

三门县人民法院拟进行财产处置涉及的
三门县海游街道蟹山路 85 号 502 室及其附属房及屋内物品
价值评估项目
资产评估报告书

宏诚评报字[2022]第 081 号

台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）

二〇二二年十一月十一日

资产评估报告

评估项目名称：三门县人民法院拟进行财产处置涉及的
叶亦灶、陈玉花共有的坐落于三门县海游街道蟹山路
85号502室及其附属房及屋内物品价值评估项目

委托方：三门县人民法院

评估方：台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）

资产评估师：李丛笑（登记编号 33000705）

郑爱聪（登记编号 33000709）

评估日期：二〇二二年十一月七日至二〇二二年十一月十一日

评估报告编号：宏诚评报字[2022]第 081 号

目 录

资产评估师声明	3
评估报告摘要	4
评估报告正文	6
一、委托方、权利人及其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程	10
九、评估假设	11
十、评定估算	11
十一、评估结论	13
十二、特别事项说明	13
十三、资产评估报告使用限制说明	14
十四、资产评估报告日	14
资产评估报告附件	15

资产评估师声明

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、行政法规规定和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评估报告的，资产评估机构及其专业人员不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、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，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估报告使用人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为对评估对象可实现价格的保证。

五、我们在执行本次资产评估业务过程中，遵守了相关法律、法规和资产评估准则的规定，恪守了独立、客观和公正的原则；根据在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性依法承担相应的法律责任。

六、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。本次评估对象涉及的资产清单由产权持有者申报、其他资料由产权持有者提供，并且由其签章确认，产权持有者如实提供，并对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与委托方或相关当事方没有现存或者预期的利益关系，不存在法律法规规定应回避的情形；对委托方或相关当事方不存在偏见。

八、我们对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对其法律权属状况给予了必要关注，对其法律权属进行了查验。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，请本次评估报告使用者充分关注本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、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。

十一、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的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）

资产评估师：

报告日期：二〇二二年十一月十一日

台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）

资产评估报告

摘要

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。

一、委托方、权利人及评估报告使用人

本次资产评估的委托人：三门县人民法院

权利人：叶亦灶、陈玉花

本次评估报告使用人为委托人和法律、法规规定的评估报告使用者

二、评估目的

根据三门县人民法院（2022）台三法评委89号《评估委托书》，本次评估目的系为三门县人民法院确定财产处置参考价提供依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象：城镇住宅用地/成套住宅价值

2、评估范围：叶亦灶、陈玉花共有的坐落于三门县海游街道蟹山路85号502室及其附属房及屋内物品。

四、价值类型及其定义

1、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值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）等两种类型。根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况，选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告所称市场价值是指自愿买方与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

2022年11月09日

六、评估方法

根据评估对象、价值类型等相关条件，采用市场法进行评估。

七、评估结论

在本报告所提示的假设前提条件基础上，三门县人民法院拟进行财产处置涉及的叶亦灶、陈玉花共有的坐落于三门县海游街道蟹山路 85 号 502 室及其附属房及屋内物品在评估基准日的评估价值为 899,300.00（大写人民币捌拾玖万玖仟叁佰元整）。

八、资产评估报告的使用有效期

本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 11 月 09 日至 2023 年 11 月 08 日止。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了评估业务的详细情况和正确理评估结论,应当阅读资产评估报告正文.

资产评估报告

宏诚评报字[2022]第 081 号

台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）接受三门县人民法院委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对三门县人民法院委托评估的资产进行了评估。本评估机构专业人员按照必要的评估程序对委托评估的项目实施实地核实、市场调查与询证，分析估算等方法进行了测算，具体明细如下：

一、委托人、权利人及其他报告使用人

本次资产评估的委托人：三门县人民法院

权利人：叶亦灶、陈玉花

本次评估报告使用人为委托人和法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据三门县人民法院（2022）台三法评委 89 号《评估委托书》，本次评估目的系为三门县人民法院确定财产处置参考价提供依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象：城镇住宅用地/成套住宅价值

2、评估范围：叶亦灶、陈玉花共有的坐落于三门县海游街道蟹山路 85 号 502 室及其附属房及屋内物品。具体情况如下：

(1) 区位状况

待估不动产坐落于三门县海游街道蟹山路 85 号，属叶亦灶、陈玉花共同共有。三门县海游街道蟹山路 85 号所在区域地理位置较好，人居相对聚集，居住氛围较浓。四至：东毗邻住宅，南至沿山路，西临蟹山路，北至光明路。附近主要出行道路有沿山路，光明路、人民路、蟠龙路等城区主次干道；周边有公园、银行、学校、超市、百货等公共配套设施，整体环境较整洁，交通比较便捷，人文环境较好。距离蟠龙公园不足 200 米，距离三门县城关中学不足 300 米。

