本资产评估报告根据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行处置参考价目的资产评估报告

**舟山市定海区人民法院拟执行财产处置涉及的舟山市**

**普陀区万德堂路17号银色海湾公寓6幢501室**

**不动产（含室内装修）资产评估报告**

舟普评报字（2022）第113号

（共1册 第 1册）

**舟山市普陀远航资产评估有限公司**

**2022年8月18日**

**目 录**

**目 录 2**

**声 明 3**

**资产评估报告摘要 4**

**资产评估报告 5**

[一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人 5](#_Toc29380)

[二、评估目的 6](#_Toc3962)

[三、评估对象和评估范围 6](#_Toc20710)

[四、价值类型及其定义 6](#_Toc20901)

[五、评估基准日 7](#_Toc7506)

[六、评估依据 7](#_Toc14784)

[七、评估方法 8](#_Toc27266)

[八、评估程序实施过程和情况 9](#_Toc30918)

[九、评估假设 11](#_Toc5198)

[十、评估结论 12](#_Toc14057)

[十一、特别事项说明 12](#_Toc22255)

[十二、评估报告使用限制说明 13](#_Toc26889)

[十三、评估报告日 14](#_Toc32553)

[十四、资产评估机构及资产评估师、法定代表人签字并盖章 14](#_Toc11956)

[资产评估报告附件 15](#_Toc1216)

**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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 本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. 本资产评估机构及资产评估专业人员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评估对象可实现价格的保证。
5. 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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。
6. 评估对象涉及的资产清单由委托人提供；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。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，资料和信息的真实性、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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。

资产评估报告摘要

舟普评报字（2022）第113号

舟山市普陀远航资产评估有限公司接受舟山市定海区人民法院委托，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，考虑本次评估目的、结合委估对象的具体情况，对舟山市定海区人民法院拟执行财产处置涉及的舟山市普陀区万德堂路17号银色海湾公寓6幢501室不动产（含室内装修）进行评估，为委托人办理（2014）舟定执民字第1542号申请执行人\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*与被执行人\*\*\*、\*\*\*金融借款合同纠纷一案提供上述资产的价值参考。

一、本项目的评估基准日为2022年8月5日。

**二**、本次评估所选择的价值类型为市场价值。

**三**、根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估所采用的评估方法为市场法。

四、经过资产的产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，以2022年8月5日为评估基准日，委托人此次委估上述资产，评估结论为人民币壹佰肆拾玖万陆仟肆佰元整（￥149.64万元）。

**资产评估结论汇总表**

金额单位：人民币万元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 资产名称 | 单位 | 面积 | 评估值 | 备 注 |
| 银色海湾公寓6幢501室 | ㎡ | 145.24 | 149.64 | 含室内装修10.38万元及车棚价值2.8万元。 |

评估结论详见评估明细表。

五、本资产评估报告结论的使用自评估基准日起一年内有效（2022年8月5日至2023年8月4日）。

**以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**

舟普评报字[2022]第113号

**舟山市定海区人民法院拟执行财产处置涉及的舟山市**

**普陀区万德堂路17号银色海湾公寓6幢501室**

**不动产（含室内装修）资产评估报告**

**舟山市定海区人民法院：**

舟山市普陀远航资产评估有限公司(以下简称：本公司)接受舟山市定海区人民法院（以下简称：委托人）的委托，根据国家法律、法规和资产评估准则的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对舟山市定海区人民法院拟执行财产处置涉及的舟山市普陀区万德堂路17号银色海湾公寓6幢501室不动产（含室内装修），在2022年8月5日的市场价值进行了评估。本公司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、市场调查与询证，现将资产评估情况及结果报告如下：

# 一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人

（一）委托人

委托人舟山市定海区人民法院。

（二）产权持有人

根据委托人提供的《房屋所有权证书》、《土地使用权证书》复印件，委估不动产产权人为\*\*\*。

（三）其他评估报告使用人

本次资产评估报告的其他使用者为与本评估目的实现直接相关的单位，以及相关的政府管理部门。

# 二、评估目的

本次评估是为舟山市定海区人民法院办理（2014）舟定执民字第1542号申请执行人\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*与被执行人\*\*\*、\*\*\*金融借款合同纠纷一案涉及的舟山市普陀区万德堂路17号银色海湾公寓6幢501室不动产（含室内装修）提供财产处置参考价值。

