

本资产评估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

桐乡市人民法院拟执行财产处置涉及的吴家明、凌丽萍共同共有的
位于桐乡市梧桐街道利东路 58 号悦湖湾 11 幢 2 室的房地产及
A103、A105、A106 号汽车停车泊位使用权三个

资产评估报告

方联评[2022]071 号

(共一册 第一册)

桐乡市方联资产评估事务所

二〇二二年七月七日

目 录

I、资产评估师声明	1
II、资产评估报告·摘要	2
III、资产评估报告·正文	3
一、委托方（简介）、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	3
二、评估目的	3
三、评估范围和对象	3
四、价值类型及定义	4
五、评估基准日	4
六、评估依据	4
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程和情况	6
九、评估假设	6
十、评估结论	7
十一、特别事项说明	7
十二、评估报告使用限制说明	8
十三、评估报告日期	9
十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字盖章	9
IV、资产评估报告附件	10

I、资产评估师声明

1、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。

2、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。

3、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。

4、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为对评估对象可实现价格的保证。

5、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。

6、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

II、资产评估报告·摘要

本摘要仅为尽可能迅速地向有关各方提供评估报告书的主要信息,以便使有关各方了解评估报告的简要情况,方便委托方在资产拍卖情况下的使用。

(一) 委托方和产权持有者:本次评估的委托方为桐乡市人民法院,产权持有者为吴家明、凌丽萍。

(二) 评估目的:本次评估目的是桐乡市人民法院拟执行财产处置,需对桐乡市梧桐街道利东路58号悦湖湾11幢2室的房地产及A103、A105、A106号汽车停车泊位使用权三个进行价值评估,为委托方执行处置提供价值参考。

(三) 评估范围和对象:本次资产评估的范围为单项资产,对象仅指桐乡市梧桐街道利东路58号悦湖湾11幢2室的房地产及A103、A105、A106号汽车停车泊位使用权三个。

(四) 价值类型及定义

根据桐乡市人民法院的委托评估要求,本次评估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压制的情况下,某种资产在基准日进行正常交易的价值估计数额。

(五) 评估基准日:本项目评估基准日2022年6月27日。

(六) 评估方法

采用市场法进行评估。

(七) 评估结论

桐乡市人民法院本次委托评估的位于桐乡市梧桐街道利东路58号悦湖湾11幢2室的房地产及A103、A105、A106号汽车停车泊位使用权三个在评估基准日2022年6月27日的评估价值为**22,610,660.00元**。大写金额为人民币**贰仟贰佰陆拾壹万零陆佰陆拾元整**。

(评估结论详细情况见资产清查评估明细表)

(八) 评估报告的使用有效期:本评估结论已使用的有效期为自评估基准日起一年

注:以上内容摘自资产评估报告书,欲了解本次评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告全文。

III、资产评估报告·正文

桐乡市人民法院拟执行财产处置涉及的吴家明、凌丽萍共同共有的 位于桐乡市梧桐街道利东路 58 号悦湖湾 11 幢 2 室的房地产及 A103、A105、A106 号汽车停车泊位使用权三个

资产评估报告书

方联评[2022]071 号

桐乡市人民法院：

桐乡市方联资产评估事务所接受贵院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵院委托评估而涉及的位于桐乡市梧桐街道利东路 58 号悦湖湾 11 幢 2 室的房地产及 A103、A105、A106 号汽车停车泊位使用权三个进行了评估工作。本所评估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与市场调查和询证，对委估资产在 2022 年 6 月 27 日所表现的评估价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方（简介）、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

- 1、委托方：桐乡市人民法院
- 2、产权持有者：吴家明、凌丽萍
- 3、评估报告使用者：桐乡市人民法院以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是桐乡市人民法院拟执行财产处置，需对桐乡市梧桐街道利东路 58 号悦湖湾 11 幢 2 室的房地产及 A103、A105、A106 号汽车停车泊位使用权三个进行价值评估，为委托方执行处置提供价值参考。

三、评估范围和对象

本次资产评估的范围为单项资产，对象仅指桐乡市梧桐街道利东路 58 号悦

湖湾 11 幢 2 室房地产及 A103、A105、A106 号汽车停车泊位使用权三个。根据桐乡市人民法院提供的不动产信息查询记录记载。房地产权证号：浙（2018）桐乡市不动产权第 0017399 号，权利人为吴家明、凌丽萍，共有情况：共同共有。房屋用途住宅。所在层 1-3 层，总层数 4 层，建筑面积 334.23 平方米，专有建筑面积 322.78 平方米，分摊建筑面积 11.45 平方米。土地权利性质：出让，土地用途：城镇住宅用地，土地使用权面积 130.02 平方米，终止日期为 2085 年 10 月 12 日。委估房屋装修程度为豪华装修，交通较为便利。四至情况为：东二环东路，南临利东路，西临环园路，北望湖湾小区。基础设施完备，公共服务设施完备，物业管理较好。汽车停车泊位使用权 A103、A105、A106 号位于-1 层。可移动物品系经现场清点记录的家具、家电等物品。评估的具体范围以委托方提供的资产评估委托明细表为基础。

四、价值类型及定义

根据桐乡市人民法院的委托评估要求，本次评估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压制的情况下，某种资产在基准日进行正常交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2022 年 6 月 27 日，其评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格。

六、评估依据

1、经济行为依据

(1) (2022) 浙桐法委评字第 85 号评估委托书。

2、主要法律法规

(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，2016 年 7 月 2 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行)

