

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

三门县人民法院拟司法处置涉及的三
门县沿赤乡海山村段塘3号楼801室房
产及室内物品

资产评估报告

台安天评报字（2022）第74号
（共1册，第1册）

台州安信天一资产评估有限公司

二〇二二年八月二十三日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333080030202200121
合同编号:	(2022)台三法评委70号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	台安天评报字(2022)第74号
报告名称:	三门县人民法院拟司法处置涉及的三门县沿赤乡海山村段塘3号楼801室房产及室内物品资产评估报告
评估结论:	608,019.00元
评估机构名称:	台州安信天一资产评估有限公司
签名人员:	赵旭临 (资产评估师) 会员编号: 33120054 韩国华 (资产评估师) 会员编号: 33000965
	
(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08月23日

资产评估报告目录

一、资产评估报告声明

二、资产评估报告摘要

三、资产评估报告

- 1、委托方、资产占有方及其他资产评估报告使用者；
- 2、评估目的；
- 3、评估对象和评估范围；
- 4、价值类型及定义；
- 5、评估基准日；
- 6、评估依据；
- 7、评估方法及说明；
- 8、评估程序实施过程和情况；
- 9、评估假设；
- 10、评估结论；
- 11、特别事项说明；
- 12、资产评估报告使用限制说明；
- 13、资产评估报告日；
- 14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章。

四、附件

1. 房地产评估明细表
2. 不动产登记情况查询结果证明书
3. 三门县人民法院评估委托书、执行裁定书
4. 住宅房地产实地查看记录表、现场照片、司法鉴定承诺函
5. 评估机构营业执照复印件
6. 资产评估师证书

五、评估技术说明（评估机构留档）

1. 个别因素分析
2. 区域因素分析
3. 市场背景分析
4. 最高最佳使用分析
5. 评估方法选用
6. 估价测算过程及结果

资产评估报告声明

1、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。

2、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则；根据我们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承担相应的法律责任。

6、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

7、评估对象涉及的资产清单由委托方或被评估单位提供；所提供资料的真实性、合法性、完整性，是委托方和相关当事方的责任，若因委托方及被评估单位提供的资料失实导致评估结果失真而引起的责任，不属于本评估机构及资产评估师的责任范围。

8、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

9、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

10、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，评估报告使用者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论的影响。

11、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。

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解释评估结论, 应当认真阅读评估报告正文。

三门县人民法院:

我们接受贵单位的委托, 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, 采用市场法, 按照必要的评估程序, 对贵单位因司法处置涉及的三门县沿赤乡海山村段塘3号楼801室房产及室内物品在评估基准日2022年8月15日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要如下:

一、评估目的:

为委估资产司法处置提供价值参考依据。

二、评估范围及对象:

委估房地产为坐落在三门县沿赤乡海山村段塘3号楼801室房产及室内物品。

(详见评估明细表)

三、评估基准日:

2022年8月15日。

四、价值类型:

市场价值。

五、评估方法:

市场法、重置成本法。

六、评估结论:

三门县沿赤乡海山村段塘3号楼801室房产及室内物品于评估基准日2022年8月15日的评估值为608019元, (大写)人民币陆拾万捌仟零壹拾玖元。

七、特别事项说明:

1、委估房屋系预告登记房产, 可能会与初始登记面积存在差异, 与该面积差有关的事项由买受人自行负责, 提请相关报告使用人注意。

2、本次评估结论未扣除法院拍卖时产生的拍卖费、评估费、诉讼费等相关费用, 也未扣除原产权人拖欠的水电费等其它费用。

3、委托单位及资产占有方和其他相关人员提供的与评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，应对其提供资料的真实性、合法性和有效性负责，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

4、评估基准日后有效期以内资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整；如资产价格标准发生变化并对评估价产生明显影响时,应及时聘请评估机构重新确定评估价。

台州安信天一资产评估有限公司 Taizhou Anxin Tianyi Asset Appraisal Co. LTD

中国·浙江·台州

4th floor, No.314322 Shifu Rd, Baiyun Sub-Dist

台州市市府大道314-322号第四层

Taizhou Zhejiang China

电话Tel: (0576) 88551377 88550076 传真Fax: (0576) 88551189 邮编Post: 318000

台安天评报字(2022)第74号

资产评估报告

三门县人民法院:

台州安信天一资产评估有限公司(以下简称本公司)接受贵单位的委托,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,采用市场法,按照必要的评估程序,对贵单位因司法处置涉及的三门县沿赤乡海山村段塘3号楼801室房产及室内物品在2022年8月15日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、资产占有方及其他评估报告使用者

委托方为三门县人民法院;

资产占有方为林*龙、罗*琴;

委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

为委估资产司法处置提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估范围

委估资产为坐落在三门县沿赤乡海山村段塘3号楼801室房产及室内物品。房屋系预告登记房产,预告权利人林*龙、罗*琴的权利证明号为预20122038,预告权利人中国农业银行三门县支行的权利证明号为三预字(2012)第1418号。房屋建筑面积115.49平方米,土地使用权面积21.82平方米,土地使用期限为2010年3月26日至2080年3月25日,用途为城镇住宅用地/住宅;室内物品为1台立式格力空调、3台格力壁挂空调、1台油烟机、1组布艺沙发、1个功夫茶几、1组空气能热水器、4个床头柜及3张木床。

评估范围内的资产与委托评估的资产范围一致(详见评估明细表)。

2、他项权情况:

委估房屋系预告登记房产,预告权利人林*龙、罗*琴及中国农业银行三门县

县支行。

3、其他特殊情况：

委估房地产已被司法限制，限制单位杭州市公安局西湖区分局，登记日期2019年6月4日，查封文件杭西公（古）封字（2019）60327号；限制单位三门县人民法院，登记日期2021年3月25日，查封文件（2021）浙1022执恢203号之一。

4、瑕疵披露：

无。

5、委估资产基本情况

（1）楼层及朝向：

委估房屋位于第8层，总层数11层，朝南东灿。

（2）装修情况：

委估房屋属精装修：客餐厅地砖地面，乳胶漆墙面及吊顶；卧室地面木地板，墙面、顶棚乳胶漆，设有衣柜；厨房地砖地面，瓷砖墙面，集成吊顶，设有整体橱柜；卫生间地砖地面，瓷砖墙面，集成吊顶，设有淋浴房、马桶及洗脸盆等。

（3）位置及周边环境：

位于黄金海岸小区，该小区靠近沿浦路，交通一般。周边有便利店、饭店、银行等公共配套设施。周围整体环境较整洁，无明显空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染现象，距高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所较远；人文环境较好。



四、价值类型及定义

依据评估目的、市场条件及评估对象等因素，本评估项目选用的价值类型为市场价值。

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

本次资产评估基准日为 2022 年 8 月 15 日。该评估基准日为现场勘察日期，确定的理由是有利于保证评估结果有效地服务于本次评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项，准确地划定评估范围，准确高效地清查核验资产，合理地选取评估作价依据。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

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》（中华人民共和国主席令第46号，2016年）；
2. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《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》等法律法规；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《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. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）。
14. 《房地产估价规范》GB/T 50381-2015；
15. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

(三) 权属依据

委托单位三门县人民法院提供的不动产登记情况查询结果证明书等；

(四) 取价依据

1. 资产所在地的地价市场价格的调查资料；
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. 其他资料。

(五) 经济行为文件

三门县人民法院提供的(2022)台三法评委70号评估委托书、(2022)浙1022执1330号之一执行裁定书。

七、评估方法及说明

房地产估价常用的方法有市场比较法、成本法、收益法和假设开发法等几种方法。

根据委托方提供的房地产相关权属证明及其他资料,难以计算重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,故不宜采用重置成本法;委估资产即无稳定的出租性收入,亦难以收集到和评估对象类似的房屋租金案例和经营收益,故不宜采用收益法。

由于委估对象周边类似房地产交易活跃,市场依据充分,故可选用市场比较法。

依据《房地产估价规范》对估价方法选用的适用性相关规定,根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件,选用市场比较法为本次评估方法。

