

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

海盐县人民法院委托执行财产评估涉及的
嘉兴市洪兴花园9幢101室
不动产评估项目
资产评估报告
嘉中评报〔2022〕第1085号

嘉兴中明资产评估有限公司
二〇二二年九月二十六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333090003202200082
合同编号:	[2022]第1097号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	嘉中评报(2022)第1085号
报告名称:	海盐县人民法院委托执行财产评估涉及的嘉兴市洪兴花园9幢101室不动产评估项目
评估结论:	1,126,300.00元
评估机构名称:	嘉兴中明资产评估有限公司
签名人员:	朱继尧 (资产评估师) 会员编号: 33000932 黄玉辉 (资产评估师) 会员编号: 33090037
 (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10月09日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、产权持有者和其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	4
三、 评估对象和评估范围	4
四、 价值类型及其定义	5
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	7
八、 评估程序实施过程 and 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、 评估报告使用限制说明	11
十三、 评估报告日	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、本资产评估机构及其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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

四、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。

五、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评估对象可实现价格的保证。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人签名、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。

七、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

八、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。

九、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。

十、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。

海盐县人民法院委托执行财产评估涉及的
嘉兴市洪兴花园9幢101室
不动产评估项目
资产评估报告
嘉中评报〔2022〕第1085号

摘 要

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解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

嘉兴中明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、成本法，按照必要的评估程序，以委托人提供的有关资料为基础，对被执行人马彩娜名下的嘉兴市洪兴花园9幢101室不动产在2022年9月20日的市场价值进行了评估。现将评估报告有关内容摘要如下

- 一、资产评估委托人：海盐县人民法院。
- 二、产权持有者：马彩娜。
- 三、评估基准日：2022年9月20日。
- 四、评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供服务。
- 五、评估对象和评估范围

评估对象为海盐县人民法院在办理（2018）浙0424执1617号申请执行人周文荣与被执行人马彩娜民间借贷案执行中所涉及的资产。评估范围为被执行人马彩娜名下的嘉兴市洪兴花园9幢101室不动产（住宅建筑面积75.40平方米，配套车库建筑面积7.40平方米，国有土地使用权面积15.40平方米，包含室内固定装修）。

- 六、价值类型：市场价值。
- 七、评估方法：市场法、收益法、成本法。
- 八、评估结论

于评估基准日2022年9月20日，被执行人马彩娜名下的嘉兴市洪兴花园9幢101室不动产的评估价值为人民币1,126,300.00元（大写：壹佰壹拾贰万陆仟叁佰元整，取整至佰位）。

评估结论详细情况见评估明细表。

九、评估结论使用有效期

本评估结论仅对本次经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2022年9月20日至2023年9月19日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十、特别事项说明

评估报告的特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

十一、评估报告日

本评估报告日为2022年9月26日。

**海盐县人民法院委托执行财产评估涉及的
嘉兴市洪兴花园9幢101室
不动产评估项目
资产评估报告**

嘉中评报（2022）第1085号

海盐县人民法院：

嘉兴中明资产评估有限公司接受贵院的委托，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，采用市场法、收益法、成本法，按照必要的评估程序，以贵院提供的有关资料为基础，对被执行人马彩娜名下的嘉兴市洪兴花园9幢101室不动产在2022年9月20日的市场价值进行了评估。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性是委托人和相关当事人的责任，我们的责任是按照资产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。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者和其他评估报告使用者

- （一）委托人：海盐县人民法院。
- （二）产权持有者：马彩娜。
- （三）其他评估报告使用者

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

因海盐县人民法院在办理（2018）浙0424执1617号申请执行人周文荣与被执行人马彩娜民间借贷案执行需要，聘请评估机构对该案被执行人马彩娜名下的嘉兴市洪兴花园9幢101室不动产的市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

评估对象为海盐县人民法院在办理（2018）浙0424执1617号申请执行人周文荣与被执行人马彩娜民间借贷案执行中所涉及的资产。评估范围为被执行人马彩娜名下的嘉兴市洪兴花园9幢101室不动产（住宅建筑面积75.40平方米，配套车库建筑面积7.40平方米，国有土地使用权面积15.40平方米，包含室内固定装修）。

评估对象所在小区嘉兴市洪兴花园南区，东南两面临河，西临常安街，北临洪兴路，交通条件一般，生活氛围良好，公共配套设施完善。小区内绿化一般。评估对象所在9幢居民楼地处小区西侧，靠近小区大门，底层为自行车库，住宅部分总楼层为6层，评估对象所在楼层为1层。评估对象为东边套住宅，住宅建筑面积75.40平方米。室内整体采光及通风条件一般，维护保养状况一般。评估对象包含自行车库一个，建筑面积7.04平方米，位于建筑物底层。

根据委托人提供的权证号为嘉房权证禾字第00192955号《房屋所有权证》及嘉土国用（2006）第257102号《国有土地使用证》，评估对象坐落于嘉兴市洪兴花园9幢101室，权利人为马彩娜，住宅建筑面积75.40平方米，所在层数为1层（共6层），房屋结构为混合，房屋用途为成套住宅。另有9幢1号自行车库一个，建筑面积7.40平方米。国有土地使用权面积15.40平方米，土地用途为住宅（拆迁安置房），权利性质为出让，终止日期为2073年3月31日。

评估对卧室地面铺设木质地板，墙面为涂料，天花板涂料并配有石膏边线，配有定制衣柜。客厅地面铺设地砖，墙面及天花板为涂料。卫生间地面铺设地砖，墙面为墙砖，天花板为扣板吊顶，座便器、台盆、淋浴房等卫生设施齐全。厨房地面铺设地砖，墙面为墙砖，天花板为扣板吊顶，一体式橱柜、吊柜及配套厨用设施齐全。根据委托人要求，单独对室内装修部分的价值进行评估。