(2) 权利状况

根据三门县自然资源和规划局提供的《不动产登记情况查询结果证明书》及房权证台三海字第 07741120-502 号《房屋所有权证》：

①证明编号 2022101000031《不动产登记情况查询结果证明书》→不动产坐落：三门县海游街道蟹山路 85 号 502 室。权利人：叶亦灶、陈玉花。共有情况：共同共有。不动产权证号：浙（2017）三门县不动产权第 0004653 号。不动产单元号：331022100016GB00128F00010002，土地使用期限：2017-05-08 至 2087-05-07。附记：赠与登记。具体不动产情况如下表 1：

表 1 待估不动产情况表

序号	类型	用途	面积 m ²	所在层/总层数	房屋结构
1	房地产	城镇住宅用地	20.6	5/6	
2		成套住宅	113.73		钢和钢筋混凝土结构

1) 抵押权设定情况

权利人：中国银行股份有限公司三门县支行，抵押方式：最高额抵押，债权数额（万元）：82，登记日期：2021-03-10，债务履行期限：2021-03-01 至 2026-03-01。

权利人：吴善子，抵押方式：一般抵押，债权数额（万元）：20，登记日期：2022-03-09，债务履行期限：2022-03-09 至 2027-03-08。

2) 限制情况

限制类型：司法限制，限制单位：三门县人民法院，登记日期：2022-09-14，查封文件编号：(2022)浙1022执2080号。

②证明编号 2022101000032《不动产登记情况查询结果证明书》→不动产坐落：三门县海游街道蟹山路 85 号 502 室附属房。权利人：叶亦灶、陈玉花。共有情况：共同共有。不动产权证号：浙(2017)三门县不动产权第 0004652 号。不动产单元号：331022100016GB00118F00010001，土地使用期限：2017-05-08 至 2087-05-07。附记：赠与登记。具体不动产情况如下表 2：

表 2 待估不动产情况表

序号	类型	用途	面积 m ²	所在层/总层数	房屋结构
1	房地产	城镇住宅用地	6.36	1/1	
2		附属房	6.58		混合结构

限制情况

限制类型：司法限制，限制单位：三门县人民法院，登记日期：2022-09-14，查封文件编号：(2022)浙1022执2080号。

(3) 实物状况

1) 待估不动产坐落于三门县海游街道蟹山路 85 号 502 室，总层数 6 层，所在层次 5 层，钢和钢筋混凝土结构。砼基础；梁、柱、砖墙承重；钢筋混凝土屋楼面；四周围护墙完好；平屋面；外墙面马赛克饰面。普通钢质进户门，铝合金窗，室内已装修。房型为三室二厅一卫一厨一阳台结构。进户门左侧朝南，依次设三卧室，其中西南角卧室前设阳台；大厅居中；进户门右侧朝北，设有餐厅、厨房、公卫。卧室油漆地面或塑料地毯铺面，墙面、顶棚乳胶漆刷白；大厅地面地砖铺面，墙面、顶棚喷塑；厨房、公卫地面地砖铺面，墙面瓷砖饰面或喷料，顶棚泡

沫板吊顶或喷塑，其中：厨房配有厨台、厨柜，公卫配有洗漱台、坐便器、淋浴头。室外设有砼结构楼梯。至现场勘查日，待估不动产系完好房，已腾空，能正常使用。

2) 三门县海游街道蟹山路 85 号 502 室室外一层附属房 1 间，室内净高 2.0 米，面积 6.58 平方米。

(4) 屋内物品概况

①中间卧室：KFR-35GW/DY-PB400 (D3) 美的空调 1 台；②西南角卧室：KFRd-35GW/DBC 东宝空调 1 台；③公卫：HYUNDAI 电热水器 1 台

四、价值类型及其定义

1、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值以外的价值（重置价值、投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）等两种类型。本次评估根据评估项目的、评估对象的具体状况及评估资料收集情况等相关条件，选定市场价值作为本评估报告中评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本报告所称市场价值是指自愿买方与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

