

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

**三门县人民法院  
拟进行财产处置涉及的房产  
资产评估报告**

中兴和评〔2023〕150号

**台州中兴和资产评估有限公司**

2023年06月08日

资产评估报告编码回执

从中评协网站上打印

# 目 录

声 明	1
资产评估报告·摘要	2
<b>资产评估报告·正文</b>	
一、委托人、产权持有者及其他资产评估报告使用人	3
二、评估目的	3
三、评估对象和评估范围	3
四、价值类型	4
五、评估基准日	4
六、评估依据	4
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程和情况	7
九、评估假设	8
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、资产评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	12
评估结论汇总表及明细表	13-14
<b>资产评估报告·附件</b>	
一、三门县人民法院评估委托书（2023）台三法评委 64 号	
二、三门县人民法院司法评估决定书（2023）浙 1022 执 868 号	
三、三门县人民法院执行裁定书（2023）浙 1022 执 868 号之一	
四、不动产登记情况查询结果证明书、 产权持有者的不动产权证复印件	
五、现场照片	
六、评估机构营业执照副本	
七、台财企备案〔2018〕5 号	
八、资产评估师职业资格证书登记卡	

# 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，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论 rr 不应当被认为是对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、评估对象涉及的资产由委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

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，但不对其法律权属做任何形式的保证。对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 三门县人民法院拟进行财产处置涉及的 房产资产评估报告

中兴和评(2023)150号

## 摘 要

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，应当认真阅读资产评估报告正文。

### 一、委托人及其他资产评估报告使用人：

本次资产评估的委托人为三门县人民法院，产权持有者为包\*娥、杨\*春，其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

### 二、评估目的：

本次评估目的是为委托人拟进行财产处置提供价值参考。

### 三、本次评估对象和范围：

本次评估对象为单项资产。

评估范围为包\*娥、杨\*春共有的位于三门县海游街道滨海大道19号9幢1单元802室房产。房屋所有权证号为三房权证海游字第201300780号，建筑面积138.36m<sup>2</sup>，规划用途为成套住宅；国有土地使用权证号为三国用(2013)第004160号，土地使用权面积22.78m<sup>2</sup>，使用权类型为出让，用途为城镇住宅用地，土地使用期限为2007-07-23至2077-07-22。

### 四、价值类型：市场价值。

### 五、评估基准日：2023年06月01日。

### 六、评估方法：采用市场法进行评估。

**七、评估结论：**三门县人民法院拟进行财产处置涉及的包\*娥、杨\*春共有的位于三门县海游街道滨海大道19号9幢1单元802室房产，评估价值为壹佰柒拾玖万捌仟陆佰捌拾元整(¥1798680.00)，详见下表：

编号	资产名称	数量(平方米)	评估值(元)	评估单价(元)
1	房产	138.36	1,798,680.00	13,000.00
	合计		1,798,680.00	

评估结论详细情况见评估明细表。

### 八、评估报告日：2023年06月08日。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文

**三门县人民法院**  
**拟进行财产处置涉及的房产**  
**资产评估报告**

中兴和评(2023)150号

三门县人民法院：

台州中兴和资产评估有限公司接受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，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用市场法，按照必要的评估程序，就三门县人民法院拟进行财产处置涉及的房产在2023年06月01日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、及其他资产评估报告使用人**

本次资产评估的委托人为三门县人民法院，产权持有者为包\*娥、杨\*春，其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律、行政法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

**二、评估目的**

本次评估的目的是对包\*娥、杨\*春共有的位于三门县海游街道滨海大道19号9幢1单元802室房产的价值进行评估，为委托人拟进行财产处置提供价值参考。

**三、评估对象和评估范围**

本次评估对象为单项资产。

评估范围为包\*娥、杨\*春共有的位于三门县海游街道滨海大道19号9幢1单元802室房产。房屋所有权证号为三房权证海游字第201300780号，建筑面积138.36m<sup>2</sup>，规划用途为成套住宅；国有土地使用权证号为三国用(2013)第004160号，土地使用权面积22.78m<sup>2</sup>，使用权类型为出让，用途为城镇住宅用地，土地使用期限为2007-07-23至2077-07-22。

委评房屋概况：委估房产位于三门县海游街道滨海大道19号湖塘悦色小区9幢1单元802室，地上建筑共11层，所在楼层为8层。该建筑钢筋混凝土结构，外墙

面为墙砖，南北朝向。

委估房屋平面布局三室二厅二卫一厨；室内水、电等设施齐全。客厅、二室朝南。三室地面铺实木地板，天棚石膏板吊顶，部分墙面柜体装饰；二厅地面铺地砖，天棚石膏板吊顶，部分墙面柜体装饰；卫生间、厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚铝合金板吊顶；厨房配有灶台、组合橱柜；卫生间配有坐便器、洗漱台、洗漱镜、玻璃沐浴房。

