

衢州市衢江区人民法院涉执
常山县紫港街道百悦城二区 15 幢 1001 室
房地产处置

资产评估报告

委 托 人：衢州市衢江区人民法院

报告文号：衢广泽评报字[2022]第 133 号

报告日期：2022 年 08 月 10 日

衢州广泽资产评估事务所（普通合伙）

电话：0570-2932726 2830365 传真：0570-2830685

衢州市衢江区人民法院涉执
常山县紫港街道百悦城二区 15 幢 1001 室
房地产处置
资产评估报告

目 录

(一)、资产评估师声明.....	3
(二)、资产评估报告书摘要.....	4
(三)、资产评估报告书.....	5
(四)、委托书复印件.....	11
(五)、不动产登记信息查询记录复印件.....	12
(六)、现场勘查图片.....	13
(七)、资产评估师资格证书复印件.....	15
(八)、资产评估机构营业执照复印件.....	17

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产权属资料、信息由委托人提供，资料和信息真实性、合法性、完整性对评估结论构成影响，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

三、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。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

五、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考虑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。

六、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的权属作任何形式的担保；

七、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。

八、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，评估报告使用人应当充分考虑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。

衢州市衢江区人民法院涉执
常山县紫港街道百悦城二区 15 幢 1001 室
房地产处置资产评估报告

衢广泽评报字[2022]第 133 号

摘 要

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、委托人和产权持有人

委托人：衢州市衢江区人民法院；

产权持有人：汪龙星。

二、评估目的

接受法院委托进行评估，为房地产处置提供价值参考。

三、评估对象和范围

评估对象：汪龙星持有的位于常山县紫港街道百悦城二区 15 幢 1001 室的市场价值；

评估范围：常山县紫港街道百悦城二区 15 幢 1001 室住宅，毛坯，证载建筑面积 117.49 平方米，土地使用权面积 4.8 平方米。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 08 月 04 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：

常山县紫港街道百悦城二区 15 幢 1001 室房地产，评估值 153.62 万元，大写人民币壹佰伍拾叁万陆仟贰佰元整。

八、评估结论的使用有效期，即 2022 年 08 月 04 日起至 2023 年 08 月 03 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

衢州市衢江区人民法院涉执
常山县紫港街道百悦城二区 15 幢 1001 室房地产处置
资产评估报告

衢广泽评报字[2022]第 133 号

衢州市衢江区人民法院：

衢州广泽资产评估事务所（普通合伙）（以下简称“本所”）接受贵院委托，根据资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对贵院办理的（2022）浙 0803 执 925 号申请执行人黄红燕与被执行人汪龙星民间借贷纠纷一案所涉及的常山县紫港街道百悦城二区 15 幢 1001 室房地产价值进行了评估。我所评估人员对委估房地产进行了实地勘查与核对、市场调研与询证以及我们认为必要实施的其它评估程序，对委估房地产在 2022 年 08 月 04 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估情况报告如下：

一、委托人和产权持有人及其他评估报告使用人

委托人：衢州市衢江区人民法院。

产权持有人：汪龙星。

委托人以外的其他评估报告使用者为法律规定与本次价值评估有关的其他当事人。

二、评估目的

接受法院委托进行评估，为房地产处置提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：汪龙星持有的位于常山县紫港街道百悦城二区 15 幢 1001 室房地产的市场价值；

（二）评估范围：常山县紫港街道百悦城二区 15 幢 1001 室住宅，毛坯，证载建筑面积 117.49 平方米，土地使用权面积 4.8 平方米；

（三）评估对象基本情况

评估人员于 2022 年 08 月 04 日对评估对象进行现场查勘，常山县紫港街道百悦城位于常山县紫港街道，常山东方广场旁，生活配套较好，交通便捷；

常山县紫港街道百悦城二区 15 幢 1001 室位于 15 幢 10 层，建筑面积 117.49 平方米，三房二厅二卫布局合理，毛坯，房屋通风、采光状况较好，现为空置；

根据委托人提供的《不动产登记信息查询记录》，产权登记情况如下：

权属信息	坐落	常山县紫港街道百悦城二区 15 幢 1001 室				
	产权证号	浙（2018）常山县不动产证明第 0001540 号				
查询记录	权利人	汪龙星				
	登记日期	2018 年 03 月 07 日	面积	117.49 m ²	用途	住宅
	共有情况	单独所有		土地面积	4.8 m ²	
	使用期限	2087 年 06 月 26	限制	房产：有查封，有抵押		

