

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333080039202200083
合同编号:	合同编号(2022)053
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	淳诚评字(2022)077号
报告名称:	淳安县安兴置业有限公司管理人拟用于破产处置司法拍卖所涉及的淳安县千岛湖镇千岛明月小区47幢47-102号住宅市场价值资产评估报告书
评估结论:	4,640,000.00元
评估机构名称:	淳安诚盛资产评估事务所(普通合伙)
签名人员:	胡芳 (资产评估师) 会员编号: 33190067 金旭华 (资产评估师) 会员编号: 33000206
 (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10月26日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

淳安县安兴置业有限公司管理人拟用于破产处置司法拍卖所涉及的  
淳安县千岛湖镇千岛明月小区47幢47-102号住宅市场价值  
资产评估报告书

淳诚评字（2022）077号

（共一册，第一册）

淳安诚盛资产评估事务所（普通合伙）

二〇二二年十月十九日



# 资产评估报告书目录

内 容	页 次
注册资产评估师声明-----	1
评估报告摘要 -----	2
评 估 报 告 -----	5
一、委托方、被评估单位和评估业务约定书约定的其他报告使用-----	6
二、评估目的 -----	7
三、评估对象和评估范围 -----	7
四、价值类型及其定义-----	8
五、评估基准日 -----	8
六、评估依据 -----	9
七、评估方法 -----	11
八、评估假设 -----	15
九、评估程序实施过程和情况 -----	16
十、评估结论 -----	19
十一、特别事项说明 -----	21
十二、评估报告使用限制说明 -----	22
十三、评估报告日 -----	22
评 估 报 告 附 件-----	22

## 资产评估报告声明

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执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师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、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。

七、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。

# 资产评估报告书摘要

谨提请本报告阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自淳诚评字（2022）077号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

淳安诚盛资产评估事务所(普通合伙)接受委托，根据资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对贵单位拟用于破产处置司法拍卖的淳安县千岛湖镇千岛明月小区 47 幢 47-102 号住宅，按照必要的评估程序执行评估业务，对该等资产在 2022 年 10 月 19 日的市场价值作出了公允反映。

1、本次评估目的：为贵单位拟用于破产处置司法拍卖所涉及的淳安县千岛湖镇千岛明月小区 47 幢 47-102 号住宅提供市场价值参考依据。

2、评估对象和范围：委托方申报评估的淳安县安兴置业有限公司位于淳安县千岛湖镇千岛明月小区 47 幢 47-102 号住宅，房屋建筑面积 204.17 平方米 [具体详见评估明细表]。

3、价值类型：市场价值

4、评估基准日：2022 年 10 月 19 日

5、评估方法：市场法

6、评估结论：经评估，至评估基准日用于本报告所列评估之目的的委托评估资产的评估值合计为人民币肆佰陆拾肆万元整（¥4,640,000.00）。评估结论自评估基准日起一年内（即 2022 年 10 月 19 日至 2023 年 10 月 18 日）有效。

7、对评估结论产生影响的特别事项说明。

1) 本评估结果是根据评估目的在资产现实状况下，遵循市场公开原则公允市价，没有考虑特殊的利益方可能追加付出的价格对评估值的影响，如发生以上情况，资产评估报告书结论将会失效。

2) 本报告未考虑通货膨胀及可能发生的相关税种及税率变化等因素对评估结果的影响。

3) 本评估结果是反映评估对象在本次唯一的评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑现有承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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格的影响。当前述的条件评估中遵循的假设条件等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效；用于其它评估目的时，评估结果无效。

- 4) 未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结论的影响。
- 5) 本次按房产现状进行评估，也未涉及可能存在的物业费等相关的债务。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文

淳安诚盛资产评估事务所(普通合伙)

二〇二二年十月十九日



委托方: 淳安县安兴置业有限公司管理人

淳诚评字(2022)077号

## 淳安县安兴置业有限公司管理人拟用于破产处置司法拍卖所涉及的 淳安县千岛湖镇千岛明月小区 47 幢 47-102 号住宅市场价值 资产评估报告书

### 一、绪言

我所接受贵单位委托,参照企业国有资产评估管理的有关规定,依据独立、客观、公正的原则,采用公认的评估方法,对贵单位拟用于破产处置司法拍卖所涉及的淳安县千岛湖镇千岛明月小区 47 幢 47-102 号住宅,按照必要的评估程序执行评估业务,对该等资产在 2022 年 10 月 19 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下:

### 二、委托方、被评估单位和委托方以外其他评估报告使用者概况

委托单位及报告使用者:淳安县安兴置业有限公司管理人。

其他评估报告使用者包括:与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位。

### 三、评估目的

本次评估目的是为贵单位拟用于破产处置司法拍卖所涉及的淳安县千岛湖镇千岛明月小区 47 幢 47-102 号住宅提供市场价值参考依据。

### 四、评估范围及对象

本次评估范围为拟用于破产处置司法拍卖所涉及的淳安县千岛湖镇千岛明月小区 47 幢 47-102 号住宅[具体详见评估明细表]。

评估对象基本情况:权利状况:已取得浙(2020)淳安县不动产权第 0012283 号不动产权证书,目前不动产权利人为:淳安县安兴置业有限公司,土地使用权期限:至 2080 年 1 月 13 日;总建筑面积 204.17 m<sup>2</sup>,土地使用权面积 114.47 m<sup>2</sup>。

被评估对象位于淳安县千岛湖镇千岛明月小区 47 幢 47-102 号住宅为独幢别墅。房屋结构为钢筋混凝土结构,室内毛坯,建于 2018 年,土地使用权用途为城镇住宅用地/住宅,房屋性质为出让/新建商品房。水电设施齐全,采光通风良好。建筑物无不均匀沉降,建筑区域配套设施齐全,该住宅现场勘查时处于空置状态。

## 五、价值类型及定义

根据评估目的及范围选择市场价值为本次评估价值类型。

价值类型的定义：市场价值是自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，假设当事人双方理性、谨慎行事且不受任何强迫。

## 六、评估基准日

本项目评估基准日根据委托方所提供的委托书，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，以评估现场勘查日作为评估基准日

确定评估基准日为二〇二二年十月十九日。

## 七、评估依据

本次评估以下列法律法规、标准、文件、资料为依据：

### (一)经济行为依据

委托方提供的资产评估委托书。

### (二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、中华人民共和国财政部令第86号《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 3、中华人民共和国司法部令第132号《案件执行程序通则》；
- 4、最高人民法院法释（2011）21号《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》；
- 5、浙江省高级人民法院浙高法（2012）90号《浙江省人民法院实施的<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]》；
- 6、最高人民法院法释（2016）18号《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》；
- 7、最高人民法院法释（2002）8号《人民法院对外委托案件执行管理规定》；
- 8、浙江省人民法院浙高法（2010）299号《浙江省人民法院实施<人民法院对外委托案件执行管理规定>细则》。

### (三)评估准则依据

- 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；
- 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；
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；
- 6、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；
- 7、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）；
- 8、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）；
- 9、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）；
- 10、资产评估执业准则——机器设备（2017-9-8中评协[2017]39号）；
- 11、资产评估执业准则——不动产（中评协[2017]38号）。

#### (四)权属依据

委托方已提供有关正式权属依据，本次评估以委托评估项目无产权瑕疵为评估假设前提。

#### (五)取价依据

包括贵单位提供的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准、政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料和参数资料等。

#### (六)其他依据

评估人员实地勘察了解情况及其他有关资料。

### 八、评估方法

根据《资产评估准则—基本准则》等有关评估准则规定的基本评估方法包括成本法、收益法和成本法等。注册资产评估师执行评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件,市场比较法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其他评估方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估方法进行评估。

#### 评估方法的选择及其理由

评估人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件,选取适当的方法进行评估。

由于评估对象所在区域同类房产目前出租情况较少未形成相应的市场,无法通过调查得到租金资料计算收益价格,故收益法不适宜评估对象的评估;而成本法仅仅是从房地产

开发投入的客观成本角度测算房地产价值,实际投入的多少与房地产的市场价格之间有较大差异,成本法不能确切反映房地产的市场价格,故成本法不适宜评估对象的评估;评估对象所在淳安县千岛湖镇市场较活跃,价值时点近期可以找到类似房地产的交易,故可选用市场比较法进行测算。

