

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333080006202200593
合同编号:	(2022)嘉海法委评字第138号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	海正评(2022)588号
报告名称:	海宁市人民法院拟执行财产处置涉及的骆培达、唐月红所有的坐落于海宁市硖石梅园三里31幢306室房地产
评估结论:	1,943,255.00元
评估机构名称:	海宁正明资产评估事务所
签名人员:	平衡 (资产评估师) 会员编号: 33000456 姚刚 (资产评估师) 会员编号: 33170104



(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11月28日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	3
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人	3
二、评估目的	3
三、评估对象和评估范围	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	5
八、评估程序实施过程和情况	5
九、评估假设	7
十、评估结论	8
十一、特别事项说明	8
十二、评估报告使用限制说明	9
十三、评估报告提出日期	9
资产评估报告附件	10

声 明

1、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。

2、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专业人员不承担责任。

3、资产评估报告仅供委托人、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。

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。

5、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。

6、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。

7、我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地勘察。对评估对象涉及资产的法律权属状况给予必要关注并进行了查验,评估报告不能作为评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

8、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。

9、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。因资料失实造成评估结果有误的,评估机构和评估人员不承担相应的责任。

海宁市人民法院拟执行财产处置涉及的骆培达、唐月红所有的

坐落于海宁市硖石梅园三里 31 幢 306 室房地产

资产评估报告

海正评(2022)588号

摘 要

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人：

委托人：海宁市人民法院。

产权持有人：骆培达、唐月红。

其他评估报告使用人：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的：为海宁市人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估范围与对象：

纳入本次评估范围的评估对象为骆培达、唐月红所有的坐落于海宁市硖石梅园三里 31 幢 306 室的房地产，建筑面积 144.44 m²，土地使用权分摊面积 25.31 m²；另有汽车库一间。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 11 月 15 日。

六、评估方法：市场法、成本法。

七、评估结论：

委托评估的资产于评估基准日的评估值为 1,943,255 元（大写：壹佰玖拾肆万叁仟贰佰伍拾伍元整）。

八、本评估结论的有效期限自评估基准日起一年。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解评估项目的全部情况，应认真阅读资产评估报告书全文。



海宁正明资产评估事务所

地址：海宁市海洲街道文苑南路203号4F

网址：www.hnzmcpa.com 电话：87079056 传真：87079356

海宁市人民法院拟执行财产处置涉及的骆培达、唐月红所有的

坐落于海宁市硖石梅园三里 31 幢 306 室房地产

资产评估报告

海正评（2022）588 号

正文

海宁正明资产评估事务所（普通合伙）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，对为海宁市人民法院拟执行财产处置涉及的房产进行了评估工作。本所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、市场调查和询证，对委估资产在 2022 年 11 月 15 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人：

委托人：海宁市人民法院。

产权持有人：骆培达、唐月红。

其他评估报告使用人：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

拟为海宁市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

纳入本次评估范围的评估对象是骆培达、唐月红所有的坐落于海宁市硖石梅园三里 31 幢 306 室的房地产，建筑面积 144.44 m²，土地使用权分摊面积 25.31 m²；另有汽车库一间。

（一）评估对象权属状况、基本情况：

权利人	骆培达、唐月红			
产权证号	00030123			
坐落	海宁市硖石梅园三里 31 幢 306 室			
房屋状况	规划用途	住宅	建筑面积（m ² ）	144.44
	所在层数	3	建筑结构	混合
	总层数	7	建成年份	2000
	设施设备	水、电、卫齐全	完损状况	基本完好

土地基本状况	使用权面积 (m ²)	25.31	终止日期	2048年12月23日
	地类	住宅	土地使用权类型	出让
附记	另有汽车库面积 22.97 平方米。(车库内杂物不包括在本次估价价值内)			
权利限制情况	抵押情形	已被抵押		
	查封情形	已被查封		
	预告情形	无		
	居住权登记情形	未设立		
	异议情形	无		
装修状况				
	地面	墙面	顶面	其他
房间 1	地板	涂料	木线条、涂料	
衣帽间	地板	涂料	涂料	储物柜*1
房间 2	地板	涂料	木线条、涂料	衣柜*1
房间 3	地板	涂料(墙面渗水)	木线条、涂料	衣柜*1
书房	地砖	涂料	木线条、涂料	
卫生间 1	地砖	墙砖	吊顶	淋浴*1、台盆*1、马桶*1
卫生间 2	地砖	墙砖	吊顶	台盆*1、马桶*1
客厅	地砖	涂料	涂料、吊顶	
阳台	地砖	墙砖	吊顶	铝合金封窗、晾衣架*1、洗衣盆*1
厨房	地砖	墙砖	涂料、吊顶	橱柜*1
其他	阳台及各窗户有不锈钢防盗窗, 阳台有门可出入室外平台。			

(二) 评估对象区位状况

交通便捷度	东至梅园路, 南至联合路, 西至文宗路, 北至水月亭西路。海宁 10 路、15 路、19 路等多路公交车可达, 交通便利。
周边配套	周边住宅小区有梅园二里、凯旋景苑、紫薇花园、梅园坊、阳光景苑、白漾花园、幸福花园、流星花园、树人小区等, 附近配套有西田城、梅园、洛塘河公园、海宁市实验小学、海宁市广电中心、青少年宫、海宁市公安局、华联超市等, 生活配套设施和公共设施较完善。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定资产范围相一致。

