

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

龙泉市人民法院拟财产处置所涉及
叶昌富、连云菊所有的龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室、
A6 幢 A4 号（附属用房）市场价值评估项目

资产评估报告

丽开评字【2022】第 05008 号

（共 1 册，第 1 册）

评估基准日：2022 年 5 月 9 日

报告提交日期：2022 年 5 月 21 日

丽水市开源资产评估有限公司

浙江·丽水

目录

声明.....	3
资产评估报告·摘要.....	4
资产评估报告·正文.....	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、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 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.....	16
十三、资产评估报告日.....	17
十四、评估报告提交时间.....	17
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	17
资产评估报告·附件	
一、资产评估结果明细表	
二、《司法委托评估书》复印件	
三、《不动产登记权属查询》复印件	
四、资产评估师承诺函	
五、评估对象现场照片	
六、评估机构备案公告及营业执照复印件	
七、资产评估师职业资格证书登记	

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使用、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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。
- 六、评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章盖章确认；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，对当事人不存在偏见。
- 八、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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，并已对发现事项进行了相关披露，但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。
- 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、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。
- 十一、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

龙泉市人民法院拟财产处置所涉及
叶昌富、连云菊所有的龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室、
A6 幢 A4 号（附属用房）市场价值评估项目

资产评估报告·摘要

丽开评字【2022】第 05008 号

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人：龙泉市人民法院

电话：0578-7752379

本评估报告仅供委托人使用

二、评估目的

为龙泉市人民法院受理的（2022）浙 1181 执 190 号金融借款合同纠纷一案所涉及的被执行人叶昌富、连云菊共同所有的位于龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室、A6 幢 A4 号（附属用房）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：叶昌富、连云菊所有的龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室、A6 幢 A4 号（附属用房）的房地产市场价值。

评估范围：龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室房地产，建筑面积为 196.15 平方米、土地使用权面积为 39.74 平方米；A6 幢 A4 号（附属用房）一个。

四、价值类型及其定义

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。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2022 年 5 月 9 日。

六、评估方法

根据评估目的和价值类型、评估对象及预期用途、可行的评估方法的优势和劣势、资料收集情况、方法应用所依据数据的质量和数量等相关条件，本次采用比较法进行评估。

七、评估结论

1、本评估结论系对评估基准日评估对象市场价值的反映。评估结论根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人和被评估单位提供的所有原始文件都是真实、合法的条件下成立。评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、质押、担保事宜，以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变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其它不可抗力对资产价格的影响。在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑；本评估结论未反映评估基准日期后事项的影响。

2、在本报告所揭示的假设前提条件基础上，前述评估对象和评估范围内资产在 2022 年 5 月 9 日的评估结果如下：

龙泉市人民法院拟财产处置所涉及叶昌富、连云菊所有的龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室市场价值为人民币 2136074 元（大写：贰佰壹拾叁万陆仟零柒拾肆元整）。详见下表

序号	权证编号	权利人	产权地址	权利性质	用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	浙(2017)龙泉市不动产权第 0004095 号	叶昌富 连云菊	龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室	出让/ 其它	城镇住宅 用地/住宅	6 层、跃层/6 层	196.15	10890	2136074
合计		/	/	/	/		196.15	/	2136074

备注：评估总价已包含地面附属用房 A6 幢 A4 号价值；

八、评估报告的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 5 月 9 日起至 2023 年 5 月 8 止。

以上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，应当阅读评估报告正文。

资产评估报告·正文

龙泉市人民法院：

丽水市开源资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持、独立、客观公正的原则，采用比较法，按照必要的评估程序，对龙泉市人民法院拟财产处置所涉及叶昌富、连云菊所有的位于龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室房地产在评估基准日 2022 年 5 月 9 日的市场价值进行了评估。委托人对所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，我们的责任是对委托评估的资产在 2022 年 5 月 9 日这一评估基准日的市场价值进行评估，并发表专业意见。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位

（一）委托人概况

名称：龙泉市人民法院

（二）资产占有方

本次评估的资产占有方为叶昌富、连云菊

（三）其他资产评估报告使用人

根据司法评估委托书和国家法律法规的相关规定，本次评估报告使用者包括委托人、资产占有方和涉及上述经济行为的相关当事各方。

二、评估目的

为龙泉市人民法院受理的（2022）浙 1181 执 190 号金融借款合同纠纷一案所涉及的被执行人叶昌富、连云菊共同所有的位于龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室、A6 幢 A4 号（附属用房）确定财产处置参考价提供服务。