因此根据评估标的物特点,采用市场比较法进行评估测算。

## 九、评估程序实施过程和情况

本次评估工作是在委托单位提供资料的基础上实施,自2022年10月19日起至2022年10月19日止,主要工作步骤如下:

- 1、接受资产评估委托书,明确评估有关事项,拟定评估方案;
- 2、在原告进行真实反映的基础上,于勘察现场对范围内的资产进行勘察;

3、根据本次评估目的以选定的评估方法评定估算,用市场比较法测算委估房产市场价值,市场比较法通常通过选取三个以上近期的市场参照案例,与待估房产进行比较,找出待估房产与每个参照案例之间的房屋出售价格影响诸因素的差异,主要依据其所处区域、繁华程度、临路状况、交易日期、交易状况、个别因素等情况对参照案例的出售价格进行比较调整,从而得出多个比准价格,再通过综合分析,最后确定待估房产的市场价值。市场比较法的基本公式为:

比准价格=可比实例价格×区域因素修正×交易日期修正系数×交易情况修正系数×个别因素修正

- 4、分析确定资产评估结果,撰写评估说明;
- 5、资产评估机构内部审核检验评估结果;
- 6、提交资产评估报告书。

## 十、评估假设

根据委估资产的状况,在本次评估中采用了如下的前提:

1、本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提,产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变;

2、市场价评估以公开市场交易为假设前提;

3、本次评估资产范围为由委托人提供并确认的资产。资产评估对象真实、完整、合法、可靠,以不存在其他法律障碍,也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资产进行必要的查验,但对其准确性和完整性不做保证。

4、以房产现状不做结构的变动为评估假设前提。

5、被评估房产所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更,所遵循的国家现

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；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化；

当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 十一、评估结论

经评估，至评估基准日用于本报告所列评估之目的的委托评估资产的评估值合计为人民币肆佰陆拾肆万元整（¥4,640,000.00）。评估结论自评估基准日起一年内（即2022年10月19日至2023年10月18日）有效。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、本评估结果是根据评估目的在资产现实状况下，遵循市场公开原则公允市价，没有考虑特殊的利益方可能追加付出的价格对评估值的影响，如发生以上情况，资产评估报告书结论将会失效。

2、本报告未考虑通货膨胀及可能发生的相关税种及税率变化等因素对评估结果的影响。

3、本评估结果是反映评估对象在本次唯一的评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑现有承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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格的影响。当前述的条件评估中遵循的假设条件等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效；用于其它评估目的时，评估结果无效。

4、未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结论的影响。

5、本次按房产现状进行评估，也未涉及可能存在的物业费等相关的债务。

6、该房屋于2020年6月12日产权登记至周焕民、孙翠珍名下，依据2022年10月18日浙江省杭州市中级人民法院民事判决书（2022）浙01民终5568号，该产权登记事项应撤销，周焕民、孙翠珍应于2022年10月18日起10日内协助将该房屋变更登记至淳安县安兴置业有限公司名下。

## 十三、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

(二) 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。

(三) 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。

(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对其评估对象可实现价格的保证。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 10 月 19 日。

#### 十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

附件一：资产评估明细表

附件二：

(一) 评估机构资格证书复印件

(二) 评估机构法人营业执照复印件

(三) 签字注册资产评估师资格证书复印件

资产评估师

胡芳

资产评估师



淳安诚盛资产评估事务所(普通合伙)



二〇二二年十月十九日

# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022年10月19日

产权单位：淳安县安兴置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	幢号	坐落地址	权证编号	结构	建筑物名称	国有建设用地使用权期限	计量单位	建筑面积	评估值	评估单价	备注
1	47-102	淳安县千岛湖镇千岛明月小区47幢47-102室	浙(2020)淳安县不动产权第0012283号	钢混	住宅	有效期至2080年1月13日	m <sup>2</sup>	204.17	4,640,000	22726	含土地使用权价值
合 计								204.17	4,640,000	***	

