

本报告依据中国资产评估准则编制

松阳县人民法院拟司法执行财产处置涉及的毛巧先、  
孟志军共同共有的坐落于松阳县古市镇  
松州路 24 号的房地产评估项目  
资产评估报告

丽处评报字（2022）74 号

（共一册第一册）

丽水处州资产评估有限公司

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3333020085202200074
合同编号：	74
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	丽处评报字（2022）74号
报告名称：	松阳县人民法院拟司法执行财产处置涉及的毛巧先、孟志军共同共有的坐落于松阳县古市镇松州路24号的房地产评估项目
评估结论：	1,648,000.00元
评估机构名称：	丽水处州资产评估有限公司
签名人员：	丁广平（资产评估师） 会员编号：33030119 金仙翠（资产评估师） 会员编号：33080054
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年07月15日

## 目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	7
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人.....	7
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制.....	22
十三、评估报告日期.....	22
附件:.....	24

## 声 明

1、本评估报告是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评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。本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国家法律、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使用人。本资产评估机构及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对其评估对象可实现价格的保证。

3、本资产评估机构及资产评估师遵循法律、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。

4、评估对象涉及的范围和资料由委托人提供；所提供资料的真实性、合法性、完整性由提供人负责，妥善保管和维护评估对象，恰当使用评估报告是委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人的责任。

5、本资产评估机构及资产评估师与本评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事人没有现存或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

6、资产评估师已对本评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场查看，

并对其客观性、真实性、公正性承担责任，但我们的现场查看仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估。

7、资产评估师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进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实的披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

8、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中的假设前提、特别事项说明和使用限制条件的限制，委托人和资产评估报告使用人应当充分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。

9、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信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

**松阳县人民法院拟司法执行财产处置涉及的毛巧先、孟志军  
共同共有的坐落于松阳县古市镇松州路 24 号的  
房地产评估项目  
资产评估报告摘要**

丽水处州资产评估有限公司接受松阳县人民法院的委托，对松阳县人民法院拟司法执行财产处置涉及的房地产进行评估。现将资产评估报告书摘要如下：

一、评估目的：仅为人民法院确定司法执行财产处置参考价提供服务。

二、评估范围和对象：毛巧先、孟志军共同共有的坐落于松阳县古市镇松州路 24 号的房地产。

三、价值类型：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。

四、评估基准日：2022 年 06 月 29 日。

五、评估方法：根据本次评估的目的、评估对象及其市场状况，我们对房地产选择并使用市场法评估。

六、评估结论及其使用有效期：

松阳县人民法院委托评估的资产评估值为人民币壹佰陆拾肆万捌仟元整（¥1648000.00 元）。（详见附件 1、资产评估明细表）

上述评估结论自评估基准日起壹年内有效，即自 2022 年 06 月 29 日至 2023 年 06 月 28 日止，逾期无效。

## 七、评估报告日期

本评估报告日期：2022 年 07 月 14 日

## 八、对评估结论产生影响的特别事项

1、至评估基准日（现场勘察时点）委估对象室内未腾空，本次评估是根据现场勘察时点委估对象状况出具的，评估范围包括室内固定、相对固定装修，提请委托人、产权持有人和报告使用人对此予以特别关注。

2、根据委托人提供的国有土地使用权证书记载，评估对象地类（用途）分别为商业 8.16 m<sup>2</sup>、城镇住宅 44.54 m<sup>2</sup>；根据委托人提供的房屋所有权证记载规划用途为综合楼，建筑面积 342.25 m<sup>2</sup>，根据所附房地产平面图记载第一层建筑面积为 53 m<sup>2</sup>、第二至六层建筑面积 289.25 m<sup>2</sup>，合计 342.25 m<sup>2</sup>；根据委托人提供的松阳县不动产登记权属信息查询证明记载，用途为批发零售用地/其他，面积 342.25 m<sup>2</sup>；现场勘察一层现实用途为商业，二至六层现实用途为住宅，本次评估结论是按一层商业用途、二至六层住宅用途出具的，委托人、产权持有人和报告使用人如对产权问题存疑，请自行向行政主管部门咨询了解，提请委托人、产权持有人和报告使用人对此予以特别关注。