本次评估是为上述行为提供资产占有方资产在评估基准日的市场价值，为龙泉市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：叶昌富、连云菊所有的龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室、A6 幢 A4 号（附属用房）的房地产市场价值。

评估范围：龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室房地产，建筑面积为 196.15 平方米、土地使用权面积为 39.74 平方米；A6 幢 A4 号（附属用房）一个。

1、不动产权属情况：

不动产权证号	浙（2017）龙泉市不动产权第0004095号				
权利人	叶昌富、连云菊				
共有情况	共同共有				
坐落	龙泉市同心·江南花园A6幢1单元602室				
不动产单元号	331181003044GB00073F00010032				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	出让/其它				
用途	城镇住宅用地/住宅				
面积	土地使用权面积 39.74 m ² /房屋所有权面积 196.15 m ²				
使用期限	- 2072年07月27日				
权利状态	现状				
抵押状况	抵押权人	浙江龙泉农村商业银行股份有限公司安仁支行	登记证明号	浙（2021）龙泉市不动产权证第0000229号	
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	186	万
	登记日期	2021-01-12	债务履行期限 (债权确定期间)	2021年01月11日- 2024年01月10日	
	附记				
查封情况	查封文号	(2021)浙1102财保14号、(2021)浙1102执保35号			
	查封机关	丽水市莲都区人民法院			
	查封期限	2021-02-04			
查封情况	查封文号	(2021)浙1181民初1095号			
	查封机关	龙泉市人民法院			
	查封期限	2021-05-13			
查封情况	查封文号	(2021)浙1181执1304号			
	查封机关	龙泉市人民法院			
	查封期限	2021-10-19			
查封情况	查封文号	(2021)浙1181民初2192号			
	查封机关	龙泉市人民法院			
	查封期限	2021-10-22			

查封情况	查封文号	(2021)浙1181执1561号
	查封机关	龙泉市人民法院
	查封期限	2021-11-30
查封情况	查封文号	(2021)浙1181执1597号
	查封机关	龙泉市人民法院
	查封期限	2021-12-07

2、房地产状况

评估对象位于龙泉市同心·江南花园A6幢1单元602室、A6幢A4号(附属用房),该幢建筑物证载总层数为6层,评估对象位于6层、跃层,混合结构。外墙为防水涂料,铝合金玻璃窗。证载建筑面积为196.15平方米,土地使用权面积为39.74平方米。评估对象第六层层高约2.63米,室内格局为三室一厅两卫二露台,客厅、卫生间地面为抛光砖地面,墙面白色乳胶漆粉刷。卧室地面为木地板,墙面为白色乳胶漆粉刷。跃层层高约2.6米,室内格局为三室一卫一厨,室内地面为抛光砖及木地板,石膏板吊顶,墙面为白色乳胶漆粉刷。卫生间地面为抛光砖地面,墙面为瓷砖贴面,塑扣板吊顶。露台地面为地砖贴面。

A6幢A4号为地面附属用房,室内地面为水泥地面,墙面刷白,层高月2.3米,卷帘门。

3、区位状况

1、位置状况	位置、坐落、距离	估价对象位于龙泉市同心·江南花园A6幢1单元602室。地块四至:北、东至江滨南路、南至剑池东路、西至剑川大道。距龙泉市政府约2公里。
2、交通状况	道路通达状况	估价对象临江滨南路、剑池东路、剑川大道,道路级别高,道路通达度好。
	公共交通状况	附近有公交6、2路等公交线路,公共交通便利。
3、配套设施状况	基础设施状况	区域基础设施达到“五通”(即通路、供电、供水、排水、通讯、网络)。
	公共配套设施状况	周围有加油站、酒店、万达广场(龙泉店)、龙泉青瓷博物馆、谢氏骨伤科医院、龙泉国际大酒店、水南小学等配套设施,公共配套设施完善。
4、环境状况	自然环境及人文环境	估价对象所在区域自然环境和人文环境均较好。
	居住氛围	估价对象周边住宅小区多,如莱茵花园、万景花园、同心公寓、德光·御江府等小区,居住氛围浓郁。