本资产评估报告的评估基准日为 2022 年 11 月 09 日（现场查勘日）

确定评估基准日所考虑的主要因素：

- 1、尽量与进场日期接近；
- 2、尽量与本司法行为可实现日接近。

六、评估依据

(一) 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、《浙江省最高人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理的规定〉细则》；

3、资产评估其他法律法规。

(二) 评估依据

- 1、财政部发布的《资产评估基本准则》（财资[2007]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]30 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—不动产》（中评协[2017]38 号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

(四) 权属依据

1、三门县人民法院《评估委托书》（2022）台三法评委89号；

2、三门县人民法院《民事判决书》浙1022民初2144号；

3、三门县人民法院《执行裁定书》浙1022执2080号之三；

4、三门县自然资源和规划局提供的证明编号2022101000031、2022101000032《不动产登记情况查询结果证明书》；

5、房权证台三海字第07741120-502号《房屋所有权证》。

(五) 取价依据

1、委托人提供的评估申报表；

2、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

3、《资产评估常用数据与参数手册》；

4、评估人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法的选用

1、不动产

通行的资产评估基本方法有成本法、法及收益法等，有条件采用市场法的应以市场法为主要的评估方法。评估人员对估价对象所在区域类似房地产市场状况进行调查，对评估方法适用性进行分析：(1)估价对象位于已建成的住宅楼，无开发或再开发的必要，不宜采用假设开发法；(2)估价对象为城镇成套住宅房，房地整体合一，不宜房地分离测算；项目开发时间与评估基准日间隔时间较长，开发成本不易收集；市场预测价格与成本关联性弱，其开发成本不能准确反映实际市场预测价格。故成本法不适用；(3)估价对象可通过出租能产生长期预期收益。可用收益法确定估价对象的收益价值。但收益法以预期原理为基础，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，但要准确预测未来各年的收益是一件非常困难的事情，同时要将未来的收益转化为评估基准日价值也是困难的事情，主要是还原利率的确定非常困难，而还原利率对最终评估价值的影响又是非常重大的，使得收益法可信度往往不如市场法；(4)估价对象有类似房地产交易实例，将交易实例与估价对象进行比较、适当处理来求取估价对象价值，适宜采用市场法作为本次估价的方法。

市场法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式：房地产比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

2、屋内物品

屋内物品采用重置成本法进行评估定。计算公式如下：

评估价值=重置完全价值×成新率

(1)重置价值的评定

重置价值由委估物品的现行购置价、运杂费及其他合理费用等若干项组成。现行市场购置价是指在评估基准日的市场价格。

重置价值=现行购置价+相关费用

本次待估屋内物品评估主要通过市场询价、网上查询等获得现行购置价。对无标牌、不能直接获得市价的动产，则先取得类似型号资产的现行购置价，再经分析比较、调整及价格指数法等进行调整修正。

(2)新率的确定

在确定待估屋内物品产成新率时，根据自身特点及使用情况，综合考虑其经济寿命、技术寿命使用年限及存在的各种贬值因素（实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值、经济性陈旧贬值），并将其从重置成本中予以扣除。

八、评估程序实施过程

本项资产评估工作于2022年11月07日开始，2022年11月11日出具正式评估报告。

整个评估工作分五个阶段进行：

(一)接受委托阶段

- 1、接受委托方的资产评估项目委托；
- 2、项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
- 3、制定资产评估工作计划；
- 4、组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二)资产清查核实阶段

- 1、了解被委托方基本情况及委托资产状况，并收集相关资料；
- 2、审查核对委托单位提供的资产评估相关资料；
- 3、根据委托项目的评估范围和对象进行现场核实和勘察，并对资产状况进行勘查、记录；
- 4、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三)评定估算阶段

- 1、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 2、开展市场调研、询价工作；
- 3、对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四)结果汇总阶段

- 1、分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
- 2、撰写评估报告；
- 3、征求有关各方意见；
- 4、内部复核，验证评估结果；

5、评估结果的分析调整和评估报告的完善。

(五)出具评估报告阶段

2022年11月11日，正式出具评估报告。

九、评估假设

1、本次评估以估价对象合法取得，在法定用途下与其它生产要素相结合，能满足其剩余使用年限内的正常使用要求，并得到有效使用。

2、评估人员对评估委托方提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估假设这些资料是合法、真实、准确和完整的。

3、评估人员仅对评估对象作视力可及范围的一般性实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响其价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑其存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常的使用寿命为前提。

