

# 房地产估价报告

估价项目名称：吴光波位于贵州省榕江县古州镇城北新区  
万都富宇国际 3 栋 1 单元 18-3 室房地产  
市场价值估价报告

估价委托人：浙江省平阳县人民法院

房地产估价机构：温州正大土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：潘专长（注册号：3320150005）

赵品晓（注册号：3320000076）

估价报告出具日期：2019 年 6 月 18 日

房地产估价报告编号：浙温正大房估司字【2019】第 022 号

## 目 录

第一部分 致委托方函.....	4
第二部分 注册房地产估价师声明.....	5
第三部分 估价假设和限制条件.....	7
第四部分 房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价对象.....	9
四、估价目的.....	10
五、价值时点.....	10
六、价值类型与定义.....	10
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、估价人员.....	13
十二、估价作业日期.....	13
十三、估价报告应用的有效期.....	13
第五部分 房地产估价技术报告（略）.....	14
第六部分 附 件.....	14

- 1、《浙江省平阳县人民法院执行案件评估委托书》复印件
- 2、《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象实景照片
- 5、《估价机构资质证书》复印件
- 6、《估价机构营业执照》复印件
- 7、《注册房地产估价师证书》复印件

## 第一部分 致委托方函

浙江省平阳县人民法院：

本公司受贵院委托，我们于 2019 年 6 月 14 日指派专业估价人员对坐落于贵州省榕江县古州镇城北新区万都富宇国际 3 栋 1 单元 18-3 室居住房地产公开市场价值进行评估。

1、估价对象：坐落于贵州省榕江县古州镇城北新区万都富宇国际 3 栋 1 单元 18-3 室，其所在小区四至为：东临无名路，南临新一中路，西临福泰·东方新城，北临中心大道。建筑面积：164.9 m<sup>2</sup>，分摊建筑面积：30.41 m<sup>2</sup>。

2、估价目的：为司法拍卖（变卖）提供参考依据，而评估房地产的市场价值。

3、价值时点：2019 年 6 月 5 日（根据委托书确定）

4、估价结果：估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的公开市场价值为：单价：人民币 4000 元/m<sup>2</sup>，大写：每平方米人民币肆仟元整；总价：人民币 660000 元，大写：人民币陆拾陆万元整。

（本报告估价结果受估价的假设和限制条件制约）

特此函告贵方！

温州正大土地房地产估价有限公司

法定代表人：应小玲

二〇一九年六月十八日

## 第二部分 注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师赵品晓、潘专长已于 2019 年 6 月 14 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性调查的责任，不承担调查确认相关权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本评估报告提供重要的专业帮助。
- 7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、可靠性、完整性负责。
- 8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象公开正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。
- 9、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本

估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

10、本估价报告由温州正大土地房地产估价有限公司负责解释。

11、参加本次估价的注册房地产估价师人员：

**注册房地产估价师：**

**注册房地产估价师：**

## 第三部分 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件：

1、本估价报告中涉及估价对象的房地产权利状况，系采用了委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件等相关资料，其真实合法权利状况应以房屋产权管理部门及国土资源局档案记载为准。

2、本估价报告中涉及估价对象其现状用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况。

5、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；

6、估价对象的价值时点状况与实地查勘状况一致。

7、本报告中的房地产市场价格是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

8、本估价结果未考虑未来处置风险；委托方在确定拍卖底价时建议考虑强制处分因素和市场状况因素予以适当扣减，本估价结果不包括买卖佣金和办理温州市不动产登记信息查询记录、土地使用权证所需的一切税费；

### 二、估价的限制条件：

1、本估价报告为委托人提供房地产市场价格参考，仅作司法鉴定依据，不得作其它用途使用，否则，估价结果将失效。

2、我们仅对估价对象房地产作一般性查勘，估价人员不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。

3、本次估价结果已包含估价对象占用范围内的土地使用权价值；

4、本估价报告中估价对象市场价值已包含其室内固定装饰装修价值，不包括室内可移动的装饰装修、空调及家具等市场价值。提请报告使用人注意。

5、本估价报告必须在报告应用有效期内使用。否则，本估价结果无效。

6、未经本公司同意，本估价报告不得向估价委托人和按规定报送的有关部门外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

7、本估价报告书壹式陆份，委托人伍份，本机构存档壹份；



## 第四部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人：

委 托 人：浙江省平阳县人民法院

评估督办人：陈晖

联系电话：63884665

### 二、估价机构：

估价机构名称：温州正大土地房地产估价有限公司

法定代表人：应小玲

地址：温州市东港路盛德大厦 803 室北首

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2007]006 号

有效期限：2019 年 1 月 31 日至 2022 年 1 月 31 日

联系电话：0577-88116633

### 三、估价对象：

#### 1、房地产区位状况：

估价对象座落于贵州省榕江县古州镇城北新区万都富宇国际 3 栋 1 单元 18-3 室，其所在地四至：东临无名路，南临新一中路，西临福泰·东方新城，北临中心大道。周边居住配套设施较为齐全，基本满足周边居民的日常需求，区域内有榕江第一中学等教育机构，道路平坦，交通较便利。