四、价值类型及其定义

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。

五、评估基准日

为使评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日期接近，本项目资产评估基准日确定为2022年5月9日，该时点也为现场查勘之日。

本报告书中所选用的取价标准、依据均为该评估基准日有效的价格标准、依据。

六、评估依据

（一）经济行为依据

龙泉市人民法院（2022）浙1181评字24号司法委托评估书。

（二）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46号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》；
- 3、其他资产评估相关法律、法规、通知文件等。

（三）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——企业价值》（中评协〔2017〕36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〕35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《中小评估机构业务质量控制》（中评协——资产评估专家指引第7号）；
- 14、《资产评估中的核查验证》（中评协——资产评估专家指引第8号）；

15、《在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协——资产评估专家指引第10号）；

16、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

17、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

18、《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）。

（四）权属依据

1、《不动产登记权属查询》复印件

（五）取价依据

1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；

2、评估人员对资产核实、勘察、市场调查等所搜集的相关房地产市场交易价格信息方面的资料；

3、评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料

4、其他有关参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》的规定，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可比实例进行比较，以可比可比实例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，我们认为对龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室市场价值评估不具备采用成本法、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实例具有公开的市场，以及活跃的交易同时有关交易的必要信息可以获得。委托对象为房地产市场价值评估，市场上交易较为活跃，周边成交案例较容易取得，因此本次评估采用市场比较法进行评估。

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。根据被评估房地产所在地的租金调查了解，周边租金较低，收益法测算不能真实反映房地产真实价值，因此无法采用收益法。

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。委托评估对象为已建成建筑，委托方及相关当事人无法提供评估建筑相关的房屋建设成本、土地购置成本、土地增值收益等资料，缺乏采用成本法的基础，因此不可以采用成本法。

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进行评估。

（三）评估方法的应用分析

根据委估资产的特点、本次评估目的以及价值类型，龙泉市人民法院拟财产处置所涉及叶昌富、连云菊所有的龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室市场价值评估项目采用市场法评估，即利用市场上同样或类似的近期成交价格，经过比较分析修正以估测评估对象市场价值的评估方法。

八、评估程序实施过程和情况

依据《资产评估执业准则——资产评估程序》本公司于 2022 年 5 月 9 日安排资产评估专业人员对纳入评估范围内的房地产进行了必要的核实及查对，查阅了产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和评估对象的具体情况，采用比较法对被评估资产的市场价值进行评估。本公司在执行该项资产评估业务时，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，履行了适当的资产评估程序；整个评估过程包括明确业务基本事项，订立业务委托合同，编制资产评估计划，进

行评估现场调查，收集整理评估资料，评定估算形成结论，编制出具评估报告，整理归集评估档案等，具体评估过程如下：

本项资产评估工作于2022年5月9日开始，2022年5月21日出具正式评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

1、接受委托阶段

(1) 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对

象、评估基准日、价值类型、资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；
(2) 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；(3) 制定资产评估工作

2、资产清查核实阶段

(1) 评估机构根据资产评估工作的需要，对委托单位提供的产权资料等文件进行清
点；(2) 采用现场勘查、访谈等手段了解被评估单位基本情况，并收集相关资料；(3)
根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产相关资料，并对资产状况进行
勘查、记录；(4) 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

3、评定估算阶段

(1) 根据评估对象的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；(2) 开展市
场调研、询价工作；(3) 对评估对象进行评估，测算其评估价值。

4、结果汇总阶段

(1) 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；(2) 撰写评估说明和评估报
告；(3) 征求有关各方意见；(4) 内部复核，验证评估结果；(5) 评估结果的分析调整
和评估报告的完善。

5、出具报告阶段

2022年5月21日，经过公司三级复核会审后正式出具评估报告。

简要情况：

市场法具体评估步骤如下：

1、可比实例的选定

一般选择三宗以上同一城市近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的房地产作为
可比实例，再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的
人民币买卖交易价格。

2、因素修正调整计算

根据待估房地产与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对可比实例的成交价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为4类：交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正。修正计算公式为：

待估房地产比准价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

A、市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常房地产价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B、交易日期修正，采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格；在无类似指数的情况下，可根据当地房地产价格的变动情况和趋势作出判断，予给予调整。

