

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

台兴评（2022）第36号

—（2022）台三法评委13号
三门县浦坝港镇黄金海岸小区5幢1单元
602室不动产及室内物品价值
资产评估报告

台州兴元资产评估有限公司
二〇二二年三月二十三日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333080011202200032
合同编号:	2022-36
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	台兴评(2022)第36号
报告名称:	- (2022) 台三法评委13号三门县浦坝港镇黄金海岸小区5幢1单元602室不动产及室内物品价值资产评估报告
评估结论:	645,620.00元
评估机构名称:	台州兴元资产评估有限公司
签名人员:	林英姿 (资产评估师) 会员编号: 33130050 朱旭辉 (资产评估师) 会员编号: 33000691
 (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03月23日

目 录

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	3
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、价值类型及其定义.....	3
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	5
八、评估程序实施过程和情况.....	5
九、评估假设.....	6
十、评估结论.....	6
十一、特别事项说明.....	7
十二、评估报告使用限制说明.....	7
十三、评估报告日.....	7

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、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、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。

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。

三、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。

四、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。

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。

六、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。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也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对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

资产评估报告书

台兴评（2022）第 36 号

摘 要

重要提示

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，应当阅读评估报告正文。

台州兴元资产评估有限公司受三门县人民法院的委托，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，对被执行人陈徐杰（预告）所有的坐落于三门县浦坝港镇黄金海岸小区 5 幢 1 单元 602 室不动产及室内物品价值进行评估。现将评估结论情况摘要如下：

一、评估目的：为司法拍卖而涉及的房产及室内物品提供价值参考。

二、价值类型：市场价值。

三、评估对象和评估范围

评估对象为房地产及室内物品，评估范围为陈徐杰（预告）所有的坐落于三门县浦坝港镇黄金海岸小区 5 幢 1 单元 602 室不动产及室内物品。

四、评估基准日：2022 年 3 月 21 日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：

三门县人民法院委托评估的资产评估价值为 645,620.00 元（其中：房屋评估值 632,600.00 元，室内物品评估值 13,020.00 元（详见资产评估明细表）。

七、评估结论使用有效期：

本评估结论自评估基准日起壹年内有效，本评估报告的使用有效期自 2022 年 3 月 21 日至 2023 年 3 月 20 日止。

台州兴元资产评估有限公司

中国·浙江温岭市太平街道锦屏路 28 号锦屏大厦 13 楼

邮编：317500

电话：(0576) 86116876 86118986 86125263

传真：86121109

台兴评（2022）第 36 号

资产评估报告书

台州兴元资产评估有限公司接受三门县人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估程序，对委估资产在 2022 年 3 月 21 日的价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

- 1、委托方为三门县人民法院。
- 2、房屋所有权人为陈徐杰（预告）。
- 3、委托方以外的其他评估报告使用者是拍卖公司。

二、评估目的

就申请执行人中国农业银行股份有限公司三门县支行与被执行人陈徐杰、三门县瑞云房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案，三门县人民法院要求对被执行人陈徐杰（预告）所有的坐落于三门县浦坝港镇黄金海岸小区 5 幢 1 单元 602 室不动产及室内物品价值进行评估，为司法拍卖提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为房地产及室内物品，评估范围为陈徐杰（预告）所有的坐落于三门县浦坝港镇黄金海岸小区 5 幢 1 单元 602 室不动产及室内物品。

根据不动产登记情况查询结果证明书记载：

本次评估的房地产不动产权证号为浙（2016）三门县不动产证明第 0003727 号，坐落于三门县浦坝港镇黄金海岸小区 5 幢 1 单元 602 室，该幢房屋共 11 层，评估对象位于第 6 层，房屋建筑面积为 114.19 平方米，为钢混结构，住宅用途。

被评房屋朝南，外墙刷涂料，房屋装有防盗门、铝合金窗，内部结构为三室二厅一厨一卫；卧室顶部及墙面喷乳胶漆，地面铺地板；客厅、餐厅地面铺抛光砖，顶部已做吊顶，墙面及顶部喷乳胶漆；厨房、浴室地面铺地砖，墙面贴瓷砖，均已做吊顶。

四、价值类型及其定义

本报告所指的公允价值是市场价值，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。

资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 3 月 21 日。本次评估的作价标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。该基准日为委托方根据经济行为的时间安排选定。

六、评估依据

（一）法律依据

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. 《中华人民共和国土地管理法》（全国人大 2004 年 8 月 28 日通过）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（全国人大 1994 年 7 月 5 日通过）；
4. 《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）；
5. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）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[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——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 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）；

（三）权属依据

委托方提供的不动产登记情况查询结果证明书。

（四）取价依据

市场询价。

七、评估方法

依据资产评估规定，评估方法通常有成本法、市场法、收益法。

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。

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的方法，估测评估对象现行公平评估价值。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值或采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

由于无法准确预测该房地产的建造成本和预期收益，所以无法采用成本法和收益法进行评估，本次评估对象所处小区的交易比较活跃，可参考案例较多，所以本次房地产评估采用市场法。

1、本次房产评估采用市场法，指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的三个类似房地产的交易案例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与被评房地产进行对照比较，并对交易案例房地产加以修正，确定被评房屋的评估价值。

交易案例房地产修正价格=交易案例房地产价格×各项修正系数

被评房地产市场价值=三个交易案例房地产修正价格之和/3

2、室内物品评估采用重置成本法

评估值=重置全价×成新率

通过在网上查询相同或类似物品价格作为重置全价，成新率为物理现状评分确定成新率。

八、评估程序实施过程和情况

1、明确评估业务基本事项

与委托方、被评估单位就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等评估业务基本事项进行沟通和了解。

