

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

海宁市人民法院拟执行财产处置涉及的
海宁市许村镇海棠府1幢2单元804室房地产、
附属车位1个及室内物品价值
单项资产评估项目

资产评估报告

浙凯单评报字(2022)第151号

(共1册,第1册)

浙江凯达信资产评估有限责任公司

二〇二二年九月三日

联系电话:0573-87299281

地址:海宁市海昌南路345号



目 录

评估报告书摘要.....	1
声明.....	2
资产评估报告正文	
一、委托方、产权持有人及其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象及范围.....	3
四、价值类型.....	4
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情况.....	6
九、评估假设.....	8
十、评估结论.....	8
十一、特别事项说明.....	9
十二、评估报告使用限制说明.....	10
十三、资产评估报告日.....	10
附件.....	11



摘 要

浙江凯达信资产评估有限责任公司接受海宁市人民法院的委托。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，对海宁市人民法院拟实施执行财产处置所涉及的海宁市许村镇海棠府 1 幢 2 单元 804 室房地产、附属车位 1 个及室内物品在评估基准日的市场价值进行了评估工作。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和产权持有者的责任，我们的责任是按照评估准则计划和实施评估工作，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。现将评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有人及其他资产评估报告使用人

- 1、委托方：海宁市人民法院；
- 2、产权持有人：卞银珠、陈家满；
- 3、其他资产评估报告使用人：海宁市人民法院拟执行财产处置程序中涉及的相关单位和个人。

二、评估目的：本次评估目的为海宁市人民法院拟实施执行财产处置提供价值参考依据。

三、评估对象及范围：评估对象为海宁市人民法院委托的单项资产，评估范围为卞银珠、陈家满所有的海宁市许村镇海棠府 1 幢 2 单元 804 室房地产、附属车位 1 个及室内物品。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 8 月 11 日。

六、评估过程及方法：

本公司评估人员对评估对象实施了实地察看和核对，并进行了必要的市场调查与询价，履行了必要的评估程序。本次评估采用市场法和成本法。

七、评估结论：

在评估基准日，委托评估资产的评估值合计为 168.38 万元，大写金额为人民币壹佰陆拾捌万叁仟捌佰元整，其中室内物品评估值为 2.18 万元，详见评估明细表。

八、评估报告有效期：

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，根据现行有关法律规定，本评估结论使用的有效期为一年，从评估基准日 2022 年 8 月 11 日起至 2023 年 8 月 10 日止。

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。



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) 委托方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告;委托方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,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 资产评估报告仅供委托方、《浙江省海宁市人民法院执行财产评估委托要求事项》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。

(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。

(五) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则,坚持独立、客观、公正的原则,并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

(七) 本资产评估报告是根据委托方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。

(八) 评估对象涉及的资产(负债)清单由委托方或产权持有者申报并经其签章确认;所提供资料的真实性、合法性、完整性,恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(九) 我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的查验,但本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认或发表意见的能力,也不具有对被评估资产法律权属提供保证的能力。

(十) 本评估机构及项目参加人员在被评估资产中没有现实的和预期的利益,与报告使用人也没有利益相关的问题。



**海宁市人民法院拟执行财产处置涉及的
海宁市许村镇海棠府 1 幢 2 单元 804 室房地产、
附属车位 1 个及室内物品价值
单项资产评估项目**

资产评估报告

浙凯单评报字(2022) 第 151 号

海宁市人民法院：

浙江凯达信资产评估有限责任公司接受海宁市人民法院的委托。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，对海宁市人民法院拟实施执行财产处置所涉及的海宁市许村镇海棠府 1 幢 2 单元 804 室房地产、附属车位 1 个及室内物品在评估基准日的市场价值进行了评估工作。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和产权持有者的责任，我们的责任是按照评估准则计划和实施评估工作，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。现将评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者及其他资产评估报告使用人：

资产评估报告使用人包括委托方、《浙江省海宁市人民法院执行财产评估委托要求事项》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。

1、委托方：海宁市人民法院；

地址：浙江省海宁市海洲街道钱江西路 86 号；

2、产权持有者：卞银珠、陈家满；

3、其他资产评估报告使用人：海宁市人民法院拟执行财产处置程序中涉及的相关单位和个人。

二、评估目的：本次评估目的为海宁市人民法院拟实施执行财产处置提供价值参考依据。

三、评估对象及范围：评估对象为海宁市人民法院委托的单项资产，评估范围为卞银珠、陈家满所有的海宁市许村镇海棠府 1 幢 2 单元 804 室房地产、附属车位 1 个及室内物品。

