

本资产评估报告根据中国资产评估准则编制  
人民法院委托司法执行资产处置参考价目的资产评估报告

台州市椒江区人民法院  
拟进行财产处置而涉及  
徐、潘江兴所有的相关不动产  
资产评估报告

中天评司报[2022]第 051 号

台州中天资产评估有限公司

二〇二二年十月二十五日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020047202200264
合同编号:	pgywxy20220313
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中天评司报[2022]第051号
报告名称:	台州市椒江区人民法院拟进行财产处置而涉及徐、潘江兴所有的相关不动产资产评估报告
评估结论:	1,662,000.00元
评估机构名称:	台州中天资产评估有限公司
签名人员:	周路平 (资产评估师) 会员编号: 33110032 郝凌凌 (资产评估师) 会员编号: 33170016
 (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10月27日

## 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。

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资产评估报告的使用人。

四、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。

五、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。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人和申请执行人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

八、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。

九、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。

十、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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

台州中天资产评估有限公司接受台州市椒江区人民法院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持客观、独立、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，为台州市椒江区人民法院拟进行财产处置涉及的徐 潘江兴所有的相关不动产在 2022 年 10 月 11 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及结论摘要如下：

- 一、 委托人：台州市椒江区人民法院
- 二、 申请执行人：徐
- 三、 被执行人：潘江兴
- 四、 评估目的：为委托人拟进行财产处置提供价值参考
- 五、 评估对象和评估范围

评估对象为台州市椒江区人民法院拟进行财产处置而涉及徐 潘江兴所有的相关不动产，评估范围为位于台州市下洋潘小区 34 幢 2 单元 301 室的不动产。本次委估不动产简单装修，水电齐全，能正常使用。

- 六、 价值类型：市场价值
- 七、 评估基准日：2022 年 10 月 11 日
- 八、 评估方法：市场法
- 九、 评估结论

在本报告揭示的假设前提条件基础上，于评估基准日 2022 年 10 月 11 日，委估不动产的评估价值合计为 1,662,000.00 元（大写人民币壹佰陆拾陆万贰仟元整）。

该评估结论仅在资产评估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，评估结论使用有效期为 2022 年 10 月 11 日至 2023 年 10 月 10 日。

### 九、特别事项说明

特别事项说明详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

十、资产评估报告日：2022年10月25日。

（以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解和使用  
评估结论，应当阅读资产评估报告正文。）



# 资产评估报告

中天评司报[2022]第 051 号

台州市椒江区人民法院：

台州中天资产评估有限公司接受贵院的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，为台州市椒江区人民法院拟进行财产处置涉及的徐 、潘江兴所有的相关不动产在 2022 年 10 月 11 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、相关当事人和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人：台州市椒江区人民法院

(二) 申请执行人：徐

(三) 被执行人：潘江兴

(四) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用者限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据《浙江省台州市椒江区人民法院评估委托书》（（2022）台椒法委评第 331 号），本次评估目的系为台州市椒江区人民法院拟进行财产处置提供价值参考。

## 三、评估对象及评估范围

评估对象为台州市椒江区人民法院拟进行财产处置而涉及徐 、潘江兴所有的相关不动产，评估范围为位于台州市下洋潘小区 34 幢 2 单元 301 室的不动产。本次委估不动产水电齐全，能正常使用。

委估不动产位于台州市下洋潘小区，东接开元小区，西临东环大道，南至纬一路，北至开元路。周边交通较为便利，分布有中国光大银行、香溢大酒店、台州书生小学等，商业氛围较好，人流量较大。

委估不动产位于 3 层，总层数 6 层，建筑面积 148.77 m<sup>2</sup>，结构为钢混结构，规划用途为住宅。土地使用期限 2005 年 3 月 15 日至 2075 年 3 月 14 日，土地用途住宅用地。另有三层违章面积 3.81 平方米，6 号附属用房超建 22.14 平方米，共计违章面积 25.95 平方米。



委托方未提供不动产权证。该不动产共同共有，权利人：徐 、潘江兴。朝向为南，房屋结构为钢混，内部装修为简装。本次委估不动产水电齐全，能正常使用。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用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

