



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333080028202200020
合同编号:	嘉诚资评合字[2022]第056号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	嘉诚资评报字[2022]第056号
报告名称:	嘉兴太平洋置业有限公司管理人拟资产处置涉及的 不动产评估项目
评估结论:	12,750,100.00元
评估机构名称:	嘉兴诚洲资产评估有限公司
签名人员:	胡臻尧 (资产评估师) 会员编号: 33170108 马晓峰 (资产评估师) 会员编号: 65050015
 (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05月25日



# 目 录

资产评估报告·声明 .....	1
资产评估报告书·摘要 .....	2
一、委托方、资产占有方和委托方以外的其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	4
三、评估范围、对象及其相关权益状况 .....	4
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	11
九、评估假设和限定条件 .....	12
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	13
十二、评估报告使用限制说明 .....	13
十三、资产评估报告日 .....	14
资产评估报告书备查文件 .....	15



## 资产评估报告·声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的事项是客观。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

三、我们已对评估报告中的评估对象及其所有的资产进行现场勘查，已对评估对象及其所有的资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所有的资产的法律权属资料进行查验，但无法对评估对象及其所有的资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

四、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，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，我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字资产评估师无关。

七、评估对象的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是资产评估师的责任。



## 嘉兴市太平洋置业有限公司管理人拟资产处置涉及的不动产

### 评估项目资产评估报告书·摘要

嘉诚资评报字[2022]第 056 号

嘉兴诚洲资产评估有限公司接受嘉兴市太平洋置业有限公司管理人的委托,根据有关法律法规和资产评估准则,本着客观、独立、公正的原则,按照必要的评估程序,对嘉兴市太平洋置业有限公司所有的不动产于 2022 年 4 月 15 日的公允价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下:

**一、评估目的:**根据《资产评估委托合同》,拟为嘉兴市太平洋置业有限公司管理人实施资产处置,为此需要对嘉兴市南湖区新丰镇的 49 套不动产进行评估。

本次评估的目的是为嘉兴市太平洋置业有限公司管理人拟资产处置提供价值参考依据。

**二、评估对象和评估范围:**评估对象及范围为嘉兴市太平洋置业有限公司所有的位于嘉兴市南湖区新丰镇的 49 套不动产,房屋建筑面积 2,207.35 平方米,。

**三、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。

**四、评估基准日:**2022 年 4 月 15 日。

**五、评估方法:**市场法。

**六、评估结论:**经评估,于评估基准日 2022 年 4 月 15 日,对嘉兴市太平洋置业有限公司管理人拟处置嘉兴市南湖区新丰镇的 49 套不动产评估值合 12,750,100.00 元,金额大写:人民币壹仟贰佰柒拾伍万零壹佰元整(评估值包含了土地使用权价值)。

**七、评估结论使用有效期:**本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年,即自 2022 年 4 月 15 日至 2023 年 4 月 14 日有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

**八、对评估结论产生影响的特别事项:**在使用本评估结论时,提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响,并



在使用本报告时给予充分考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。



# 嘉兴市太平洋置业有限公司管理人拟资产处置涉及的不动产 评估项目资产评估报告书·正文

嘉诚资评报字[2022]第 056 号

嘉兴市太平洋置业有限公司管理人：

本公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对嘉兴市太平洋置业有限公司位于嘉兴市南湖区新丰镇 49 套不动产进行了评估，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、委托方、资产占有方及委托方以外的其他评估报告使用者

(一)委托方：嘉兴市太平洋置业有限公司管理人

(二)资产占有方：嘉兴市太平洋置业有限公司

(三)委托方以外的其他评估报告使用者

本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，以及业务约定书约定的其他评估报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