2、签订业务约定书

以法院的评估委托书（2022）台三法评委 13 号为资产评估业务约定书。

3、编制评估计划

根据评估项目具体情况，编制评估计划，明确现场调查内容、所需收集评估的评估资料、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

4、收集评估资料

评估项目组人员对委估资产进行了初步了解，收集资产评估所需文件资料。

5、现场调查

根据评估计划总体安排，对被评估资产进行现场调查，对资产状况进行察看、记录；查阅委估资产的产权证明文件；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料。

6、评定估算

根据搜集到的资料，在分析、归纳和整理的基础上，对被评估资产进行评定估算，形成初步评估结论。

7、编制和提交评估报告

在评定估算后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，进行内部审核，提交评估报告。

九、评估假设

1、交易假设是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设是指资产在市场上可以公开买卖，交易双方彼此地位平等，交易目的明确，条件公开，双方有获取足够市场信息的机会和时间，以确定公允价格。

3、在用续用假设指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

4、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，评估结果是以评估时点的外部经济环境、政策环境和市场价格为前提，根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也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对资产价格的影响；

5、被评估单位对被评估的资产具有充分产权，不存在任何产权纠纷。

十、评估结论

三门县人民法院委托评估的资产评估价值为 645,620.00 元（其中：房屋评估值

632,600.00 元，室内物品评估值 13,020.00 元（详见资产评估明细表）。

十一、特别事项说明

1、根据委托方提供的不动产登记情况查询结果证明书记载：权利人为陈徐杰[预告]，提请报告使用者关注。

2、本评估公司未对委托方提供的权证复印件等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3、对被评估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

4、虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

5、本评估结果是反映评估对象在本评估目的下，根据公开市场原则确定的公允价值，没有考虑资产因转让而产生的费用及税收对评估值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、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；

4、评估报告的使用有效期为评估基准日起壹年内有效，即自 2022 年 3 月 21 日起至 2023 年 3 月 20 日止。

十三、评估报告日

本报告于 2022 年 3 月 23 日提交三门县人民法院。



台州兴元资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

林慕姿
33130050

朱旭辉
33000691

浙江省三门县人民法院

评估委托书

(2022)台三法评委13号

台州兴元资产评估有限公司：

本院执行局办理的申请执行人中国农业银行股份有限公司三门县支行与被执行人陈徐杰、三门县瑞云房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案，经按规定程序摇号选定贵机构为评估机构。

评估要求：对被执行人陈徐杰（预告）所有的坐落于三门县浦坝港镇黄金海岸小区5幢1单元602室不动产及屋内物品（详见查封清单）进行价格评估（请在7个工作日内完成）。

现将评估委托书和相关材料移交你单位，请根据《浙江省高级人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理的规定〉细则》的有关规定进行评估。评估完毕后，请将鉴定文书一式六份与相关材料一并移交我院司法鉴定处。并将评估报告电子版、标的物照片、拖欠的有关税费调查表等发至78278293@qq.com邮箱（电话83367995）。

三门县人民法院司法鉴定管理办公室

2022年03月15日

鉴定督办人：郑志同

联系电话（传真）：83367922

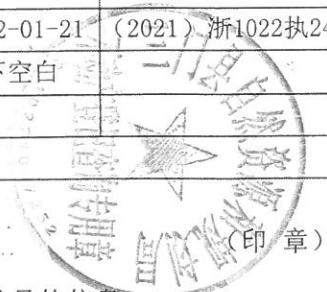
不动产登记情况查询结果证明书

证明编号: 2022030400010

出具时间: 2022-03-04 08:33:45

根据申请人 三门县人民法院 申请, 查询以下相关单位(个人)的不动产在台州市不动产登记信息系统中的登记信息, 本查询结果证明书依申请限: _____ 使用。查询结果如下:

不动产坐落	三门县浦坝港镇黄金海岸小区5幢1单元602室				
权利人	陈徐杰[预告](331022199607182434)				
共有情况	单独所有				
不动产权证号	浙(2016)三门县不动产证明第0003727号				
不动产情况	类型:房地产;坐落:三门县浦坝港镇黄金海岸小区5幢1单元602室;不动产单元号:331022107160GB00298F00010074; 面积:21.55平方米/114.19平方米;建筑结构:钢筋混凝土结构;所在层/总层数:6/11;土地使用期限:2010-03-26至2080-03-25;用途:城镇住宅用地/住宅				
附记					
预告登记情况					
	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期	
1	陈徐杰	其它不动产买卖预告登记	浙(2016)三门县不动产证明第0003727号	2016-12-01	
2	中国农业银行股份有限公司三门县支行	其它不动产抵押权预告登记	浙(2016)三门县不动产证明第0003728号	2016-12-01	
				以下空白	
抵押权设定情况					
	权利人	抵押方式	债权数额(万元)	登记日期	债务履行期限
				以下空白	
地役权设定情况					
	需役地权利人	需役地坐落	地役权内容	登记日期	权利起止时间
				以下空白	
限制情况					
	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号
1	司法限制	三门县人民法院		2022-01-21	(2021)浙1022执2451号
				以下空白	
其他情况说明					



免责声明:

- 1、本次查询范围系申请人申请, 查询结果不包含上述不动产的土地登记的具体信息。
- 2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请及时告知工作人员; 若隐瞒不报或提供虚假信息的, 自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人; 对于本查询结果不得进行不正当使用。

