

资产评估报告

评估项目名称：周勇顺、周美青所有的坐落在台州市东京湾·康筑苑 4 幢 1 单元 2001 室及车房的房地产价值评估项目

委托方：台州市椒江区人民法院

评估方：台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）

评估人员：资产评估师

资产评估师

评估日期：二〇二〇年八月十日至二〇二〇年八月十二日

评估报告编号：宏诚评报字[2020]第 049 号

目 录

资产评估师声明	3
评估报告·摘要	4
评估报告·正文	6
一、委托方、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	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评定估算	9
十一、评估结论	11
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、资产评估报告附件	12
十五、资产评估报告日	12

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职业道德准则和资产评估执业准则编制。

(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。

(三) 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) 评估对象涉及的相关资料、各种数据由资产委托方，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人的责任。

(五) 本资产评估报告是根据已取得的资料及信息出具，依据同一标的资产的其他资料或信息可能得出的与本报告不一致的评估结果。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(九) 我们在执行本评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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。

(十) 我们与评估报告中的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，对相关当事方不存有偏见。

(十一) 我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行了必要的现场调查；我们已对评估对象及其所涉及的资产法律权属状况、法律权属资料给与必要的关注和查验；并对已经发现的问题进行了如实的披露。

(十二) 我们出具的评估报告中的分析、判断、结论受评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明的影响。评估报告使用者应当充分考虑上述影响。

台州市椒江区人民法院委估 资产价值评估项目 资产评估报告摘要

宏诚评报字[2020]第 049 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。

一、委托方、权利人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托方：台州市椒江区人民法院。

权利人：周勇顺、周美青。

本次评估报告使用人为委托方和法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

为台州市椒江区人民法院就申请执行人中国工商银行股份有限公司台州椒江支行与被执行人周勇顺、周美青借款纠纷一案所涉及的资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象：出让住宅用地/住宅价值。

2、评估范围：周勇顺、周美青所有的坐落在台州市东京湾·康筑苑4幢1单元2001室及车房的房地产。

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公允价值以外的价值（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

2020年8月11日（现场勘查日）。

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，台州市椒江区人民法院委托评估的周勇顺、周美青所有的坐落在台州市东京湾·康筑苑4幢1单元2001室及车房的房地产在评估基准日的评估价值为1,827,700.00（大写人民币壹佰捌拾贰万柒仟柒佰元整）。

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2020年8月11日到2021年8月10日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

台州市椒江区人民法院委估 资产价值评估项目 资产评估报告

宏诚评报字[2020]第 049 号

台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）接受台州市椒江区人民法院委托，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，对台州市椒江区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、委托方、权利人及其他报告使用人

本次资产评估的委托方：台州市椒江区人民法院。

权利人：周勇顺、周美青。

本次评估报告使用人为委托方和法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

为台州市椒江区人民法院就申请执行人中国工商银行股份有限公司台州椒江支行与被执行人周勇顺、周美青借款纠纷一案所涉及的资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象：出让住宅用地/住宅价值。

2、评估范围：周勇顺、周美青所有的坐落在台州市东京湾·康筑苑 4 幢 1 单元 2001 室及车房的房地产。具体如下：

(1) 区位状况

委估房地产坐落在台州市东京湾·康筑苑 4 幢 1 单元 2001 室，属周勇顺、周美青所有。台州市东京湾系由富尔达集团有限公司开发，位于台州市政府西北侧，中心大道与白云山路交界处，东为中心大道，南为白云西路，西为汴京街，北为东平路。建筑面积约 28 万平方米，分为沁泉苑、明月城、康筑苑及自由城，由 22 幢高层住宅组成，总户数约 1700 户。周边有湖滨小区、星洲小区等住宅区，居住氛围及人文环境较好。区域内基础设施完善，公共服务设施齐全，有医院、学校、银行网点等设施，有多条公交线路通过，公共交通、生活便捷度较好。