## 二、评估目的

根据《资产评估委托合同》，拟为嘉兴市太平洋置业有限公司管理人实施资产处置，为此需要对嘉兴市南湖区新丰镇的 49 套不动产进行评估。

本次评估的目的是为嘉兴市太平洋置业有限公司管理人拟资产处置提供价值参考依据。

## 三、评估范围、对象及其相关权益状况

评估对象及范围为嘉兴市太平洋置业有限公司所有的位于嘉兴市南湖区新丰镇的 49 套不动产，房屋建筑面积合计为 2207.15 平方米，其中：住宅建筑面积合计为 365.58 平方米，商业用房建筑面积合计为 1261.20 平方米，车库建筑面积合计为 580.37 平方米。

(一) 权益状况：

产权持有者：嘉兴市太平洋置业有限公司



嘉兴市太平洋置业有限公司管理人拟资产处置涉及的不动产评估项目

序号	建筑物名称: 嘉兴市新丰 镇汉塘文苑	房产证(不动产权证) 编号	结构	规划用途	建成 年份	所在层 数/层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	1幢602室	嘉房权证南湖区字第 00550506号	钢混	商业服 务	2010	6/9	35.41
2	1幢604室	嘉房权证南湖区字第 00550508号	钢混	商业服 务	2010	6/9	35.41
3	1幢610室	嘉房权证南湖区字第 00550514号	钢混	商业服 务	2010	6/9	35.41
4	1幢702室	嘉房权证南湖区字第 00550517号	钢混	商业服 务	2010	7/9	35.41
5	1幢704室	嘉房权证南湖区字第 00550519号	钢混	商业服 务	2010	7/9	35.41
6	1幢710室	嘉房权证南湖区字第 00550525号	钢混	商业服 务	2010	7/9	35.41
7	2幢2号商铺	嘉房权证南湖区字第 00548363号	钢混	商业服 务	2010	1-2/18	115.38
8	2幢3号商铺	嘉房权证南湖区字第 00548364号	钢混	商业服 务	2010	1-2/18	114.75
9	2幢4号商铺	嘉房权证南湖区字第 00548365号	钢混	商业服 务	2010	1-2/18	127.98
10	2幢7号商铺	嘉房权证南湖区字第 00548368号	钢混	商业服 务	2010	1-2/18	86.88
11	2幢8号商铺	嘉房权证南湖区字第 00548369号	钢混	商业服 务	2010	1-2/18	161.81
12	3幢10号商 铺	嘉房权证南湖区字第 00548386号	钢混	商业服 务	2010	1-2/7	172.54
13	3幢12号商 铺	嘉房权证南湖区字第 00548388号	钢混	商业服 务	2010	1-2/7	94.53
14	4幢302室	嘉房权证南湖区字第 00550452号	钢混	成套住 宅	2010	3/5	37.51
15	4幢303室	嘉房权证南湖区字第 00550453号	钢混	成套住 宅	2010	3/5	37.51
16	4幢402室	嘉房权证南湖区字第 00550460号	钢混	成套住 宅	2010	4/5	37.51
17	4幢404室	浙(2017)嘉南不动 产权第0038409号	钢混	成套住 宅	2010	4/5	37.51
18	4幢501室	嘉房权证南湖区字第 00550467号	钢混	成套住 宅	2010	5/5	65.5
19	4幢502室	嘉房权证南湖区字第 00550468号	钢混	成套住 宅	2010	5/5	37.51
20	4幢503室	嘉房权证南湖区字第 00550469号	钢混	成套住 宅	2010	5/5	37.51
21	4幢505室	浙(2017)嘉南不动 产权第0038413号	钢混	成套住 宅	2011	5/5	37.51



