

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

桐乡市人民法院执行财产处置所涉及的
桐乡市梧桐街道环城北路 1485 号万达一品小区 15 幢 202 室
房地产评估项目

资 产 评 估 报 告

浙正评字(2022)第 263 号

(共 1 册, 第 1 册)

浙江正泰联合房地产资产评估有限公司

二〇二二年十月二十六日

目 录

资产评估报告·声明.....	2
资产评估报告·摘要.....	3
资产评估报告·正文.....	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	8
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	11
十二、资产评估报告使用限制说明.....	11
十三、资产评估报告日.....	12
资产评估报告·附件.....	13

资产评估报告·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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

3、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本资产评估报告的使用人。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员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评估对象可实现价格的保证。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

桐乡市梧桐街道环城北路 1485 号万达一品小区 15 幢 202 室
房地产评估项目
资产评估报告·摘要
浙正评字(2022)第 263 号

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人及其他资产评估报告使用人：

本次资产评估的委托方为桐乡市人民法院，产权持有者为徐明强。

根据《评估委托书》，本评估报告使用者为委托方及本次执行财产处置所涉及的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的：

根据法院评估委托书，因桐乡市人民法院执行财产处置，为此需要对桐乡市梧桐街道环城北路 1485 号万达一品小区 15 幢 202 室的房地产进行评估。

本次评估目的是为桐乡市人民法院执行财产处置提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围：

评估对象及范围为徐明强所有的位于桐乡市梧桐街道环城北路 1485 号万达一品小区 15 幢 202 室的房地产，房屋建筑面积 102.66 m²，土地使用权面积 9.47 m²。现场勘察时评估对象使用现状为空置。

四、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：

评估基准日为 2022 年 10 月 17 日。

六、 评估方法:

本公司评估人员在对评估对象实施了实地察看与核对,并进行了必要的市场调查与询证,履行了必要的评估程序后,采用市场法对委托评估的桐乡市梧桐街道环城北路 1485 号万达一品小区 15 幢 202 室的房地产价值进行评估。

七、 评估结论:

在本报告所揭示的假设前提条件基础上,根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定,本着独立、客观、公正的原则,评估人员履行必要的评估程序,对上述评估对象进行了评估。在评估基准日上述评估对象的评估值为人民币壹佰玖拾柒万贰仟零玖拾玖元整(¥ 1,972,099.00)。

八、 评估报告的使用有效期:

本报告书所揭示的评估结论仅对执行财产处置之行为有效,根据现行有关法律、法规规定,本评估结论使用的有效期为一年,从评估基准日 2022 年 10 月 17 日起至 2023 年 10 月 16 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

桐乡市梧桐街道环城北路 1485 号万达一品小区 15 幢 202 室 房地产评估项目

资产评估报告·正文

浙正评字(2022)第 263 号

桐乡市人民法院:

我公司接受委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对位于桐乡市梧桐街道环城北路 1485 号万达一品小区 15 幢 202 室的房地产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序,对委托评估的上述项目实施了审核资料、实地查勘、市场调查和询证。现将评估情况及评估结果报告如下:

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一)委托人和产权持有者概况

本次资产评估的委托方为桐乡市人民法院,产权持有者为徐明强。

(二)委托人以外的其他评估报告使用者

根据《价格评估委托书》,本评估报告使用者为委托人及本次执行财产处置所涉及的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据法院评估委托书,因桐乡市人民法院执行财产处置,为此需要对桐乡市梧桐街道环城北路 1485 号万达一品小区 15 幢 202 室的房地产进行评估。

本次评估目的是为桐乡市人民法院执行财产处置提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为徐明强所有的位于桐乡市梧桐街道环城北路 1485 号万达一品小区 15 幢 202 室的房地产,建筑面积 102.66 m²,土地使用权面积 9.47 m²。现场勘察时评估对象使用现状为自用。

(一)权益状况

权利人	徐明强
房屋所有权 证号	浙(2020)桐乡市不动产权第 0005125 号

房地坐落	桐乡市梧桐街道环城北路 1485 号万达一品小区 15 幢 202 室			
房屋状况	房屋性质	住宅	建筑面积	102.66 m ²
	所在层数	2 层	总层数	11 层
土地状况	权利性质	出让	使用权面积	9.47 m ²
	用途	住宅用地	使用期限	2080/2/8

（二）实物状况

本次评估的房屋建筑物位于桐乡市梧桐街道环城北路 1485 号万达一品小区 15 幢 202 室，建筑使用状况良好，结构有足够承载力，外观无明显变形、扭曲等现象，外墙面完整。现场勘查时室内室内装修为毛坯。

本次评估的国有土地使用权地处桐乡市梧桐街道，土地形状规则，地形地势平坦，土壤地基较好，开发程度五通一平，土地平整。

（三）区位状况

东临庆丰北路，西临清秋路，南临河流，北临环城北路，附近有多趟公交通过，交通方便，周边配套有银行、饭店、超市等，商业较繁华，基础设施较齐全。

具体以委托方提供的不动产权属信息为基础。本次纳入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值，市场价值是指自愿交易各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接近，确定以 2022 年 10 月 17 日为评估基准日。

本评估基准日与资产评估委托合同所确定的评估基准日一致；与拟进行的经济行为实现日相接近。

评估过程中所选用的各种作价标准、依据均为在该日有效的标准、依据。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 人民法院评估委托书（2022）浙桐法委评字第 141 号。