C、区域因素修正，应将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为评估对象外部环境状况下的价格。主要修正内容包括繁华程度、交通便捷程度、环境、公共配套设施完备程度、城市规划限制等。

D、个别因素修正，应将可比实例在其个体状况下的价格调整为评估对象个体状况下的价格。主要修正内容包括新旧程度、内部装修、设施设备、平面布置、工程质量、建筑结构、楼层、朝向、物业管理条件等。

3、评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值，按算术平均值或加权平均值确定，本次评估按算术平均值确定。

九、评估假设

（一）交易假设：假定所有待评估资产已经处于交易的过程中，资产评估专业人员根据待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。

（二）公开市场假设：指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

（三）持续经营假设：假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（四）最佳使用假设：指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，

经过充分合理的论证，实现其最高价值的使用。

(五) 宏观经济和行业环境稳定的假设：被评估单位所在的地区及国内外社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定；整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变。

(六) 合法经营假设：假设被评估单位未来经营符合国家的经济政策，遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章制度。

(七) 资料合法、真实、完整性假设：委托人、被评估单位和相关当事人所提供的资料是本次评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对所提供的资料的合法性、真实性和完整性做出保证。假设被评估单位的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法，历史财务资料所采用的会计政策在重要方面基本一致。因此，评估工作是以委托人、被评估单位和相关当事人所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

(八) 无不可抗力因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响：资产评估专业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较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

(九) 人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，不考虑评估对象被查封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，视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

十、评估结论

1、本评估结论系对评估基准日评估对象市场价值的反映。评估结论根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人和被评估单位提供的所有原始文件都是真实、合法的条件下成立。评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、质押、担保事宜，以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变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其它不可抗力对资产价格的影响。在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑；本评估结论未反映评估基准日期后事项的影响。

2、在本报告所揭示的假设前提条件基础上，前述评估对象和评估范围内资产在 2022 年 5 月 9 日的评估结果如下：

龙泉市人民法院拟财产处置所涉及叶昌富、连云菊所有的龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室市场价值为人民币 2136074 元（大写：贰佰壹拾叁万陆仟零柒拾肆元整）。详见下表

序号	权证编号	权利人	产权地址	权利性质	用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	浙(2017)龙泉市不动产权第 0004095 号	叶昌富 连云菊	龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室	出让/ 其它	城镇住宅用地/住宅	6 层、跃层/6 层	196.15	10890	2136074
合计		/	/	/	/		196.15	/	2136074

备注：评估总价已包含地面附属用房 A6 幢 A4 号价值；

十一、特别事项说明

资产评估报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

由委托人、被评估单位和其他相关当事人提供的与评估相关的行为文件、产权证明文件等，是编制本报告的基础；针对本项目，资产评估专业人员进行了必要的、独立的核实工作，委托人、被评估单位和其他相关当事人应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（二）委托人和被评估单位承诺不存在未提供其他关键资料情况，也无未决事项、法律纠纷等不确定因素，无重大期后事项；不存在评估程序受限、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况。

（三）其他需要说明的事项

1、截止评估基准日，评估对象不存在资产质押、对外担保，法律诉讼、重大财务承诺等事项。

2、评估结论是丽水市开源资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

3、评估基准日后，若房产面积等发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。评估机构对评估基准日后的资产发生变化以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

4、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定房地产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

5、本次房地产市场价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

6、本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

7、资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估机构执业范围。评估过程中，资产评估专业人员已经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，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，但资产评估专业人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

8、附属用房 A6 幢 A4 号为未上证附属用房，其产权确定为委托方确定，本公司不对该产权做任何确权。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅供委托人、资产占有方和涉及上述经济行为的相关当事各方使用。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

(二) 委托人未按照法律、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，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 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评估对象可实现

价格的保证。

(四) 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 5 月 9 日起至 2023 年 5 月 8 止。

(五) 本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告形成最终评估结论的日期为 2022 年 5 月 21 日。

十四、评估报告提交时间

本资产评估报告书于 2022 年 5 月 21 日提交委托人。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