嘉兴市太平洋置业有限公司管理人拟资产处置涉及的不动产评估项目

22	4幢507室	嘉房权证南湖区字第00550473号	钢混	成套住宅	2012	5/6	37.51
23	4幢508室	嘉房权证南湖区字第00550474号	钢混	成套住宅	2010	5/5	37.51
24	5幢201室	嘉房权证南湖区字第00584104号	钢混	商业服务	2010	2/5	56.4
25	5幢22号	嘉房权证南湖区字第00584125号	钢混	商业服务	2010	1-2/5	118.47
26	地下车库09号	嘉房权证南湖区字第00550676号	钢混	车库	2010	-1/1	13.72
27	地下车库10号	嘉房权证南湖区字第00550678号	钢混	车库	2010	-1/1	13.16
28	地下车库11号	嘉房权证南湖区字第00550680号	钢混	车库	2010	-1/1	16.44
29	地下车库12号	嘉房权证南湖区字第00550682号	钢混	车库	2010	-1/1	16.81
30	地下车库14号	嘉房权证南湖区字第00550686号	钢混	车库	2010	-1/1	14.02
31	地下车库15号	嘉房权证南湖区字第00550688号	钢混	车库	2010	-1/1	12.52
32	地下车库16号	嘉房权证南湖区字第00550690号	钢混	车库	2010	-1/1	14.02
33	地下车库18号	嘉房权证南湖区字第00550694号	钢混	车库	2010	-1/1	15.32
34	地下车库19号	嘉房权证南湖区字第00550696号	钢混	车库	2010	-1/1	11.99
35	地下车库20号	嘉房权证南湖区字第00550698号	钢混	车库	2010	-1/1	13.03
36	地下车库21号	嘉房权证南湖区字第00550700号	钢混	车库	2010	-1/1	11.96
37	地下车库22号	嘉房权证南湖区字第00550702号	钢混	车库	2010	-1/1	15.14
38	地下车库25号	嘉房权证南湖区字第00550708号	钢混	车库	2010	-1/1	13.9
39	地下车库27号	嘉房权证南湖区字第00550712号	钢混	车库	2010	-1/1	14.68
40	地下车库11Q号	浙(2018)嘉南不动产权第0005212号	钢混	汽车库	2010	-1/1	38.65
41	地下车库22Q号	浙(2018)嘉南不动产权第0005210号	钢混	汽车库	2010	-1/1	40.69
42	地下车库16Q号	浙(2018)嘉南不动产权第0005213号	钢混	汽车库	2010	-1/1	36.99
43	地下车库23Q号	浙(2017)嘉南不动产权第0053146号	钢混	汽车库	2010	-1/1	38.67
44	地下车库25Q号	浙(2017)嘉南不动产权第0053143号	钢混	汽车库	2010	-1/1	38.65



嘉兴市太平洋置业有限公司管理人拟资产处置涉及的不动产评估项目

45	地下车库 26Q号	浙(2017)嘉南不动产权第0053142号	钢混	汽车库	2010	-1/1	38.65
46	地下车库 27Q号	浙(2017)嘉南不动产权第0053109号	钢混	汽车库	2010	-1/1	35.41
47	地下车库 28Q号	浙(2017)嘉南不动产权第0053136号	钢混	汽车库	2010	-1/1	38.65
48	地下车库 29Q号	浙(2017)嘉南不动产权第0053145号	钢混	汽车库	2010	-1/1	38.65
49	地下车库 30Q号	浙(2017)嘉南不动产权第0053144号	钢混	汽车库	2010	-1/1	38.65

## (二) 实物状况

本次评估的房屋建筑物位于嘉兴市南湖区新丰镇汉塘文苑1、2、3、4、5幢，房屋状况：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，外墙为涂料墙面、铝合金窗。住宅内部现状为简易装修，商业用房内部大都为毛坯状态，部分出租中的商业用房内部装修为承租人所装，车库内部均为毛坯状态，截至现场勘查日，地下车库26Q存在漏水状况。

本次评估的国有土地使用权地处嘉兴市南湖区新丰镇，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：

评估对象位于嘉兴市南湖区新丰镇双龙路。四至位置：北至双龙路；西至南村路；南靠广场路，附近有多条公交线路通过，交通便捷，周边配套有银行、饭店、超市等，商业较繁华，基础设施较齐全。

本次申报评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，详见评估明细表。

## 四、价值类型及其定义

本次评估所选用的价值类型是市场价值。

本次评估的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。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2022年4月15日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

该评估基准日与评估目的计划实现日较接近，且评估基准日前后无导致资产价



值发生重大变化的因素。由委托方、评估师等协商后确定。

## 六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### (一) 评估法律法规依据

(1) . 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

(2) . 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)