(2) 权利状况

根据台州市人民政府行政服务中心出具的证明编号 2020042100106、2020042100107《不动产登记情况查询结果证明书》，坐落：台州市东京湾·康筑苑 4 幢 1 单元 2001 室，权利人：周勇顺、周美青，共有情况：共同共有，不动产权证号：台房权证台字第 S0013706 号，台房权证台字第 S0013705 号/台开国用（2009）字第 00359 号，建筑结构：钢筋混凝土结构，使用期限：2003-04-08 至 2073-04-07。具体不动产情况如下：

序号	类型	面积 m ²	所在层/总层数	用途	不动产单元号
1	房地产	10.55/127.85	16/20	住宅用地/住宅	331001001004GB00837 F00040013

2		5.95/22.05	-1/20	城镇住宅用地/车房	331001001004GX00870 F00010365
---	--	------------	-------	-----------	----------------------------------

(3)实物状况

①委估房地产坐落在台州市东京湾.康筑苑4幢1单元2001室。东京湾.康筑苑4幢处于小区南门左侧第一幢，1单元2001室系东灿角。康筑苑4幢总层数20层（地上房屋共19层，地下车房1层），所在层次16层。钢筋混凝土结构。砼基础；梁、柱、砖墙承重；钢筋混凝土屋楼面；四周围护墙；外墙墙砖饰面。普通钢质进户门，铝合金窗，室内已装修。房型为三室二厅二卫一厨二阳台结构。进户门右侧朝南二卧室，东面卧室配有卫生间，西面卧室前有阳台；大厅居中，配有公卫；进户门左侧朝北，依次为餐厅、厨房，东北角有一卧室。卧室地面木砖贴面，墙面乳胶漆涂白，一级吊顶；大厅、餐厅地面地砖，墙面乳胶漆涂白，一、二级吊顶；厨房、卫生间地面地砖，墙面瓷砖，塑料扣板吊顶，其中：厨房配有成套厨柜，卫生间配有台盆、座便器、淋浴房或淋浴喷头。室外设有13人电梯一座，二户一梯；安全出口设有砼结构楼梯一副，水泥抹光踏步面，实木扶手，铁艺护栏。至现场勘查日，委估房地产系完好房，能正常使用，尚未腾空。

②地下一层车房1间，面积22.05 m²，室内净高2.2 m以下。

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

2020年8月11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、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理的规定〉（试行）》。

（二）评估依据

- 1、财政部发布的《资产评估基本准则》；
- 2、中国资产评估协会发布的《资产评估职业道德准则》、《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》、《资产评估执业准则—资产评估档案》、《资产评估执业准则—企业价值》、《资产评估执业准则—不动产》、《资产评估执业准则—机器设备》、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》等。

（三）权属依据

- 1、（2020）台椒法委评第208号《评估委托书》；
- 2、（2020）浙1002执5466号之三《执行裁定书》；
- 3、台州市人民政府行政服务中心出具的证明编号2020042100106、2020042100107《不动产登记情况查询结果证明书》。

(四) 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、市场法及收益法等，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) 估价对象所处区域类似住宅绝大部分为产权人自己居住使用，不宜采用收益法；(2) 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；(3) 估价对象为市场化商品房，房地整体合一，不宜房地分离测算，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；(4) 估价对象有类似房地产交易实例，结合估价对象的特点及本次估价目的，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2020年8月10日开始，2020年8月12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

2020年8月12日，正式出具评估报告。

九、评估假设

- 1、评估委托方对其所提供的资料及相关资料、各种数据真实可靠。
- 2、评估对象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。
- 3、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基本保持稳定，且房地产买卖符合国家法律规定。

十、评定估算

经市场调查与询证，台州市东京湾2019年9月~2020年8月市场房价走势如下：

单位：元

序号	年份/月份 (元/ m ²)					
	2019年9月	2019年10月	2019年11月	2019年12月	2020年1月	2020年2月
1	14,923.00	14,792.00	14,380.00	14,391.00	14,390.00	14,574.00
2	15,086.00	15,032.00	14,803.00	14,918.00	14,811.00	14,775.00
3	2020年3月	2020年4月	2020年5月	2020年6月	2020年7月	2020年8月
4	15,086.00	15,032.00	14,803.00	14,918.00	14,811.00	14,775.00

1、委估房地产坐落在台州市东京湾.康筑苑4幢1单元2001室(16/20、朝南、普装)