3、本次以评估对象具有完全产权，不存在任何产权瑕疵（如查封、担保、抵押、融资、租赁等），评估范围内资产整体执行处置后按现实用途不变继续使用为假设前提，否则评估结论会产生偏差，提请委托人、产权持有人和报告使用人对此予以特别关注。

3、本次评估结论未考虑资产执行处置时应支付的处置佣金、律师费、诉讼及

执行费用和评估费用等，提请委托人和报告使用人对此予以充分关注。

特别提示：以上内容摘自【丽处评报字（2022）74 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的全部情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



# 丽水处州资产评估有限公司

丽处评报字（2022）74 号

---

## 松阳县人民法院拟司法执行财产处置涉及的毛巧先、孟志军 共同共有的坐落于松阳县古市镇松州路 24 号的 房地产评估项目 资产评估报告

松阳县人民法院：

丽水处州资产评估有限公司接受松阳县人民法院的委托，根据法律、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司法执行财产处置涉及的房地产在 2022 年 06 月 29 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其它评估报告使用人

（一）委托人和委托人以外的其他评估报告使用人

1、委托人

松阳县人民法院。

2、委托人以外的其他评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

（二）产权持有人

产权持有人：毛巧先、孟志军

## 二、评估目的

仅为人民法院确定司法执行财产处置参考价提供服务。

根据松阳县人民法院司法评估委托书[（2022）浙 1124 委评初字第 52 号]，松阳县人民法院办理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毛巧先、孟志军申请实现担保物权一案，需要对坐落于松阳县古市镇松州路 24 号房产的价值进行评估。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和范围

毛巧先、孟志军共同共有的坐落于松阳县古市镇松州路 24 号的房地产。

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### （二）评估对象概况

#### 1、不动产权利状况：

##### （1）根据委托人提供的房屋所有权证记载：

房屋所有权证号	松房权证古市字第 005372 号
房屋所有权人	孟志军
共有情况	共同共有
房屋坐落	松阳县古市镇松州路 24 号
登记日期	2013 年 11 月 12 日
规划用途	综合楼

毛巧先、孟志军共同共有的坐落于松阳县古市镇松州路 24 号的房地产评估项目  
丽处评报字（2022）74 号

房屋	房屋总层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	套内建筑面积（m <sup>2</sup> ）	其他
状况	6	342.25	342.25	
附记		孟志军、毛巧先共同共有		

房屋所有权证号	松房权证古市字第 005373 号			
房屋所有权人	毛巧先			
共有情况	共同共有			
房屋坐落	松阳县古市镇松州路 24 号			
登记日期	2013 年 11 月 12 日			
规划用途	综合楼			
房屋	房屋总层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	套内建筑面积（m <sup>2</sup> ）	其他
状况	6	342.25	342.25	
附记		毛巧先、孟志军共同共有		

（2）根据委托人提供的国有土地使用权证书记载：

国有土地使用权证书号	松国用（2013）第 20247 号		
土地使用权人	孟志军		
座 落	古市镇松州路 24 号		
地 号	02-7100-0075（1）	图 号	/
地类（用途）	商业用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2035 年 1 月 8 日

丽水处州资产评估有限公司 电话：（0578）2119131 2154069 传真：（0578）2110755  
地址：浙江省丽水市人民街 403 号

毛巧先、孟志军共同共有的坐落于松阳县古市镇松州路 24 号的房地产评估项目  
丽处评报字（2022）74 号

使用权面积	8.16 m <sup>2</sup>	其中	独用面积	/ m <sup>2</sup>
			分摊面积	8.16 m <sup>2</sup>
记事	本宗地由孟文威变更为孟志军、本宗地楼梯、门路依旧出入。本宗地孟志军、毛巧先共同使用。土地出让金缴纳 70 年至 2065 年 1 月 8 日止。			

国有土地使用权证书号	松国用（2013）第 20246 号			
土地使用权人	孟志军			
座落	古市镇松州路 24 号			
地号	02-7100-0075（2）	图号	/	
地类（用途）	城镇住宅	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2065 年 1 月 8 日	
使用权面积	44.54 m <sup>2</sup>	其中	独用面积	/ m <sup>2</sup>
			分摊面积	44.54 m <sup>2</sup>
记事	本宗地由孟文威变更为孟志军、本宗地楼梯、门路依旧出入。本宗地孟志军、毛巧先共同使用。			