(3) . 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)；

(4) . 《城市房地产转让管理规定》(2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过)；

(5) . 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于通过)；

(6) . 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院第12次常务会议通过)；

(7) . 其他有关的法律、法规和规章制度。

### (二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；



10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
11. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
12. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。
13. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

### (三) 评估工作经济行为依据

与嘉兴市太平洋置业有限公司管理人签订的《资产评估委托合同》

### (四) 评估工作重大合同协议、产权证明文件

1. 受托估价方调查和掌握的有关资料以及估价人员实地勘察所获取的其他产权证明文件。

### (五) 评估取价标准依据

1. 《全国资产评估价格信息》、上网查询及有关询价资料;
2. 评估人员现场勘察及询证的相关资料;
3. 当地房屋造价信息;
4. 当地自然资源和规划局公布的价格资料。
5. 评估人员进行市场调查的所收集的交易信息。

## 七、评估方法

### (一) 主要资产评估方法的选择依据

根据资产评估准则规定,资产评估师执行资产评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,并恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

#### 1、市场法适用性分析

市场法是通过比较被评估资产与可参照交易资产的异同,并据此对可参照交易资产的市场价格进行调整,从而确定被评估资产价值的方法。本次评估对象为商业用房及住宅用房,其周边类似房地产交易案例较多,房地产市场价格较透明,故本次不动产评估适宜采用市场法进行评估。

#### 2、收益法适用性分析

利用收益法评估各类资产的价值是通过预测各类资产的获利能力,对未来资产带



来净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，来确定各类资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力，净利润或净现金流及确定资产合理的折现率。由于嘉兴市房地产市场租金收益率与市场实际成交价格严重不匹配，租金收益难以体现房地产真实价格水平，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益法评估价值远低于市场的实际成交价格；故本次评估不动产不适宜采用收益法进行评估。

### 3、成本法适用性分析

成本法是从现时条件下重新购置或建造一个全新状态下被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产的已发生的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值。房地产的市场价值取决于市场供求关系，而非花费的成本，成本的增加不一定能增加其价值，故本次不动产评估不宜采用成本法。

通过以上分析，确定对商业及住宅不动产采用市场法进行评估。

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。本次评估采用直接比较法进行测算，计算公式如下：

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数。

#### (二)评估过程

该方法的基本公式如下：

估价对象价格=可比实例财产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

通过市场调查，根据相关替代性原理，按用途相同、地区相近（或同一供需圈）、价格类型相同、估价时点接近、交易情况正常的要求，从交易案例中选择可比实例。

根据影响财产价格的主要因素，结合估价对象和可比实例的实际情况，所选择的比较因素主要有用途、交易日期、交易情况、区域因素及个别因素等。

##### 1. 交易情况修正。

交易情况是指交易行为过程中所发生的具体情况。选择案例交易行为与评估对象交易行为差异。



2. 期日修正。

交易案例的交易日期与评估对象估价期日是有差异的，一般交易案例发生在先，评估对象估价期日发生在后。

3. 区域因素修正。

区域因素是指构成财产所在地区的特性并对财产价格水平产生影响的因素。区域因素比较的内容，主要有：交通状况、公共配套设施、环境质量、繁华程度、人文条件。

4. 个别因素修正。

个别因素是指决定财产的个别特性并对其价格水平产生影响的因素。个别因素是指财产所表现的个别特性，如面积、临街状态、位置、容积率、建筑结构、施工质量、装修标准、新旧程度等。

