

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

什邡市人民法院执行张燕与孙晓锋债权转让合同纠纷

一案所涉及的什邡市方亭街道金河南路 305 号

(广电城东生活区)1 幢 2-5-2 号房产

资产评估报告

川永同资评【2022】20 号

(共一册，第一册)

四川永和同力达资产评估有限公司



二〇二二年十月十三日

什邡市人民法院执行张燕与孙晓锋债权转让合同纠纷
一案所涉及的什邡市方亭街道金河南路 305 号
(广电城东生活区)1 幢 2-5-2 号房产

资产评估报告书目录

声明.....	1
资产评估报告书(摘要).....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、产权持有人(被评估单位)及其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	14
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	14
附件.....	

评估师声明

我们郑重声明：

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人和法律、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。

本资产评估机构及资产评估专业人员提醒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。

3、本资产评估机构及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、本资产评估报告是根据什邡市人民法院提供的资料出具，资料的真实性、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。

5、评估对象涉及的资产明细由委托人出具的“(2022)川 0682 执恢 151 号”《委托书》和提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》、《产权信息》、《不动产权证书》复印件及委托人、申请执行人和被执行人现场指认和签字确认；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。

6、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。

7、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。

8、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。

二〇二二年十月十三日

什邡市人民法院执行张燕与孙晓锋债权转让合同纠纷
一案所涉及的什邡市方亭街道金河南路 305 号
(广电城东生活区)1 幢 2-5-2 号房产

资产评估报告书(摘要)

川永同资评【2022】20 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书正文。

什邡市人民法院：

四川永和同力达资产评估有限公司接受贵院的委托，对贵院处置孙晓锋、谢微名下位于什邡市方亭街道金河南路 305 号(广电城东生活区)1 幢 2-5-2 号住宅用房屋 1 套在 2022 年 10 月 9 日所表现的市场价值进行评估。现将资产评估情况和评估结果摘要如下：

一、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象和评估范围

根据什邡市人民法院出具的“(2022)川 0682 执恢 151 号”《委托书》和提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》、《产权信息》及《不动产权证书》复

印件，本次评估对象为孙晓锋、谢微共同所有的位于什邡市方亭街道金河南路 305 号(广电城东生活区)1 幢 2-5-2 号住宅用房屋 1 套，房屋建筑面积 145.74 m²，分摊土地使用权面积 21.91 m²。

三、评估基准日

以现场查勘日确定为 2022 年 10 月 9 日。

四、价值类型

本报告所选用的价值类型为市场价值。

五、评估方法

根据评估目的和评估人员收集的资料，本次评估采用市场法。

六、评估结论及其使用有效期

经评定估算，委估资产在评估基准日满足本报告评估假设与限制条件下的市场价值为 ¥596,500.00 元(大写：人民币伍拾玖万陆仟伍佰元整)。

七、评估结论有效期

评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。根据资产评估准则，本评估结论自评估基准日起原则上一年内有效，即从 2022 年 10 月 9 日起至 2023 年 10 月 8 日止，若评估基准日后国家宏观经济市场发生重大变化，其有效期应相应缩短。

上述报告结果受评估报告正文中评估假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的评估假设和特别事项说明及其对评估结论的影响。

四川永和同力达资产评估有限公司

二〇二二年十月十三日

什邡市人民法院执行张燕与孙晓锋债权转让合同纠纷
一案所涉及的什邡市方亭街道金河南路 305 号
(广电城东生活区)1 幢 2-5-2 号房产

资 产 评 估 报 告

川永同资评【2022】20 号

什邡市人民法院：

四川永和同力达资产评估有限公司接受贵院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵院执行张燕与孙晓锋债权转让合同纠纷一案所涉及的孙晓锋、谢微共同所有的，位于什邡市方亭街道金河南路 305 号(广电城东生活区)1 幢 2-5-2 号住宅用房屋 1 套在 2022 年 10 月 9 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(被评估单位)及其他评估报告使用者

(一)委托人：什邡市人民法院

地址：什邡市奎华大道 33 号

(二)被评估单位(被执行人)：

孙晓锋(公民身份证号码 510625197510203214)

(三)其他资产评估报告使用者

根据本次评估目的，本评估报告仅限于什邡市人民法院处置委估资产时参考使用。

二、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

根据什邡市人民法院出具的“(2022)川 0682 执恢 151 号”《委托书》和提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》、《产权信息》及《不动产权证书》复印件，本次评估对象为孙晓锋、谢微共同所有的位于什邡市方亭街道金河南路 305 号(广电城东生活区)1 幢 2-5-2 号住宅用房屋 1 套，房屋建筑面积 145.74 m²，分摊土地使用权面积 21.91 m²。

