



丽水经济资产评估有限公司

Lishui Economics Property Assessment Company Ltd.

本报告依据中国资产评估准则、人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见编制
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

松阳县人民法院拟资产处置涉及的坐落于松阳县西屏街
道古湖东九区2幢1号房产价值评估项目

资产评估报告

丽经评字（2022）137号

共1册 第1册

丽水经济资产评估有限公司

二〇二二年七月八日

目 录

摘 要	3
一、委托人和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程和简要情况	7
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	11
十三、评估报告日	11
资产评估报告附件	12

松阳县人民法院拟资产处置涉及的坐落于松阳县西屏街道古 湖东九区2幢1号房产价值评估项目

资产评估报告

丽经评字〔2022〕第137号

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人危房签署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。

3. 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。

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评估对象可实现价格的保证。

5. 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

6. 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

7. 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名方式确认；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。

8. 本资产评估机构及资产评估专业人员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。

9. 资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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。

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。

摘 要

丽水经济资产评估有限公司接受松阳县人民法院的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对松阳县人民法院拟资产处置涉及的相关房地产在 2022 年 5 月 26 日价值进行了评估。委托人和相关当事方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 26 日这一评估基准日的价值进行评估，并发表专业意见。现将评估报告有关内容摘要如下：

一、评估目的：松阳县人民法院拟资产处置涉及的相关房地产价值，为资产处置提供价值参考依据。

二、评估对象及评估范围：评估对象为松阳县人民法院因资产处置涉及的房地产市场价值。评估范围为坐落于松阳县西屏街道古湖东九区 2 幢 1 号房产。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 5 月 26 日。

五、评估方法：根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用市场法进行评估。

六、评估结论及其使用有效期：

在本评估报告中所揭示的假设前提下松阳县人民法院委托评估的资产在 2022 年 5 月 26 日的评估价值为 2,814,600.00 元，大写人民币：贰佰捌拾壹万肆仟陆佰元整。

本评估结论仅对评估目的所述经济行为有效，评估报告及结论使用有效期为一年，即自报告日 2022 年 5 月 26 日起至 2023 年 5 月 25 日。

特别提示：

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告正文，并请充分关注报告正文中披露的特别事项说明。

松阳县人民法院拟资产处置涉及的坐落于松阳县西屏街道古 湖东九区2幢1号房产价值评估项目

资产评估报告正文

丽经评字〔2022〕第137号

松阳县人民法院：

丽水经济资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对松阳县人民法院因资产处置所涉及的坐落于松阳县西屏街道古湖东九区2幢1号房产在2022年5月26日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26日这一评估基准日的价值进行评估，并发表专业意见。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

1. 委托人名称：松阳县人民法院。

（二）产权所有人概况

1. 产权所有人：泮肇文、卢伟红。

（三）其他评估报告使用者

根据与委托人签订的评估委托合同和国家法律法规的相关规定，本评估报告使用者包括委托人及涉及上述经济行为的相关当事各方。

二、评估目的

松阳县人民法院拟对相关房地产资产处置，为此需要对所涉及的坐落于松阳县西屏街道古湖东九区2幢1号房产价值进行评估。

本次评估是为上述行为提供被评估单位资产在评估基准日的价值，为松阳县人民法院资产处置提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为松阳县人民法院因资产处置涉及的房地产。评估范围为坐落于松阳县西屏街道古湖东九区2幢1号房产。

1. 房地产登记情况

(1) 房屋登记情况：泮肇文、卢伟红，房屋所有权人为泮肇文、卢伟红。规划用途为住宅，建筑面积294.35平方米，共4层处于1-4层，混合结构。

(2) 土地使用权登记情况：

土地使用权登记情况：泮肇文、卢伟红。权利性质为出让，用途为住宅用地，土地面积为80.7平方米，国有建设用地使用权2075年9月13日止，五通一平。

2. 房地产个体状况

松阳县西屏街道古湖东九区2幢1号相关房地产截止评估基准日现状：建筑结构为混合结构，入户门为防盗门，地面铺设地砖、木地板，室内门为木门，内墙面乳胶漆，铝合金窗，上下水管敷设，车库一个，房屋部分渗水。