（3）根据委托人提供的松阳县不动产登记权属信息查询证明记载：

权利人	孟志军、毛巧先
权证号	古市 gs005372、古市 gs005373
证书状态	现状

丽水处州资产评估有限公司 电话：（0578）2119131 2154069 传真：（0578）2110755  
地址：浙江省丽水市人民街 403 号

毛巧先、孟志军共同共有的坐落于松阳县古市镇松州路 24 号的房地产评估项目  
丽处评报字（2022）74 号

土地权利性质	出让
坐落	松阳县古市镇松州路 24 号
用途	批发零售用地/其他
面积	342.25 m <sup>2</sup>
登记时间	2013-11-12
抵押查封状态	房产：有查封、有抵押，宗地：有查封、有抵押

## 2、不动产个体状况

(1) 不动产所处位置：委估对象所在的松阳县古市镇松州路 24 号，位于古市镇东南角，东南为广场路、万寿路交叉路口，西南临松州路，为临街自建商住楼，无专业物业，环境一般。

(2) 建筑物状况：委估对象为混合结构建筑，1-6/6F，一层室内布局为一室一卫一厨，目前为商业经营，铝合金玻璃门窗、木窗，水磨石地面，木墙裙、墙裙以上及天花板乳胶漆，厨房墙砖、扣板吊顶，卫生间墙砖、地砖、扣板吊顶，配有坐便器、盥洗台，内空高约 3.85 米。二至五层目前用途为住宅，布局分别为二厅一厨一卫、一室一书房一卫、三室一厅一卫、三室一卫，地面水磨石、花岗岩、地板、地砖，局部吊顶，其他天花板及墙面乳胶漆；卫生间地面地砖、墙面墙砖、塑料扣板吊顶（部分楼层无吊顶或吊顶已拆），配有坐便器、盥洗台，第五层有独立淋浴房，内空高分别约为 2.92 米、2.99 米、2.91 米、3.20 米；六层为一室一厨一露台，一室靠露台一侧无围护，地面水泥地，墙面天花板涂料，内空高约 2.45 米；整体普通装修显旧。

至现场勘察时点室内未腾空。本次评估范围包括室内固定、相对固定装修。

（3）区位条件：委估对象所在区位基础设施完善，道路通达度较好，交通较便捷，周边约一公里范围内有幼儿园、医院、银行等配套生活服务设施，有广场二区、其他自建商住楼等，人口聚集度一般；临街商铺有部分开门营业，人口流量一般，商业繁华度较差。

#### 四、价值类型及其定义

考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本评估结论的价值类型确定为市场价值。

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

评估基准日 2022 年 06 月 29 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 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》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、其他有关的法律、法规和规章制度。

### （三）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—资产评估报告（中评协[2018]35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—资产评估档案（中评协[2018]37号）；
- 6、资产评估执业准则—资产评估委托合同（中评协[2017]33号）；
- 7、资产评估执业准则—资产评估方法（中评协[2019]35号）；
- 8、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）；
- 9、资产评估执业准则—不动产（中评协[2017]38号）；
- 10、资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47号）；
- 11、资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）。

### （四）权属依据

房屋所有权证书、国有土地使用权证书。

### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员调查的市场有关价格信息资料；
- 3、委托人及产权持有人提供的其他与评估有关的资料；
- 4、经现场实地勘察资料；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

因为本次评估是以为委托人确定司法执行财产处置参考价提供服务为目的进行评估，委估对象为商业和住宅房地产，住宅的评估方法一般有市场法和收益法，收益法是通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的方法，根据被评估房地产所在地租金收益情况分析，租金收益较低，用一般投资报酬率通过折现预估得出的结果与市场价值偏离较大，评估结论无法反映当地房地产实际市场价值，用同类房地产的租售比折现评估似为变异的的市场法，意义不大。而当地住宅市场发展较完善，交易案例较多，宜使用市场法评估，而市场法是最贴近和最能直接反映住宅类房地产价值的评估方法，故本次对住宅房地产选择并使用市场法评估。商业房地产的评估方法一般有市场法和收益法，市场法是将委估对象和市场近期同类交易案例相比较，找出评估对象与每个参照案例之间在价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物交易价格进行比较调整，确定委估对象的评估值的方法，由于当地类似商业房地产市场发育欠完善，类似商业用房的交易案例较少，无法取得足够、恰当的交易案例资料，不宜使用市场法评估；收益法是通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的方法，被评估房地产的周边类似商业用房的租金信息能够调查取得，故我们对商业房地产选择并使用收益法评估。