（二）法律依据

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. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）。
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第 72 号）。
4. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号）。
5. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）。
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号令）。
7. 其他有关法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》。
2. 《资产评估职业道德准则》。
3. 《资产评估对象法律权属指导意见》。
4. 《资产评估价值类型指导意见》。
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》。
6. 《资产评估执业准则——资产评估报告》。
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》。
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》。
9. 《资产评估执业准则——不动产》。
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》。
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》。
12. 《房地产估价规范》GB/T50291-2015。
13. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014。
14. 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

（四）产权依据

1. 委托评估对象相关权属证明。
2. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》。
2. 评估人员进行市场调查所收集的交易信息。
3. 当地房屋造价信息。
4. 当地国土资源局公布的价格资料。
5. 房屋新旧程度评定标准。
6. 评估人员现场勘察及询证的相关资料。

(六) 其他依据

1. 委托方提供的有关材料。
2. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

本次评估对象用途为住宅，评估对象所在桐乡市梧桐街道房地产市场活跃，评估基准日近期有较多的类似房地产的交易，故适合用市场法进行评估；评估对象可以出租取得一定收益，但桐乡市梧桐街道类似租金水平较低，通过调查得到的租金资料计算的收益价格与评估对象的实际价值差别较大，不能完全体现市场价格，故不宜采用收益法评估；估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，成本的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格。因此根据评估对象特点及评估目的，采用市场法进行评估测算。

市场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。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2022 年 10 月 17 日开始，2022 年 10 月 26 日正式出具评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产、评定估算、编写评估报告与内部审核，出具报告，具体过程如下：

(一) 接受委托阶段

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人

签订了资产评估委托合同；

- 2、指定项目负责人并组建评估项目组；
- 3、编制工作计划和拟定初步技术方案。

（二）资产核实阶段

- 1、结合项目具体情况，向被评估单位提供所需资料明细清单；
- 2、选派评估师指导被评估单位相关人员编制评估申报明细表；
- 3、辅助被评估单位收集产权证明等相关评估资料。
- 4、评估人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

（1）听取被评估单位有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

（2）现场调查、核实资产与验证相关评估资料：根据资产类型和资产额，结合工作量的大小，组成相应的评估组，对评估范围内的资产进行现场调查、资产核实和勘察，对委托人和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，被评估单位对其提供的评估明细申报表以及相关证明资料盖章确认。

（三）评定估算阶段

评估人员对调查收集的资料进行分析整理，并通过委托人、被评估单位、政府机关、供应商、中介机构、互联网、中评协及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作。根据评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算评估对象价值。

（四）结果汇总阶段

汇集资产评估工作底稿，对分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析；汇总编写评估报告；资产评估机构内部逐级审核；同时，在不影响评估人员独立判断的前提下，与委托人沟通，听取意见。

（五）出具报告阶段

根据资产评估机构内部审核意见和委托人反馈意见，对评估报告进行必要的修改后，出具正式的评估报告，并按照规定整理归集评估档案。

九、评估假设

（一）资产使用状态的假设。本报告提出的评估结果，是以评估对象不存在产权、债务纠纷并维持现状继续使用为前提。本报告评估结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施，但不包括可移动部分的价格。

(二) 交易的假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(三) 评估外部环境的假设。本报告确定的评估结果未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响。也没有考虑特殊交易情况（如强制拍卖、债务和负有法律义务性质的开支等），可能使交易方追加付出而对房地产价格所产生的影响。

(四) 公开市场假设。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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(五) 评估对象的假设

1、本评估报告中评估对象房地产面积数据依据委托人提供相关权属证书的数据。假定评估对象无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

2、本评估报告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，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、我们对委托评估对象状况仅进行了一般性勘察，假设评估对象不存在重大隐蔽缺陷。

(六) 收集资料真实性的假设。假设委托人提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

(七) 评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正的原则，评估人员履行必要的评估程序，对上述评估对象进行了评估。在评估基准日上述评估对象的评估值为人民币壹佰玖拾柒万贰仟零玖拾玖元整（¥ 1,972,099.00）。

十一、 特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 为本次评估提供有关评估对象真实、合法、完整的权属资料是委托方的责任，本评估机构的责任是对委托方提供的资料作必要的查验，本评估报告不能作为评估对象权属的确认和保证。上述受托评估资产的权属并不因本资产评估而产生变化。

2. 本次评估对产权持有者可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在委托资产评估时未作特别说明而资产评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估人员不承担相关责任。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素。本次评估未考虑抵押、担保及诉讼等其他可能存在的或有事项对评估结果的影响。

(三) 重要的利用专家工作及报告情况。本次评估无重要的利用专家工作及报告情况。

(四) 重大期后事项。委托人与产权持有者未提供评估人员亦未发现有重大其后事项。

(五) 本次评估未考虑评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。

(六) 本资产评估项目在评定估算形成评估结论的过程中未考虑评估费、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。

(七) 截止评估基准日，评估对象物业费尚未缴清。

十二、 资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围。评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、 资产评估报告日

本评估报告日为 2022 年 10 月 26 日，评估报告日是专业意见形成日。

浙江正泰联合房地产资产评估有限公司

法定代表人：

浙江·海宁

资产评估师：

报告日期：二〇二二年十月二十六日

资产评估师：

资产评估报告·附件

- 1、人民法院评估委托书（2022）浙桐法委评字第 141 号；
- 2、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件；
- 3、签字资产评估师承诺函；
- 4、鉴定人承诺书；
- 5、资产评估机构备案文件复印件；
- 6、评估机构营业执照复印件；
- 7、负责本评估项目的资产评估师资格证书复印件；
- 8、资产评估明细表；
- 9、评估对象现状图；
- 10、评估对象地理位置图。

评估对象现状图