房产抵押权设定情况：2020年9月14日登记抵押给中国邮政储蓄银行股份有限公司三门县支行，抵押方式为最高额抵押，债权数额152万元，债务履行期限2020-9-14至2028-9-14，抵押顺位1；2020年9月16日登记抵押给中国银行股份有限公司三门县支行，抵押方式为一般抵押，债权数额30万元，债务履行期限2020-9-16至2025-9-16，抵押顺位2。

房屋于2023年4月14日被三门县人民法院以（2023）浙1022执868号执行裁定查封。

本项目评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### **四、价值类型**

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计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵循价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素。

#### **五、评估基准日**

由委托人确定本次评估基准日为2023年06月01日。

#### **六、评估依据**

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律和行政法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

##### **（一）经济行为依据**

- 1、三门县人民法院（2023）台三法评委64号评估委托书
- 2、三门县人民法院于2023年05月25日作出的（2023）浙1022执868号之一

执行裁定书。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》；
7. 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
8. 中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知；
9. 浙江省人民法院实施《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》细则；
10. 浙江省人民法院实施《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（试行）》；
11. 其他与本项评估有关的法律法规。

(三)资产评估准则依据

1. 财政部以财资[2017]43号文发布的《资产评估基本准则》；
2. 中国资产评估协会以中评协[2017]30号文发布的《资产评估职业道德准则》；
3. 中国资产评估协会以中评协[2017]33号文发布的《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
4. 中国资产评估协会以中评协[2017]34号号文发布的《资产评估执业准则—资产评估档案》；
5. 中国资产评估协会以中评协[2017]38号文发布的《资产评估执业准则—不动产》；
6. 中国资产评估协会以中评协[2017]46号文发布的《资产评估机构业务质量控制指南》；
7. 中国资产评估协会以中评协[2017]47号文发布的《资产评估价值类型指导意见》；



8. 中国资产评估协会以中评协[2017]48号发布的《资产评估对象法律权属指导意见》

9. 中国资产评估协会以中评协[2018]35号印发修订的《资产评估执业准则—资产评估报告》;

10. 中国资产评估协会以中评协[2018]36号印发修订的《资产评估执业准则—资产评估程序》;

11、中国资产评估协会以中评协[2019]35号印发修订的《资产评估执业准则—资产评估方法》。

#### (四) 权属依据

1. 不动产登记情况查询结果证明书;

2. 产权持有者的三房权证海游字第 201300780 号《房屋所有权证》、三国用(2013)第 004160 号《国有土地使用权证》。

#### (五) 取价依据

1. 三门县房地产交易价格信息;

2. 评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

#### (六) 其他依据

其他与评估有关的资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法选择

委估对象房地产市场比较成熟,对房地产可采用市场法评估。

### (二) 对于所采用的评估方法的介绍

市场法是指在求取估价对象房地产的价格时,根据替代原则,将估价对象房地产与在较近时期内已经发生交易的类似房地产实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出估价对象房地产最可能实现的合理价格的一种估价方法。

根据本次评估目的,评估人员通过实地勘察和对周边区域的调查并分析相关资料之后,通过现场实勘和对周边区域的调查并分析相关资料之后,根据委估对象的特点和实际情况,选取适宜的估价方法如下:

市场比较法以替代原理为理论基础。其估算公式为：

委估房产的评估价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数  
×区域因素修正系数×个别因素修正系数

具体过程如下：

A、搜集交易案例, 选取可比实例

经评估人员现场察勘委估对象的实际情况，调查周围同一供给范围内的多处同等用途房地产的租售情况。在此基础上，本着交易时间与评估基准日接近，处于同一供给范围内，属于正常交易，用途相同的原则，选择了近期成交的三个案例作为可比实例。

B、建立价格可比基础

将可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

C、进行各种因素的比较

将委估对象和可比实例进行各种因素的比较。

D、进行各种因素的修正

主要包括以下几方面的情况修正：

i、进行交易情况修正

ii、进行交易日期修正

iii、区域因素修正

iv、个别因素修正

E、求得比准价格, 确定被评估房地产的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照委托人的评估委托书，我公司评估人员已实施了对委托人提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，对委托人提交的资产清单进行了必要的产权验证，对资产进行了实地察看与核对，并对委估资产的价格进行了必要的市场调查和比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

本项资产评估工作于 2023 年 06 月 01 日开始，2023 年 06 月 08 日正式出具资

产评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 接受委托人的资产评估项目委托；
2. 制定资产评估工作计划、拟定初步技术方案；
3. 委派评估专业人员并组成项目小组。