市场法：将委估对象和市场近期同类交易案例相比较，找出评估对象与每个参照案例之间在价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物交易价格进行比较调整，确定委估对象的评估值。

计算公式：



$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

P-被估资产评估值

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

收益法：通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的方法。

计算公式：

$$\text{评估值} = A / (R - G) [1 - (1 + G)^N / (1 + R)^N]$$

其中：A—年租金净收入

R—折现率

G—租金年增长率

N—租金收入预期年限

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）接受资产评估委托

根据初步了解和明确的相关事项情况，评估机构和资产评估师评价专业能力、独立性和业务的风险，接受资产评估委托，组建评估项目小组。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、产权持有人过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

收集委托人准备的评估所需资料，对相关资料进行必要的核查的基础上，评估小组于 2022 年 06 月 29 日与委托人和相关当事人一同对委托评估的房地产进行现场清查勘察调查，对房屋建筑物的所处区位的基础设施、生活服务设施、环境状况、交通便捷程度、商业繁华因素、离主干道距离、交通状况及评估对象的结构、装修状况、停车状况、所在层次、朝向、完好程度、临街状况、门面宽度、进深等进行勘察鉴定，并进行了必要的记录。

### （五）收集资产评估资料

根据评估目的、评估对象具体情况和评估人员信息资料掌握情况等，选择恰当的评估方法，并根据采用的评估方法，补充收集所需要的评估资料。

## （六）评定估算

根据评估目的、评估对象的具体状况、评估对象所处的市场条件及评估资料收集情况等相关情况，拟选择市场法、收益法进行评估。

1、对住宅房地产我们从调查掌握的资料中选取必要的与评估对象在交易时间、交易情况、区域因素和个别因素方面相近的交易案例，并对相关条件因素进行比较修正，经分析后得出评估价值。

具体步骤如下：

（1）一般选择三宗以上同一城市近期交易的类似结构、类似地段、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、区位条件因素及房屋装修、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 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 = 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 × 个别因素修正系数

1) 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。

2) 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，并给予调整。

3) 区域因素修正，应将可比实例在其区位条件状况下的价格调整为估价对象区位条件状况下的价格。主要修正内容包括配套设施完善度、交通便捷程度、生活服务设施、环境条件等。

4) 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估价对象个体状况下的价格。主要修正内容包括结构、竣工年份、装修情况、停车状况、面积、朝向、视野、采光、层次、质量、户型、式样、设备等。

### （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。

2、对商业房地产根据调查取得的评估对象周边同类房产地的租金情况分析确定委估对象年租金净收入、经分析建筑物的经济使用年限和土地使用期限确定租金收入预期年限、以同类房地产市场的租售比来分析确定折现率、通过对同类房地产近年来的租金年增长情况的调查了解分析确定租金年增长率，经分析得出评估值。

具体步骤如下：

（1）年租金净收入的确定：根据评估人员市场调查的评估对象的租金情况，分析确定年租金净收入。

（2）租金收入预期年限的确定：类似房屋建筑物的正常经济使用寿命应在 70

年左右，长于土地使用权的法定剩余年限，故以土地使用权的法定剩余使用年限确定租金收入预期年限，根据国有土地使用权证书记载，土地使用权终止日期为 2035 年 01 月 08 日，记事记载土地出让金缴纳 70 年至 2065 年 1 月 8 日，从评估基准日开始计算，土地使用权剩余年限约为 42.53 年。

（3）折现率的确定：由于土地的稀缺性，决定房地产及房地产投资具有收益性的同时，房地产本身尚具有增值性，房地产投资者往往更看重的是房地产本身所具有的增值特性，故以同类房地产市场的租售比来确定折现率，根据对当地房地产市场租售情况的调查了解和分析，按同类房地产的租售比确定折现率  $R$ 。