四、价值类型及其定义

本次评估采用的价值类型为市场价值，其定义如下：

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，本项目资产评估的基准日确定为2022年5月26日，并在评估评估委托合同中作了相应约定。

本报告书中所选用的取价标准、依据均为评估基准日有效的价格标准、依据。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令46号）。

(二) 准则依据

1. 《财政部关于印发〈资产评估基本准则〉的通知》（财资〔2017〕43号）；
2. 《中评协关于印发〈资产评估职业道德准则〉的通知》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《中评协关于印发〈资产评估执业准则——资产评估程序〉的通知》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《中评协关于印发〈资产评估执业准则——资产评估报告〉的通知》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《中评协关于印发〈资产评估执业准则——资产评估委托合同〉的通知》（中评协〔2017〕33号）；
6. 中国资产评估协会《中评协关于印发〈资产评估执业准则——不动产〉的通知》（中评协〔2017〕38号）；
7. 《中评协关于印发〈资产评估执业准则——资产评估档案〉的通知》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《中评协关于印发〈资产评估机构业务质量控制指南〉的通知》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《中评协关于印发修订〈资产评估价值类型指导意见〉的通知》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《中评协关于印发〈资产评估对象法律权属指导意见〉的通知》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《中评协关于印发〈资产评估执业准则——资产评估方法〉的通知》（中评协〔2019〕35号）；
12. 《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）。

（三）权属依据

1. 房产证、土地证复印件资料；
2. 其他资料。

（四）取价依据

1. 资产所在地的房地产市场价格的投资资料；
2. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
3. 其他资料。

七、评估方法

依据现行资产评估准则及有关规定，评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。要根据评估对象、评估目的、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的适用性恰当选择资产评估基本方法。

市场法是在求取一宗待评估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与在较近时期内已经发生交易的类似房地产实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待评估房地产的评估时点房价的方法。被评估资产所属区域房地产交易活跃，类似房地产案例可询，故本次评估可采用市场法。

收益法是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。目前松阳县地方市场内租售比长期处于非正常状态，即租金收入得出的理论价值远低于房地产市场交易价值，故本次评估不适宜采用收益法。

成本法是根据评估对象的重置成本或重建成本来求取评估对象价值或价格的方法，首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。其公式为：评估价值=重置价值×成新率。其本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值或价格。对于很少发生交易而限制了市场法运用，又无经济收益或无潜在收益而限制了收益法运用的房地产适用于成本法评估。另外，在房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区难以采用市场法评估时，适宜采用成本法评估。无法获取相关成本建造资料，故不采用该方法。

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，我们对委托评估的房地产采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程和简要情况

（一）接受委托

我们与松阳县人民法院沟通，了解并确定本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、价值类型，接受资产评估委托书，拟定评估计划。

（二）资产清查核实

1. 对于实物性资产，依据申报表在有关人员的陪同下进行现场实物勘查，对实

物性资产状况进行察看，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理状况，作出相应记录：

2. 收集资产的有关产权证明文件，其他有关证明文件等资料；
3. 收集资产评估需要的各种资料；
4. 及时与企业高管层进行沟通，协调现场评估中出现的有关问题。

（三）评定估算

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；
2. 收集价格信息资料及评估的相关资料；
3. 运用评估途径及具体方法对委估资产进行计算、分析、判断等数据处理，分项评定估算，初步得出评估结果。

（四）评估结果汇总和提交报告

根据对资产的初步评估结果，进行分析工作，并根据分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经内部审核，确定资产评估报告书，并向委托人提交正式资产评估报告书。

※简要情况

具体评估步骤如下：

1) 参照物的选定

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参照物，再将上述参照物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

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为5类：交易情况修正、交易日期修正、区位因素修正、实物状况修正、权益状况修正。修正计算公式为：

