

海盐中联资产评估有限公司

HAI YAN ZHONGLIAN ASSET ASSESSMENT LIMITED CORPORATION

盐中资评报字【2020】第 136 号

海盐县人民法院拟处置徐益松、冯苹住宅房 资产评估报告书

海盐县人民法院：

海盐中联资产评估有限公司接受海盐县人民法院的委托，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、收益法，对申请执行人浙江海盐农村商业银行股份有限公司与被执行人徐益松、冯苹金融借贷合同纠纷一案所涉及的徐益松、冯苹所有的住宅房进行了资产评估工作，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2020 年 07 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者、委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方：海盐县人民法院；

2、产权持有者：徐益松、冯苹；

3、除委托者外评估报告使用人：其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

为海盐县人民法院拟处置被执行财产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

委托评估的住宅房位于海盐县武原街道城东路 1665 号御景城 10 幢 3201

室，整幢房屋共 32 层，委估房产位于第 32 层，钢混结构，建成于 2016 年，建筑面积 138.27M²，不动产权证号：浙（2018）海盐县不动产权第 0015496 号，出让取得，城镇住宅用地，土地使用权面积 55.87M²，国有建设用地使用权 2083 年 02 月 28 日止。

现场勘查情况如下：

委估房产外防盗门，内木门，塑钢窗，净高 2.80 米，3 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台。

客厅及餐厅：地砖，墙纸，电视机背景墙装饰，石膏板吊顶，入门处有贴墙装饰柜一组；

房间：地板，墙布，石膏板吊顶，三室均装有贴墙大柜一组，其中书房有白色电脑书桌一个；

厨房：落地玻璃推拉门，地砖，墙砖，铝塑板吊顶，木质整体橱柜一组，有水槽、油烟机，无燃气灶；

卫生间：地砖，墙砖，铝塑板吊顶，两卫均配有整体淋浴房、马桶及洗脸盆柜；

阳台：铝合金玻璃全封闭，落地推拉门，地砖，墙砖，有升降衣架一组。

委估资产与海盐县人民法院（2020）盐法委评字第 56 号“执行财产评估委托书”委托评估的资产范围一致。

详见“执行房地产评估明细表”。

四、价值类型及其定义

评估人员经与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的等相关条件选取确定本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“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。

评估人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及

其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 7 月 30 日。

1、该时点为委托评估现场勘查日。

2、本评估基准日是为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性、评估报告的时效性，并尽可能与评估目的的实现日接近，经与委托方协商一致确定的。

3、评估过程中所选用的各种作价标准、依据均为该日有效的标准、依据。

六、评估依据

（一）主要法律依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、其他适用的相关法律、法规。

（二）准则依据

- 1、财政部颁布的《资产评估准则—基本准则》；
- 2、中评协发布的《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协发布的《资产评估执业准则—评估报告》；
- 4、中评协发布的《资产评估执业准则—评估程序》；
- 5、中评协发布的《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 6、中评协发布的《资产评估价值类型指导意见》；
- 7、中评协发布的《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 8、中评协发布的《资产评估执业准则—不动产》；
- 9、其他相关准则及规定。

（三）经济行为依据：

海盐县人民法院（2020）盐法委评字第 56 号“执行财产评估委托书”。

（四）资产权属依据：

- 1、委托方提供的有关资产的产权证明文件和相关的有效证明资料；
- 2、委托方、产权持有者提供的资产清单及其他资料。

（五）取价依据：

- 1、评估小组收集的二手房交易案例；
- 2、评估小组收集的市场租金信息资料；
- 3、其他相关资料。

七、评估方法

根据相关资产评估准则规定，评估人员执行该类评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或两种以上资产评估基本方法。

（一）市场法适应性分析

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格，市场法比较适用于有成熟的市场、交易比较活跃的资产评估。当前居住类房地产交易市场比较发达，评估人员能够取得一定数量的客观交易案例，故本次评估可以选用市场法。

具体方法运用是经选取海盐县与评估对象同一区域或相邻近区域参照物 A、B、C，进行交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正后得出比准价格，再取算术平均数作为评估对象的评估单价，计算公式：修正后比准价格 = 参照物成交价格 $\times 100/X_1 \times X_2/100 \times 100/X_3 \times 100/X_4$ 。