根据委托人提供的嘉土国用（2006）第257102号《国有土地使用证》，评估对象的地类用途为住宅（拆迁安置房），但使用权类型已为出让，故本次评估结果未扣除需缴纳的土地出让金。如估价对象为未缴纳过土地出让金的拆迁安置房，则需在转让过程中补缴该部分的费用。

权利瑕疵：评估对象至评估基准日已被查封，查封人为浙江省海盐县人民法院。

纳入本次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

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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

本项目资产评估基准日为2022年9月20日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期为评估基准日。根据委托人要求，本次评估以现场勘察日作为评估基准日。

本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

海盐县人民法院执行财产评估委托书[（2022）浙0424委评字第77号]。

（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》（财政部令第86号，2017）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

7、《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通过）；

8、国家及地方的有关法律、法规和政策文件。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资〔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〔2017〕31号）；

- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48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）。

（四）权属依据

海盐县人民法院提供的权证号为嘉房权证禾字第00192955号《房屋所有权证》、嘉土国用〔2006〕第257102号《国有土地使用证》。

（五）取价依据

- 1、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、浙江省嘉兴市海盐县房地产价格的调查资料；
- 3、评估人员利用互联网、电话等查询的相关价格信息；
- 4、评估专业人员对资产核实、勘测、检测、分析等搜集的佐证资料；
- 5、其他资料。

（六）参考资料及其他

- 1、委托人提供的相关资料；
- 2、评估人员进行的其他市场调查资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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、收益法等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、成本法是以在评估基准日重新购置一个与评估对象相同的资产所需的投资额作为判断资产价值的依据，然后估测被评估资产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方法。

2、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。

3、收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价值的方法。

本次评估对象为住宅（拆迁安置房），其房地产的真实市场价值难以通过成本累加得到，故本次评估不宜采用成本法。而评估对象周边类似房地产交易案例及出租案例较多，交易价格和租赁价格都比较稳定，故适宜选用市场法及收益法。

本次评估对象室内装修部分，应委托人要求单独进行评估。因室内装修市场上无法找到类似的装修装饰案例，不宜采用市场法，且室内装修不具备独立获利能力，未来收益不可预测，亦不宜采用收益法，室内装修可以通过自行构建全新资产获得，故本次评估选用成本法。

综上所述，本次采用市场法、收益法对房地产进行评估；采用成本法对室内装修进行评估。

（二）市场法介绍

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。

市场法的基本公式如下：

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。

（三）收益法介绍

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价值的方法。其公式为：

可租赁房地产收益价值 $V = [A / (R - G)] \times [1 - (1 + G)^n / (1 + R)^n]$ 。

其中 A 指未来年的净收益，R 指报酬率，G 指净收益递增比率，n 指未来可获收益的年限。

（四）成本法介绍

成本法是在评估基准日重新购置一个与评估对象相同的资产所需的投资额作为判断资产价值的依据，然后估测被评估资产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方法，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。其基本公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率。

装修装饰工程的重置价值一般由前期费用、综合造价、管理费用等组成。

综合成新率=年限成新率×权重+现场勘查成新率×权重。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受委托后，按照人民法院要求，选派资产评估人员，结合产权持有者的资产分布情况，组成评估项目组，开展评估前期准备工作，制定评估工作计划，并及时进驻现场开始评估工作。具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）接受委托

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有者清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产权属证明与资产的实物状况进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理委托人及相关当事方人提供的资料、收集到的市场资料及信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估，形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理解和使用资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

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）一般假设：

1、假设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，产权持有者经营环境相对稳定，所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设与产权持有者有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、本次评估以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提。

4、假设评估对象处于交易过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

5、假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

6、假设评估基准日后无其他不可预测和不可抗力因素对产权持有者经营造成重大影响。

（二）特殊假设：

1、本次评估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

2、本次评估以被评估资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

3、本次评估以被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的使用及维护状况为前提；

4、本次评估以委托人提供的有关资料真实、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。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证和分析，但对其准确性不做保证。

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，签名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

根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，评估人员履行必要的评估程序，对被执

行人马彩娜名下的嘉兴市洪兴花园9幢101室不动产的市场价值进行了评估。于评估基准日2022年9月20日，上述涉案资产的评估价值为人民币1,126,300.00元（大写：壹佰壹拾贰万陆仟叁佰元整，取整至佰位）。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）根据委托人提供的嘉土国用（2006）第257102号《国有土地使用证》，评估对象的地类用途为住宅（拆迁安置房），但使用权类型已为出让，故本次评估结果未扣除需缴纳的土地出让金。如估价对象为未缴纳过土地出让金的拆迁安置房，则需在转让过程中补缴该部分的费用。

（二）委托人及相关当事人提供给评估机构及评估人员的产权依据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托人及相关当事方对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托人及相关当事方提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托人及相关当事方负责，本公司不承担相关的法律责任。

（三）评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，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。

（四）评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。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人及相关当事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。

（六）资产评估专业人员已在委托人及产权持有人陪同下对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期内使用。

（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）本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属状况进行了

披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用者认为这些法律事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师等专业人士提供相应服务。

（四）除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用者之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（六）资产评估报告使用者应当正确理解和使用评估结论，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。

（七）本评估结论仅对本次经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2022年9月20日至2023年9月19日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2022年9月26日。

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