4、评估中引用的房地产价值，即为公开市场价值。具有合理交易市场及在此期间房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。本次评估价值为估价对象在完全状态下的市场价值，评估结果是反映估价对象在本次评估目的下的市场价格参考，评估时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、市场结构发生转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

5、本报告中没有未定事项假设、不相一致假设、依据不足假设。

十、评定估算

经市场调查与询证，委估不动产所在建筑对外公示的交易量较少，评估时以三门县2017年1月~2022年11月二手房市场房价走势进行分析测算，具体如下表3：

表3 三门县二手房市场房价走势一览表 单位：人民币元

序号	年份/月份 (元/ m ²)					
1	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月	*****
2	6,691.00	6,137.00	6,094.00	6,363.00	6,396.00	*****
1	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月	2021年5月	*****
2	10,981.00	10,845.00	11,050.00	10,823.00	10,756.00	*****
3	2022年6月	2022年7月	2022年8月	2022年9月	2022年10月	2022年11月
4	12,140.00	12,246.00	11,878.00	11,868.00	12,000.00	12,000.00

1、待估不动产坐落于三门县海游街道蟹山路85号502室(5/6、朝南、普装)

2、选取比较对象，如表 4

A、邻近相似三门县海游街道蟹山路 87 号***室 (* /6、朝南、精装)

B、邻近相似三门县海游街道蟹山路 9 号 401 室 (4 /4、朝南、普装)

C、邻近相似三门县海游街道蟹山路 132 号 203 室 (2 /5、朝南、普装)

表 4 交易实例情况表

比较项目	交易实例			待估不动产
	A	B	C	
价格(元/ m ²)	4,910.00	6,071.00	7,159.00	
交易日期	2017 年 4 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月	2022 年 11 月
面积(m ²)	113.66	69.84	63.86	113.73

3、进行个别因素修正 (表 5)

表 5 个别因素修正表

个别因素	交易实例		
	A	B	C
周边设施配套度	10	11	10
交通便捷度	10	11	10
自然环境	10	10	10
社区环境	10	10	10
噪音及各种干扰	10	10	10
所在位置	10	11	11
楼层	10	10	11
朝向	10	10	10
房屋布局	10	9	9
装修情况	13	11	11
合计	103	103	102

交易实例 A 个别因素修正系数=103/100

交易实例 B 个别因素修正系数=103/100

交易实例 C 个别因素修正系数=102/100

4、进行交易时间修正

交易实例 A 时间修正系数=53/100

交易实例 B 时间修正系数=91/100

交易实例 C 时间修正系数=90/100

5、计算待估不动产的初步价格

$$A=4910 \times (100/103) \times (100/53) = 8994 \text{ (元)}$$

$$B=6071 \times (100/103) \times (100/91) = 6477 \text{ (元)}$$

$$C=7159 \times (100/102) \times (100/90) = 7798 \text{ (元)}$$

6、采用算术平均法求的待估不动产评估值

$$\text{则待估不动产单价} = (8994 + 6477 + 7798) \div 3 = 7,756.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{待估不动产评估价值} = 7756 \times 113.73 = 882,100.00 \text{ (元, 取整)}$$

7、三门县海游街道蟹山路 85 号 502 室附属房

三门县海游街道蟹山路 85 号 502 室附属房评估值

$$= 2423 \times 6.58 = 15,900.00 \text{ (元, 取整)}$$

8、屋内物品

评估人员对屋内委估物品逐项核实。在尽可能的情况下察看、了解屋内物品维护保养和使用情况，并将勘查情况作了相应的记录。由于条件限制，评估人员对屋内物品未进行任何结构和性能的测试。具体详见《屋内物品评估明细表》。

十一、评估结论

根据评估目的，遵循估价原则，在评估假设的基础上采用现行市价法，认真分析现有各种资料，经过周密、细致测算，确定三门县人民法院拟进行财产处置涉及的叶亦灶、陈玉花共有的坐落于三门县海游街道蟹山路 85 号 502 室及其附属房及屋内物品在评估基准日的评估价值为 899,300.00（大写人民币捌拾玖万玖仟叁佰元整）。具体详见下表 6：

表 6 三门县海游街道蟹山路 85 号 502 室等资产评估明细表 单位：人民币元

坐落	建筑面积(m ²)	评估价值	折合单价
三门县海游街道蟹山路 85 号 502 室	113.73	882,100.00	7,756.00 元/m ²
三门县海游街道蟹山路 85 号附属房	6.58	15,900.00	2,423.00 元/m ²
屋内物品		1,300.00	
合计		899,300.00	