(二) 资产核实阶段

1. 了解委托司法处置资产状况，并收集相关资料。
2. 审查核对委托人提供的有关资料；
3. 根据司法处置资产进行现场核实和勘察，并对资产状况进行勘查、记录；
4. 查阅司法处置资产的产权证等产权证明资料，核实资产权属情况；
5. 收集并查验司法处置资产所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据现场调查收集的资料进行分析整理；
2. 通过专业数据提供方、互联网等信息渠道，开展市场调研、询价工作；
3. 根据本次评估对象及所收集的相关资料，选择相适应的评估方法对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 汇集资产评估工作底稿，分析评估结论；
2. 撰写资产评估报告及评估明细表；
3. 在不影响评估专业人员独立判断的前提下，与委托人沟通，听取意见；
4. 内部复核，验证评估结论；
5. 评估结论的分析调整和资产评估报告的完善。

(五) 出具报告阶段

2023年06月08日，正式出具资产评估报告。

## 九、评估假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

## 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,交易双方彼此地位平等,彼此都有获得足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## 3. 持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用,或者在有所改变的基础上使用,相应确定评估方法、参数和依据。

4. 委托单位的工作人员守法尽职,所提供的资料真实、完整、合法。

5. 本评估机构及其资产评估师在执行本次资产评估业务时,不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响,均视为没有查封、未设立担保物权、其他优先受偿权的资产。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的,在上述评估假设变化时,本报告评估结论无效。

## 十、评估结论

三门县人民法院拟进行财产处置涉及的包\*娥、杨\*春共有的位于三门县海游街道滨海大道19号9幢1单元802室房产,评估价值为壹佰柒拾玖万捌仟陆佰捌拾元整(¥1798680.00),详见下表:

编号	资产名称	数量(平方米)	评估值(元)	评估单价(元)
1	房产	138.36	1,798,680.00	13,000.00
	合计		1,798,680.00	

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 委托人对申报材料负完全的法律 responsibility,对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责,委托人对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。我们的责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断。评估工作是以委托人及产权持有者提供的相关资产所有权文件、有关法律文件的真实合法为前提。

2、本评估范围的房产其权属根据三门县人民法院提供的不动产登记情况查询结

果证明书复印件确定；本评估公司未对委托人提供的权属资料复印件等证据或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

根据委托人提供的不动产登记情况查询结果证明书，委评房屋抵押权设定情况：2020年9月14日登记抵押给中国邮政储蓄银行股份有限公司三门县支行，抵押方式为最高额抵押，债权数额152万元，债务履行期限2020-9-14至2028-9-14，抵押顺位1；2020年9月16日登记抵押给中国银行股份有限公司三门县支行，抵押方式为一般抵押，债权数额30万元，债务履行期限2020-9-16至2025-9-16，抵押顺位2。

房屋于2023年4月14日被三门县人民法院以（2023）浙1022执868号执行裁定查封。

评估师未考虑抵押、查封事项对评估结论所产生的影响。

上述事项，我们提醒有关报告使用者在使用报告时予以关注。对于上述该部分资产权属、权利可能造成的纠纷与评估机构无关。

3. 本评估机构资产评估师于2023年06月01日执行现场调查程序，并会同经办法官对委评房产相关信息进行确认，其他相关当事人并未到场。

4. 评估结论为委估房地产在评估基准日的市场价值，未考虑可能存在的相关负债和司法拍卖过程中所需缴纳的相关税、费对评估结论的影响。同时也不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置和评估资产涉及的当事人欠缴与评估资产相关的税费等对评估结论的影响。

5. 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，对本次评估结论的影响，本公司及签字资产评估师不承担相关责任。本评估报告中的评估值以产权持有者对该资产以拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有者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。

6. 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

7. 在评估基准日后，报告书使用有效期以内若资产数量发生变化，应按原评估方法对资产额进行相应调整；如果资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结论。如委托人自行对评估结论予

以调整,本公司不负有任何法律责任。在此提示资产评估报告使用人予以注意。

8. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行公允市场价格,没有考虑现在、将来可能承担的抵押、担保事项以及发生的特殊交易方式可能追加付出的价格等对评估价格的影响,当评估结论用于上述事宜或评估中遵循的持续经营原则发生变化时,本评估结论无效。

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。

9. 本评估机构和参与本次评估的工作人员与委托人、产权持有者及其他产权利益变动主体之间均无利害关系,不受各方利益的影响。

10. 本资产评估报告附有若干附件,这些附件也构成本资产评估报告重要组成部分,与本资产评估报告正文具有同等的法律效力。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

1. 本资产评估报告仅供资产评估报告中载明的评估目的和用途,非为法律、行政法规规定,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人,也不得见诸于公开媒体。

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专业人员不承担责任。

3. 除委托人、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. 评估结论的使用有效期。

本评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立,评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较

小时,评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2023 年 06 月 01 日起至 2024 年 05 月 31 日止。

通常情况下,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用评估结论。

### 十三、资产评估报告日

2023 年 06 月 08 日。

台州中兴和资产评估有限公司



资产评估师:

郑义博  
33090044

资产评估师:

张华  
33000724

地址: 浙江省. 温岭市. 创业大厦 1 幢 18 楼  
Add: Venture Building Wenling Zhejiang

电话(Tel): (0576) 86144907 83332390  
邮编(P.C.): 317500