本资产评估报告的评估基准日为 2022 年 10 月 11 日。

#### 六、评估依据

##### (一) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令(2016)第46号)；
2. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释(2004)16号)；
3. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发(2007)5号)；
4. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释(2009)16号)；
5. 《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》(法释(2011)21号)及实施有关问题的通知(法释(2012)30号)；
6. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释(2016)18号)；
7. 《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》(2015年修订)；
8. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号)；
9. 《浙江省司法鉴定管理条例》(2009年6月3日浙江省第十一届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；
10. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释(2018)15号)；
11. 《人民法院委托评估工作规范》(法办(2018)273号)；
12. 《关于进一步规范司法鉴定工作若干事项的意见》(浙司(2014)69号)；

13. 《中华人民共和国土地管理法》（全国人大 2004 年 8 月 28 日通过）；
14. 《中华人民共和国城市不动产管理法》（全国人大 1994 年 7 月 5 日通过）；
15. 《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》（1990 年 10 月 19 日国务院第 55 号令）；
16. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

#### (二) 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. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
6. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
11. 《人民法院委托司法执行司法鉴定资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14 号）；
12. 《不动产估价规范》（国家标准 B/T50291-2015）；
13. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）。

#### (三) 权属依据

1. 《浙江省台州市椒江区人民法院评估委托书》（（2022）台椒法委评第 331 号）。
2. 不动产登记情况查询结果证明书；
3. 其他相关证明资料。

#### (四) 行为依据

1. 《浙江省台州市椒江区人民法院评估委托书》（（2022）台椒法委评第 331 号）。
2. 《台州市椒江区人民法院执行裁定书》（（2020）浙 1002 执 5760 号之三）

#### (五) 取价依据及参考资料

1. 评估专业人员对资产核实、勘察、分析等所搜集的佐证资料；
2. 评估人员现场查勘和市场调查取得的与估价相关的资料；



3. 互联网资料。

## 七、评估方法

根据本次评估目的，结合委估资产的实际情况及可能收集到的数据和资料，确定采用市场法评估委估不动产的市场价值。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

具体操作如下：

### 1. 参照物的选定

在进行市场调查的基础上，选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的不动产作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

### 2. 因素修正调整计算

根据待估不动产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为三类：交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正（分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正）。修正计算公式为：

待估不动产比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正系数

(1) 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常不动产价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差；

(2) 交易日期修正，采用不动产价格指数的变动率来分析计算交易日期对房屋价格的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格；

(3) 不动产状况修正，包括区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。其中：

区位状况修正，包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、区域规划等。由于不同用途的不动产，影响其价格的区位状况也不同，区位状况修正的具体内容根据估价对象的用途分别确定。

权益状况修正，包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保

物设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

实物状况修正，实物状况调整的内容包括建筑规模、楼层、新旧程度、面积因素、装修情况、功能布局、物业管理、建筑结构、设施设备等等。

### 3. 评估值的确定

经测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估单价，再以建筑面积乘以评估单价得出委估房产评估价值。

## 八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告，具体过程如下：

### （一）接受委托

1. 依据《浙江省台州市椒江区人民法院评估委托书》（（2022）台椒法委评第 331 号），在分析独立性、业务胜任能力等方面均能胜任的情况下，依法承接本次评估项目；

2. 委派评估专业人员并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

### （二）核实资产与验证资料

1. 根据法院的司法评估委托书和实地了解的情况，由委托人确定本次评估范围；

2. 评估专业人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料；

(1) 听取有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

(2) 根据委托人确认的评估范围，整理评估明细表；

(3) 现场检查核实资产与验证相关评估资料，对评估范围内的资产进行了现场查勘和核实，现将情况简要说明如下：

根据评估委托书，结合委估不动产特点，会同法官等相关人员，核实不动产面积、装修等情况；并对评估对象拍照，填写现场勘查笔录。

### （三）评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过中介机构、互联网及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