四、价值类型及其定义

本次报告中的评估价值类型属于市场价值。其定义是：自愿买方与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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

评估基准日为：2022 年 08 月 04 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日接近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。经与委托人和产权持有人协商，共同确定该日期为评估基准日。

六、评估依据

（一）行为依据

衢州市衢江区人民法院（2022）浙 0803 委评 16 号委托书。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- 2、《中华人民共和国土地管理法》及其实施细则；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- 5、最高人民法院《人民法院委托评估工作规范》。

（三）准则规范依据

- 1、财政部财资[2017]43 号《资产评估基本准则》；
- 2、中国资产评估协会中评协[2017]30 号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中国资产评估协会中评协[2018]36 号《资产评估执业准则-资产评估程序》；
- 4、中国资产评估协会中评协[2018]35 号《资产评估执业准则-资产评估报告》；
- 5、中国资产评估协会中评协[2017]38 号《资产评估执业准则-不动产》；
- 6、中国资产评估协会中评协[2017]46 号《资产评估机构质量控制指南》；
- 7、中国资产评估协会中评协[2017]47 号《资产评估价值类型指导意见》；
- 8、中国资产评估协会中评协[2017]48 号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 9、中国资产评估协会中评协[2019]14 号《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
- 10、其他相关行业规范。

（四）产权依据

衢州市衢江区人民法院提供的不动产登记信息查询记录复印件等。

（五）取价依据

- 1、常山县房地产交易信息；
- 2、评估人员现场勘查、市场调查获得的资料；
- 3、本所收集的有关统计、技术标准、价格、及其参数和材料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析了成本法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性。评估对象所在区域房地产交易活跃，类似房地产交

易案例较易获取，因此本次评估采用市场法。

（二）评估方法介绍

本次评估采用市场法。

市场法是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本计算公式为： $P=P' \times A \times B \times C \times D$

式中：

P——估价对象的评估价值； P'——可比交易实例价值；

A——交易情况修正系数； B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数； D——个别因素修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托，同委托人明确评估目的、评估范围和对象、商定评估基准日；

（二）评估人员编制评估计划，报评估机构相关负责人审核、批准；

（三）对评估对象现场调查，确信评估对象是存在的、数量是正确的，对评估对象的技术状况、物理状况和使用状况有充分的了解；

（四）要求委托人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，评估人员根据评估业务具体情况收集评估资料；

（五）评估人员适当选择评估方法，选取相应的公式和参数进行分析，计算和判断，形成初步评估结论；

（六）对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论，编制评估报告书，内部审核，提交报告书；

（七）整理工作底稿，及时形成评估档案。

九、评估假设

（一）交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。

（二）公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

（三）继续使用假设：评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用。

（四）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。

（五）委托人提供的文件资料真实、合法、完整。

（六）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。

（七）本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在本次评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

常山县紫港街道百悦城二区 15 幢 1001 室房地产，**评估值 153.62 万元，大写人民币壹佰伍拾叁万陆仟贰佰元整。**

十一、特别事项说明

（一）由委托人提供的与评估相关的资料是编制本报告的基础。委托人对其提供资料的真实性和完整性负责。评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其法律权属作任何形式的保证。

（二）本次评估价值只指在本次评估目的下提出的现行市场价值，不能用于其他目的，若使用不当与评估机构无关。

（三）本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑资产未来可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑在交易过程中所产生的税费。

（四）对评估对象可能存在的有关瑕疵事项，在委托人未做特殊说明，而评估工作人员根据执业经验已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构和评估工作人员不承担相应责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告提供的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，当评估结果依据的条件及评估遵循的原则等其他情况发生重大变化时，评估结果一般会失效。

（二）本评估报告结论使用有效期壹年，即 2022 年 08 月 04 日至 2023 年 08 月 03 日。

（三）本评估结论仅供委托人本次评估目的使用，不能用于其他目的。报告书使用权归委托人所有，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；包括本评估机构在内的任何单位和个人未经委托人许可不得随意向他人提供或公开报告的全部或部分内容。

（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评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

评估报告日：2022 年 08 月 10 日。

衢州广泽资产评估事务所（普通合伙）

资产评估师：

浙江·衢州

资产评估师：

二〇二二年八月十日