1、不动产产权情况表：



不动 产 状 况	不动产坐落	海宁市许村镇海棠府1幢2单元804室
	不动产单元号	330481007041GB00011F00010042
	所有权人	卞银珠、陈家满
	不动产权证书号	浙(2018)海宁市不动产证明第0046335号
	所在层/总层数	8/12
	房屋用途	住宅
	房屋结构	钢混
	房屋性质	商品房
	建筑面积	95.54m ²
	登记时间	2018/12/7
	权属状态	登记
抵押情况	已被抵押；抵押方式：一般抵押；抵押期限：2018-12-03起2038-12-03止	
查封情况	已被查封；查封冻结类型：预查封；期限：2022-06-01起2025-05-31止	
权利其他状况	预购商品房预告登记	
附记	预告登记和抵押权预告登记合并办理	

注：若不动产权情况表与不动产登记簿记载不一致的，以不动产登记簿为准。

2、现场勘查情况：

委托评估房地产为海宁市许村镇海棠府1幢2单元804室。评估对象所在建筑物总层数为12层，其中地上11层，地下1层；评估对象位于地上第8层；评估对象所在单元楼幢内层户数为2户；房屋用途为住宅；房屋建筑面积为95.54m²。单元楼幢内有一部电梯及一部步梯能到达评估层。另有附属车位B013号1个，位于地下第一层，临近楼幢通道口。

委托评估对象所在海棠府住宅区东临天顺路、西临采薇路、南临海棠路、北临万隆路，周边有绿城观苑住宅区、时代阳光城住宅区、金悦嘉苑住宅区、许村中心卫生院、万朵城、许村镇人民政府、海宁市第五中学、市民公园等，周围市政设施完善、交通便捷。

委托评估房地产室内状况：室内通风采光良好，户型为三房两厅两卫一厨一阳台，室内尚未装修。勘查时发现，室内有以下物品：中央空调1套（外包装完好、未拆封的物品）、智能锁1个（外包装完好、未拆封的物品）、空气源热水器1台（已安装，放置于设备平台）、盆桶等。由于委托方未提供相关资产的查封（扣押）财产清单，具体以评估人员现场勘查清点核实及与委托方确认的资产进行评估。

四、价值类型：

由于与本评估项目评估目的相关的经济行为实施各关联方均处于平等地位。一是正常公开市场，二是资产的有效使用，故本项目选取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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日：

本次评估的基准日为 2022 年 8 月 11 日。评估中取价标准均为评估基准日有效的价格标准。评估基准日是由委托方与中介机构共同协商确定的。

六、评估依据：

（一）法律依据：

1、《中华人民共和国资产评估法》。

（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——资产评估委托合同》的通知(中评协[2017]33号)。

4、中评协关于印发《资产评估准则-不动产》的通知(中评协[2017]38号)。

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知(中评协[2017]39号)。

6、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)。

7、中评协关于印发修订《资产评估对象法律权属指导意见》的通知(中评协[2017]48号)。

8、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)。

9、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)。

10、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)。

11、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》、《人民法院委托评估工作规范》。

（三）权属依据：《不动产产权情况表》。

（四）取价依据：委托方委估资产的其他材料、评估人员现场勘察、记录和有关市场



询价资料及参考资料。

(五) 行为依据:《浙江省海宁市人民法院执行财产评估委托要求事项一(2022)嘉海法委评字第79号》。

七、评估方法:

按照《资产评估准则》等评估法规规章的规定,执行不动产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性选择评估方法。

收益法,是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评估方法。受较强的主观判断和未来不可预因素的影响,房地产客观总收益较难确定,本次房地产评估不适用。本次评估涉及的室内物品不具备收益法评估的前提条件,因此室内物品评估不采用成本法。

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值的评估方法。成本法评估中,房地产涉及的土地取得费用、开发成本等相关数据工作量较大,较难确定重置成本,同时这种方法是以前历史资料为依据确定目前价值,必须充分分析这种假设的可行性,经济贬值也不易全面准确计算,本次房地产评估不适用成本法。由于室内物品的重置成本和贬值因素收集方便,因此本次室内物品评估采用成本法。

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的总称。使用市场法评估需具备以下2个条件,1、有一个充分发育活跃的市场,以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格;2、参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

根据本次资产评估目的,评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察和对邻近地区的市场调查之后,结合被评估资产的特点、使用的实际状况和采用的资产评估价值类型,考虑各种评估方法的作用、特点和要求,评估对象房地产评估符合市场法的评估特点,因而房地产评估采用市场法。

八、评估程序实施过程和情况:

(一) 评估实施的主要程序:

根据资产评估有关原则和规定,对评估范围内的资产进行评估和鉴定。评估起止日期自2022年8月11日至2022年9月3日。

具体步骤如下:



- 1、接收《浙江省海宁市人民法院执行财产评估委托要求事项》。
- 2、选定资产评估基准日。
- 3、明确评估目的和评估对象及范围。
- 4、明确价值类型拟定评估方案。
- 5、听取有关人员就委托评估资产历史和现状的介绍。
- 6、到现场进行实物核实和勘测，并对资产状况进行察看、记录。
- 7、开展市场调研、询价工作。
- 8、起草资产评估报告书。
- 9、三级复核。
- 10、出具资产评估报告书。

