

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

海盐县人民法院拟执行财产处置涉及的
上海盛电实业有限公司所有的位于上海市银桥路
99号东 907、东 1206 房产的
资产评估报告
海正评（2022）547 号
（共 1 册，第 1 册）



海宁正明资产评估事务所（普通合伙）

2022 年 10 月 20 日

地址：海宁市文苑南路 203 号 4 层

电话：0573-87079056

传真：0573-87079356

网址：www.hnzmcpa.com

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333080006202200550
合同编号:	(2022)浙0424委评字第12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)547号
报告名称:	海盐县人民法院拟执行财产处置涉及的上海盛电实业有限公司所有的位于上海市银桥路99号东907、东1206房产的资产评估报告
评估结论:	5,969,400.00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 缪陈超 (资产评估师) 会员编号: 33180081
	
(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21日

目 录

声 明	1
摘 要	2
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	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程 and 情况	7
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、资产评估报告日	9
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。

海盐县人民法院拟执行财产处置涉及的
上海市银桥路99号东907、东1206房产的
资产评估报告

海正评〔2022〕547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者：

委托人：海盐县人民法院；

产权持有人：上海盛电实业有限公司；

其他评估报告使用者：国家法律、法规规定的资产评估报告使用者。

二、评估目的：拟为海盐县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是上海盛电实业有限公司所有的位于上海市银桥路99号东907的房产，建筑面积157.74 m²；上海市银桥路99号东1206的房产，建筑面积157.74 m²。（详见评估明细表）

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022年10月15日。

六、评估方法：房屋建筑物采用市场比较法。

七、评估结论：

委托评估的资产于评估基准日的评估值为：5,969,400元（大写：伍佰玖拾陆万玖仟肆佰元）。（详见评估明细表）

评估价值中已包含土地使用权的价值。

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

海盐县人民法院拟执行财产处置涉及的 上海市银桥路99号东907、东1206房产的 资产评估报告

海正评〔2022〕547号

正文

海宁正明资产评估事务所（普通合伙）接受海盐县人民法院的委托，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，对海盐县人民法院执行案件涉及的房地产进行了评估工作。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10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者：

委托人：海盐县人民法院；

产权持有人：上海盛电实业有限公司；

其他评估报告使用者：国家法律、法规规定的资产评估报告使用者。

二、评估目的

拟为海盐县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：

上海盛电实业有限公司所有的位于上海市银桥路99号东907的房产，建筑面积157.74 m²；上海市银桥路99号东1206的房产，建筑面积157.74 m²。（详见评估明细表）

（一）根据委托人提供的不动产权情况表记载，登记状况如下：

①上海市银桥路 99 号东 907:

所有权人	上海盛电实业有限公司								
不动产坐落	上海市银桥路 99 号东 907								
不动产状况	户号	权证号	所有权来源	所在层/总层数	用途	类型	建筑面积 m ²	建成年份	建筑结构
	东 907	浦 2004000393	买卖	9 层/16 层	居住	公寓	157.74	1996 年	钢混

②上海市银桥路 99 号东 1206:

所有权人	上海盛电实业有限公司								
不动产坐落	上海市银桥路 99 号东 1206								
不动产状况	户号	权证号	所有权来源	所在层/总层数	用途	类型	建筑面积 m ²	建成年份	建筑结构
	东 1206	浦 2004000395	买卖	12 层/16 层	居住	公寓	157.74	1996 年	钢混

(二) 建筑物实物状况: 评估对象所在大楼为烂尾楼, 委托评估的房产暂不能使用, 且评估人员无法进入房屋内部对房屋装修情况进行勘察, 仅对外围状况进行了一般性勘察, 假设评估对象不存在重大隐患, 本次评估未考虑房屋装修等因素。

(三) 土地实物状况: 土壤未发现受过污染, 地基的承载力和稳定性较好, 地下水和水质未发现污染, 土地开发程度为五通一平(即宗地红线外上下通水、通电、通讯、通路及宗地内场地平整)。

(四) 区位状况: 被评估房屋位于上海市浦东新区, 该房屋所在大楼现门牌号为浙桥路 55-77 号(之江大厦), 该大厦东近金新路, 南临浙桥路, 西近金藏路,

北近杨高中路。大厦位于上海城市轨道交通 9 号线台儿庄路站附近，交通条件较为便利，公共配套设施完善。

上述房屋所有权人与土地使用权人均为上海盛电实业有限公司，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值以外的价值（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。

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

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 10 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、海盐县人民法院执行财产评估委托书。

（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》（十三届全国人大三次会议表决通过）；

3、《中华人民共和国土地管理法》；

4、《土地管理法实施条例》；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

6、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

（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——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〔2018〕37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）产权依据

- 1、委托方提供的上海市不动产登记簿。

（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。

七、评估方法

（一）评估方法概述

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。

成本法是用现实条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、经济性贬值及功能性贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

市场法是根据替代原则，将待估资产与在较近时期内已经发生交易的类似交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该资产的时间因素、交易情况因素、区域因素、个别因素等差别，修正得出待估资产的评估基准日价值的方法。

收益法是预计评估对象的未来正常收益，采用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加得到评估价值的一种资产评估方法。

（二）房屋建筑物的评估

现实该房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不宜采用成本法作为评估方法。评估对象为烂尾楼，无法出租产生收益，故不宜采用收益法评估。鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易实例案例较多，宜采用市场法进行评估。

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

评估价值 = 参照物单价 × 市场状况因素修正系数 × 交易情况因素修正系数 × 区域状况因素修正系数 × 交易日个别因素修正系数 × 权益状况因素修正系数 × 面积。

八、评估程序实施过程 and 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。具体步骤如下：

- 1、签收海盐县人民法院执行财产评估委托书；
- 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、听取委托方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。

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)、委托方和产权持有者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产权持有者提供相关权属证明资料。

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、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

委托评估的资产于评估基准日的评估值为：5,969,400元（大写：伍佰玖拾陆万玖仟肆佰元）。（详见评估明细表）

评估价值中已包含土地使用权的价值。

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、准确性由委托方负责，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报告。

5、至资产评估报告日无重大期后事项。

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《海盐县人民法院执行财产评估委托书》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。

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10月20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：



缪陈超

房屋建筑物评估明细表

产权持有人：上海盛电实业有限公司

评估基准日：2022年10月15日

金额单位：元

序号	房屋名称	房地产权证号	建筑面积㎡	建筑结构	规划用途	类型	所在层/总楼层	评估值	备注
1	上海市银桥路99号东307	湘20040000393	157.74	钢混	居住	公寓	9层/16层	2,966,900	
2	上海市银桥路99号东1206	湘20040000395	157.74	钢混	居住	公寓	12层/16层	3,002,500	
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
本页小计			315.48	**	**	**	**	5,969,400	评估值中已包含土地使用的价值
合 计			315.48	**	**	**	**	5,969,400	