

三门县人民法院
拟进行司法处置涉及的
海游镇健康路 453 号 2 幢 2 单元 103 室附属房价值评估项目
资产评估报告书


宏诚评报字[2023]第 062 号

台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）

二〇二三年七月二十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333080025202300146
合同编号:	2023062
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	宏诚评报字[2023]第062号
报告名称:	三门县海游镇健康路453号滨江花园2幢2单元103室 附属房价值评估项目
评估结论:	31,700.00元
评估报告日:	2023年07月21日
评估机构名称:	台州宏诚资产评估事务所(普通合伙)
签名人员:	李丛笑 (资产评估师) 会员编号: 33000705 郑爱聪 (资产评估师) 会员编号: 33000709 周美利 (评估专业人员) 会员编号: ----- 张高浙 (评估专业人员) 会员编号: -----
 (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。

备案回执生成日期: 2023年07月21日

资产评估报告

评估项目名称：三门县海游镇健康路453号滨江花园
2幢2单元103室附属房价值评估项目

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：二〇二三年七月十七日至二〇二三年七月二十一日

评估报告编号：宏诚评报字[2023]第062号

目 录

资产评估师声明	3
评估报告摘要	4
评估报告	6
一、委托人、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、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评定估算	11
十一、评估结论	12
十二、特别事项说明	12
十三、资产评估报告使用限制说明	12
十四、资产评估报告日	13
资产评估报告附件	14

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人申报、其他资料由产权持有人提供，并且由其签章确认，产权持有人如实提供，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：二〇二三年七月二十一日

摘要

宏诚评报字[2023]第 062 号

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评估结论，应当阅读评估报告正文。

一、委托人、权利人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人：三门县人民法院

权利人：何*连、王*敏

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《评估委托书》(2023)台三法评委74号，本次评估目的为三门县人民法院拟进行司法处置涉及的房地产提供价值依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象：城镇住宅用地/非住宅价值

2、评估范围：何*连、王*敏共有的坐落于三门县海游镇健康路453号2幢2单元103室附属房。

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格以外的价值（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

2023年07月18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司法处置涉及的坐落于何*连、王*敏共有的坐落于三门县海游镇健康路453号2幢2单元103室附属房在评估基准日的评估价值为31,700.00（大写人民币叁万壹仟柒佰元整）。

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 2023 年 07 月 18 日至 2024 年 07 月 17 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.

三门县人民法院拟进行司法处置涉及的 房地产价值评估项目 资产评估报告

宏诚评报字[2023]第 062 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：何*连、王*敏

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《评估委托书》（2023）台三法评委 74 号，本次评估目的系为三门县人民法院拟进行司法处置涉及的房地产提供价值依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象：城镇住宅用地/非住宅价值

2、评估范围：何*连、王*敏共有的坐落于三门县海游镇健康路 453 号 2 幢 2 单元 103 室附属房。

3、评估对象概况

估价对象坐落于三门县海游镇健康路 453 号 2 幢 2 单元 103 室附属房，属何*连、王*敏共同共有。三门县海游镇健康路 453 号所在小区为滨江花园，系三门县教育局宿舍楼，由 10 栋 7 层住宅楼约 339 户及部分临街商铺组成，无电梯。具体实物状况、权益状况及区域状况见下述内容。

(1)实物状况

估价对象为三门县海游镇健康路 453 号 2 幢 2 单元 103 室附属房，所在层/总层数：1/7，面积：27.27 m²/7.75m²。具体建筑物实物状况如下表 1：

表 1 建筑物实物状况一览表

房屋坐落	三门县海游镇健康路 453 号 2 幢 2 单元 103 室附属房
建筑物外观	7 层小高层公寓式住宅楼

续下页

续上页

结构	钢筋混凝土结构
建造日期	约建于2002年
面积	27.27 m ² /7.75m ²
平面布局	规则合理
室内空间布局、装修情况	7层小高层公寓式住宅楼，其中：附属房为1层架空层，水泥砂浆抹灰，用作储藏室。
使用维护	目前小区整体处于施工改造中

(2)权益状况和限制情况

根据证明编号 2023052900016 《不动产登记情况查询结果证明书》，类型：房地产，用途：城镇住宅用地/非住宅，限制类型：司法限制。具体权益状况和限制情况如下表 2、表 3：

表 2 不动产所有权状况一览表

不动产座落	三门县海游镇健康路 453 号 2 幢 2 单元 103 室附属房	
权利人	何*连、王*敏	
共有情况	共同共有	
不动产权证号	200903376/三国用(2009)字第 001983 号	
不动产情况	类型	房地产
	不动产单元号	331022100013GB03613F00020081
	面积	27.27 m ² /7.75m ²
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	所在层/总层数	1/7
	土地使用期限	2001-08-12 至 2071-08-11
	用途	城镇住宅用地/非住宅

表 3 不动产限制情况一览表

序号	限制类型	限制单位	登记日期	查封文件编号
1	司法限制	临海市人民法院	2017-01-12	(2017)浙 1082 民初 267 号、 (2017)浙 1082 执保 9 号
2	司法限制	三门县人民法院	2019-11-20	(2019)浙 1022 执 2963 号
3	司法限制	三门县人民法院	2020-03-17	(2020)浙 1022 执 290 号之 一
4	司法限制	三门县人民法院	2020-09-10	(2020)浙 1022 执 1767 号
5	司法限制	三门县人民法院	2023-04-06	(2023)浙 1022 执 778 号
6	司法限制	三门县人民法院	2023-05-09	(2023)浙 1022 执 1027 号