### （四）编写资产评估报告与内部审核





汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结论。汇总编写资产评估报告及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并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。

#### （五）提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

### 九、评估假设

#### （一）交易假设

假定待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

#### （二）公开市场假设

1. 自愿的卖主和买主，地位是平等的；
2. 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；
3. 待估资产可以在公开市场上自由转让；
4. 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

#### （三）使用方式假设

假设被评估资产处置后将移地并按原用途正常持续使用。

#### （四）宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

除以上四条假设外，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、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产。

根据资产评估的要求，资产评估机构和资产评估师与评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

### 十、评估结论

在本报告揭示的假设前提条件基础上，于评估基准日 2022 年 10 月 11 日，委估不动产的评估价值合计为 1,662,000.00 元（大写人民币壹佰陆拾陆万贰仟元整）。



该评估结论仅在资产评估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，评估结论使用有效期为 2022 年 10 月 11 日至 2023 年 10 月 10 日。

## 十一、特别事项说明

(一) 本评估机构资产评估师于 2022 年 10 月 11 日执行现场调查程序，并会同经办法官对委估不动产相关信息进行确认，相关当事人未到现场。

(二) 截至评估基准日，委托方未提供不动产权证。本次评估以委托方提供的不动产登记情况查询结果证明书上记载的有关不动产信息为准。

(三) 评估结论为委估不动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资产处置费用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。

(四) 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。

提请报告使用者关注上述事项对评估结果和本次经济行为的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制：

(一) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意，资产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。

(二) 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。

(三) 除委托人、资产评估委托书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。

(四) 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评估对象可实现价格的保证。

### 十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2022 年 10 月 25 日。

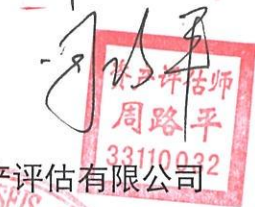
评估机构负责人：



资产评估师：



资产评估师：



台州中天资产评估有限公司



二〇二二年十月二十五日

# 不动产评估明细表

委托人：台州市椒江区人民法院

评估基准日：2022年10月11日

单位：人民币元

序号	产权所有人	共有情况	房屋所有权证号码	不动产坐落地	所在层次/总层数	规划用途	建筑结构	类型	国有土地使用证号码	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地权利性质	土地使用期限	土地用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值	备注			
1	徐潘江兴	按份共有	台房权证台字第816604号、台房权证台共字第081449号	台州市下洋潘小区34幢2单元301室	3/6	住宅	钢混结构	房地产	台开国用(2005)字第A0456号	33	出让	2005年3月15日至2075年3月14日	住宅用地	148.77	10,500.00	1,562,000.00				
2				台州市下洋潘小区34幢2单元301室	3/6	住宅								3.81	5,300.00	20,000.00	违章			
3				台州市下洋潘小区34幢6号附属用房	1/6	车库								22.14		80,000.00	超建			
合 计																			1,662,000.00	





不动产登记情况查询结果证明书

证明编号: 2022051300067

根据 台州市椒江区人民法院 申请人提出的查询申请, 经查询, 结果如下:

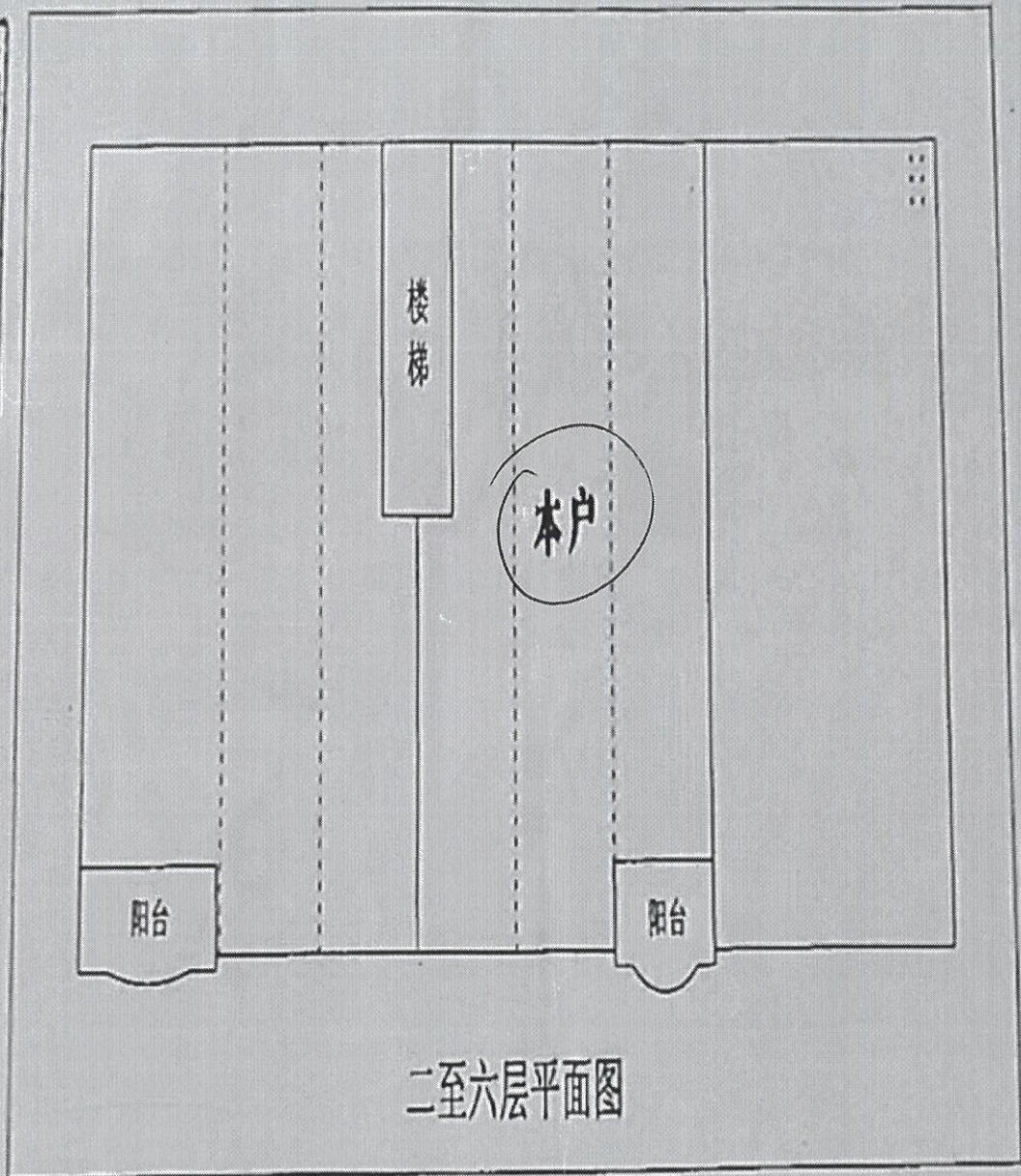
查询目的 或用途	信息查询			查询范围	台州市区
索引方式	潘江兴(				
本次不动产信息查询共 <u>6</u> 条记录, 详情如下表:					
记录 1					
自然状况	坐落	台州市下洋潘小区34幢2单元301室			
	面积	33/148.77			
	用途	住宅用地/住宅			
权利人		徐, 潘江兴			
权利内容	共有情况	按份共有			
	不动产权证号	台房权证台共字第081449号, 台房权证台字第816604号/台开国用(2005)字第A0456号			
	不动产单元号	331001003001GB00228F00340007			
	类型	房地产			
	性质	出让/存量房产			
	使用期限	2005-03-15至2075-03-14			
其他状况		登记日期: 2005-05-19			
附记		注: 另有三层违章面积3.81平方米, 6号附属用房超建22.14平方米, 共计违章面积25.95平方米. 2005年3月14日分割所得.			
查封登记情况	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号
	司法限制	温岭市公安局		2017-06-05	温公封通/解封通字(2017)5220号
	司法限制	台州市椒江区人民法院		2018-03-13	(2018)浙1002执1450号
	司法限制	台州市椒江区人民法院		2018-04-02	(2018)浙1002民初2891号
	司法限制	台州市椒江区人民法院		2018-09-17	(2018)浙1002执4431号
	司法限制	台州市椒江区人民法院		2018-10-19	(2018)浙1002执5226号之一
	司法限制	台州市椒江区人民法院		2018-10-29	(2018)浙1002执5321号
	司法限制	台州市椒江区人民法院		2018-10-30	(2018)浙1002执5321号
	司法限制	台州市路桥区人民法院		2019-05-15	(2019)浙1004执1903号
	司法限制	台州市路桥区人民法院		2019-05-30	(2019)浙1004执1931号
	司法限制	台州市椒江区人民法院		2020-10-28	(2020)浙1002执4622号
抵押权设定情况	权利人	抵押方式	债权数额(万元)	登记日期	债务履行期限
	浙江稠州商业银行股份有限公司台州分行	最高额抵押	149.1	2015-04-16	2015-04-15至2018-04-14
					以下空白
预告登记情况	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期	