丽水市开源资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：

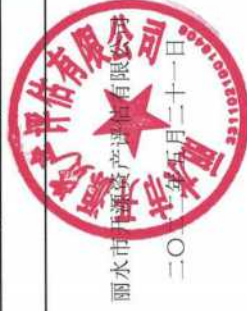


资产评估明细表

评估基准日：2022年5月9日

序号	权证编号	权利人	产权地址	权利性质	用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	浙 (2017) 龙泉市不动产权第0004095号	叶昌富、连云菊	龙泉市同心·江南花园A6幢1单元602室	出让/其它	城镇住宅用地/住宅	6层、跃层/6层	196.15	10890	2136074
	合计	/	/	/	/	/	196.15	/	2136074

备注：评估总价已包含地面附属用房A6幢A4号价值；



丽水市开泰资产评估有限公司
二〇二二年五月二十一日

浙江省龙泉市人民法院 司法评估委托书

(2022)浙1181评字24号

丽水市开源资产评估有限公司:

我院受理的(2022)浙1181执190号金融借款合同纠纷一案中,需对被执行人叶昌富、连云菊共同所有的位于龙泉市同心江南花园A6幢1单元602室、A6幢A4号(附属用房)的不动产进行价格评估。现将评估委托书和相关材料移交你单位,请你所根据有关规定实施评估。评估完毕后,请将评估书(一式五份)与相关材料一并移交我院司法鉴定室(龙泉市龙渊街道龙翔路187号社会矛盾纠纷调处化解中心二楼郑羽慧收)。



联系电话: 0578-7752379

附: 财产评估委托移送表

丽水市不动产登记权属查询记录



编号: 3311-20211129-0055646

龙泉市人民法院 申请查询坐落于 龙泉市同心·江南花园A6幢1单元602室 的不动

产权属登记信息, 经查询 丽水市不动产统一登记信息管理系统, 结果如下:

被查询人	姓名	连云菊	证件号	332502198804140629	
被查询人	姓名	叶昌富	证件号	33250219880730457X	
不动产坐落	龙泉市同心·江南花园A6幢1单元602室				
用途	城镇住宅用地/住宅	面积	39.74/196.15	使用期限	
限制信息	房产:有查封,有抵押			宗地号	
不动产状况	权利人	叶昌富、连云菊			
	权证号 (证明号)	浙(2017)龙泉市不动产权第0004095号			
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/其它	
	共有情况	共同共有		登记日期	2017年11月07日
	土地使用权面积(m²)	39.74	出让终止日期		
	权利状态	现状	转移/注销时间		
	附记				
抵押状况	抵押权人	浙江龙泉农村商业银行股份有限公司安仁支行	登记证明号	浙(2021)龙泉市不动产证明第0000229号	
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	186 万	
	登记日期	2021-01-12	债务履行期限 (债权确定期间)	2021年01月11日-2024年01月10日	
	附记				
查封状况	查封文号	(2021)浙1102财保14号、(2021)浙1102执保35号			
	查封机关	丽水市莲都区人民法院			
	查封期限	2021-02-04			
查封状况	查封文号	(2021)浙1181民初1095号			
	查封机关	龙泉市人民法院			
	查封期限	2021-05-13			



查封状况	查封文号	(2021)浙1181执1304号
	查封机关	龙泉市人民法院
	查封期限	2021-10-19
查封状况	查封文号	(2021)浙1181民初2192号
	查封机关	龙泉市人民法院
	查封期限	2021-10-22
查封状况	查封文号	(2021)浙1181执1561号
	查封机关	龙泉市人民法院
	查封期限	2021-11-30
查封状况	查封文号	(2021)浙1181执1597号
	查封机关	龙泉市人民法院
	查封期限	2021-12-07
本次查询结果记录共		条

该记录依申请用于调查取证

经办人： 龙泉市人民法院



说明：

1、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。2、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。