市场法(市场价格比较法),房地合一综合计价。

根据近期房地产交易实例,选择交易价格进行各项因素修正(包括区域因素、个别因素、时间因素和交易情况)及确定参照物价格,对调整后的参照物价格进行算术平均,确定委估房地产的单价,再乘以房屋建筑面积确定委估房地产现行市场价格。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

或:

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times \frac{(\dots\dots\dots)}{100} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)}$$

室内物品采用重置成本法进行评估测算。

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，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8月5日接受委托，于2022年8月15日现场勘查，法院工作人员到场，2022年8月23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，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托人的资产评估项目委托；
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）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，了解委估资产状况，并收集相关资料；
2. 审查核对委托人提供的有关资料，核实资产权属情况；
3. 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. 征求委托人意见；
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

2022年8月22日，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

1、资产持续使用假设。即本次评估假设评估基准日后，被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用。

2、公开市场假设。即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场上存在和成立。

3、交易假设。即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

4、国家宏观经济政策和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化，被评估单位主要管理人员、职工队伍、管理水平、主营业务无重大变化。

5、被评估单位对申报评估的资产拥有完整的所有权、管理权、处置权、收益权。

6、委托方及被评估单位提供的资料真实、合法、完整、有效。

7、评估报告仅用于评估报告书指明的评估目的。

在评估过程中，我们没有考虑将来可能出现的因拍卖、变卖抵（质）押物对评估价值的影响，也未考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响。对于由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资产价格的影响，评估结果中也未考虑。

十、评估结论

三门县沿赤乡海山村段塘3号楼801室房产及室内物品于评估基准日2022年8月15日的评估值为608019元，（大写）人民币陆拾万捌仟零壹拾玖元整。（详见评估明细表）

十一、特别事项说明

1、委估房屋系预告登记房产，可能会与初始登记面积存在差异，与该面积差有关的事项由买受人自行负责，提请相关报告使用人注意。

2、本次评估结论未扣除法院拍卖时产生的拍卖费、评估费、诉讼费等相关费用，也未扣除原产权人拖欠的水电费等其它费用。

3、本次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值，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。

4、委托单位及资产占有方和其他相关人员提供的与评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，应对其提供资料的真实性、合法性和有效性负责，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

5、评估基准日后有效期以内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；如资产价格标准发生变化并对评估价产生明显影响时，应及时聘请评估机构重新确定评估价。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估结论仅供本次评估目的使用，不得作为其他经济目的使用。

2、本评估报告依据法律、法规的有关规定发生法律效力。

以上资产评估结果有效期为壹年，即自2022年8月15日至2023年8月14日止。

3、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；

4、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；

5、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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日期为2022年8月23日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

台州安信天一资产评估有限公司

地 址：中国·浙江·台州

市府大道314-322号第四层



资产评估师签字及盖章：



资产评估师签字及盖章：



室内物品评估明细表

资产占有单位：林*龙、罗*琴 评估基准日：2022年8月15日 金额单位：人民币元

序号	机器设备名称及型号	生产厂家	单位	数量	生产日期	单价	重置价值	成新率	评估值	备注
1	立式空调 KFR-72LW/(72591)FNhAa-A3	格力	台	1	2017.09	6,580.00	6,580.00	38%	2,500.00	
2	壁挂空调 KFR-35GW/(35592)FNhAa-A3	格力	台	3	2017.07	3,100.00	9,300.00	20%	1,860.00	
3	油烟机 CXW-200-326C	名气电器	台	1		2,880.00	2,880.00	20%	576.00	
4	布艺沙发		组	1		3,280.00	3,280.00	20%	656.00	
5	功夫茶几 (含电热茶艺炉)		组	1		1,200.00	1,200.00	20%	240.00	
6	空气能热水器 RSJF-32/R-B	美的	组	1	2017.02	7,070.00	7,070.00	38%	2,687.00	
7	床头柜		个	4		190.00	760.00	20%	152.00	
8	木床 1.8米		张	1		1,680.00	1,680.00	20%	336.00	
9	木床 1.5米		张	2		1,530.00	3,060.00	20%	612.00	
10										
11										
12										
	合 计	*	*	15	*		35,810.00	*	9,619.00	