（4）租金年增长率的确定：评估人员通过对同类房地产近年来的租金情况的调查了解，并考虑物价上涨因素，确定租金年增长率  $G$ 。

#### （七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经本公司三级复核后，在与委托人和委托人许可的相关当事方进行必要的沟通后，提交正式评估报告给委托人。

（八）整理工作底稿，及时形成评估档案。

### 九、评估假设

1、市场假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。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。

2、使用假设：评估范围内的资产整体执行处置后按实际用途不变继续使用。

3、评估对象具有完全产权，不存在任何产权瑕疵（如查封、担保、抵押、融资、租赁等）为假设前提。

4、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；国家和当地的房地产市场稳定，房地产市场价格短期内不会发生较大波动；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。

5、假定产权持有人对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

#### 十、评估结论

松阳县人民法院委托评估的资产评估值为人民币壹佰陆拾肆万捌仟元整（¥1648000.00 元）。（详见附件 1、资产评估明细表）

本评估结论自评估基准日起壹年内有效，本评估报告的使用有效期自 2022 年 06 月 29 日至 2023 年 06 月 28 日止。

#### 十一、特别事项说明

1、本评估报告所依据申报资料和其他相关资料由委托人提供，其真实性、合法性、完整性由资料提供者负责并承担法律责任。

2、至评估基准日（现场勘察时点）委估对象室内未腾空，本次评估是根据现场勘察时点委估对象状况出具的，评估范围包括室内固定、相对固定装修，提请委托人、产权持有人和报告使用人对此予以特别关注。

3、根据委托人提供的国有土地使用权证书记载，评估对象地类（用途）分别为商业 8.16 m<sup>2</sup>、城镇住宅 44.54 m<sup>2</sup>；根据委托人提供的房屋所有权证记载规划用途为综合楼，建筑面积 342.25 m<sup>2</sup>，根据所附房地产平面图记载第一层建筑面积为 53 m<sup>2</sup>、第二至六层建筑面积 289.25 m<sup>2</sup>，合计 342.25 m<sup>2</sup>；根据委托人提供的松阳县不动产登记权属信息查询证明记载，用途为批发零售用地/其他，面积 342.25 m<sup>2</sup>；现场勘察一层现实用途为商业，二至六层现实用途为住宅，本次评估结论是按一层商业用途、二至六层住宅用途出具的，委托人、产权持有人和报告使用人如对产权问题存疑，请自行向行政主管部门咨询了解，提请委托人、产权持有人和报告使用人对此予以特别关注。

4、本次以评估对象具有完全产权，不存在任何产权瑕疵（如查封、担保、抵押、融资、租赁等），评估范围内资产整体执行处置后按现实用途不变继续使用为假设前提，否则评估结论会产生偏差，提请委托人、产权持有人和报告使用人对此予以特别关注。

5、本次评估结论未考虑资产执行处置时应支付的处置佣金、律师费、诉讼及执行费用和评估费用等，提请委托人和报告使用人对此予以充分关注。

6、本次评估对可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时委托人和产权持有人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。

7、本评估结论系对评估基准日资产市场价值的反映。评估结论系根据本报告书所述假设前提、依据、方法、程序得出，评估结论只有在上述假设前提、依据存

在的条件下，以及委托人和产权持有人所提供的原始文件都是真实与合法的条件下成立。

8、评估基准日后，评估报告使用有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

以上特别事项提请报告使用人予以关注。

## 十二、评估报告使用限制

1、本评估报告仅为松阳县人民法院确定司法执行财产处置参考价使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估报告载明的评估目的和用途使用评估报告，委托人或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、评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定除外。

## 十三、评估报告日期



本评估报告日期：2022 年 07 月 14 日。

丽水处州资产评估有限公司



法定代表人：朱佳



资产评估师：



资产评估师：



附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、资产评估明细表；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、丽水处州资产评估有限公司备案公告（丽财公告〔2018〕3号）；
- 4、评估机构资格证书；
- 5、评估机构营业执照副本；
- 6、签字资产评估师资格证书；
- 7、松阳县人民法院司法评估委托书〔（2022）浙 1124 委评初字第 52 号〕。