不动产信息查询记录



查档编号 1645668636523_1384BB2

受浙江省龙泉市人的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	叶昌富	证件号	33250219880730457X
本次不动产信息查询共 3 记录，详细记录如下表：				
不动 产 状 况	房1 坐落	龙泉市同心·江南花园A6幢A4号		
	不动产单元号	331181003044GB00073F00010033		
	权利人	叶昌富、连云菊		
	证件号	33250219880730457X、332502198804140629		
	省编号	BDC3311811201755926418、BDC3311811201755926418		
	产权证号	浙(2017)龙泉市不动产权第0004095号、浙(2017)龙泉市不动产权第0004095号		
	用途	城镇住宅用地/附属用房	面积	土地使用权面积0m ² /房屋所有权面积20.84m ²
	共有情况	共同共有	登记时间	2017-11-07
	权利性质	出让/其它		
	使用期限	-2072年07月27日		
抵押状况	1、抵押权人：浙江龙泉农村商业银行股份有限公司安仁支行，抵押证明号：浙(2021)龙泉市不动产证明第0000229号，债权数额：186，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2021-01-12，抵押期限：2021年01月11日至2024年01月10日止。			
	1、查封机关：丽水市莲都区人民法院，查封文号：(2021)浙1102财保14号、(2021)浙1102执保35号，查封期限：2021年02月04日至2024年02月03日止。 2、查封机关：丽水市莲都区人民法院，查封文号：(2021)浙1102财保14号、(2021)浙1102执保35号，查封期限：2021年02月04日至2024年02月03日止。 3、查封机关：龙泉市人民法院，查封文号：(2021)浙1181民初1095号，查封期限：2021年05月13日至2024年05月12日止。 4、查封机关：龙泉市人民法院，查封文号：(2021)浙1181民初1095号，查封期限：2021年05月13日至2024年05月12日止。 5、查封机关：龙泉市人民法院，查封文号：(2021)浙1181执1304号，查封期限：2021年10月19日至2024年10月18日止。 6、查封机关：龙泉市人民法院，查封文号：(2021)浙1181执1304号，查封期限：2021年10月19日至2024年10月18日止。 7、查封机关：龙泉市人民法院，查封文号：(2021)浙1181民初2192号，查封期限：2021年10月22日至2024年10月21日止。 8、查封机关：龙泉市人民法院，查封文号：(2021)浙1181民初2192号，查封期限：2021年10月22日至2024年10月21日止。 9、查封机关：龙泉市人民法院，查封文号：(2021)浙1181执1561号，查封期限：2021年11月30日至2024年11月29日止。 10、查封机关：龙泉市人民法院，查封文号：(2021)浙1181执1561号，查封期限：2021年11月30日至2024年11月29日止。 11、查封机关：龙泉市人民法院，查封文号：(2021)浙1181执1597号，查封期限：2021年12月07日至2024年12月06日止。 12、查封机关：龙泉市人民法院，查封文号：(2021)浙1181执1597号，查封期限：2021年12月07日至2024年12月06日止。			

不 动 产 状 况	不动产单元号	3311810030446B00073F00010052		
	权利人	叶昌富、连云菊		
	证件号	33250219880730457X、332502198804140629		
	省编号	BDC3311811201755926418、BDC3311811201755926418		
	产权证号	浙(2017)龙泉市不动产权第0004095号、浙(2017)龙泉市不动产权第0004095号		
	用途	城镇住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积39.74m ² /房屋所有权面积196.15m ²
	共有情况	共同共有	登记时间	2017-11-07
	权利性质	出让/其它		
	使用期限	-2072年07月27日		
	抵押状况	1、抵押权人:浙江龙泉农村商业银行股份有限公司安仁支行,抵押证明号:浙(2021)龙泉市不动产权证明第0000229号,债权数额:186,抵押方式:最高额抵押,抵押登记时间:2021-01-12,抵押期限:2021年01月11日至2024年01月10日止。		
查封状况	1、查封机关:丽水市莲都区人民法院,查封文号:(2021)浙1102财保14号、(2021)浙1102执保35号,查封期限:2021年02月04日至2024年02月03日止。2、查封机关:丽水市莲都区人民法院,查封文号:(2021)浙1102财保14号、(2021)浙1102执保35号,查封期限:2021年02月04日至2024年02月03日止。3、查封机关:龙泉市人民法院,查封文号:(2021)浙1181民初1095号,查封期限:2021年05月13日至2024年05月12日止。4、查封机关:龙泉市人民法院,查封文号:(2021)浙1181民初1095号,查封期限:2021年05月13日至2024年05月12日止。5、查封机关:龙泉市人民法院,查封文号:(2021)浙1181执1304号,查封期限:2021年10月19日至2024年10月18日止。6、查封机关:龙泉市人民法院,查封文号:(2021)浙1181执1304号,查封期限:2021年10月19日至2024年10月18日止。7、查封机关:龙泉市人民法院,查封文号:(2021)浙1181民初2192号,查封期限:2021年10月22日至2024年10月21日止。8、查封机关:龙泉市人民法院,查封文号:(2021)浙1181民初2192号,查封期限:2021年10月22日至2024年10月21日止。9、查封机关:龙泉市人民法院,查封文号:(2021)浙1181执1561号,查封期限:2021年11月30日至2024年11月29日止。10、查封机关:龙泉市人民法院,查封文号:(2021)浙1181执1561号,查封期限:2021年11月30日至2024年11月29日止。11、查封机关:龙泉市人民法院,查封文号:(2021)浙1181执1597号,查封期限:2021年12月07日至2024年12月06日止。12、查封机关:龙泉市人民法院,查封文号:(2021)浙1181执1597号,查封期限:2021年12月07日至2024年12月06日止。			
不 动 产 状 况	房3 坐落	龙泉市南秦路36号		
	不动产单元号	331181003037GB00452F00020007		
	权利人	叶昌富		
	证件号	33250219880730457X		
	省编号	BDC331181120209014915574		
	产权证号	浙(2020)龙泉市不动产权第0001922号		
	用途	城镇住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积12.8m ² /房屋所有权面积53.94m ²
	共有情况	单独所有	登记时间	2020-04-08
	权利性质	出让/其它		
	使用期限	-2063年12月25日		
抵押状况	1、抵押权人:浙江龙泉农村商业银行股份有限公司剑瓷支行,抵押证明号:浙(2020)龙泉市不动产权证明第0001814号,债权数额:30,抵押方式:一般抵押,抵押登记时间:2020-04-09,抵押期限:2020年04月09日至2030年04月08日止。2、抵押权人:中银消费金融有限公司,抵			