十二、特别事项说明

- 1、本次委托评估的资产是以委托方提供的记载证明和资料为准；
- 2、本次评估价值不包含评估对象所有权人交易中应缴纳的各项税费。
- 3、本次评估结果不考虑司法诉讼时评估费、诉讼费等相关费用，也未考虑原产权人拖欠的水电气费、物业费等其他费用。

4、由于条件限制，评估人员对屋内物品未进行任何结构和性能的测试。

5、本告仅供委托方参考，使用不当引起不良后果，本事务所不承担责任。

十三、评估报告使用限制说明

评估报告的使用受以下限制：

1、本评估报告只能由评估报告中载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。

2、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。

3、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。

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、本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

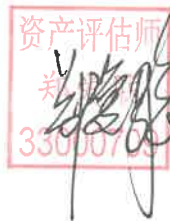
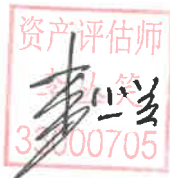
6、根据《资产评估执业准则-资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2022年11月09日到2023年11月08日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十四、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二二年十一月十一日

执行事务合伙人：胡颖红

资产评估师：



台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）

二〇二二年十一月十一日



地址：玉环县玉城长治路洋青大厦四号楼7层

电话：0576-87215758 87279873 87221825（传真）

附件

附件一、《不动产评估明细表》、《屋内物品评估明细表》；

附件二、三门县人民法院《民事判决书》（2022）浙1022执20580号复印件；

附件三、三门县人民法院《执行裁定书》（2022）浙1022执2080号之三复印件；

附件四、三门县自然资源和规划局提供的证明编号2022101000031、2022101000032《不动产登记情况查询结果证明书》复印件；

附件五、房权证台三海字第07741120-502号《房屋所有权证》复印件；

附件六、三门县人民法院《查封（扣押）财产清单》复印件；

附件七、待估不动产位置图；

附件八、待估不动产现场勘查照片；

附件九、资产评估机构营业执照复印件；

附件十、台州市财政局备案公告（台财企备案[2018]3号）复印件

附件十一、评估人员资格证书复印件。

不动产评估明细表

评估基准日：2022年11月09日

资产评估委托单位：三门县人民法院
 资产持有者：叶亦灶、陈玉花

单位：人民币元

序号	自然状况		权利内容					所在层/总层数	评估情况		备注
	坐落	面积(m ²)	用途	共有情况	不动产权证号	不动产单元号	类型		土地使用期限	评估单价	
1	三门县海游街道蟹山路85号502室	20.6/113.73	城镇住宅用地/ 成套住宅	共同共有	浙(207)三门县不动产权证第0004652号	331022100016GB00128F00010002	房地产	2017-05-08至 2087-05-07	7,756.00	882,100.00	
2	三门县海游街道蟹山路85号502室附属房	6.36/6.58	城镇住宅用地/ 附属房	共同共有		331022100016GB00118F00010001			2,423.00	15,900.00	
	合计									898,000.00	

屋内动产评估明细表

评估基准日：2022年11月09日

资产评估委托单位：三门县人民法院
资产评估持有者：叶亦灶、陈玉花

单位：人民币元

序号	所在位置	资产名称	规格型号	单位	数量	重置价值	成新率	评估价	备注
1	中间卧室	美的壁挂式空调	KFR-35GW/DY-PB400 (D3)	台	1	2,600.00	30%	780.00	
2	西南角卧室	东宝壁挂式空调	KFRd-35GW/DBC	台	1	1,500.00	30%	450.00	
3	公卫	HYUNDAI电热水器	DSZF-50A	台	1	330.00	30%	99.00	
		合计				4,430.00		1,329.00	

浙江省三门县人民法院 评估委托书

(2022)台三法评委89号

台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）：

本院执行局办理的申请执行人中国银行股份有限公司三门县支行与被执行人叶亦灶、陈玉花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：对被执行人叶亦灶、陈玉花共有的坐落于三门县海游街道蟹山路85号及其附属房及屋内物品（详见清单）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（电子版上的被执行人名字中间这个字打上*字号）、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11月02日