# 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围内容

根据（2022）舟定法委评118号司法鉴定委托书委托的内容，列入本次评估对象和范围的资产为舟山市普陀区万德堂路17号银色海湾公寓6幢501室不动产（含室内装修）。

纳入评估对象和范围的资产与《司法鉴定委托书》所确定的评估对象和范围一致。

（二）评估对象基本情况

委估不动产坐落普陀区万德堂路17号银色海湾公寓6幢501室，房屋所有权证书：舟房权证普字第5029705号，建筑面积145.24平方米，地上总层数5层，所处5层。土地使用权证书：舟山市普陀区国用（2009）第1-592号，土地使用权面积28.1平方米，地类（用途）为住宅用地，使用权类型为出让，地号为1-26-0-16-4，终止日期为2068年11月10日。

# 四、价值类型及其定义

本次评估中，我们充分考虑了评估目的，资产的自身条件、利用方式和使用状态，同时也考虑了资产评估时的市场条件，故本次资产评估所采用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

本次评估基准日为2022年8月5日。评估中所采用的计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

本次评估基准日由委托人根据资产评估目的确定，并考虑接近实地勘查日和评估目的实现日，以有利于评估价格信息的收集和评估工作的顺利进行。

# 六、评估依据

本次资产评估中所遵循国家、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）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》；

3、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号）；

4、国家其他相关法律、法规。

（二）准则依据

1、《资产评估准则基本准则》；

2、《资产评估职业道德准则》；

3、《资产评估执业准则-资产评估程序》；

4、《资产评估执业准则-资产评估报告》；

5、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》；

6、《资产评估执业准则-资产评估档案》；

7、《资产评估执业准则-不动产》；

8、《企业国有资产评估报告指南》；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》；

10、《资产评估价值类型指导意见》；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》；

12、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》。

（三）经济行为依据

（2022）舟定法委评118号司法鉴定委托书。

（四）权属依据

1、房屋所有权证书：舟房权证普字第5029705号；

2、土地使用权证书：舟山市普陀区国用（2009）第1-592号。

（五）取价依据

1、委估不动产区域小区住宅价格信息；

2、收集的与本次评估有关的其它询价资料和勘察资料。

# 七、评估方法

依据《资产评估执业准则-资产评估方法》规定，资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。

本次委估不动产为住宅用房，成本法计算的评估结果不能很好的体现资产的真实价值，故不适用成本法；产权持有者历史资料不全，财务报备不完整等资料受限故亦不适用收益法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，了解到最近市场交易案例较为活跃，更能体现委估物的市场价值，故本次评估选取采用市场法进行评估。

# 八、评估程序实施过程和情况

（一）起止工作情况

本公司于2022年7月26日接受委托，在确定评估目的、评估对象与范围、评估基准日后，拟定了评估计划。2022年8月5日，我们组织评估人员赴资产所在地实地勘查资产、验证资料；并通过市场询证、估算分析、审核汇总后，于2022年8月18日完成了该项目的评估工作，审核后出具了报告。

（二）资产勘查概况

2022年8月5日进行现场查勘，对不动产的建筑面积、结构类型、装修情况、配套设施、使用情况和维护现状等进行勘查记录并拍照。

截止实地勘察日，委估不动产已装修，为5/6跃层。五层建筑面积为89.91平方米，层高2.62米；六层建筑面积为55.33平方米，顶高4米，檐高2.7米，装修时，内部楼梯连接上下层。一层：客厅：地板、乳胶漆墙面、漆顶、电视背景墙；餐厅：地板、乳胶漆墙面、漆顶、餐边柜；厨房：地砖、墙砖、塑板顶、整体橱柜、玻璃移门，另装有樱花牌油烟机、燃气灶及消毒柜；卫生间：地砖、墙砖、塑板顶、马桶、玻璃淋浴房、花洒；次卧：地板、乳胶漆墙面、吸顶灯、衣柜；主卧：地板、乳胶漆墙面、吸顶灯、衣柜，主卧内墙面有脱落，主卧外阳台：地砖；二层：客厅：地板、水晶灯；主卧：地板、乳胶漆墙面、吸顶灯，主卧内卫生间：地砖、墙砖、塑板顶、洗漱池、柜子、浴缸、马桶、毛巾架；主卧外阳台：地砖；次卧：地板、乳胶漆墙面、衣柜。书房：地板、乳胶漆墙面、柜子；书房内另有楼梯至阁楼储藏室，储藏室：地板、乳胶漆墙面、柜子。

