

# 资产评估报告

浙江省三门县人民法院  
——三门县海游街道湫水大道36号  
锦绣三门小区2幢1单元102室  
资产评估报告书  
台兴评（2022）188号

## 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333080011202200183
合同编号:	2022-188
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188号
报告名称:	浙江省三门县人民法院三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门小区2幢1单元102室
评估结论:	2,423,454.00元
评估机构名称:	台州兴元资产评估有限公司
签名人员:	陈洁 (资产评估师) 会员编号: 33070073 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11月17日

# 目 录

资产评估师声明.....	1
摘要.....	3
正文.....	4
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.....	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	4
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	6
八、评估程序实施过程和情况.....	6
九、评估假设.....	7
十、评估结论.....	7
十一、特别事项说明.....	7
十二、评估报告使用限制说明.....	8
十三、评估报告日.....	8

## 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。

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资产评估报告的使用人。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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、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。

# 资产评估报告书

## 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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

台州兴元资产评估有限公司受浙江省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，就被执行人叶\*灶、陈\*花所有的坐落在三门县海游街道湫水大道 36 号锦绣三门 2 幢 1 单元 102 室（实际门牌 102 室及 202 室）的房地产进行评估。现将评估结论情况摘要如下：

一、评估目的：为因司法处置而涉及的相关房产提供价值参考。

二、价值类型：市场价值。

三、评估对象和评估范围

评估对象为浙江省三门县人民法院拟进行司法拍卖处置而涉及的执行人叶\*灶、陈\*花所有的相关房产，评估范围为执行人叶\*灶、陈\*花所有的坐落在三门县海游街道湫水大道 36 号锦绣三门 2 幢 1 单元 102 室（实际门牌 102 室及 202 室）的房地产。

四、评估基准日：2022 年 11 月 9 日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：

浙江省玉环县人民法院委托评估的资产评估价值为 2,423,454 元，其中三门县海游街道湫水大道 36 号锦绣三门 2 幢 1 单元 102 室评估值为 2,421,760 元，家用电器的评估值为 1,694 元（详见资产评估明细表）。

七、评估结论使用有效期：

本评估结论自评估报告日起壹年内有效，本评估报告的使用有效期自 2022 年 11 月 9 日至 2023 年 11 月 8 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  
电话：(0576) 86116876 86118986 86125263

邮编：317500  
传真：86121109  
台兴评(2022)第188号

## 资产评估报告

台州兴元资产评估有限公司接受浙江省三门县人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的程序，对委估资产在2022年11月9日的价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

- 1、委托方为浙江省三门县人民法院。
- 2、委托方以外的其他评估报告使用者是法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

### 二、评估目的

因拍卖需要，对三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢1单元102室（实际门牌102室及202室）的房地产价值进行评估。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象是房屋，评估范围为位于三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢1单元102室（实际门牌102室及202室）的房地产。

不动产权证号：0008407号；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：出让/市场化商品房；用途：城镇住宅用地/住宅；面积：30.91平方米/220.16平方米；使用期限：2005年5月31日起至2075年5月12日止；房屋结构：钢筋混凝土结构；专有建筑面积：185.01平方米；分摊建筑面积：35.15平方米；所在层：1-2层；总层数：9层；用途：其他。

估价对象所处宗地四至：东临湫水大道，南临路，西临交通路，北临环湖南路。所在宗地平面形状为规则多边形，地块地势平坦，宗地基础设施较完善，达到“五通一平”，地质条件较好，地基承载力较好，土壤状况较好，无不利规划限制条件，利用状况一般。评估对象所在1-2层；建筑物采光

通风较好，外观维护保养情况较好，估价对象 102 室为四室一厅两卫，两卧室与客厅墙面乳胶漆刷墙，卫生间墙面贴有瓷砖，地面贴有地砖；202 室为三室一厅三卫一厨一阳台，两卧室与客厅墙面乳胶漆刷墙，厨房与卫生间墙面贴有瓷砖，地面贴有地砖。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估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价数额。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2022年11月9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。该基准日为委托方要求选定。

#### 六、评估依据

##### (一) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
5. 《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》；
6. 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》；
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. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》；



11. 《房地产估价规范》；
12. 《城镇土地估价规程》。

### (三) 产权依据

- 1、不动产登记情况结果证明书、不动产权证；
- 2、评估人员收集的其他资料。

### (四) 取价依据

三门房产网。  
专业人员咨询。

### 七、评估方法

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，确定被评房地产的价值。

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。

### 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、被评估企业就评估目的、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 and 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 90 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、持续使用假设：是对资产拟进入的市场的条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。在用续用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。

#### 十、评估结论

浙江省三门县人民法院委托评估结论如下：

浙江省玉环县人民法院委托评估的资产评估价值为 2,423,454 元，其中三门县海游街道湫水大道 36 号锦绣三门 2 幢 1 单元 102 室评估值为 2,421,760 元，家用电器的评估值为 1,694 元（详见资产评估明细表）。

#### 十一、特别事项说明

1、本公司对评估对象的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是浙江省三门县人民法院的责任，我们的责任是对浙江省三门县人民法院提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

2、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。

## 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、本结论自评估报告日起壹年内有效，本评估报告的使用有效期自 2022 年 11 月 9 日至 2023 年 11 月 8 日止。

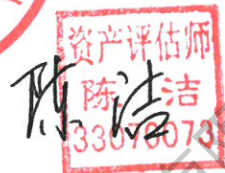
## 十三、评估报告日

本报告于 2022 年 11 月 15 日提交浙江省三门县人民法院。



台州兴元资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



地址：浙江省温岭市太平街道锦屏路 28 号锦屏大厦 13 楼

邮编：317500

传真：0576-86121109

电话：0576-86118986

2022 年 11 月 15 日