

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**海盐县人民法院拟确定财产处置参考价格所涉及的
被执行人徐永观名下位于嘉兴市秀洲新区
新亚·香榭水岸7幢2001室不动产评估项目
资产评估报告**

嘉源评报字(2022)第161号
(共一册, 第一册)

嘉兴市源丰资产评估事务所
二〇二二年八月三十日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	9
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
十四、签名盖章	12
资产评估报告附件	13

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、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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。

四、评估对象涉及的资产由委托人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、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。

六、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。

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。

八、本资产评估报告是根据海盐县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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下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。

海盐县人民法院：

嘉兴市源丰资产评估事务所接受贵院的委托，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，对贵院在执行申请执行人嘉兴市创逸电器科技有限公司与被执行人嘉兴名雕电器有限公司、马金娥、徐永观买卖合同纠纷一案中涉及的被执行人徐永观名下的位于嘉兴市秀洲新区新亚·香榭水岸7幢2001室不动产在评估基准日2022年8月26日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为海盐县人民法院确定财产处置价格提供服务。

评估对象与评估范围：被执行人徐永观名下的位于嘉兴市秀洲新区新亚·香榭水岸7幢2001室不动产。

评估基准日：2022年8月26日。

价值类型：市场价值。

评估方法：对该不动产采用市场法进行评估。

评估结论：截至评估基准日2022年8月26日，被执行人徐永观名下位于嘉兴市秀洲新区新亚·香榭水岸7幢2001室不动产的评估价值为¥3,359,700.00元（大写人民币叁佰叁拾伍万玖仟柒佰元整），其中房屋建筑物评估价值为¥3,334,200.00元，室内家具、家电等可移动资产评估价值为¥25,500.00元。（详见资产评估明细表）

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日2022年8月26日至2023年8月25日。资产评估报告使用者应当充分考虑资产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。

海盐县人民法院

拟确定财产处置参考价格所涉及的被执行人徐永观名下位于
嘉兴市秀洲新区新亚·香榭水岸7幢2001室不动产评估项目

资产评估报告正文

嘉源评报字（2022）第161号

海盐县人民法院：

嘉兴市源丰资产评估事务所接受贵院的委托，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，按照必要的评估程序，对贵院在执行申请执行人嘉兴市创逸电器科技有限公司与被执行人嘉兴名雕电器有限公司、马金娥、徐永观买卖合同纠纷一案中涉及的被执行人徐永观名下的位于嘉兴市秀洲新区新亚·香榭水岸7幢2001室不动产在评估基准日2022年8月26日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用者

本次评估的委托人为海盐县人民法院，产权持有人为徐永观。

（一）委托人简介

名称：海盐县人民法院

地址：海盐县武原街道海丰西路633号

（二）产权持有人简介

名称：徐永观

身份证号码：330411196208145415

（三）委托人与产权持有人之间的关系

因申请执行人嘉兴市创逸电器科技有限公司与被执行人嘉兴名雕电器有限公司、马金娥、徐永观买卖合同纠纷一案，委托人拟处置被执行人徐永观名下的位于嘉兴市秀洲新区新亚·香榭水岸7幢2001室不动产。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据海盐县人民法院出具的（2022）浙0424委评字第63号《执行财产评估委托书》，嘉兴市源丰资产评估事务所接受海盐县人民法院的委托，对海盐县人民法院在执行申请执行人嘉兴市创逸电器科技有限公司与被执行人嘉兴名雕电器有限公司、马金娥、徐永观合同纠纷一案涉及的被执行人徐永观名下的位于嘉兴市秀洲新区新亚·香榭水岸7幢2001室不动产的市场价值进行评估，为海盐县人民法院确定财产处置价格提供服务。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为被执行人徐永观名下的位于嘉兴市秀洲新区新亚·香榭水岸7幢2001室不动产房屋（含不可移动硬装），建筑面积为158.77 m²；室内家具、家电等可移动资产若干。（详见资产评估明细表）

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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8月26日。

评估基准日系资产评估专业人员根据本次评估的经济行为，经委托方委托，以现场勘查日作为评估基准日。

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。评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

海盐县人民法院出具的(2022)浙0424委评字第63号《执行财产评估委托书》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号)；
3. 《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则(试行)》(浙高法〔2010〕299号)；
4. 《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》(法释〔2018〕15号)；
5. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)；
6. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 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—不动产》(中评协〔2017〕38号)；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
11. 《资产评估专家指引第7号—中小评估机构业务质量控制》(中评协〔2015〕68号)；

12. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14号）；

13. 其他准则。

（四） 权属依据

海盐县人民法院提供的不动产登记信息查询结果。

（五） 取价依据

1. 资产评估专业人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；

2. 当地的房地产市场价格信息；

3. 嘉兴市源丰资产评估事务所信息库；

4. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估对象概况

评估对象概况表

权属证号	权证号：00405427，土地证号：嘉兴国用（2010）字第17445号		
不动产坐落	嘉兴市秀洲新区新亚·香榭水岸7幢2001室		
房屋所有权人	徐永观	房屋共有情况	单独所有
权利状态	登记	登记时间	2010.08.09
用途	成套住宅	权利性质	市场化商品房/出让
房屋结构	钢混	所在层/总层数	20/22
房屋建筑面积	158.77 m ²	附记	/
抵押情况	已抵押	查封情况	已查封

截止评估基准日，房屋物业费已交至2022年12月31日。

评估对象装修情况：室内安装大金中央空调系统。卧室铺设地板，墙面贴墙纸；入户玄关（赠送面积）、客厅、餐厅、厨房、阳台、卫生间地面均铺设地砖，其中厨房、阳台、卫生间墙面贴墙砖，客厅、餐厅墙面为墙纸、背景墙、墙体餐边柜、展示柜等装饰；卧室均定制墙体衣柜，主卧飘窗带收纳抽屉、走入式更衣

间；厨房带整体橱柜、吊柜；主卫和客卫带淋浴室、马桶、洗手池等设施；客厅、餐厅照明系统以仿古吊灯为主、壁灯为辅，其余房间安装吸顶灯。

以上装修、装饰价值计入房产价值内；其余室内家具、家电等可移动资产单独予以评估。

（二）具体评估方法

采用市场比较法进行评估。

市场比较法，就是指与估价时点近期有过交易的类似不动产进行比较，对这些类似不动产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法估价步骤为：

1. 收集交易实例；
2. 选取可比实例；
3. 建立价格可比基础；
4. 进行交易情况修正；
5. 进行交易日期修正；
6. 进行区域因素修正；
7. 进行个别因素修正；
8. 求出比准价格；

9. 对若干个比较实例的比准价格，运用统计学方法求得待评估不动产价格。

评估价值的确定：选择具有代表性的近期交易案例，与待评不动产进行比较和修正，修正因素包括区域因素、个别因素、使用年限因素和交易情况因素等，得到三个参考单价，然后取平均值，乘以不动产面积得到评估价值，其计算公式：

不动产价值=可比实例价格×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×估价对象产权建筑面积

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2022年8月26日至2022年8月30日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我所接受委托人的委托，同时和委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项进行了沟通，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托之后制定具体需要填写的表格及需要提交的资料清单。

(三) 现场调查

资产评估专业人员于2022年8月26日对纳入评估范围的资产现场进行了必要的清查、核实。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、申请人等相关当事方获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员结合实际情况确定资产的作价方案，明确资产的具体评估参数和价格标准，从而确定评估结论，形成评估结论后编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我所评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告一审后提交事务所内部审核。项目负责人在内部审核完成后，和委托人及其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行了沟通，在不影响独立判断的情况下，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设评估基准日后产权持有人所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(二)假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

(三)假设国家现行的银行利率、税收政策等除已知的以外无重大改变；

(四)资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提；

(五)假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

(六)假设委估资产按原用途继续使用；

(七)本次评估以公开市场交易为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

参照有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用市场法，对海盐县人民法院在执行申请执行人嘉兴市创逸电器科技有限公司与被执行人嘉兴名雕电器有限公司、马金娥、徐永观买卖合同纠纷一案涉及的被执行人徐永观名下的位于嘉兴市秀洲新区新亚·香榭水岸7幢2001室不动产在评估基准日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下结论：

截至评估基准日2022年8月26日，位于嘉兴市秀洲新区新亚·香榭水岸7幢2001室不动产的评估价值为¥3,359,700.00元（大写人民币叁佰叁拾伍万玖仟柒佰元整），其中房屋建筑物评估价值为¥3,334,200.00元，室内家具、家电等可移动资产评估价值为¥25,500.00元，详见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估经海盐县人民法院委托,评估以不动产实际现状为准,不考虑其抵押、查封等资产的所有权限制因素。

(二) 本次评估中不动产信息由海盐县人民法院提供。

(三) 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的现时市场价值,未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(四) 评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的,只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立;评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

(五) 本次评估对委估资产可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在进行资产评估时委托方未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为:海盐县人民法院和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日2022年8月26日至2023年8月25日。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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师不承担责任。

(三) 除委托人、司法委托书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。

(五) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2022 年 8 月 30 日。

十四、签名盖章

资产评估师：

资产评估师：

嘉兴市源丰资产评估事务所
二〇二二年八月三十日

资产评估报告附件

附件一、评估明细表；

附件二、海盐县人民法院（2022）浙0424委评字第63号《执行财产评估委托书》；

附件三、不动产登记信息查询结果；

附件四、评估对象照片；

附件五、签名资产评估师承诺书；

附件六、评估机构承诺书；

附件七、嘉兴市源丰资产评估事务所备案文件复印件；

附件八、嘉兴市源丰资产评估事务所营业执照副本复印件；

附件九、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件。