(二) 评估方法运用实施过程:

1、估价对象房地产测算过程

采用市场法评估不动产时，利用市场相同或类似房地产交易选择三个以上参照物，进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

(1) 可比实例价格修正:

交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

基本公式： $P=PI \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P ---被评估房地产比准价格

PI---可比交易案例价格

A ---交易情况修正系数

B ---交易日期修正系数

C ---区域因素修正系数

D ---权益状况修正系数

E ---实物状况修正系数

(2) 评估值的确定:

经过比较分析，三个比准价格修正后的结果符合客观情况，以三者的算术平均数确定



最终比准价格

评估值=最终比准价格×建筑面积

2、室内物品评估采用成本法

(1) 重估现值：根据机械工业出版社《机电产品报价手册》、《资产评估常用数据与参数手册》、委托评估资产相关生产厂家及经销商等提供的现行价格为依据。

(2) 重置完全价值：重置完全价值=重估现值

(3) 综合成新率：根据委托方提供的有关资料以及评估人员现场实地勘查、相关技术鉴定情况，充分考虑设计、制造、使用、维修、损耗、存放等情况，以及使用寿命、物理寿命、运行状况和技术进步等因素计算评估对象综合成新率。

(4) 评估值=重置完全价×综合成新率。

九、评估假设：

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

1、持续使用假设。即本次评估假设评估基准日后，被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用。

2、公开市场假设。即假定被评估资产将在一种较为完善的公开市场上进行交易，评估选取的作价依据和结论都可在公开市场上存在和成立。

3、交易假设。即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

4、本次评估以委托方提供的相关资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。

5、对于评估对象建筑结构及室内物品我们仅作一般性勘察，未对其进行结构测试和使用测试，不能确定其是否存在内部安全隐患等问题，此次评估假设评估对象建筑结构是安全的及室内物品是能继续正常使用的。

6、评估外部经济环境的假设：假设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。

7、本次评估资产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。

十、评估结论：



1、上述委托评估对象于评估基准日的评估值合计为 168.38 万元，大写金额为人民币壹佰陆拾捌万叁仟捌佰元整，其中室内物品评估值为 2.18 万元，详见评估明细表。

2、本评估结论使用的有效期为一年，从评估基准日 2022 年 8 月 11 日起至 2023 年 8 月 10 日止。

十一、特别事项说明：

1、本评估结论没有考虑被评估资产如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的持续经营等原则发生变化时，评估结果将会失效。

2、对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托方及产权持有者未做出特别说明、而评估人员根据专业经验不能获悉或无法收集资料的情况下，评估机构及签字资产评估师不承担责任。

3、本次评估现场勘查工作，系我公司评估人员独自进行，委托方和产权持有者均未到勘查现场。

4、本次评估仅对室内物品于评估基准日的现状进行一般性勘察，物品的隐性故障及缺陷需竞买人自行确认，若发生争议由竞买人承担。

5、附件中《海宁市人民法院执行财产评估委托交接表》所示评估标的物及数量为被执行人卞银珠与案外人共同所有的坐落于海宁市许村镇海棠府1幢2单元804室房产及附属B013号车位价值，经评估人员现场勘查发现委托标的物室内尚有物品，经与委托方确认，委托方要求将委托标的物室内的物品列入本次评估范围中。

6、从评估对象所在小区海棠府物业公司获取的资料显示，产权持有者尚欠缴2022年物业费及车位清洁费合计3226.00元，具体情况需竞买人与委托方确认。

7、本次评定估算形成评估结论的过程中不考虑评估财产涉及的当事人是否欠缴相关费用及评估费、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。

8、委托方及产权持有者和其他相关人员提供的与评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，应对其提供资料的真实性、合法性和有效性负责，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

9、我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托方的责任，我们仅限于对被评估资产



的法律权属予以必要的查验。

10、本评估结论是对 2022 年 8 月 11 日这一评估基准日时点被评估资产价值的客观公允反映，本评估机构对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化不承担责任。

11、评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

12、本次未利用专家工作及相关报告。

13、至资产评估报告日无重大期后事项。

评估报告使用者应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

以上事项造成评估报告合法使用人的任何损失均与本公司无关，本公司及资产评估师和其他评估人员亦不承担任何责任。

十二、评估报告使用限制说明：

1、资产评估报告仅供委托方、《浙江省海宁市人民法院执行财产评估委托要求事项》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，除委托人、《浙江省海宁市人民法院执行财产评估委托要求事项》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。

2、委托方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、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。

4、本报告书所揭示的评估结论仅对人民法院执行财产处置之行为有效。

十三、资产评估报告日：二〇二二年九月三日。

浙江凯达信资产评估有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：