5. 可比实例修正后的财产单价结果：

以估价对象的各因素条件为基础，将可比实例相应因素条件与估价对象相比较，确定相应的指数，可比实例修正后的房地产价格分析计算。

评估值=可比实例修正后的财产单价×建筑面积

## 八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员接受委托后，根据资产评估的有关原则和规定，实施了必要的评估程序，对评估范围内的资产进行评估。具体步骤如下：

1. 了解本项目的的基本情况；
2. 接受委托，签订资产评估协议书，明确评估目的、对象和范围，选定评估基准日，确定评估小组人员，拟定评估方案；
3. 检查产权证明；
4. 评估人员深入现场进行实物查看，检测鉴定资产；
5. 收集资料和市场信息，选择评估方法，针对具体对象进行评定估算；
6. 分析确定评估结果；
7. 汇集资产评估工作底稿，撰写资产评估报告和评估说明；
8. 评估机构内部三级审核，复核评估结论；
9. 提交资产评估报告；



10. 评估资料归档。

## 九、评估假设和限定条件

### (一) 特殊性假设与限制条件

1. 委托方对其提供资料的真实性、准确性、合法性负责。
2. 假设评估对象价格形成于所属地区公开、平等、自愿的交易市场，且其运作方式和程序符合国家有关法律、法规和地方有关规定。

### (二) 一般性假设和限制条件

1. 本报告估价结果是反映评估对象在本报告特定目的下，根据公开原则确定的现行参考价值，没有考虑特殊的交易方式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它不可抗力、不可预见事件对资产价格的影响。当前述条件及评估中遵循的其它情况发生变化时，估价结果一般会失效。

2. 本报告评估结果仅为委托方提供评估对象在本次评估目的下的价值参考依据，不能作为其他目的和行为的参考依据。

3. 本报告评估总价未考虑委托评估资产买卖和短期变现对本评估价值的影响；若对委托评估资产在估价时点进行快速处置、变现，须确定一定的变现率。

4. 现有用途假设：是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。

5. 原地使用假设：是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

6. 本报告不作为确定估价对象权属依据。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和法规与规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对评估基准日债务人嘉兴市太平洋置业有限公司的不动产进行了评估。

经评定估算，在评估前提和假设充分实现的条件下，得出如下评估结果：截至评估基准日 2022 年 4 月 15 日持续使用前提下，对嘉兴市太平洋置业有限公司管理人拟处置嘉兴市南湖区新丰镇的 49 套不动产评估值合计为合计 12,750,100.00 元，金额大写：人民币壹仟贰佰柒拾伍万零壹佰元整（评估值包含了土地使用权价值）。评估结论详细情况见清查评估明细表。



## 十一、特别事项说明

1. 本次评估并未考虑评估财产涉及的当事人是否拖欠与评估财产相关水电、物业、交易税费等费用。
2. 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。
3. 根据委托方要求结合本次破产清算计划方案，本次不动产评估价值为“无租约限制价值”，无租约限制价值不考虑租赁因素对不动产价值的影响。
4. 本次评估价值不包含室内可移动物品的价值。
5. 本次评估明细表中的不动产信息来源根据是委托方提供的《不动产登记信息查询结果》、《存货-存量房源明细清单》、《房屋所有权证》、《房屋分户平面图》等，但是委托方提供的产权证书及相关文件还不完整，部分不动产的土地使用权终止日期、土地使用权面积等信息还缺失。
6. 重要的利用专家工作及相关报告情况。本次评估无重要的利用专家工作及相关报告情况。
7. 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重大其后事项。
8. 本次评估未考虑资产评估增减值可能涉及的纳税准备及拟进行资产处置过程中所需缴纳的相关税费和处置费用，委托方在使用本报告时应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

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(包括但不限于):

根据中注协会协[2003]18号文《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定，评估师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，对评估对象法律权属确认或发表意见不在资产评估师的执业范围。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所



嘉兴市太平洋置业有限公司管理人拟资产处置涉及的不动产评估项目  
造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

(二) 未征得我公司书面同意，本评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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。

(三) 本评估报告使用期限自报告基准日起一年，即 2022 年 4 月 15 日至 2023 年 4 月 14 日内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(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) 根据本次评估业务目的，本评估报告书结论仅是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，不作为评估对象法律权属确认的依据。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2022 年 5 月 19 日，评估报告日是专业意见形成日。