鉴定督办人：郑志同

联系电话（传真）：83367922

浙江省三门县人民法院

执行裁定书

(2022)浙1022执2080号之三

申请执行人：中国银行股份有限公司三门县支行，住所地浙江省三门县海游街道上洋路19号，统一社会信用代码91331022848097671M。

法定代表人：吴钢。

被执行人：叶亦灶，男，1960年5月4日出生，公民身份号码33262619600504251X，住浙江省三门县浦坝港镇仙岩村路中352号。

被执行人：陈玉花，女，1962年9月26日出生，公民身份号码332626196209262522，住浙江省三门县浦坝港镇仙岩村路中352号。

本院在执行中国银行股份有限公司三门县支行与叶亦灶、陈玉花(2022)浙1022执2080号金融借款合同纠纷一案中，责令被执行人叶亦灶、陈玉花履行已生效的(2022)浙1022民初2144号民事判决书确定的义务，但被执行人叶亦灶至今未履行履行生效法律文书确定的义务。本院于2022年9月14日以(2022)浙1022执2080号执行裁定查封了被执行人三门县海游街道蟹山路85号502室房屋、三门县海游街道蟹山路85号502室附属房的不动产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、

不动产登记情况查询结果证明书

证明编号: 2022101000031

出具时间: 2022-10-10 09:56:14

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	三门县海游街道蟹山路85号502室					
权利人	陈玉花(332626196209262522), 叶亦灶(33262619600504251X)					
共有情况	共同共有					
不动产权证号	浙(2017)三门县不动产权第0004653号					
不动产情况	类型: 房地产; 坐落: 三门县海游街道蟹山路85号502室; 不动产单元号: 331022100016GB00128F0001002; 面积: 20.6平方米/113.73平方米; 建筑结构: 钢和钢筋混凝土结构; 所在层/总层数: 5/6; 土地使用期限: 2017-05-08至2087-05-07; 用途: 城镇住宅用地/成套住宅					
附记	赠与登记。					
预告登记情况						
	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期		
				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	抵押 顺位
1	中国银行股份有限公司三门县支行	最高额抵押	82	2021-03-10	2021-03-01至2026-03-01	1
2	吴善子	一般抵押	20	2022-03-09	2022-03-09至2027-03-08	2
				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		2022-09-14	(2022)浙1022执208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。



不动产登记情况查询结果证明书

证明编号: 2022101000032

出具时间: 2022-10-10 09:56:14

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:

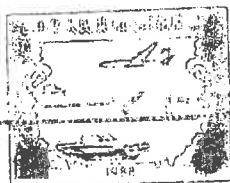
不动产坐落	三门县海游街道蟹山路85号502室附属房					
权利人	叶亦灶(33262619600504251X), 陈玉花(332626196209262522)					
共有情况	共同共有					
不动产权证号	浙(2017)三门县不动产权第0004652号					
不动产情况	类型: 房地产; 坐落: 三门县海游街道蟹山路85号502室附属房; 不动产单元号: 331022100016GB00118F00010001; 面积: 6.36平方米/6.58平方米; 建筑结构: 混合结构; 所在层/总层数: 1/1; 土地使用期限: 2017-05-08至2087-05-07; 用途: 城镇住宅用地/附属房					
附记	赠与登记。					
预告登记情况						
	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期		
				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	抵押 顺位
				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		2022-09-14	(2022)浙1022执2080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。



房权证 台三海 字第 07741120-502 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



17

房屋所有权人		叶亦灶					
房屋坐落		海游镇霞山路124号					
丘(地)号		0774		产别		私产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	11	20-502	混合	6	5	105.31	住宅
	11	20-502	混合	6	5	8.42	共有面积分摊
	11	52	混合	1	1	6.58	附属房
共有人		陈五花等 1 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)		0.00	
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
李如水	抵押	全部	10.00	2008.4.20	2008.2.10	2009.9.27	
农村信用合作社	抵押	全部	10万	2002.7.9	2004.9.28	2003.9.2	
工行支行	抵押	全部	16万	2008.9.16	2013.9.15	2009.5.9	

18

附 记

开发公司集资房,浙契字(99)第2686号,审核同意.

