022年06月09日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、龙泉市人民法院的“（2022）浙1181委评字37号”司法评估委托书。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国民法典》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《城市房地产抵押管理办法》；
- 6、《商业银行房地产贷款风险管理指引》；
- 7、《金融不良资产评估指导意见（试行）》；
- 8、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）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——资产评估方法》，中评协[2019]35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]356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——利用专家工作及相关报告》，中评协[2017] 35号；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》，中评协[2017]38号；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》，中评协[2017]47号；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》，中评协[2017]48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；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》，中评协[2017]46号。

（四） 权属依据

- 1、《不动产权证》。

（五） 取价依据

- 1、评估人员现场勘察、调查所获取的资料记录；
- 2、评估人员进行的市场调查。

七、 评估方法

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》中的相关规定，不动产评估通常采用的评估方法有成本法、收益法和市场法三种基本方法及其衍生方法。资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估方法。

（一） 评估方法选择的技术思路

资产价值评估中的成本法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

资产价值评估中的收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

资产价值评估中的市场法也称比较法、市场比较法，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。市场法包括多种具体方法。例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

（二）评估方法的选取

根据本次目的，评估对象，结合被评估单位具体情况和评估资料的取得综合分析，我们认为对叶昌富的不动产资产不具备采用成本法、收益法的条件，故采用市场法进行评估，理由如下：

1、市场法的应用前提是评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易同时有关交易的必要信息可以获得。委托对象作为住宅用不动产，市场交易数量较多，评估人员可以比较容易的取得有可比性的交易实例，因此适合采用市场法进行评估。

2、收益法评估适用前提是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。委托评估对象本身属于普通住宅，其收益和成本可以量化，但目前市场租售比差距过大，用收益法容易造成资产低评，因此无法采用收益法进行评估。

3、成本法的适用前提是评估对象能正常使用或者在用；评估对象能够通过重置途径获得；评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。但根据目前的市场情况，成本法主要适用于工业用不动产，并不适用于一般的住宅及住宅用房。

综上所述，评估人员认为在评估理论上和实务上都适宜采用市场法。

（三）市场法评估的思路

计算公式： $P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$

其中：P—评估对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i--第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的

修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司与委托方协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估项目组于2022年06月13日进驻现场，对被评估单位的资产进行清查，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于2022年06月13日结束现场工作。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合、分析，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

- 1、市场假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。
- 2、使用假设：评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用。
- 3、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

4、委托方（或产权持有者）及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

5、假定产权持有者对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

十、 评估结论

委托评估的叶昌富位于龙泉市南秦路 36 号的住宅不动产资产评估价值为大写人民币肆拾捌万元整（¥48.00 万元）。

详细评估结果请见资产评估明细表。

十一、 特别事项说明

1、本报告评估结论是对 2022 年 06 月 09 日这一基准日所评估资产价值的公允反映，我对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后事项时，不能直接使用评估结论。

2、评估基准日后的调整事项：评估基准日后，有效期内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应的调整，若资产价格标准发生变化，并对资产评估值发生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

3、本报告数据取整保留到人民币万元。

4、本次评估的是住宅不动产资产本身的价值，并且是基于该住宅不动产目前的装修现状进行评估，评估报告未考虑住宅内部可自由移动且不会损坏装修现状的家具、家电，也未考虑可能存在的租赁权和用益物权对评估结果的影响。

5、评估对象的厨房及卫生间有可能涉及违章，本次评估已考虑该情况造成的价格影响。

6、根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属及其他相关资料，并对所提供的评估对象法律权属及其他相关资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何确认和保证。

7、我们仅对评估资产作一般性的查看，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其质量足以维持正常的使用寿命为评估结果成立的前提，本评估报告不能视为对本次评估资产质量状况的相关保证。

8、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负债负担性限制），本公司按准则要求进行了一般性的调查。除在本报告已揭示外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的。

9、本报告结果为评估基准日下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事项及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生重大以及其他不可抗拒因素对委托评估资产价值的影响。

10、本次评估结论已适当考虑由于资产流动性和强制变现可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

11、本评估价值仅为参考价值，若在评估时点拍卖或变卖，在正常情况下，其实现的价格与评估价值间可能存在一定的偏差。

12、本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

13、本评估结论没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响，也未考虑未来转让双方需依法承担的税费费用。

14、本评估报告若出现文字或数字打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方及时通知本机构更正，否则，误差部分无效。

15、本评估报告中的内容及评估价值等事宜，由浙江大恒资产评估有限公司负责解释。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得作为其他经济目的、其他用途使用，亦不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

2、本评估报告只能由评估报告载明的委托方和其他报告使用者在有效期内合法使用，本公司对任何单位和个人不当使用本评估报告及评估结论所造成的后果不承担任何责任。

3、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

4、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，即2022年06月09日至2023年06月08日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2022年06月15日。

浙江大恒资产评估有限公司 资产评估师：

法定代表人：

资产评估师：

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、资产评估明细表；
- 2、不动产权证；
- 3、被评估资产部分现场照片；
- 4、“（2022）浙 1181 委评字 37 号”司法评估委托书；
- 5、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 6、评估机构备案公告；
- 7、评估机构营业执照副本；
- 8、签字资产评估师资格证书。

资产评估明细表

评估基准日期:2022 年 06 月 09 日

不动 产 情 况	权利人	叶昌富	共有情况	单独所有
	权证号(证明号)	浙(2020)龙泉市不动产权第 0001922 号		
	房屋座落地址	龙泉市南秦路 36 号		
	不动产单元号	331181003037GB00452F00020007		
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
	权利性质	出让/其他		
	权利状态	城镇住宅用地/住宅		
	面积	土地使用权面积 12.80M ² /房屋建筑面积 53.94M ²		
	使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 12 月 25 日止		
	房屋结构	混合	所在层次	4/4F
	附属用房	/		
	评 估 说 明	住宅不动产: 53.94M ² × 8900 元/M ² = 48 万元(取整)		
不动产作价总值(人民币)		肆拾捌万元整	¥48 万元	
备注	本次作价是在外部经济环境及不动产的结构、用途不变情况下的价值。本明细表仅供法院拍卖作参考。			
资产评估机构: 浙江大恒资产评估有限公司				
法定代表人:		资产评估师:		