委估资产概况如下：

1、评估对象登记情况

(1) 房产登记状况：

房屋所有权证号	川(2021)什邡市不动产权第 0017428 号，川(2021)什邡市不动产权第 0017429 号
房屋所有权人	孙晓锋、谢微
共有情况	共同共有
房屋坐落	什邡市方亭街道金河南路 305 号(广电城东生活区)1 幢 2-5-2 号
不动产单元号	510682 001047 GB00220 F00010021
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/集资建房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	分摊土地使用权面积：21.91 m ² /房屋建筑面积：145.74 m ²
使用期限	——起 2070 年 10 月 29 日止



权利其他状况	宗地面积：3425 m ² 专有建筑面积：131.97 m ² 分摊建筑面积：13.77 m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：7，房屋所在层 5 持证方式：分别持证
附 记	共有权人 共有情况 孙晓锋 共同共有 谢微 共同共有

(2) 他项权利状况

根据估价委托人提供的关于本次估价所涉及的情况、资料及估价目的，截止价值时点，评估对象未设立他项权利登记。

(3) 其他权利状况

评估对象于价值时点涉及司法纠纷，但未查封。



2、评估对象实体状况简介

(1) 建筑物状况

评估对象为位于什邡市方亭街道金河南路305号(广电城东生活区)1幢2-5-2号住宅用房屋1套，为7层砖混结构住宅楼(底楼车库)。于2000年建成，房屋属性为集资建房。住宅小区名称：广播电视城东生活区，据被评估方相关人员介绍，该住宅小区本楼栋物业费50元/户/月，由什邡市无限广通有限责任公司临时代为收取。评估对象位于5层，房屋建筑面积145.74 m²。经现场查勘，评估对象为3室2厅1厨2卫的房屋，层高装修后约2.8米，客厅正朝南，房屋类型为多层，使用现状为自用。根据实地查勘，评估对象在价值时点已有的房屋装修和设备配置基本情况如下：

评估对象外墙为水刷石(底楼车库外墙为墙砖)，内墙面为部分墙纸、部分乳胶漆，厨卫面砖满贴，蹲厕；地面为部分木地板、部分地砖；进户防盗门，内制木门，塑钢窗，客厅落地大开窗；水、电、气、电视、宽带均通。

(2) 土地状况

位置：根据估价人员现场查看，评估对象所在宗地位于什邡市方亭街道金河南路 305 号(广电城东生活区)1 幢 2-5-2 号，分摊土地使用权面积 21.91 m²。

地形、地貌：该宗地形状较规则，对地块利用无不良影响。地势平坦，无明显的坡度，易于施工。从总体看，地地质条件适于建筑。

开发程度：至价值时点，该宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。

3、评估对象的区位状况

(1)位置：评估对象坐落于什邡市方亭街道金河南路 305 号(广电城东生活区)1 幢 2-5-2 号，西临金河南路，所占用土地位于什邡市方亭街道 II 级住宅用地基准地价定级范围内。

(2)交通：评估对象周边主要以金河南路、荟华山路等构成交通路网，区域内有什邡 2 路、什邡 4 路等公交车从附近经过，区域内道路通达度及交通便捷度高，无特殊交通管制。

(3)环境：评估对象地处金河南路，周边聚集了合顺生活超市、富江超市、昌禾大酒店、安羽幼稚园、金河路市场、什邡市人民医院、竹溪公园、什邡广场、什化小区、宜嘉花园、春天雅庭等，所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，城市规划主要以商业、住宅为主。

(4)配套设施：评估对象所在区域各类基本生活设施完备，公共配套设施较齐全，市政基础设施完善，周边有学校、银行、综合性购物商场、医院等。

(5)商业繁华度：评估对象所处路段车流量和人流较大，商业繁华度较好。

四、价值类型

价值类型指的是价值评估的质的规定性，即价值内涵，是价值形式上的具体化。价值类型需要与资产行为的发生及评估对象的具体情况相匹配。

根据本次资产评估目的及评估对象的具体情况，确定本报告所选用的价值类型

为市场价值，价值内涵为：存量房交易市场正常交易的价值，该价值含不可剥离的室内装饰装修及配套设施但不包含家具家电、债权债务等非房地产类财产。

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公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

- 1、本次评估基准日确定为现场查勘日，即 2022 年 10 月 9 日。
- 2、本报告一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）；
- 4、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）。

(二)评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财企〔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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协〔2018〕37 号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 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)。

12、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015];

(三) 产权依据

1、什邡市人民法院出具的“(2022)川0682执恢151号”《委托书》;

2、什邡市人民法院提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》、《产权信息》;

3、被执行人提供的《不动产权证书》复印件;

4、委托人、申请执行人、被执行人与评估机构人员一起到现场核实并签字确认的现场查看记录工作表。

(四) 取价依据

1、市场询价记录;

2、评估人员实地查勘、市场调查和搜集掌握所获取的其他相关资料。

七、评估方法

委估资产为住宅用房地产,根据《资产评估执业准则——不动产》,执行不动产评估业务,应当根据评估目的、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性,选择评估方法。

