

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

陕西省勉县人民法院委托拟对汉中汇景置业有限公司所有的
商品房司法处置评估项目

资产评估报告书

汉四资鉴评字[2022]14号

(共1册, 第1册)

汉中四方资产评估有限责任公司

2022年6月6日

目 录

资产评估报告书声明	2
资产评估报告书摘要	3
资产评估报告书	5
一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	5
三、 评估范围和评估对象	5
四、 价值类型及其定义	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程和情况	9
九、 评估假设	12
十、 特别事项说明	13
十一、 评估报告使用限制说明	14
十二、 评估结论	15
十三、 评估报告日期	15
十四、 签名盖章	15
资产评估报告附件	16

资产评估报告书声明

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职业准则和职业道德准则编制。

二、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。

三、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。

四、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、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。

六、资产评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

七、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。

八、本资产评估报告是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本所及参加评估工作的评估专业人员在评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益和偏见。评估专业人员在评估过程中恪守职业道德，遵循评估规范，勤勉尽责。

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。

陕西省勉县人民法院委托拟对汉中汇景置业有限公司

所有的商品房司法处置评估项目

资产评估报告书摘要

汉四资鉴评字[2022]14号

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

陕西省勉县人民法院：

汉中四方资产评估有限责任公司（以下简称“四方公司”或“我公司”）接受陕西省勉县人民法院的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据《中华人民共和国资产评估法》和财政部、中国资产评估协会颁布的资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，对汉中汇景置业有限公司所有的商品房的价值进行了评估，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对委估资产于评估基准日2022年5月13日的市场价值进行了评估，现发表评估结论意见如下：

评估目的：为陕西省勉县人民法院司法处置提供价格参考依据。

评估对象和范围：

评估对象为张换芸与汉中汇景置业有限公司商品房销售合同纠纷一案中涉及的汉中汇景置业有限公司所有的位于勉县勉阳街道办事处金牛大道中央公园A区2号楼5层21501室及配套地下柴房1401室、A区3号楼5层31501室及配套地下柴房1501室商品房的市場价值。

评估范围为汉中汇景置业有限公司所有的位于勉县勉阳街道办事处金牛大道中央公园A区2号楼5层21501室（建筑面积207.94平方米）及配套地下柴房1401室（建筑面积15.25平方米）、A区3号楼5层31501室（建筑面积197.44平方米）及配套地下柴房1501室（建筑面积9.77平方米）商品房。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022年5月13日。

评估方法：本次采用市场法对汉中汇景置业有限公司所有的商品房进行评估。

评估结论：经采用市场法评估，本次陕西省勉县人民法院委托的汉中汇景置业有限公司所有的商品房于评估基准日的市场价值为人民币捌拾陆万玖仟伍佰元整，小写869,500.00元（评估值取整至百元位）。具体如下表所示：

评估结果汇总表

单位：平方米、人民币元

序号	建筑物名称	产权证号	建筑面积	评估单价	评估总价
1	中央公园A区2#1单元21501室	无	207.94	2,080.00	432,500.00
2	中央公园A区2#1单元-1501室	无	15.25	1,050.00	16,000.00
3	中央公园A区3#1单元31501室	无	197.44	2,080.00	410,700.00
4	中央公园A区3#1单元-1401室	无	9.77	1,050.00	10,300.00
5	合计		430.00		869,500.00

评估结论有效期：本评估结论使用有效期自评估基准日2022年5月13日起计算，一年内有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，仅供报告使用人了解报告的主要信息，评估结论须在报告书的所有限制和假设条件下方可成立，欲了解本评估项目的详细情况和合理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文，并注意资产评估报告正文对有关事项的说明和限制。

本次评估中委估房产未取得产权证，仅提供2#、3#楼整栋楼房权证。评估对象建筑面积由汉中汇景置业有限公司工作人员提供。

汉中四方资产评估有限责任公司

资产评估师：

评估机构法定代表人：

二〇二二年六月六日

资产评估师：

陕西省勉县人民法院委托拟对汉中汇景置业有限公司

所有的商品房司法处置评估项目

资产评估报告书

汉四资鉴评字[2022]14号

陕西省勉县人民法院：

汉中四方资产评估有限责任公司（以下简称“四方公司”或“我公司”）接受陕西省勉县人民法院的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据《中华人民共和国资产评估法》和财政部、中国资产评估协会颁布的资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，对汉中汇景置业有限公司所有的商品房价值进行了评估，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对委估资产于评估基准日2022年5月13日的市场价值进行了评估，现发表评估结论意见如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为：陕西省勉县人民法院，被评估方（资产占有方）为：汉中汇景置业有限公司，其他评估报告使用者为法律法规规定的报告使用人。

（一）委托方

委托方：陕西省勉县人民法院

（二）被评估单位

汉中汇景置业有限公司

（三）委托方和被评估方两者关系

委托方为被评估方的执行法院。

二、评估目的

为陕西省勉县人民法院司法处置提供价格参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为张换芸与汉中汇景置业有限公司商品房销售合同纠纷一案中涉及的汉中汇