资产评估师：



资产评估师：



法定代表人：马晓峰



嘉兴诚洲资产评估有限公司





## 资产评估报告书备查文件

- 一、资产评估明细表；
- 二、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件；
- 三、评估对象地理位置图；
- 四、评估对象现状图。
- 五、签字资产评估师承诺函；
- 六、负责本评估项目的资产评估师资格证书复印件；
- 七、嘉兴诚洲资产评估有限公司资格证书复印件；
- 八、嘉兴诚洲资产评估有限公司营业执照复印件；



# 房地产评估明细表

评估基准日：2022年4月15日

产权持有人：嘉兴市太平洋置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称：嘉兴市新丰镇汉塘文苑	房产证（不动产权证）编号	结构	规划用途	建成年份	所在层数/层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价	评估值	备注
1	1幢602室	嘉房权证南湖区分字第00550506号	钢混	商业服务	2010	6/9	35.41	6040.00	213,900.00	
2	1幢604室	嘉房权证南湖区分字第00550508号	钢混	商业服务	2010	6/9	35.41	6040.00	213,900.00	
3	1幢610室	嘉房权证南湖区分字第00550514号	钢混	商业服务	2010	6/9	35.41	6040.00	213,900.00	
4	1幢702室	嘉房权证南湖区分字第00550517号	钢混	商业服务	2010	7/9	35.41	6100.00	216,000.00	
5	1幢704室	嘉房权证南湖区分字第00550519号	钢混	商业服务	2010	7/9	35.41	6100.00	216,000.00	
6	1幢710室	嘉房权证南湖区分字第00550525号	钢混	商业服务	2010	7/9	35.41	6100.00	216,000.00	
7	2幢2号商铺	嘉房权证南湖区分字第00548363号	钢混	商业服务	2010	1-2/18	115.38	7540.00	870,000.00	
8	2幢3号商铺	嘉房权证南湖区分字第00548364号	钢混	商业服务	2010	1-2/18	114.75	7540.00	865,200.00	
9	2幢4号商铺	嘉房权证南湖区分字第00548365号	钢混	商业服务	2010	1-2/18	127.98	7540.00	965,000.00	
10	2幢7号商铺	嘉房权证南湖区分字第00548368号	钢混	商业服务	2010	1-2/18	86.88	7540.00	655,100.00	
11	2幢8号商铺	嘉房权证南湖区分字第00548369号	钢混	商业服务	2010	1-2/18	161.81	7540.00	1,220,000.00	
12	3幢10号商铺	嘉房权证南湖区分字第00548386号	钢混	商业服务	2010	1-2/7	172.54	7540.00	1,301,000.00	
13	3幢12号商铺	嘉房权证南湖区分字第00548388号	钢混	商业服务	2010	1-2/7	94.53	7540.00	712,800.00	
14	4幢302室	嘉房权证南湖区分字第00550452号	钢混	成套住宅	2010	3/5	37.51	6960.00	261,100.00	