四、价值类型

价值类型及其选取: 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, 最终选定市场价格作为本评估报告的评估结论的价值类型。

市场价格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

为使评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日相接近，确定以 2022 年 11 月 15 日为评估基准日。

评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况,无特别影响因素。本所本次评估的一切取价标准均为该日有效价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

1、海宁市人民法院价格评估委托书；

(二) 法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）；

2、《中华人民共和国民法典》、《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；

3、其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 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——机器设备》中评协〔2017〕39 号。

6、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 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——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) 产权依据

1、海宁市人民法院提供的评估对象涉及的主要权属证明资料；

(五) 取价依据

- 1、评估机构现场查勘资料；
- 2、评估机构掌握的市场价格信息；
- 3、其他信息。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

收益法，是通过估测被评估未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。

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。

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。

本次评估对象所在地及周边房地产市场活跃，评估基准日近期有较多的类似房地产的交易，故适合用市场法进行评估。

评估对象可以出租取得一定收益，但类似租金水平较低，通过调查得到的租金资料计算的收益价格与评估对象的实际价值差别较大，不能完全体现市场价格，故不宜采用收益法评估。

估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产主要受市场供求关系左右，成本的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格。而室内家具家电测算相关成本资料较易获得，同时成本也比较透明，因此适合采用成本法进行估价。

故本次评估对房屋所选择并使用的评估方法为市场法，对室内家具家电所选择并使用的评估方法为成本法。

(二) 房屋的评估

根据市场上相类似房屋的交易价格为参照物，进行时间因素、交易情况因素、区域因素、个别因素调整后确定评估价值。

评估价值 = 参照物单价 × 时间因素修正系数 × 交易情况因素修正系数 × 区域

因素修正系数×交易日个别因素修正系数×面积。

（三）家具家电的评估

根据评估对象特点及评估目的，本项目资产评估对零星财产采用重置成本法。所谓重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的现实性、功能性和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

八、评估程序实施过程和情况

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 11 月 15 日至 2022 年 11 月 28 日。具体步骤如下：

- 1、签收海宁市人民法院价格评估委托书；
- 2、选定资产评估基准日；
- 3、明确评估目的、评估对象及范围；
- 4、拟定评估方案；
- 5、听取委托人有关人员就委托评估资产历史和现状的介绍；
- 6、现场进行实物核实和勘测，并对资产状况进行察看、记录、了解资产状况
- 7、开展市场调研、询价工作；
- 8、根据评估人员对各类资产的初步评估结果进行汇总分析工作，根据汇总分析情况对资产评估结果进行调整、修改和完善；
- 9、起草资产评估报告书；
- 10、三级复核；
- 11、出具资产评估报告书；
- 12、评估档案的整理。

九、评估假设

1、本报告评估结果是评估基准日的公开市场价值，仅适用于本评估报告之特定目的，即在评估基准日预期能够成交的客观合理价格，它依据如下假设：

- （1）、具有一个公开、比较活跃、发达的市场；
- （2）、评估对象能够自由地在市场上进行交易活动；
- （3）、为使交易完成以及达成合理成交价格，需要一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的；
- （4）、委托人和产权持有人提供的情况都是真实的、有关资料都是合法有效的。

2、本评估报告确定的评估结果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时可能对评估对象价格产生的影响，也未考虑将来特殊的交易情况（如强制拍卖、债务和负有法律义务性质的开支等）可能使交易方追加付出而对评估对象价格所产生的影响。

3、本评估报告评估对象依据委托人提供相关权属证明书。

4、本报告提出的评估结果，是以评估对象不存在产权、债务纠纷并维持现状继续使用为前提。

5、持续经营假设假设被评估资产处于正常的经营状态,并将持续经营下去。

6、持续使用假设假设被评估资产正处于使用状态,并且根据评估人员掌握的信息和采集的数据分析,被评估资产还将继续使用下去。

7、评估人员对评估对象进行了实地查勘，但评估人员对评估对象的实地查勘仅限于评估对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对评估对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此不能确定评估对象内部是否缺损、是否存在结构性破坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构、装修质量等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

8、鉴于本次评估目的是为司法处置所涉及的资产提供价值参考，故以评估对象不受抵押担保等他项权利影响，且不考虑司法和行政机关依法裁决查封和其他限制评估对象权利情形，带来的不良影响为本次评估假设前提。

上述假设条件一旦不成立,则本评估结论将失效。

十、评估结论

上述委托评估资产于评估基准日的评估值为 1,943,255 元（大写：壹佰玖拾肆万叁仟贰佰伍拾伍元整）。

十一、特别事项说明

1、委托人提供的资料是本次评估的重要依据，资产评估师未向政府有关部门核实查证，对于资料的真实性、合法性、准确性由委托人负责，对此引起的后果及相关责任，本所不承担任何责任。

2、评估基准日后，有效期以内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响，应

及时聘请资产评估机构重新确定评估价值。

3、评估结果未考虑资产评估增值（减值）可能涉及的税费的影响。也未考虑评估对象相关可能存在的负债。

4、本次未利用专家工作及相关报告。

5、至资产评估报告日无重大期后事项。

6、本次评估未考虑评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。

本评估报告的使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

3、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。

4、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。

5、资产评估报告使用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。

6、本评估结论的有效期限自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2022年11月28日。

海宁正明资产评估事务所（普通合伙）



合伙人：



资产评估师：



平衡

资产评估师：



姚刚