（二）收益法适用性分析

收益法是指在预计估价对象的未来正常净收益基础上，选用适当的资本率将其折现到价值时点后累加，以此来求取估价对象价值的一种评估方法。当前居住类房地产租赁市场比较发达，评估人员能够取得与委估对象类似房

地产的平均客观租金，且委估对象的收益水平能够单独区分，故本次评估选用收益法测算。

收益法是通过调查了解与评估对象同一区域或相邻近区域、相似类型房地产的客观平均市场租金作为未来某一年的预期收益，结合委估对象综合情况及尚可收益年限，确定适当的折现率，从而计算得出评估结果收益现值。

$$\text{计算公式: } P = \frac{R_1}{(1+r)} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \frac{R_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n}$$

P ——收益现值

R_i ——未来第 i 年预期收益 ($i=[1,n]$)

r ——折现率

n ——收益年期

(三) 成本法适用性分析

重置成本法是在现时条件下，被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，估算资产价值的方法。由于当前居住类房产的价值与建造成本有一定差距，采用重置成本法得出的评估结果难于反映该房地产客观市场价值，故不宜采用重置成本法评估。

综上所述理由，本次评估采用市场法、收益法。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

评估机构接受委托方的委托，确定评估目的和评估对象及范围，征询委托方意见后选定评估基准日，成立评估项目组，并由项目组拟定评估工作方案。

(二) 资产清查阶段

评估项目组进入评估现场，根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行评估。具体步骤如下：

1、听取产权持有者或资产管理人员有关人员资产情况以及待估资产历

史和现状的介绍；

2、根据待估资产内容到现场进行实物核实，对资产状况进行察看、记录、并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；

3、查阅委估资产的产权证明文件，租赁合同等资料；

4、开展市场调研、询价、测算工作。

（三）评定估算阶段

在上述工作的基础上，评估人员综合分析评估目的、待评估资产的特点和技术鉴定的结果，选择合理的标准和科学的评估方法进行了评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，在自审、互审三级复核过程中确认评估工作中是否发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

经内部复核后，向委托方征询意见，经反复复核确认资产评估结果能客观反映本次评估目的下资产价值后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、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，交易假设是假定所有待评估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。

2、公开市场假设

（1）公开市场假设就是假定比较完善的公开市场存在，被评估资产将要在这样的市场中进行交易。

（2）公开市场的含义

指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制，或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设

持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）特殊假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、无重大变化假设：是假定国家有关利率、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、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5、无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

委托评估的徐益松、冯莘所有的海盐县武原街道城东路 1665 号御景城 10 幢 3201 室住宅房评估价值 1,548,600.00 元，人民币（大写）：壹佰伍拾肆万捌仟陆佰元整（房地合一价且包含室内不可移动装修价值）。

十一、特别事项的说明

以下事项可能对评估结论产生影响，敬请评估报告使用者予以重点关注。

1、本报告提出的评估结果是在委托方及产权持有者提供必要的资料基础上形成的，我们对委托方和产权持有者提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本评估报告假定委托方提供的所有资料客观、真实、准确、合法。因资料不真实而造成评估结果误差，本公司不承担任何责任。

2、本次评估对委估资产可能存在其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行评估时委托方、产权持有者及相关当事方未作说明而评估师根据其执业经验一般不会获悉情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

3、本评估结论是对评估基准日下资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

4、本次评估结论以现场勘查实际状况及市场调查测算得出的评估结论，但未考虑权证过户过程中产生的有关税费及抵押权等优先受偿权对评估对象市场价值的影响。

5、截至评估报告日，我们未取得委估资产的抵押权证。

6、由于本评估为涉案资产拍卖，实施拍卖时，应该考虑快速变现因素。

十二、资产评估报告的使用限制说明

1、本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

2、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；

3、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；

4、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。本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

5、未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

6、评估结论有效期：本报告书所揭示的评估结论仅对海盐县人民法院拟处置徐益松、冯萃住宅房的行为有效，根据现行有关法律规定，本评估结论使用有效期为1年，自评估基准日2020年7月30日起至2021年7月29日止。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为2020年8月3日。

法定代表人：王志方



海盐中联资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：张美娜