(3)区域状况

三门县海游镇健康路 453 号滨江花园系三门县教育局宿舍楼，位于健康路、环城路及紫云大桥南沿路段形成的扇形区域扇肩。具体区域状况如下表 4：

表 4 建筑物区域状况一览表

1、位置状况	位置、坐落、距离	估价对象所在小区三门县海游镇健康路 453 号滨江花园位于健康路、环城路及紫云大桥南沿路段形成的扇形区域扇肩。四至：东临紫云大桥南沿路段，南与平安路安置房等住宅毗邻，西临健康路，北临环城路。距离蟠龙公园约 1.1 公里，距离三门县政府约 3 公里。
2、位置状况	道路通达状况	估价对象东临紫云大桥南沿路段，西临健康路，北临环城路，属城区次干道；附近约 200 米处上洋路，属城区主干道，道路级别较高，道路通达度较好。
	公共交通状况	附近有安居小区公交站、琴江山庄公交站及城北公交站等，途经的公交车有三门 301 路、三门 303 路及三门 109 路等，公共交通便利，生活便利度较好。
3、配套设施状况	基础设施状况	水、电、通讯、宽带、有线电视等管网均已接通。
	公共配套设施状况	坐落的较大型物业有三门县中心幼儿园、君庭商务宾馆、泰星商务酒店、三门大酒店、三门县中医院、三门县图书馆、三门县外国语小学等配套服务设施及完善的市政基础设施。
4、环境状况	自然环境及人文环境	附近有西山公园、江滨公园、蟠龙公园、三门法云禅寺及三门县图书馆等，自然环境和人文环境较好。
	人居环境	区域内有邮电小区、法院小区、健康路安居小区及琴江山庄等住宅小区，人居环境浓郁。

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 2023 年 07 月 18 日（现场勘查日）

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》;
- 2、《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》;
- 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[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—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37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)经济行为依据

- 1、三门县人民法院《评估委托书》(2023)台三法评委74号;
- 2、三门县人民法院《执行裁定书》(2023)浙1022执1278号之一。

(四)权属依据

- 1、证明编号2023052900016《不动产登记情况查询结果证明书》;
- 2、房权证海游字第200903376号《房屋所有权证》、《宗地图》。

(五) 取价依据

- 1、评估专业人员对委估资产实地勘测调查获得的实况和资料;
- 2、互联网上收集的相关资料;
- 3、其他资料。

七、评估方法的选用

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小区，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。

八、评估程序实施过程

本项资产评估工作于2023年07月17日开始，2023年07月21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，并对项目小组成员进行培训。

(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

2023年07月21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，三门县海游镇健康路453号滨江花园2023年7月挂牌均价11627元/m²，分别进行交易时间、层高价值、楼层及年限等因素修正求的待估附属房评估值。2022年8月~2023年7月该小区二手房市场挂牌均价一直保持在11627元/m²。因此时间修正系数为1.00。

待估附属房单价=11627×50%（价值修正）×1.00（交易时间修正）×0.74（楼层修正）×0.951（年限修正）=4,091.00（元/m²）

待估附属房评估价值=4091×7.75=31,700.00（元，取整）

十一、评估结论

在本报告所提示的假设前提条件基础上，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司法处置涉及的何*连、王*敏共有的坐落于三门县海游镇健康路 453 号 2 幢 2 单元 103 室附属房在评估基准日的评估价值为 31,700.00（大写人民币叁万壹仟柒佰元整）。具体详见下表 5：

表 5 海游镇健康路 453 号附属房评估明细表 单位：人民币元

坐落	面积(m ²)	评估价值	折合单价
三门县海游镇健康路 453 号 2 幢 2 单元 103 室附属房	27.27/7.75	31,700.00	4,091.00 元/m ²
合计		31,700.00	

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、评估对象是否存在未缴纳的物业费和水电费等其他费用，请至相关单位自行查询；本次评估价值未扣除可能存在的未缴纳的物业费和水电费等其他费用，提请报告使用方注意。
- 3、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

本评估报告的使用受以下限制：

- 1、本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同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、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。
- 5、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2023年07月18日至2024年07月17日止的期限内有效。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

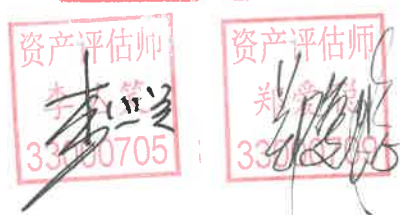
本次资产评估报告日为二〇二三年七月二十一日

十五、资产评估报告附件

执行事务合伙人：



资产评估师：

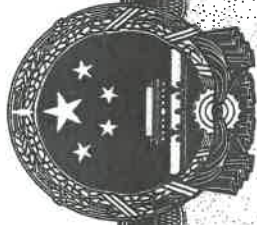


台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）
报告日期：二〇二三年七月二十一日



地址：玉环县玉城长治路垟青大厦四号楼7层

电话：0576—87215758 87279873 87221825（传真）



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

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 玉环市玉城街道长冶路25号702室

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）



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（2021-03-15）

（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：2021-07-09



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（2021-03-15）

（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：2021-07-09