**评估报告摘录与补充说明**

**评估范围和对象**

浙江省衢州市柯城区人民法院执行的申请人浙江衢州柯城农村商业银行股份有限公司与被执行人雷志明、郑子菊金融借款合同纠纷一案，需对被执行人雷志明、郑子菊所有位于衢州市巨化花径村75幢1单元102室住宅（含固定装潢）及室内可移动物品进行价值评估；评估的具体范围以现场勘察记录为基础，由评估师与法院工作人员进行实地清查确定并列入本次评估的范围之内。

评估范围内主要资产概况

1、区域状况

衢州市巨化花径村75幢1单元102室住宅，房屋主体南北朝向，所处区域北临花径路，南临七溪路，东临学院路、西临文昌路。评估对象所在区域市政基础设施完善，公共配套设施较齐全。周边有望柯小区、昌苑小区、望江花苑等居住区，还有巨化中学、衢州市巨化第三小学、浙江衢化医院、东方超市南方大厦店、好又多超市南一道店、乐来购连锁超市巨化店等，整体居住环境较好。该地段公交线路1、102、103路等，居民出行较方便。

1. 权属状况

（1）、房屋建筑物状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋建筑物名称 | 权利人 | 房屋坐落 | 权证号 | 建筑面积  （㎡） | 权利性质 | 所在层数 |
| 1 | 住宅 | 雷志明  郑子菊 | 衢州市巨化花径村75幢1单元102室 | 3/083498 | 113.61 | 存量房产 | 1 |
| 合 计 | |  |  |  | 113.61 |  |  |

（2）、土地使用权状况

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权利人 | 坐　落 | 权证号 | 用途 | 权利性质 | 土地使用权分摊面积（m²） |
| 1 | 雷志明  郑子菊 | 衢州市巨化花径村75幢1单元102室 | 3/083498 | 城镇  住宅用地 | 出让 | 18.10 |
| 合　计 | |  |  |  |  | 18.10 |

3、实物状况

衢州市巨化花径村75幢1单元102室住宅，建筑面积113.61平方米，所在第1层，三室二厅一厨一卫一阳台格局。评估对象墙面乳胶漆粉刷，铝合金窗；客厅、阳台为地砖地面，厨房、卫生间为地砖地面、瓷砖墙面，卧室、书房为强化地板地面。评估价值含以上固定装潢。

**四、价值类型**

委托评估的资产价值类型为市场价值，是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**

本项目资产评估基准日是2022年08月11日。评估基准日由委托人根据其委托目

的需要确定，选择本基准日是基于评估基准日与评估目的的计划实现日较接近，以实地勘察日为资产评估基准日。

本次资产评估工作中评估值的确定、评估参数的选取等，均以基准日的经济环境以及市场情况确定。本报告中取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

**六、评估依据**

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国担保法》；

2、《中华人民共和国资产评估法》；

3、《房地产估价规范》；

4、《城镇土地估价规程》；

5、《房地产估价基本术语标准》；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

7、《中华人民共和国土地管理法》及其实施细则；

8、《资产评估基本准则》；

9、《资产评估职业道德准则》；

10、《资产评估执业准则—资产评估程序》；

11、《资产评估执业准则—资产评估报告 》；

12、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；

13、《资产评估执业准则—资产评估档案》；

14、《资产评估执业准则—不动产》；

15、《资产评估执业准则—无形资产》；

16、《司法鉴定程序通则》；

17、其它相关的法律法规文件。

（二）行为依据

浙江省衢州市柯城区人民法院（2022）浙0802委评152号《委托书》复印件、浙江省衢州市柯城区人民法院司法评估材料移交单复印件。

（三）产权确定依据

委托人提供的衢州市不动产登记信息查询记录复印件。

（四）取价依据

(1).《浙江省工程建设其他费用定额》;

(2).《建筑装饰工程参考定额与报价》；

(3).人民政府公布的土地基准地价;

(4).本所收集的有关统计、技术标准、询价、价格信息及其参数和资料。

**七、评估方法**

（一）房地产类评估

（1）评估方法的选择

本次评估住宅为普通公寓，非独栋住宅，故无法使用成本法进行评估；评估对象周边同类房产租赁市场不活跃，则不适合采用收益法进行评估；该住宅周边房产交易市场较为成熟，成交透明，比较案例较多，因此选用现行市价法来评估该住宅。

（2）评估方法的概述

现行市价法是指根据替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干交易案例作为比较实例，就选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易日期、区域状况、权益状况和实物状况修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估房地产价格=参照物价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域状况值/参照物房地产区域状况值×待估房地产权益状况值/参照物房地产权益状况值×待估房地产实物状况值/参照物房地产实物状况值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

（二）室内可移动物品评估

1、评估方法的选择

室内可移动物品为音响嗽叭一对、木书桌一张、木矮柜一个，该类资产在二手交易市场上不活跃，无法使用市场法进行评估；类似资产无租赁等信息，则无法采用收益法进行评估；故本次评估采用重置成本法进行评估。

2、评估方法的概述

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。

计算公式：评估价值=重置价值×成新率

①重置价值的确定：

首选向市场或生产厂家询价，以获取的现行价格作为重置价值；对于采用上述方法仍无法获得重置价值的设备，则采取价格指数调整法确定其重置价值。

②成新率的确定：

本次评估成新率根据资产使用年限及现场勘查资产使用保养状况来确认。

**八、评估程序实施过程和情况**

1、清查核实

根据委托书所列范围，我所评估人员对委托评估的资产进行了现场勘察。委托评估的资产为雷志明、郑子菊所有位于衢州市巨化花径村75幢1单元102室住宅（含固定装潢）及室内可移动物品。

2、技术鉴定分析

进行实地勘察，了解规模、权利性质等情况，分析确定影响资产的各类因素。

3、评定估算

首先依据所掌握的资料，分析资产目前情况，了解估价对象的状况，确定估算方法，形成评估结果初稿。

4、评估结果汇总

在完成评估初稿后，通过对所列价值分析，修正不合理的因素，最后由评估专业人员确定评估结果。

**九、评估假设**

1、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、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

3、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；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。

4、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。

5、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

**十、评估结论**

浙江省衢州市柯城区人民法院委托评估的资产评估价值为**1261965元**。其中：75幢1单元102室住宅（含固定装潢）评估价值为**1176545元**；室内可移动物品评估价值为**420元；**储藏室评估价值为**85000**元/间。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **室内可移动物品清查评估明细表** | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 序号 | 名称 | 数量 | 单位 | 评 估 价 值 | | | | 备注 |
| 单价 | 重置价值 | 成新率％ | 评估净值 |
| 1 | 音响喇叭 | 1 | 对 | 500 | 500 | 30% | 150 |  |
| 2 | 木书桌 | 1 | 张 | 450 | 450 | 30% | 135 |  |
| 3 | 木矮柜 | 1 | 个 | 450 | 450 | 30% | 135 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合 计 | |  |  |  | 1400 |  | 420 |  |

**关于雷志明、郑子菊资产评估报告补充评估的说明**

浙江省衢州市柯城区人民法院：

龙游正信资产评估事务所接受贵院的委托，对雷志明、郑子菊所有位于衢州市巨化花径村75幢1单元102室房地产进行价值评估，并出具正信司评字（2022）第016号评估报告书；现根据实际情况补充评估层高低于2.20米，建筑面积16.78平方米储藏室一间，评估价值为85000元/间。

此致

浙江省衢州市柯城区人民法院

龙游正信资产评估事务所

　　 二0二二年十月二十七日