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令[2007]第 72 号)。

(3) 《城市房地产转让管理规定》(建设部令第 96 号)；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，于 1988 年 12 月 29 日第一次修正、1998 年 8 月

29日修订(自1999年1月1日起施行).2004年8月28日第二次修正、2019年8月26日最新修改,修改部分自2020年1月1日起施行);

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布,自1999年1月1日起施行,2011年1月8日第一次修正,2014年7月29日第二次修正);

(6)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号发布,自发布之日起施行);

(7)《住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》(2016年12月6日、建房(2016)275号);

(8)其他与资产评估有关的法律、法规等。

3、准则依据

(1)《资产评估准则——基本准则》(财资[2017]43号);

(2)《资产评估准则——道德准则》(中评协[2017]30号)

(3)《资产评估准则——评估报告》(中评协[2018]35号);

(4)《资产评估准则——评估程序》(中评协[2018]36号);

(5)《资产评估准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

(6)《资产评估准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);

(7)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);

(8)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46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)。

4、产权依据

桐乡市人民法院提供的不动产信息查询记录复印件。

5、取价依据及其他

(1)《资产评估常用数据与参数手册》;

(2)评估人员现场勘查及询证资料;

(3)本事务所查询的《桐乡房产网》的价格信息。

七、评估方法

根据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。本次评估对象用途为住宅，住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为评估方法。评估对象所在区域住宅房地产市场活跃，评估基准日近期有较多的类似房地产的交易，故适合用市场法进行评估；评估对象可以出租取得一定收益，但类似物业的租金水平较低，通过调查得到的租金资料计算的收益价格与评估对象的实际价值差别较大，不能完全体现市场价格，故不宜采用收益法评估。因此根据评估对象特点及评估目的，采用市场法进行评估测算。

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。

八、评估程序实施过程和情况

根据资产评估有关原则和规定，对评估范围内的资产进行评估工作于2022年6月27日开始，于2022年7月7日结束。具体步骤如下：

- 1、接受桐乡市人民法院委托，取得价格评估委托书及相关材料；
- 2、选定资产评估基准日；
- 3、明确评估目的、评估对象及范围；
- 4、拟定评估方案；
- 5、听取委托人有关人员就委托评估资产历史和现状的介绍；
- 6、现场进行实物核实和勘测，并对资产状况进行察看、记录、了解资产状况；
- 7、开展市场调研、询价工作；
- 8、根据评估人员对各类资产的初步评估结果进行汇总分析工作，根据汇总分析情况对资产评估结果进行调整、修改和完善；
- 9、起草资产评估报告书；
- 10、三级复核；

九、评估假设

- 1、资产使用状态的假设。本报告提出的评估结果，是以评估对象不存在产权、债务纠纷并维持现状继续使用为前提。
- 2、交易的假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，

评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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、评估外部环境的假设。本报告确定的评估结果未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对资产价格产生的影响。也没有考虑特殊交易情况（如强制拍卖、债务和负有法律义务性质的开支等），可能使交易方追加付出而对资产价格所产生的影响。

4、公开市场假设。公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

5、评估对象的假设

（1）本评估报告中评估对象相关数据依据委托方提供相关权属资料的数据。假定评估对象无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（2）本评估报告未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，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。

（3）我们对委托评估对象状况仅进行了一般性勘察，假设评估对象不存在重大隐蔽缺陷。

6、收集资料真实性的假设。假设委托方和产权持有者提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

7、评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

桐乡市人民法院本次委托评估的位于桐乡市梧桐街道利东路58号悦湖湾11幢2室的房地产及A103、A105、A106号汽车停车泊位使用权三个在评估基准日2022年6月27日的评估价值为**22,610,660.00元**。大写金额为人民币**贰仟贰佰陆拾壹万零陆佰陆拾元整**

（评估结论详细情况见资产清查评估明细表）

十一、特别事项说明

1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

(1) 为本次评估提供有关评估对象真实、合法、完整的权属资料是委托方的责任，本评估机构的责任是对委托方提供的资料作必要的查验，本评估报告不能作为评估对象权属的确认和保证。上述受托评估资产的权属并不因本资产评估而产生变化。

(2) 本次评估对产权所有者可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在委托资产评估时未作特别说明而资产评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估人员不承担相关责任。

2、未决事项、法律纠纷等不确定因素。本次评估未考虑抵押、担保及诉讼等其他可能存在的或有事项对评估结果的影响。

3、重要的利用专家工作及相关报告情况。本次评估无重要的利用专家工作及报告情况。

4、重大期后事项。委托人与产权所有者未提供评估人员亦未发现有重大期后事项。

5、本次评估未考虑评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。

6、本资产评估项目在评定估算形成评估结论的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用对评估结论的影响。

7、评估价值包含车位使用权、固定装修（包含电梯，暖通，灯具等资产）及可移动物品价值。

十二、评估报告使用限制说明

1、使用范围。评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；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。

5、未征得出具评估报告的评估机构同意，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、评估报告结论的使用有效期自评估基准日起一年（自2022年6月27日至2023年6月26日）。

十三、评估报告日期

本报告提交委托方的日期为2022年7月7日。

十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字盖章

评估机构盖章：

评估机构法定代表人：

资产评估师：

桐乡市方联资产评估事务所

二〇二二年七月七日

IV、资产评估报告附件

- 1、评估机构备案公告复印件；
- 2、资产评估机构营业执照复印件；
- 3、资产评估师职业资格证书复印件；
- 4、价格评估委托书；
- 5、委估房地产部分照片；
- 6、不动产信息查询记录复印件。