待估房地产比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 实物因素修正系数 × 权益状况修正系数

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. 区位因素修正,应将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价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. 实物因素修正,应将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价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。

E. 权益状况修正,应将可比实例在其权益状况下的价格调整为估价对象权益状况下的价格。主要修正内容包括税费负担情况、租约情况、土地利用限制等。

3) 评估价值的确定

对于各参照物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

在评估过程中,我们遵循以下评估假设:

(一) 一般性假设

1. 公开市场假设:公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场,在这个市场上,买方和卖方的地位平等,都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

2. 交易假设:交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设,它是假定所有待评资产已经处在交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

3. 继续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态,其次假定处于使用状态的资

产还将继续使用下去。

4. 委托人及被评估单位提供的资料是真实、合法、完整的。

（二）特殊假设

1. 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。

十、评估结论

我公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，对被评估的资产实施了实地勘察、尽职调查和估算。在本评估报告中所揭示的假设前提下松阳县人民法院委托评估的资产在2022年5月26日的评估价值为2,814,600.00元，大写人民币：贰佰捌拾壹万肆仟陆佰元整。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人的责任，我们的责任是对委托人提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为被评估单位对资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和委托评估的资产价值结果会受到影响。

2. 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因素对评估价值的影响，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。在评估过程中，评估人员根据相关要求，考虑现行的法律法规以及评估人员在资产评估时常用的行业惯例、统计参数或通用行业参数，并认定这些前提条件在资产评估基准日成立，当未来经济环境和以上前提条件与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。

3. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估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。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 评估报告的全部或部份内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本评估报告的使用有效期为一年，即自2022年5月26日起至2023年5月25日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。
5. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为2022年7月8日。

丽水经济资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件一 司法评估委托书
- 附件二 资产评估专业人员承诺函
- 附件三 资产评估机构执业资质证明文件复印件
- 附件四 资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件五 签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 附件六 资产评估明细表



松阳县人民法院
司法评估委托书

(2022)浙1124委评初字第40号

丽水经济资产评估有限公司：

我院办理的申请执行人浙江松阳农村商业银行股份有限公司与被执行人泮肇文、卢伟红申请实现担保物权一案，决定对涉案标的物予以司法评估。经本院选定，委托贵机构予以评估。

评估要求：对坐落于松阳县西屏街道古湖东九区2幢1号房产的价值进行评估

现将评估委托书和相关材料移交你单位，请根据《浙江省人民法院实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉细则（试行）》的规定进行司法评估。本次评估请在7日内完成，因特殊情况不能如期完成评估工作的，应书面向本院报告。评估完毕后，请将评估文书（一式5份）、**评估报告电子版（纸质报告全本扫描PDF格式，文件大小10M以内）、标的物图片及视频（邮箱地址：1187977251@qq.com）**与相关材料一并移交我院。

2022年5月26日

评估督办人：王芳

联系电话：8806248 传真：8018710

地址：松阳县西屏街道长松路1号 邮编：323400

附：《对外委托司法评估材料移送清单》

房屋所有权人 泮肇文
 房屋坐落 松阳县西屏镇古湖东U区2幢1号
 丘(地)号 02-23-272

房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
			混合	4	1-4	294.35	住宅
			以	下	空	白	

共有人 卢伟红 等 1 人 共有权证号自 11874 至

土地使用情况摘要

土地证号	使用面积(平方米)
权属性质	使用年限 年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
松阳县农村信用合作社古市信用社	抵押		200400	2011-03-17		2011.9.15
						2014.9.3
松阳县农村信用合作社古市信用社	抵押		1145000	2015-03-17	2017-03-02	2017.9.4

松房西屏共字第 11874 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋共有权人的合法权益，对共有权人申请登记的本证所列范围内的共有权利，经审查属实，特发此证。



发证机关 (盖章)

2008120051



伍圆 1985

中华人民共和国住房和城乡建设部监制

建房注册号: 88623

与原件核对相符

ALUMINUM SEAL
FOR THE
BUILDING REGISTER