由于评估对象的实际用途为住宅用房,估价人员掌握的与评估对象处于同一供需圈、用途相同、并且在价值时点近期交易的类似房地产较多,为市场法的运用提供了较多可比实例,故决定采用市场法作为本次评估的估价方法。选用的估价方法简介:

市场法也称比较法、市场比较法,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。

市场法是指根据替代原则,选取一定数量的可比实例,将它们与评估对象进行

比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。计算公式为：

评估对象价格=可比实例交易价格×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×权益状况修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估于 2022 年 9 月 29 日收到什邡市人民法院出具的《委托书》，于 2022 年 10 月 9 日与委托人、申请执行人和被执行人一起进行现场查勘；10 月 10 日收集相关资料并进行市场询价及测算工作，形成初步评估结果，10 月 11 日至 10 月 12 日进行内部复核，根据委托方通知于 10 月 13 日出具正式评估报告，主要步骤如下：

(一) 听取委托人、申请执行人和被执行人对委估资产产权及使用状况的介绍，并了解涉案背景情况；

(二) 同委托人、申请执行人和被执行人一起对委估资产进行现场查勘，收取相关资料，拍摄委估对象的照片；

(三) 根据委估资产的实际状况及特点，选取资产的评估方法；

(四) 开展市场调研、询价工作，收集价格资料；

(五) 测算委估资产价值，复核评估价值；

(六) 分析确定评估结果、撰写评估报告、提交事务所内部复核；

(七) 出具正式评估报告。

九、评估假设

(一) 一般性假设

1、委托人所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2、不考虑评估基准日后通货膨胀、经济滑坡对委估资产价格的重大影响；

3、无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

(二) 针对性假设

1、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，采用市场价值作为评估价值类型，假设评估对象在存量房交易市场正常交易，没有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。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值产生的影响。当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

2、本次评估，以产权持有者对委估资产拥有合法产权、属于合法使用、委估资产可以在公开市场上自由转让处分为假设前提。

若上述假设前提改变，评估结果会失效，提请报告使用人予以充分关注。

十、评估结论

经评定估算，委估资产在评估基准日满足本报告评估假设与限制条件下的市场价值为¥596,500.00元(大写：人民币伍拾玖万陆仟伍佰元整)。

十一、特别事项说明

(一) 评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法
无

(二) 现场调查及相关人员配合情况

我们接受委托后，于2022年10月9日安排专业评估工作人员去现场进行调查和核实，委托人、申请执行人、被执行人到现场对委估实物进行了核实并签字确认，各方配合情况良好。

(三) 人民法院提供材料的欠缺情况

无

(四) 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

无

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

无

(六) 重大期后事项

评估基准日后，如因管理不善导致委估对象的室内、室外发生变化，或存在重大毁损或灭失的，将导致资产的评估价值不能完全得以实现。

(七) 其他需要说明的事项

1、评估报告中涉及的有关文件和资料由委托人和被执行人提供，委托人和被执行人应对其提供资料的真实性、合法性、完整性承担法律责任；

2、本次评估结果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，原已有查封等情况均视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估；

3、本评估结果未考虑在资产处置过程中可能发生的评估费、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；

4、资产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，收集查询了委托人提供的相关权属资料，但不对其法律权属做任何形式的保证。

资产评估报告使用者应充分关注上述特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、资产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，仅为本次评估目的提供价值参考，委托人不能另作他用。

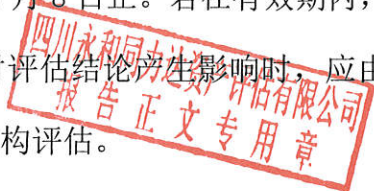
2、委托人及其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

5、评估报告的使用有效期

评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。评估结论的有效期为一年，即从 2022 年 10 月 9 日起至 2023 年 10 月 8 日止。若在有效期内，由于宏观经济条件及评估对象发生变化，当这些变化对评估结论产生影响时，应由本评估机构对评估结果进行相应调整或重新委托评估机构评估。



对于任意选用本报告部分章节或内容形成的可能性损失等因使用不当造成的责任和损失，由报告使用者自行承担，本评估机构和评估人员不承担任何责任。

十三、资产评估报告日

本评估报告提出日期为 2022 年 10 月 13 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



四川永和同力达资产评估有限公司



二〇二二年十月十三日

附 件

- 1、什邡市人民法院出具的“(2022)川0682执恢151号”《委托书》；
- 2、什邡市人民法院提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》、《产权信息》；
- 3、被执行人提供的《不动产权证书》复印件；
- 4、委估资产照片实景(共1页)；
- 5、评估机构签字注册资产评估专业人员资格证书复印件；
- 6、资产评估机构团体会员证书复印件；
- 7、评估机构营业执照复印件。