填发单位 (盖章)

填发日期



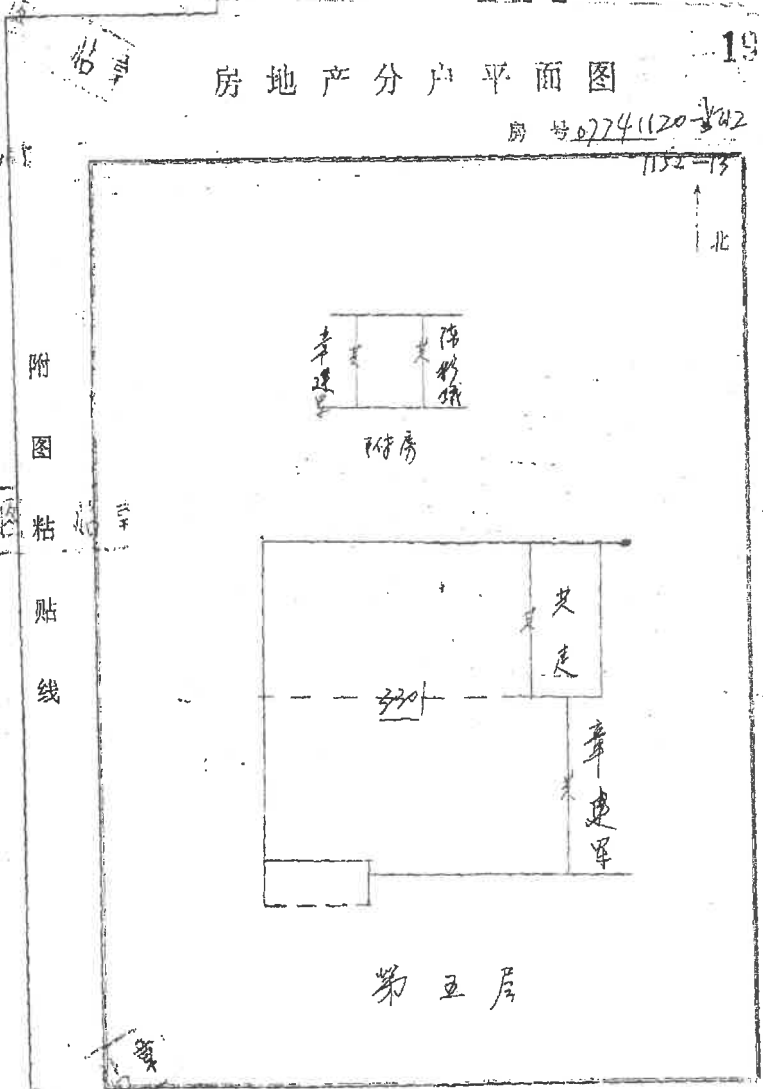
房地产平面图

图例

房地产分户平面图

19

房号 02741120-102



附图
粘
贴
线

三门县房地产管理处

1 : 200

房地
产管

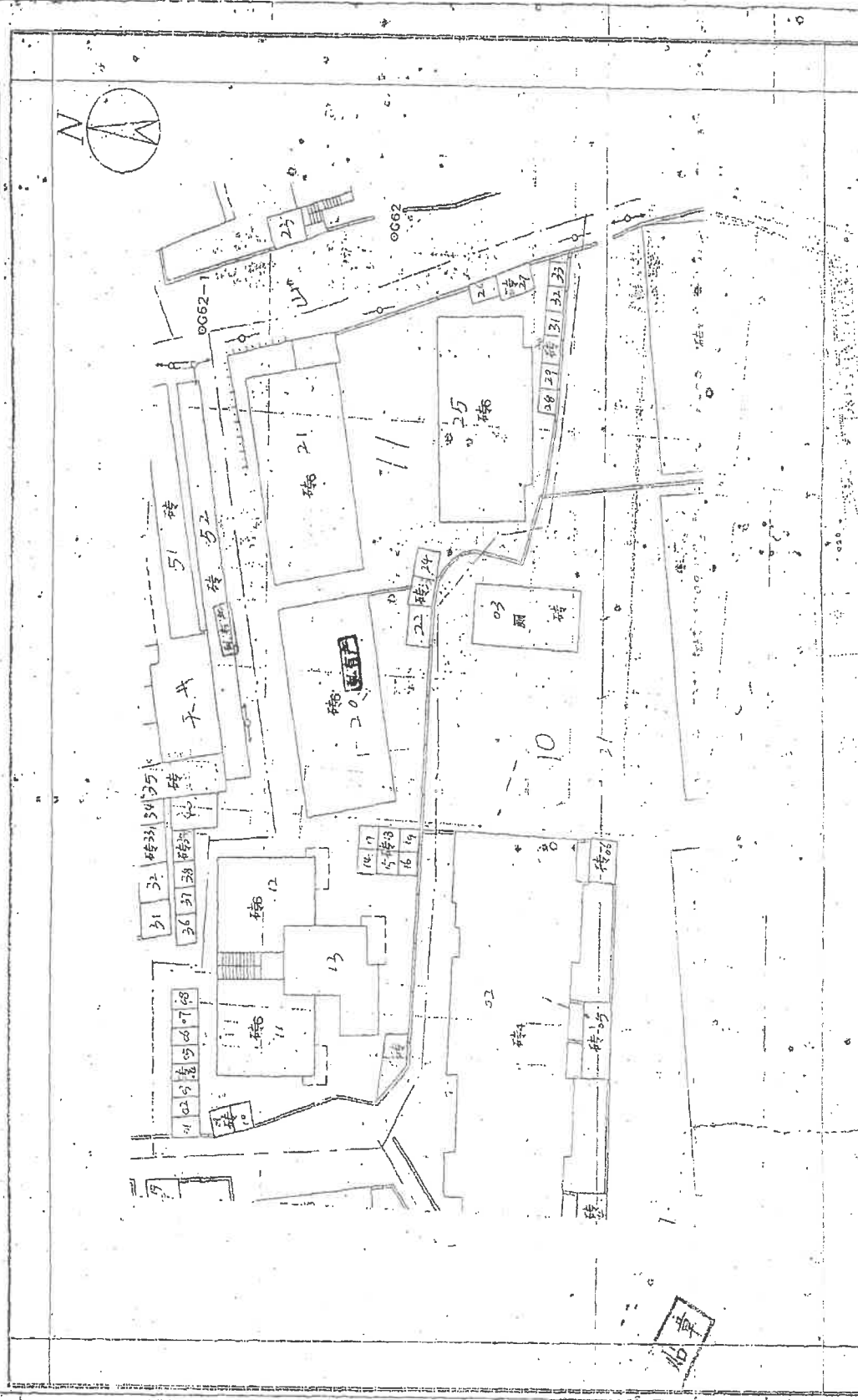
房地产分丘平面图

23

0774

图幅号
丘

附原图



附原图章
房地产管理处

1998年12月平板测图

三门县独立坐标

1 : 500



查封（扣押、冻结）财产清单

(2022)浙1022执2080号

编号	财物名称	规格	数额	单位	备注
		型号	数量		
1	空调	美的	1	台	
2	空调	东宝	1	台	
3	电热水壶	HYUNDAI	1	台	

被查封（扣押、冻结）财产人（或其他成年家属）：

在场人员：

年 月 日

执行人员 何才刚

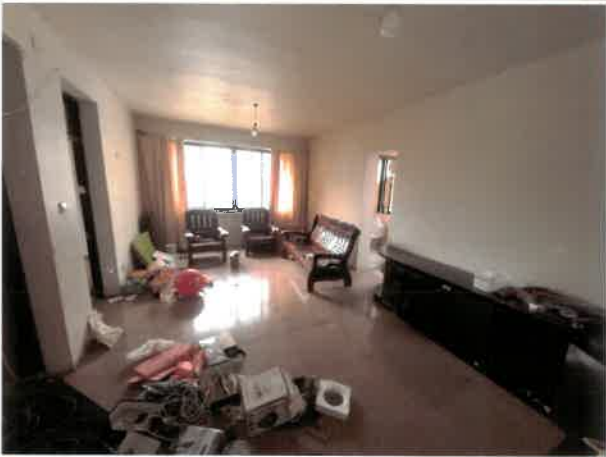
书记员：李海嘉

2022年10月19日

注：本清单一式两份，一份交被执行人，一份随查封裁定书存卷。

三门县海游街道蟹山路 85 号位置图







营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913310216795534876(1/1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 胡颖红

经营范围 单项资产评估、企业整体资产评估、其他资产评估、项目评估（凭执业证书经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期 2008年08月21日

合伙期限 2008年08月21日至2028年08月20日

主要经营场所 玉环市玉城街道长治路25号702室



登记机关

2022

备案公告（台财企备案〔2018〕3号）

台财企备案（2018）3号

台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为台州宏诚资产评估事务所（普通合伙），组织形式为普通合伙企业。

二、执行合伙事务的合伙人为胡颖红。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



台州市财政局

2018年2月11日



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：李丛笑

性别：女

登记编号：33000705

单位名称：台州宏诚资产评估事务
所（普通合伙）



初次执业登记日期：1997-08-01

年检信息：通过（2022-04-14）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-07-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郑爱聪

性别：女

登记编号：33000709

单位名称：台州宏诚资产评估事务
所（普通合伙）



初次执业登记日期：2001-09-30

年检信息：通过（2022-04-14）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-07-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>