另有车棚一个，面积约6.27平方米。

委估不动产位于沈家门街道，北为东海中路，南为兴建路，东为渔市大街，周边临近中国舟山国际水产城、学校、码头等，交通较为便利，公共配套设施较为齐全。

（三）资料收集

听取委托人介绍委估资产的历史及现状等情况，收集委估资产相关的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，对委估资产进行现场核实，对委托人提供的权属资料进行查验。根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法以后，收集相应的参数标准、市场信息等资料。

（四）评定估算

1、涉及的主要计算公式

（1）参照物修正后价格=成交价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

（2）评估房屋的比准价格=（参照物A修正后价格+参照物B修正后价格+参照物C修正后价格）/3

2、修正估算房屋的比准价格

经修正估算，该不动产每平方米的比准价格为10110元。

3、评估值估算：

房屋价值：145.24㎡×10110元/㎡=1468376元（取146.84万元）

其中装修价值：10.38万元

车棚价值：2.8万元

合计：146.84+2.8=149.64万元

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等，未采用专业的检测及鉴定手段。

# 九、评估假设

本报告系在以下评估假设条件下制作完成的：

（一）被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

（二）除本报告中另有描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

1、已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

2、未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

3、委估资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况的改变。

（三）被评估资产处于可使用状态，这些使用状态的资产还将继续使用。

**如上述评估假设以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。**

# 十、评估结论

在实施上述评估程序和方法后，委托人用于本报告评估之目的的资产，在评估基准日2022年8月5日的评估价值为人民币壹佰肆拾玖万陆仟肆佰元整（￥149.64万元）。详见下表：

**资产评估结果汇总表**

金额单位：人民币万元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 资产名称 | 单位 | 面积 | 评估值 | 备 注 |
| 银色海湾公寓6幢501室 | ㎡ | 145.24 | 149.64 | 含室内装修10.38万元及车棚价值2.8万元。 |

# 十一、特别事项说明

（一）本评估报告结论是在评估假设和限制条件下，为本报告目的而提出的参考意见，并非对待评资产未来市场价值实现程度所做的承诺和保证，评估结论也只具有参考作用，评估报告使用者及相关利益人对此应予以关注和正确理解。

（二）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行评定估算并发表专业意见，评估师不对评估对象的法律权属予以确认或提供保证；委估资产的权属由委托人作出承诺、负责解释并承担法律责任。

（三）委托人提供的与评估相关的资料，是编制本报告的基础。委托人应对其提供资料的真实性、准确性、合法性和完整性负责，并承担相应的法律责任；对已经存在并可能影响资产评估值的瑕疵事项，在评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，而委托人又未作特殊说明的，评估机构及评估人员不承担法律责任。

（四）在评估基准日后有效期以内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产评估值进行相应调整；若资产价格标准、资产评估的假设和限定条件发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（五）本评估报告结论没有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、强制处分等对资产价格的影响；也没有考虑抵押、担保、诉讼等事宜所产生的或有负债，以及拍卖、变卖和特殊交易方式所产生的变现折扣、相关税费对评估结论的影响。

（六）本次评估不动产的评估值中包括了土地使用权价值、室内装修价值及车棚价值。

（七）对被评估资产和委托人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估过程中不能获悉的情况下，对本次评估结果的影响，本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

（八）我们已对本评估报告的评估对象进行了现场勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对评估对象内部质量进行检测的责任。

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

（一）使用范围：本资产评估报告只能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（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、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评估对象可实现价格的保证；

（五）未征得出具资产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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外；

（六）本资产评估报告结论的使用自评估基准日起一年内有效（2022年8月5日至2023年8月4日）。

# 十三、评估报告日

报告日期：2022年8月18日。

# 十四、资产评估机构及资产评估师、法定代表人签字并盖章

舟山市普陀远航资产评估有限公司 法定代表人：

地址：普陀东港街道中昌街83-1号 资产评估师：

电话：0580-3018194 资产评估师：

# 

# 资产评估报告附件

1. 资产评估机构营业执照复印件

二、资产评估机构备案文件

三、资产评估明细表

四、司法鉴定委托书复印件

五、委估房屋影像资料复印件

六、房屋所有权证书、土地使用权证书复印件

七、资产评估人员资格证书复印件

八、资产评估师承诺函