

三门县人民法院  
拟拍卖涉及的房地产及屋内物品评估项目  
资产评估报告

中兴和评〔2022〕175号

台州中兴和资产评估有限公司

二〇二二年七月二十四日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333080012202200174
合同编号:	zcpj20220178
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中兴和评(2022)175号
报告名称:	三门县人民法院 拟拍卖涉及的房地产及屋内物品 评估项目
评估结论:	2,120,000.00元
评估机构名称:	台州中兴和资产评估有限公司
签名人员:	陈辛宏 (资产评估师) 会员编号: 33000711 王红兵 (资产评估师) 会员编号: 33000715
	
(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07月24日



# 目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	3
一、委托人、产权持有单位及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	4
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	6
九、评估假设	7
十、评估结论	8
十一、特别事项说明	8
十二、评估报告使用限制说明	9
十三、评估报告日	9
评估结果明细表	10-11
资产评估报告·附件	
一、三门县人民法院评估委托书复印件 1 份	12
二、三门县人民法院执行裁定书复印件 1 份	13
三、不动产登记资料查询结果证明及相关房产信息	14-16
四、现场照片 3 份	17-19
五、台州市财政局备案公告	20
六、评估机构法人营业执照副本	21
七、签字资产评估师职业资格证书登记卡	22-23



# 声 明

一、本评估报告是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的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果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循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与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。

六、资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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果的影响。



**三门县人民法院**  
**拟拍卖涉及的房地产及屋内物品评估项目**  
**资产评估报告**

中兴和评(2022)175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解释评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

**一、委托人、产权持有者及评估报告使用者概况:**

本次资产评估的委托人为三门县人民法院,产权持有者为戴\*翔,其他评估报告使用者为法律法规规定的资产评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外,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评估报告而成为评估报告使用者。

**二、评估目的:**

本次评估目的是为委托人拍卖涉及的房地产及屋内物品提供价值参考依据。

**三、本次评估对象和范围:**

本次评估对象为房地产及屋内物品的价值。

评估范围三门县人民法院委评的戴\*翔所拥有的位于天台县赤城街道溪头小区8幢301室房地产及屋内物品。

**四、价值类型:** 市场价值。

**五、评估基准日:** 2022年7月22日。

**六、评估方法:** 采用市场法进行评估。

**七、评估结论:**

三门县人民法院委评的戴\*翔所拥有的位于天台县赤城街道溪头小区8幢301室房地产及屋内物品,评估价值为贰佰壹拾贰万元整(¥2120000.00)。

评估结论详细情况见评估明细表。

**八、评估报告日:** 2022年7月24日。

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**  
**拟拍卖涉及的房地产及屋内物品评估项目**  
**资产评估报告**

中兴和评(2022)175号

三门县人民法院：

台州中兴和资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用市场比较法，按照必要的评估程序，就贵院委评的戴\*翔所拥有的位于天台县赤城街道溪头小区8幢301室房地产及屋内物品在2022年7月22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、产权持有者及评估报告使用者**

本次资产评估的委托人为三门县人民法院，产权持有者为戴\*翔，其他评估报告使用者为法律法规规定的资产评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，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评估报告而成为评估报告使用者。

**二、评估目的**

本次评估的目的是为委托人拍卖天台县赤城街道溪头小区8幢301室房地产及屋内物品提供价值参考。

**三、评估对象和评估范围**

本次评估对象为单项资产。

评估范围为戴\*翔所拥有的座落于天台县赤城街道溪头小区8幢301室房地产及屋内物品，具体情况如下：

1、委估房产位于天台县赤城街道溪头小区8幢301室，小区临人民路，该路为单行道，临近天台县中医院、实验小学，周边配套设施完善。该幢为33层钢混结构，委估房屋位于第3层，装修较好，建筑面积142.87M<sup>2</sup>，权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地，已抵押已查封，不动产权证为浙（2020）天台县不动产权第0021718号。

2、屋内物品包括三菱重工海尔中央空调、海尔冰箱、MEIDA煤气灶。



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计数额。

#### 五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定本次评估基准日为 2022 年 7 月 22 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