2、选取比较对象

- A、邻近相似台州市东京湾.沁泉苑6幢1单元201室(1/20、朝南、普装)
- B、邻近相似台州市东京湾.沁泉苑6幢1单元501室(4/20、朝南、精装)
- C、邻近相似台州市东京湾.自由城1幢911室(9/19、朝南、普装)

交易实例情况表

交易实例	交易实例			委估房产
	A	B	C	
价格(元/ m ²)	10,458.00	14,122.00	15,021.00	
交易日期	2020年2月	2020年6月	2020年6月	2020年8月
面积(m ²)	134.63	137.02	37.08	127.85

3、进行个别因素修正

个别因素修正表

个别因素	交易实例		
	A	B	C
周边设施配套度	10	10	10
交通便捷度	10	10	10
自然环境	10	10	10

社区环境	10	10	10
噪音及各种干扰	10	10	10
所在位置	9	9	11
楼层	3	4	7
朝向	10	10	10
房屋布局	10	10	9
装修情况	10	12	10

交易实例 A 个别因素修正系数=92/100

交易实例 B 个别因素修正系数=95/100

交易实例 C 个别因素修正系数=97/100

4、进行交易时间修正

交易实例 A 时间修正系数=99/100

交易实例 B 时间修正系数=101/100

交易实例 C 时间修正系数=101/100

5、计算委估房地产的初步价格

$A=10458 \times (100/92) \times (100/99) = 11482$ (元)

$B=14122 \times (100/95) \times (100/101) = 14718$ (元)

$C=15021 \times (100/97) \times (100/101) = 15332$ (元)

6、采用算术平均法求的委估房地产评估值

则委估房地产单价= $(11482+14718+15332) \div 3 = 13,844.00$ (元/m²)

委估房地产评估价值= $13844 \times 127.85 = 1,770,000.00$ (元, 取整)

7、4幢1单元2001室车房

车房按房价折价评估。

4幢1单元2001室车房评估值= $(13844/4) \times 84\%$ (楼层调整系数) $\times 90\%$ (环境调整系数) $\times 22.05 = 57,700.00$ (元, 取整)

十一、评估结论

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, 确定台州市椒江区人民法院委托评估的周勇顺、周美青所有的坐落在台州市东京湾·康筑苑4幢1单元2001室及车房的房地产在评估基准日的评估价值为1,827,700.00 (大写人民币壹佰捌拾贰万柒仟柒佰元整), 具体详见下表:

周勇顺、周美青所有的房地产评估明细表

单位: 元

序号	产权证号	建筑物位置	建筑结构	面积(m ²)	评估价值	备注
1	不动产权证号: 台房权证台字第 S0013705	台州市东京湾· 康筑苑4幢1单 元2001室	钢筋混 凝土结 构	10.55	1,770,000.00	住宅用地 /住宅
				127.85		
2	S0013706号/台 开国用(2009) 字第00359号	台州市东京湾· 康筑苑4幢1单 元2001室车房		5.95	57,700.00	城镇住 宅用地 /车房
				22.05		
	合计				1,827,700.00	

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、任何有关评估对象运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规等。
- 3、本次评估未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及其他不可抗拒因素对评估对象评估结果的影响。

4、此报告仅供委托方参考，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

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、未征得本评估机构同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 8 月 11 日到 2021 年 8 月 10 日止。

十四、评估人员

李丛笑	资产评估师
郑爱聪	资产评估师

十五、评估报告附件

- 1、(2020)台椒法委评第 208 号《评估委托书》复印件；
- 2、(2017)浙 1002 执 5466 号之三《执行裁定书》复印件；
- 3、台州市人民政府行政服务中心出具的证明编号 2020042100106、2020042100107《不动产登记情况查询结果证明书》复印件；
- 4、委估房地产现场勘查作业表；
- 5、委估房地产照片；
- 6、资产评估机构营业执照复印件；
- 7、台州市财政局备案公告（台财企备案[2018]3 号）复印件
- 8、评估人员资格证书复印件。

台州宏诚资产评估事务所（普通合伙）

报告日期：二〇二〇年八月十二日

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）