

目 录

声 明	2
摘 要	3
一、委托人和产权持有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	4
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	9
十一、特别事项说明	9
十二、评估报告使用限制说明	10
十三、评估报告日	10
资产评估报告附件	11

龙泉市人民法院拟资产处置涉及的陈某、蒋某所有的 金穗园 B 幢 102 室房地产价值评估项目 资产评估报告

丽经评字（2022）第 250 号

声 明

一、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的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师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；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，并对已经发现的问题进行了如实披露，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。

七、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果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。

八、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的影响，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龙泉市人民法院的委托，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，对龙泉市人民法院拟受理的（2022）浙 1181 执 952 号股权转让纠纷一案中，需对被执行人陈某、蒋某（案外人）所有的金穗园 B 幢 102 室房地产在 2022 年 10 月 19 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 10 月 19 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：为龙泉市人民法院拟受理的（2022）浙 1181 执 952 号股权转让纠纷一案中，需对被执行人陈某、蒋某所有的金穗园 B 幢 102 室房地产确定资产处置参考价提供服务。

二、评估对象及评估范围：评估对象为被执行人陈某、蒋某所有的房地产价值。评估范围为位于龙泉市剑池街道剑池路金穗园 B 幢 102 室的房地产。（详见《房地产评估明细表》）

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 10 月 19 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：经综合分析，评估基准日委托评估资产评估价值共计 1,237,600.00 元，大写人民币：壹佰贰拾叁万柒仟陆佰元整。（详见《房地产评估明细表》）

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 2022 年 10 月 19 日起至 2023 年 10 月 18 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。

龙泉市人民法院拟资产处置涉及的陈某、蒋某所有的 金穗园 B 幢 102 室房地产价值评估项目

资产评估报告正文

丽经评字（2022）第 250 号

龙泉市人民法院：

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，对龙泉市人民法院拟受理的（2022）浙 1181 执 952 号股权转让纠纷一案中，需对被执行人陈某、蒋某所有的金穗园 B 幢 102 室房地产在 2022 年 10 月 19 日价值进行了评估。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 10 月 19 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、产权持有人和其他评估报告使用者

（一）委托人

本次评估的委托人为龙泉市人民法院。

（二）产权持有人

本次评估产权持有人为陈某、蒋某。

（三）其他评估报告使用者

根据司法评估委托书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、产权持有人和涉及上述经济行为的相关当事各方。

二、评估目的

为龙泉市人民法院拟受理的（2022）浙 1181 执 952 号股权转让纠纷一案中，需对被执行人陈某、蒋某所有的金穗园 B 幢 102 室房地产确定财产处置参考价提供服务。

本次评估是为上述行为提供产权持有人资产在评估基准日的价值，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

评估对象为被执行人陈某、蒋某所有的房地产价值。评估范围为位于龙泉市剑池街道剑

池路金穗园 B 幢 102 室的房地产。（详见《房地产评估明细表》）

1. 房地产权利状况：

（1）房屋登记情况：房产处于金穗园 B 幢 102 室，房屋所有权人为陈某、蒋某。权证号：浙（2020）龙泉市不动产权第 0003982 号，权利类型：国有建设用地使用权、房屋所有权，共有情况：共同共有，规划用途为住宅，建筑面积 111.05 平方米。房屋处于 1 层，混合结构，有储藏间。

（2）土地使用权登记情况：

土地使用权登记情况：土地处于龙泉市剑池街道剑池路金穗园 B 幢 102 室，所有权人为陈某、蒋某，权证号：浙（2020）龙泉市不动产权第 0003982 号，土地性质为出让，土地使用权面积 21.93 平方米，用途为城镇住宅用地，土地使用期限至 2067 年 12 月 02 日。

2. 房地产个体状况

金穗园 B 幢 102 室房地产截止评估基准日现状：房屋所在层位于 1 层，现处于空置状态；涂料外墙面，入户门为防盗门，窗户为铝合金窗户；卫生间地面为瓷砖，其余均为地板，顶棚均为乳胶漆，卫生间和厨房均有扣板吊顶。内墙面经过粉刷，房屋层高 2.8 米左右。物业费、电费、水费、电信费用是否欠费情况不详。交通便利，小区环境良好，周边配套设施齐全，停车便利，附储藏室一间（约 22 平方米）。

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 10 月 19 日。

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》；
2. 《中华人民共和国民法典》。

（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）；
7. 《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〕39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. 《人民法院委托资产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）。

（三）权属依据

1. 不动产权证复印件。

（四）取价依据

1. 资产所在地的房地产市场价格的调查资料；
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的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及成本法。进行资产评估，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，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法总称。

收益法：是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种方法的总

称。基本公式为：

$$P = \sum_{n=1}^i \frac{A_i}{(1+r)^n}$$

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，通过折现预估得出的结果与市场价值偏离较大，故不采用收益法。

成本法：是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业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格的各种评估方法的总称。

由于委托人及相关当事人无法提供估价对象相关的房屋建设成本、土地购置成本、土地增值收益等资料，缺乏采用成本法的基础，不适宜采用成本法进行计算。

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，我们对房地产采用市场法评估。即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日房价的方法。

八、评估程序实施过程和简要情况

（一）接受委托

我们与龙泉市人民法院沟通，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，接受评估委托，拟定评估计划。

（二）资产清查核实

1. 专业评估人员进行现场实物勘查，对资产状况进行察看，作出相应记录；并查阅相关资料；
2. 收集资产评估需要的各种资料。

（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，初步得出评估结论。

（四）评估结论汇总和提交报告

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

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经内部程序审核，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、交易期日修正、区位状况修正、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 × 交易期日修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 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，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，实物因素是指构成不动产个别特性并对其价格产生影响的因素。主要修正内容包括新旧程度、内部装修、设施设备、建筑结构、楼层、朝向、物业管理条件等。

e. 权益因素修正，权益因素是指可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格。权益因素比较的内容有税费负担情况、土地利用限制和租约情况等。

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：

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. 持续使用假设：持续使用假设也是对资产拟进入的市场条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。持续使用假设又细分为三种具体情况：一是在用续用；二是转用续用；三是移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用则是指被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用则是说被评估资产将在产权变动发生后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置、转移到其他空间位置上继续使用。本次评估涉及的资产为房地产，继续使用方式为在用续用。

4. 人民法院委托资产处置资产评估业务，不考虑评估对象被查封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，视为未查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

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龙泉市人民法院委托评估的资产在2022年10月19日的评估价值共计1,237,600.00元，大写人民币：壹佰贰拾叁万柒仟陆佰元整。（详见《房地产评估明细表》）

本评估报告的评估结论使用有效期为1年，自评估基准日2022年10月19日起，至2023年10月18日止。

十一、特别事项说明

1. 此次评估结论不含税，报告使用人应关注该因素对最终交易价格的影响。
2. 截止评估基准日该项资产已抵押、已查封。
3. 物业费、电费、水费、电信费用是否欠费情况不详，本次评估结论暂未考虑，报告使

用人应在财产处置前及时向相关单位查询，并关注该类情况对评估结论的影响。

4. 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，评估报告不能作为产权持有人对资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人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论和委托评估的资产价值结果会受到影响。

5. 本评估结论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论的责任。

6. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时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。

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. 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。
5. 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。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为2022年10月31日

(此页无正文)

丽水经济资产评估有限公司

资产评估师:

林晓武

夏冬冬

资产评估报告附件

- 附件一 委托人和相关当事人提供的其他资料
- 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