# 资产评估明细表

评估基准日: 2022年06月29日

产权持有人名称: 毛巧先、孟志军

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	不动产坐落	结构	建成年份	层数	单位	数量	评估价值		备注	
								评估单价	评估总价(取整)		
1	松房权证古市字第005372号 /005373号	松阳县古市镇 松州路24号	混合	2001	1-6/6F	m <sup>2</sup>	342.25	4,815	1,648,000.00		
	松国用(2013)第20246号 /20247号										
							合计	342.25	4,815.19	1,648,000.00	

松 房权证 古市 字第 005372 号

房屋所有权人	孟志军		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	松阳县古市镇松州路24号		
登记时间	2013年11月12日		
房屋性质			
规划用途	综合楼		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	6	342.25	342.25
土地号	土地取得方式	土地使用年限	至 止

受理编号: 2013110063

附 记
孟志军,毛巧先共同共有。



# 房地产平面图

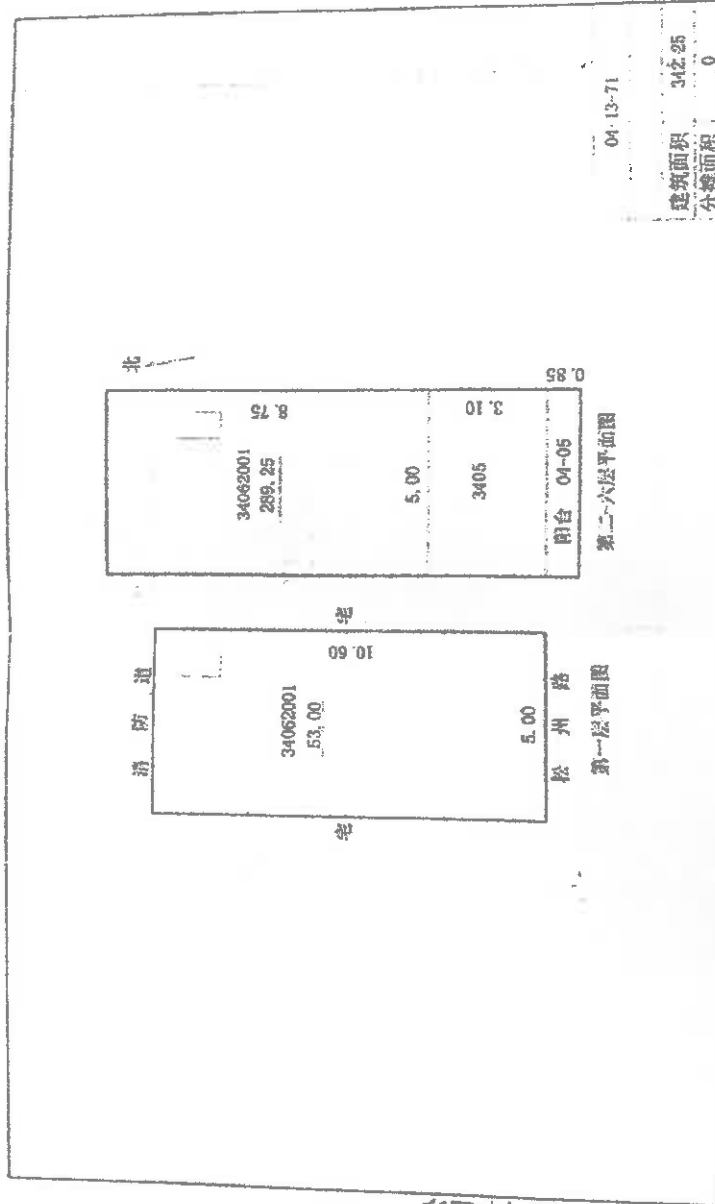
2013.10.28

坐落:

松阳县古市镇松州路21号

产权人:

孟志军



松阳县方圆房地产测绘所

绘图 陈真平

1:150

2013-10-28 14:46:13

测图

登记机构依法查

的, 除有证据证明  
已簿为准。

不得在本证上注

1, 可申请补发。

00045922

松 房权证 古市 字第 005373 号

受理编号: 2013110083

房屋所有权人	毛巧先		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	松阳县古市镇松州路24号		
登记时间	2013年11月12日		
房屋性质			
规划用途	综合楼		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	6	342.25	342.25
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记
孟志军,毛巧先共同共有;