三门县人民法院评估委托书(2022)台三法评委 64 号。

##### (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. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》。
5. 其他与本项评估有关的法律法规。

##### (三)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]31 号—33 号文发布的《资产评估执业准则—资产评估程序》、《资产评估执业准则—资产评估报告》、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等；
4. 中国资产评估协会以中评协[2017]37 号—39 号文发布的《资产评估执业准则—无形资产》、《资产评估执业准则—不动产》、《资产评估执业准则—机器设备》等；



5. 中国资产评估协会以中评协[2017]42号《企业国有资产评估报告指南》；
6. 中国资产评估协会以中评协[2017]48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

(四) 权属依据：

不动产登记资料查询结果证明及相关房产信息。

(五) 取价依据：

- 1、天台县房地产交易价格信息；
- 2、家用电器的市场价格信息；
- 3、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等搜集的佐证资料；
- 4、其他与评估有关的资料。

(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

委估对象属住宅用房，该类房地产市场比较成熟，可采用市场比较法评估。

### (二)、对于所采用的评估方法的介绍

市场比较法是指在求取估价对象的价格时，根据替代原则，将估价对象与在较近时期内已经发生交易的类似实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该房屋租金的交易情况、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：

委估房地产的评估值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数  
×房地产状况调整修正系数

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同等用



途房地产的正常交易情况。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。

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、进行房地产状况调整(包含区位因素修正、权益状况修正及实物状况)

iv、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，我单位评估人员对委托人提交的资料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 2022 年 7 月 22 日开始，2022 年 7 月 24 日正式出具评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

### (一) 接受委托阶段

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

### (二) 资产核实阶段

1. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
2. 审查核对委托人提供的资产评估有关资料；
3. 根据资产评估的内容进行现场核实和勘察，并对资产状况进行勘查、记录；



4. 查阅委估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. 分析评估结果，汇集评估底稿；
2. 撰写评估报告，征求委托人意见；
3. 内部复核，验证评估结果；
4. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

### (五) 出具报告阶段

2022年7月24日，正式出具评估报告。

## 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. 被评估单位的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法。

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

三门县人民法院委评的戴\*翔所拥有的位于天台县赤城街道溪头小区8幢301室房地产及屋内物品，评估价值为贰佰壹拾贰万元整(¥2120000.00)。

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 本次评估结论未考虑委估房地产在实际转让过程时应缴纳的相关税费、未缴纳的物业管理费等，在此提请报告使用人特别关注。

2. 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 responsibility。。

3. 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。

4. 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，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

5. 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果。如委托人自行对评估结果予以调整，本公司不负有任何法律 responsibility。在此提示评估报告使用者予以注意。

6. 本评估结果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。

7. 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。

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

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。



## 十二、评估报告使用限制说明

1、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

2、评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

3、评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、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。

### 5. 评估报告的使用有效期

评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 7 月 22 日至 2023 年 7 月 21 日有效。

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，才可以使用评估报告。

## 十三、评估报告日

2022 年 7 月 24 日。

台州申兴和资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



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

电话(Tel): (0576) 86144333 86144907 86144358  
邮编(P.C.): 317500



# 房地产评估明细表

资产占有方：戴\*翔

评估基准日：2022年7月22日

金额单位：人民币元

序号	坐落位置	不动产权证号	用地性质	结构	土地分摊面积		评估价值	备注	
					(m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )			
1	天台县赤城街道溪头小区8幢301室	浙(2020)天台县不动产权第0021718号	住宅出让	钢混		142.87	2070000.00		
合 计								2070000.00	



### 屋内物品评估明细表

资产占有方：戴\*翔

评估基准日：2022年7月22日

单位：人民币元

序号	物品名称	规格型号	数量	单位	评估价值	备注
1	三菱重工海尔	一拖五	1	套	37000	
2	海尔冰箱	BCD-216WDPX	1	台	3000	
3	MEIDA燃气灶		1	套	10000	
合计					50000.00	