#### 2、房地产实物状况：

根据现场察勘和查阅相关资料：

估价对象所在万都富宇国际，本估价对象位于其中 3 栋 1 单元 18-3 室，二梯三户，建筑面积为 164.9 m<sup>2</sup>。估价对象目前室内格局为：四室（二南二北）二卫一厅一厨一阳

(南)，未入室。

截止目前，经估价人员现场查勘，估价对象现维护使用状况一般，附件部分照片为估价人员实地拍摄的照片。

### 3、房地产权益状况：

产权人尚未领取《不动产权证》，根据《不动产登记资料查询结果证明》编号（2019）9号记载，房屋坐落：贵州省榕江县古州镇城北新区万都富宇国际3栋1单元18-3室，预告登记权利人：吴光波，单独所有，商品房，建筑面积为164.9m<sup>2</sup>，套内建筑面积为134.49m<sup>2</sup>，分摊建筑面积为30.41m<sup>2</sup>，预告登记时间：2016年12月28日，预告登记证明号：201601809。

### 四、估价目的：

为司法拍卖（变卖）提供参考依据，而评估房地产的市场价值。

### 五、价值时点：

依据评估委托合同确定价值时点为2019年6月5日。

### 六、价值类型与定义：

根据估价对象及委托方的要求，本评估报告的估价是在目前状况下，于价值时点的房地产市场价格。

市场价值定义：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

### 七、估价依据：

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》；

- (3) 《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》；
- (4) 《中华人民共和国物权法》；
- (5) 《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》。

## 2、本次估价采用的技术规程

- (1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
- (2) 国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；
- (3) 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014 《城镇土地估价规程》；

## 3、委托方提供的有关资料

(1) 浙江省平阳县人民法院（2019）平法委评字第 58-3 号《浙江省平阳县人民法院执行案件评估委托书》；

(2) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件；

(3) 委托方提供的其它相关资料。

## 4、估价人员调查收集的其他相关资料

- (1) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 八、估价原则：

根据房地产估价有关规范规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。即估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不带着自己的情感、喜恶和偏好，不偏袒相关当事人中的任何一方，按照事物的本来面目，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，坚持原则，公平正直，

实事求是地进行估价。

## 2、合法原则

遵循合法原则，即要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值，以估价对象的合法占有，合法使用、合法收益、合法处分为前提。

## 3、价值时点原则

由于影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。随着时间流逝，房地产自身状况也在发生变化。价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。即根据在该价值时点时，估价对象的实物、权益、区位状况，所处市场环境、国家地方有关房地产业政策等因素影响下，所确定的估价对象价值。

## 4、替代原则

替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常市场价格。

## 5、最高最佳利用使用原则

遵循最高最佳使用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用，即指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分的合理论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

## 九、估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对同区域内同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际，决定本次估价采用比较法进行估价测算，根据替代原则，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行交易情况修正及市场状况、房地产状况的调整，以此估算得出估价对象的房地产比准价格，其计算公式为：

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。

然后根据以上方法估算得出估价对象的房地产比准价格结合房屋建筑面积后综合确定估价对象的房地产客观合理的价值。

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### **十、估价结果：**

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，经过全面细致的测算，确定位于贵州省榕江县古州镇城北新区万都富宇国际 3 栋 1 单元 18-3 室居住房地产，在价值时点 2019 年 6 月 5 日的公开市场价值为：单价：人民币 4000 元/m<sup>2</sup>，大写：每平方米人民币肆仟元整；总价：人民币 660000 元，大写：人民币陆拾陆万元整。

#### **十一、估价人员：**

报告撰写人：潘专长

注册房地产估价师：潘专长

注册号：3320150005

报告复核人：赵品晓

注册房地产估价师：赵品晓

注册号：3320000076

#### **十二、估价报告作业日期：**

2019 年 6 月 5 日至 2019 年 6 月 18 日

#### **十三、估价报告应用的有效期：**

本估价报告应用的有效期为壹年，自报告出具日算起。即 2019 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 17 日内有效。

## 第五部分 房地产估价技术报告（略）

（估价技术报告仅供估价机构存档和有关管理部门查阅）

## 第六部分 附件

- 1、《浙江省平阳县人民法院执行案件评估委托书》壹份 复印件；
- 2、《不动产登记资料查询结果证明》壹份 复印件；
- 3、估价对象的位置图；
- 4、估价对象实景照片；
- 5、《估价机构营业执照》复印件；
- 6、《估价机构资质证书》复印件；
- 7、《房地产估价师注册证书》复印件。

（以下空白）