房屋坐落：下洋潘小区34幢东3至东8

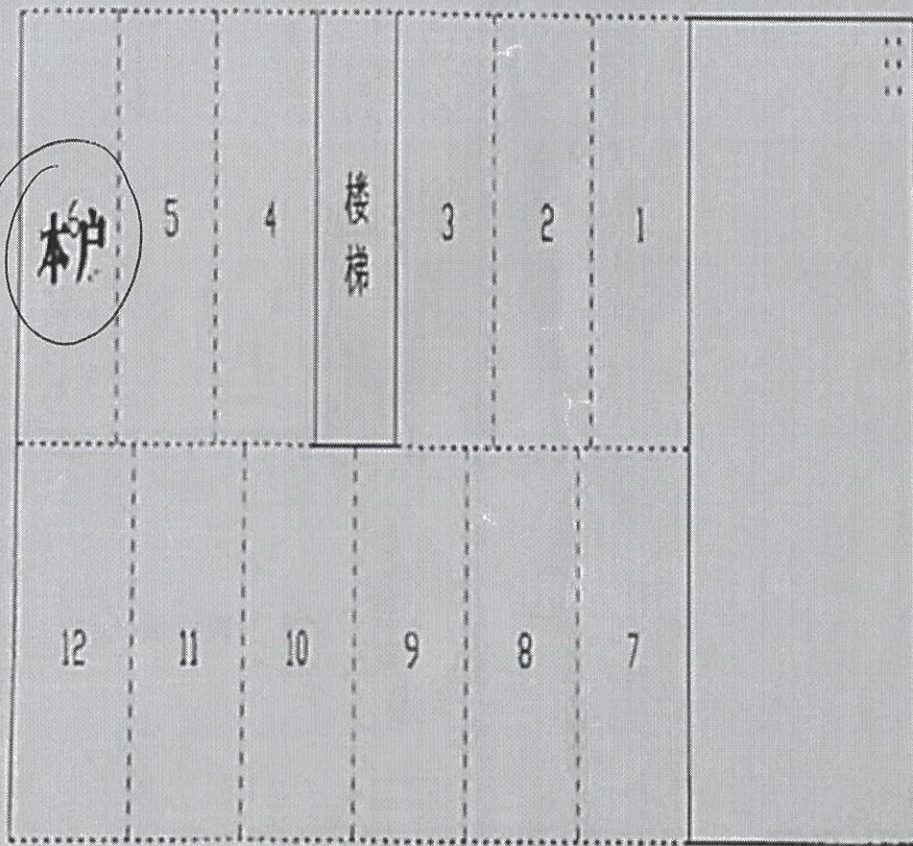
台州市房产管理处  
房屋所有权登记簿  
骑缝章  
(二)



二至六层平面图



房屋坐落：下洋潘小区34幢东3至东8



注：附属用房仅以所提供的图纸进行分割，实地未进行分割

附属用房平面图

本复印件与  
台州市自然  
202