产权证号

土地使用权面积12.8m²/房屋所有
权面积53.94m²

单独所有

-2063年12月25日

押证明号:浙(2020)龙泉市不动产证明第0002564号,债权数额:13,抵押方式:一般抵押,抵押登记时间:2020-05-13,抵押期限:2020年05月13日至2025年05月13日止。

查封状况

1、查封机关:丽水市莲都区人民法院,查封文号:(2021)浙1102财保14号、(2021)浙1102执保35号,查封期限:2021年02月04日至2024年02月03日止。 2、查封机关:龙泉市人民法院,查封文号:(2021)浙1181民初1095号,查封期限:2021年05月13日至2024年05月12日止。 3、查封机关:龙泉市人民法院,查封文号:(2021)浙1181民初2192号,查封期限:2021年10月22日至2024年10月21日止。 4、查封机关:龙泉市人民法院,查封文号:(2021)浙1181执1561号,查封期限:2021年11月30日至2024年11月29日止。 5、查封机关:龙泉市人民法院,查封文号:(2021)浙1181执1597号,查封期限:2021年12月07日至2024年12月06日止。

查询结果仅供法院作为线索信息参考



资产评估师承诺函

龙泉市人民法院：

接受贵方的委托，我们对龙泉市同心·江南花园 A6 幢 1 单元 602 室、A6 幢 A4 号（附属用房）的市场价值，以 2022 年 5 月 9 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2022 年 5 月 21 日

评估对象现场照片





统一社会信用代码
91331102MA2E3RF761

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	丽水市开源资产评估有限公司	注册资本	壹佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2020年07月10日
法定代表人	胡健	营业期限	2020年07月10日至长期
经营范围	一般项目:资产评估(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。 住所 浙江省丽水市莲都区东苑小区7幢105、106室		



登记机关

2021年12月31日

丽水市财政局公告



公告〔2020〕1号

丽水市开源资产评估有限公司备案公告

丽水市开源资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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86号）《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为丽水市开源资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为胡健。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息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。
特此公告。



(此件公开发布)

抄送：浙江省财政厅，浙江省资产评估协会。

丽水市财政局办公室

2020年10月10日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡纯广

性别：男

登记编号：33210165

单位名称：丽水市开源资产评估有
限公司

初次执业登记日期：2021-06-28

年检信息：2021年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2021-09-06

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：严波

性别：男

登记编号：11020006

单位名称：丽水市开源资产评估有
限公司

初次执业登记日期：2002-03-06

年检信息：通过（2020-06-17）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2021-02-21

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://ex.cas.org.cn>