# 房地产平面图

比例尺

设计者 董重项

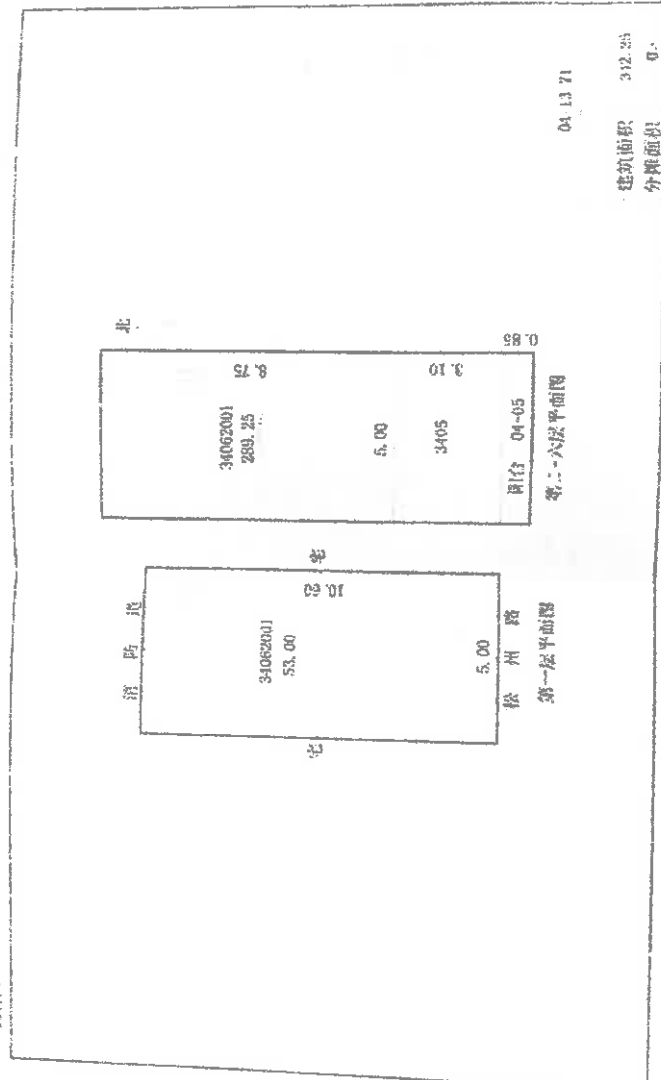


坐落:

松阳县市镇松州路21号

产权人:

陈丹



松阳县方圆房地产测绘所

绘图 郑菊平

1:150

2013-10-28 14:46:13

测图

00045825

登记机关依法查

的, 除有证据证明

记载为准。

不得在本证上注

的, 可申请补发。

松 国 用 ( 2013 ) 第 20247 号

土地使用权人	孟志军		
座 落	古市镇松州路24号		
地 号	02-7100-0075(1)	图 号	/
地类(用途)	商业用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2035年1月8日
使用权面积	8.16 M <sup>2</sup>	其 中	/ M <sup>2</sup>
		分摊面积	8.16 M <sup>2</sup>

记 事

本宗地由孟文斌变更为孟志军、本宗地楼梯、门牌借用出入。本宗地孟志军、毛巧先共同使用。土地出让金额约70年至2065年1月8日止。

古松土地管理局  
章

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审核符合规定，予以登记，颁发此证。

古松土地管理局 (章)  
松阳县人民政府 (章)  
2013年11月20日

绘图日期: 2013.11.1

审核日期: 2013.11.1

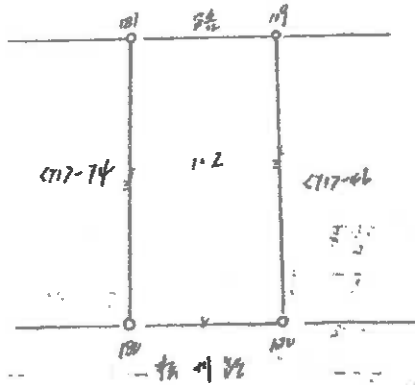
2.10



# 宗地 图

单位：米、平方米

用户名	陈如东		宗地编号	02-710-07(1)
面积	8.6	地址	台印路杭州路24号	
图幅编号		证号	杭国用(2013)第20247号	



比例尺：1/200

绘图日期：2013.11.25

绘图员：[Signature]