景置业有限公司所有的位于勉县勉阳街道办事处金牛大道中央公园 A 区 2 号楼 5 层 21501 室及配套地下柴房 1401 室、A 区 3 号楼 5 层 31501 室及配套地下柴房 1501 室商品房的市場价值。

评估范围为汉中汇景置业有限公司所有的位于勉县勉阳街道办事处金牛大道中央公园 A 区 2 号楼 5 层 21501 室（建筑面积 207.94 平方米）及配套地下柴房 1401 室（建筑面积 15.25 平方米）、A 区 3 号楼 5 层 31501 室（建筑面积 197.44 平方米）及配套地下柴房 1501 室（建筑面积 9.77 平方米）商品房。

四、 价值类型及其定义

市場价值：通过充分考虑本次评估目的、市場条件、评估对象自身条件等因素，本次所执行的资产评估业务对市場条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此，本次评估采用持续使用前提下的市場价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市場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。

持续使用在本报告中是指被资产占有方的商品房会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、 评估基准日

根据陕西省勉县人民法院委托书（2021）陕 0725 执 836 号，以现场勘验日期确定，即本次评估的评估基准日为 2022 年 5 月 13 日。

六、 评估依据

（一） 评估行为依据

陕西省勉县人民法院委托书（2021）陕 0725 执 836 号。

（二） 法规依据

1、 中华人民共和国主席令第 46 号《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2

日)；

- 2、《中华人民共和国民法典》；
- 3、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；
- 2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；
- 3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月20日）；
- 4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月20日）；
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月20日）；
- 6、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；
- 7、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；
- 8、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；
- 9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；
- 10、中国资产评估协会《资产评估专家指引8号——资产评估中的核查验证》中评协〔2019〕39号（2019年12月31日）；
- 11、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号（2019年12月10日）；
- 12、中国资产评估协会《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（2019年5月6日）。
- 13、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学〔2021〕37号。

（四） 取价依据

1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

2、搜集的相关价格信息、评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（五） 权属依据

1、勉县房权证勉阳镇字第18547号产权证复印件；

2、勉县房权证勉阳镇字第18548号产权证复印件。

（六） 其他依据

1、2022年4月20日贷款市场报价利率（LPR）《中国人民银行公告》；

2、陕西省勉县人民法院与本公司评估人员共同勘查资料；

3、评估师现场察看和市场调查取得的与评估相关的资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法适用性分析及选择

资产评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。评估人员在执行本次评估业务时，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，综合分析了收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，确定采用市场法进行评估。选择理由如下：

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；

（3）被评估对象预期获利年限可以预测。被评估对象为商品房，同区域内无类似出租房屋案例，估价对象的租金收入难以取得，故不适宜采用收益法进行评估。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。由于估价对象周边同类房地产三级市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，故适宜采用市场法进行评估。

成本法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

由于估价对象所处区域房地产市场较活跃，在市场上有可供参照的交易案例，运用成本法评估，其估价结果无法完全客观真实反映估价对象的市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

（二） 评估方法简介

本次评估涉及的资产是商品房，选用适合的评估方法，具体如下：

市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

市场法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。其公式如下：

估价对象房地产的比准价格 = 比较实例房地产的价格 × 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

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一） 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；

（二） 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过勘查、检查等方式进行实地调查，委估房产为顶层复式房及配套地下柴房，于 2009 年建成，共 6 层，无电梯，委估房产朝向为南北朝向。通过现场调查取得相关市场案例，并通过中介机构查找相关市场案例。

（三） 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，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。具体如下：

市场比较法即将估价对象与近期内发生交易类似实例加以对照比较，对已发生交易的类似估价对象的已知价格加以修正，得出估价对象最可能实现的合理价格。其计算公式：

估价对象房地产的比准价格 = 比较实例房地产的价格 × 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

具体操作步骤：调查整理与估价对象类型相近似的交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等项修正；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价格。

（一）计算公式

估价对象房地产的比准价格 = 比较实例房地产的价格 × 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

（二）选取可比实例

根据替代原则，估价人员调查了与估价对象在地理位置、结构类型、使用功能、交易日期等因素相同或具有较强相关性的交易案例，选取以下交易案例作为可比实例：

住宅房屋可比实例调查表

可比实例	坐落	类型	建筑面积 (m ²)	产权性质	户型	楼层	装修	价格 (元/m ²)	交易日期
A	中央公园	住宅	207.65	商品房	五室两厅两卫	5-6/6	毛坯	2000	2021/7/22
B	凯旋华府	住宅	189.89	商品房	四室两厅两卫	6-7/7	毛坯	2475	2021/9/11
C	兴盛花苑	住宅	168.55	商品房	四室两厅两卫	5-6/6	简单装修	1946	2020/10/9

注：可比案例 B 原成交价格为 3300 元/m²，有电梯。但与委估对象、可比案例 A、可比案例 C 所在住宅楼无配套电梯。故而下调 25% 可比案例 B 成交价作为修正。