资产评估机构：嘉兴诚洲资产评估有限公司



评估人员：马晓峰、胡臻尧



# 房地产评估明细表

评估基准日：2022年4月15日

产权持有人：嘉兴市太平洋置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称：嘉兴市新丰镇汉塘文苑	房产证（不动产权证书）编号	结构	规划用途	建成年份	所在层数/层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价	评估值	备注
15	4幢303室	嘉房权证南湖区分字第00550453号	钢混	成套住宅	2010	3/5	37.51	7030.00	263,700.00	
16	4幢402室	嘉房权证南湖区分字第00550460号	钢混	成套住宅	2010	4/5	37.51	6890.00	258,400.00	
17	4幢404室	浙(2017)嘉南不动产权第0038409号	钢混	成套住宅	2010	4/5	37.51	6890.00	258,400.00	
18	4幢501室	嘉房权证南湖区分字第00550467号	钢混	成套住宅	2010	5/5	65.5	7020.00	459,800.00	
19	4幢502室	嘉房权证南湖区分字第00550468号	钢混	成套住宅	2010	5/5	37.51	6680.00	250,600.00	
20	4幢503室	嘉房权证南湖区分字第00550469号	钢混	成套住宅	2010	5/5	37.51	6750.00	253,200.00	
21	4幢505室	浙(2017)嘉南不动产权第0038413号	钢混	成套住宅	2011	5/5	37.51	6750.00	253,200.00	
22	4幢507室	嘉房权证南湖区分字第00550473号	钢混	成套住宅	2012	5/6	37.51	6750.00	253,200.00	
23	4幢508室	嘉房权证南湖区分字第00550474号	钢混	成套住宅	2010	5/5	37.51	6680.00	250,600.00	
24	5幢201室	嘉房权证南湖区分字第00584104号	钢混	商业服务	2010	2/5	56.4	6210.00	350,200.00	
25	5幢22号	嘉房权证南湖区分字第00584125号	钢混	商业服务	2010	1-2/5	118.47	7540.00	893,300.00	
26	地下车库09号	嘉房权证南湖区分字第00550676号	钢混	车库	2010	-1/1	13.72	1,500.00	20,600.00	
27	地下车库10号	嘉房权证南湖区分字第00550678号	钢混	车库	2010	-1/1	13.16	1,500.00	19,700.00	
28	地下车库11号	嘉房权证南湖区分字第00550680号	钢混	车库	2010	-1/1	16.44	1,500.00	24,700.00	

资产评估机构：嘉兴诚洲资产评估有限公司

2/4

评估人员：马晓峰、胡臻尧





# 房地产评估明细表

评估基准日：2022年4月15日

产权持有人：嘉兴市太平洋置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称：嘉兴市新丰镇汉塘文苑	房产证（不动产权证）编号	结构	规划用途	建成年份	所在层数/层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价	评估值	备注
29	地下车库12号	嘉房权证南湖区分字第00550682号	钢混	车库	2010	-1/1	16.81	1,500.00	25,200.00	
30	地下车库14号	嘉房权证南湖区分字第00550686号	钢混	车库	2010	-1/1	14.02	1,500.00	21,000.00	
31	地下车库15号	嘉房权证南湖区分字第00550688号	钢混	车库	2010	-1/1	12.52	1,500.00	18,800.00	
32	地下车库16号	嘉房权证南湖区分字第00550690号	钢混	车库	2010	-1/1	14.02	1,500.00	21,000.00	
33	地下车库18号	嘉房权证南湖区分字第00550694号	钢混	车库	2010	-1/1	15.32	1,500.00	23,000.00	
34	地下车库19号	嘉房权证南湖区分字第00550696号	钢混	车库	2010	-1/1	11.99	1,500.00	18,000.00	
35	地下车库20号	嘉房权证南湖区分字第00550698号	钢混	车库	2010	-1/1	13.03	1,500.00	19,500.00	
36	地下车库21号	嘉房权证南湖区分字第00550700号	钢混	车库	2010	-1/1	11.96	1,500.00	17,900.00	
37	地下车库22号	嘉房权证南湖区分字第00550702号	钢混	车库	2010	-1/1	15.14	1,500.00	22,700.00	
38	地下车库25号	嘉房权证南湖区分字第00550708号	钢混	车库	2010	-1/1	13.9	1,500.00	20,900.00	
39	地下车库27号	嘉房权证南湖区分字第00550712号	钢混	车库	2010	-1/1	14.68	1,500.00	22,000.00	
40	地下车库110号	浙(2018)嘉南不动产权第0005212号	钢混	汽车库	2010	-1/1	38.65	1,500.00	58,000.00	
41	地下车库220号	浙(2018)嘉南不动产权第0005210号	钢混	汽车库	2010	-1/1	40.69	1,500.00	61,000.00	
42	地下车库160号	浙(2018)嘉南不动产权第0005213号	钢混	汽车库	2010	-1/1	36.99	1,500.00	55,500.00	

资产评估机构：嘉兴诚洲资产评估有限公司

3/4

评估人员：马晓峰、胡臻尧