审核日期：2013.11.25

审核员：[Signature]

陈如东  
ED

松 国用 ( 2013 ) 第 20246 号

土地使用权人	石磊			
座落	青石镇松州路47			
地号	02-100-001-021	图号	/	
地类(用途)	商业住宅	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2065年10月18日	
使用权面积	111	M <sup>2</sup>	其中	
			自用面积	
			分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查准予登记，颁发此证。

松阳县人民政府 (章)  
2013 年 11 月 28 日

记 事

本证由登记机关颁发，本证由权利人持有，本证由登记机关收回，本证由登记机关收回。

局 封 章

登记日期: 2013.11.11

审核日期: 2013.11.11

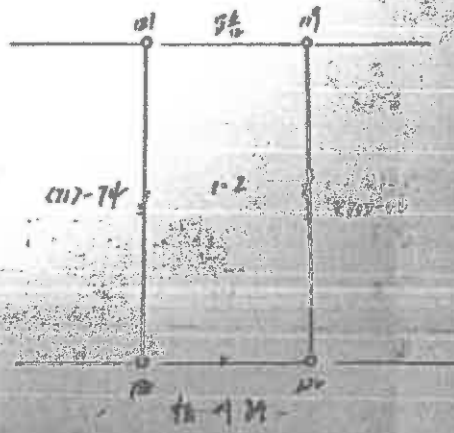
44.54

土地  
封章

# 宗地 图

单位：米、平方米

用户名	张万东		宗地编号	02-7100-0075(2)
面积	14.54	地址	古钟镇松林路24号	
图幅编号			证号	松国用(2013)第2024号



比例尺：1/200

绘图日期：2013.11.25

绘图员：

具刻  
印文

审核日期：2013.11.25

审核员：

印文

# 丽水市 财 政 局 公 告

丽财公告〔2018〕3号

---

## 丽水处州资产评估有限公司备案公告

丽水处州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》（财政部第86号令）《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处州资产评估有限公司，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）为朱佳。

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)

---

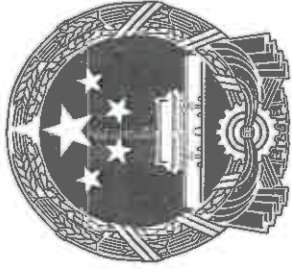
抄送：浙江省财政厅，浙江省资产评估协会。

---

丽水市财政局办公室

2018年8月27日印发

---



# 资产评估资格证书

经审查，**丽水处州资产评估有限公司** 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

浙国资评(2000)96号

批准文号:

批准机关:

33020085

证书编号:

发证时间:



序列号: 00002705

中华人民共和国财政部统一印制



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9133110270475154X5 (1/2)

名称 丽水处州资产评估有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 浙江丽水市人民街403号308-314室  
法定代表人 朱佳  
注册资本 壹佰万元整  
成立日期 2000年02月21日  
营业期限 2000年02月21日至2035年02月20日  
经营范围 企业整体评估, 单项评估包括: 房地产、机器设备、流动资产、无形资产; 资产评估咨询服务。(涉及许可的凭许可经营)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



与原件相符

登记机关



2017年11月28日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：丁广平

性别：男

登记编号：33030119

单位名称：丽水处州资产评估有限  
公司

初次执业登记日期：2003-08-09

年检信息：通过 (2022-03-30)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-05-12



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：金仙翠

性别：女

登记编号：33080054



与原件相符



单位名称：丽水处州资产评估有限  
公司

初次执业登记日期：2008-05-13

年检信息：通过 (2022-03-30)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：金仙翠

本人印鉴：



打印日期：2022-05-12

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>

松阳县人民法院  
司 法 评 估 委 托 书

(2022)浙1124委评初字第52号

丽水市处州资产评估有限公司：

我院办理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毛巧先、孟志军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：对坐落于松阳县古市镇松州路24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15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：[187977251@qq.com](mailto:187977251@qq.com)）**与相关材料一并移交我院。

2022年6月29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》