地下室柴房可比实例调查表

可比实例	坐落	类型	建筑面积 (m ²)	产权性质	楼层	装修	价格 (元/m ²)	交易日期
A	中央公园	柴房	15.25	商品房	-1/6	简单装修	1000	2022/1/20
B	凯旋华府	柴房	10.71	商品房	-1/7	简单装修	875	2021/5/10
C	兴盛花苑	柴房	11.07	商品房	-1/6	简单装修	1350	2021/10/21

(三) 确定比较因素修正系数和比准价格

住宅房屋比较因素修正系数表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格 (元/m ²)	2,000.00	2,475.00	1,946.00
交易情况修正系数	100.00%	100.00%	100.00%
市场状况调整系数	103.09%	102.46%	106.04%
房地产状况调整系数	100.00%	90.29%	91.34%
综合修正系数	103.09%	92.51%	96.86%
比准价格 (元/m ²)	2,062	2,290	1,885
权重	1/3	1/3	1/3
加权平均值 (元/m ²)	2,079		
评估单价 (元/m ²) 取整	2,080.00		

地下室柴房比较因素修正系数表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格 (元/m ²)	1,000.00	875.00	1,350.00
交易情况修正系数	100.00%	100.00%	100.00%
市场状况调整系数	103.09%	102.46%	106.04%
房地产状况调整系数	100.00%	90.29%	91.34%
综合修正系数	103.09%	92.51%	96.86%
比准价格 (元/m ²)	1,031	809	1,308
权重	1/3	1/3	1/3
加权平均值 (元/m ²)	1,049		
评估单价 (元/m ²) 取整	1,050.00		

(六) 估价结果

估价对象于估价时点 2022 年 5 月 13 日的市场价值为人民币（大写）捌拾陆万玖仟伍佰元整（¥：869,500.00 元）。

评估结果汇总表

单位：平方米、人民币元

序号	建筑物名称	产权证号	建筑面积	评估单价	评估总价
1	中央公园A区2#1单元21501室	无	207.94	2,080.00	432,500.00
2	中央公园A区2#1单元-1501室	无	15.25	1,050.00	16,000.00
3	中央公园A区3#1单元31501室	无	197.44	2,080.00	410,700.00
4	中央公园A区3#1单元-1401室	无	9.77	1,050.00	10,300.00
5	合计		430.00		869,500.00

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据资产评估说明进行资产评估分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、 评估假设

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- 2、本次评估的资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 3、本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
- 4、本次评估假设被评估资产现有用途不变并移地持续使用；
- 5、根据委托方和产权持有单位提供的资料，本次评估假设产权持有单位对委

估资产在评估基准日拥有完全产权；

- 6、资产占有方和委托方提供的相关基础资料真实、准确、完整；
- 7、当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、委估资产的相关资料均由委托方提供，其真实性、完整性、准确性由委托方负责，委估方对此做出承诺，评估机构不承担由此产生的法律责任，本次评估中委估房产未取得产权证，仅获得勉县房权证勉阳镇字第 18547 号、第 18548 号 2#、3#楼整楼产权证复印件。评估对象建筑面积由汉中汇景置业有限公司工作人员提供。

2、本报告价值系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出的，评估结论只有在上述原则、依据、前提成立的条件下，委托方和资产占有方所提供的所有原始文件都是真实与合法的前提下成立。

3、在评估基准日，现场勘察委托评估资产状况，因此，评估结论只对委托评估资产在评估基准日的公允价值有效，对委托方提供委托评估资产项目的依据等进行鉴证，已超出资产评估的工作范围。委托方应对委托评估资产的相关资料的真实性、合法性和完整性承担全部责任。

4、评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。本机构及参与本项目的评估人员和技术人员与委托方、资产占有方其他当事人无任何利害关系。

5、本报告结论仅对委托评估资产，在本报告评估目的、评估时点作价值参考依据，不作其他目的使用。若因使用不当造成的任何后果，与本评估机构及注册资产评估师无关。

- 6、本评估结果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

评估价值。本报告没有考虑快速变现对资产价值的影响；未考虑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；亦未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和不可抗力等因素对资产价格的影响。

本报告中的分析、意见和结论是评估人员自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中所述的特别说明事项及评估假设等的限制，使用人在评估报告使用过程中应注意以上特别说明事项及评估假设等对评估结论的影响。

十一、 评估报告使用限制说明

1、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；委托人或者评估报告使用人应当在评估报告载明的评估结论的使用有效期内使用报告；

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、本报告中对前述评估对象价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

7、本评估报告包含若干备查文件及评估明细表，亦为本报告之组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与评估报告正文配套使用方为有效。

8、评估结论的使用有效期为2022年5月13日至2023年5月12日止。

十二、 评估结果

经过评估，陕西省勉县人民法院委托的资产于评估基准日的市场价值为人民币捌拾陆万玖仟伍佰元整，小写 869,500.00 元（评估值取整至百元位）。

十三、 评估报告日期

本资产评估报告正式提出日期为 2022 年 6 月 6 日。

十四、 签名盖章

汉中四方资产评估有限责任公司

资产评估师：

评估机构法定代表人：

资产评估师：

二〇二二年六月六日

资产评估报告附件

目录

- 附件一 被评估资产相关照片
- 附件二 与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件三 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件四 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件五 资产评估机构法人营业执照副本
- 附件六 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件