

房地产估价报告

估价报告编号：瑞安房评字（2020）第 10629 号

估价项目名称：潘成器、林尹倩位于瑞安市安阳街道罗阳大厦 D 幢
裙房二单元 102、103 室的住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：浙江省瑞安市人民法院

房地产估价机构：瑞安市安阳房地产评估事务有限公司

注册房地产估价师：王焕龙（注册号：3320070036）

张东（注册号：3320200023）

估价报告出具日期：2020 年 7 月 18 日

致估价委托人函

浙江省瑞安市人民法院：

受贵院的委托，我们于 2020 年 7 月 10 日指派专业估价人员对坐落于瑞安市安阳街道罗阳大厦 D 幢裙房二单元 102、103 室住宅房地产的公开市场价值进行了评估。

1、估价目的：为浙江省瑞安市人民法院执行司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

2、估价对象：潘成器、林尹倩共同共有产权的、坐落于瑞安市安阳街道罗阳大厦 D 幢裙房二单元 102、103 室的两间住宅房地产，建筑面积合计 84.15 平方米，其中 102 室建筑面积 43.02 平方米、103 室建筑面积 41.13 平方米；土地使用权面积合计 9.82 平方米，其中 102 室土地使用权面积 5.02 平方米、103 室土地使用权面积 4.8 平方米；权利类型为宅基地使用权/房屋（构筑物）所有权，用途为农村宅基地/住宅，权利性质为批准拨用/其它，权利状态为现状，限制信息为房产有查封有抵押。包含室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、墙砖、乳胶漆、木地板、吊顶等），但未考虑房屋室内可移动的设施、设备及家俱的价值。

3、价值时点：2020 年 7 月 10 日（现场查勘日）。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法。

6、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》、《中华人民共和国资产评估法》、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，确定估价对象在价值时点的公开市场价值合计为人民币壹佰贰拾万元整（¥1,200,000.00），其中：

①102 室建筑面积 43.02 平方米，估价结果为人民币陆拾万元整（¥600,000.00，单价：13947 元/m²）；

②103 室建筑面积 41.13 平方米，估价结果为人民币陆拾万元整（¥600,000.00，单价：14588 元/m²）。

特别提示：

①报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

②根据房地产估价规范司法拍卖估价中不应包括原有的担保物权和其他优先受偿款，所以本次评估不考虑抵押、租赁、查封等价值影响因素。

③本次估价结果未考虑办理不动产权证书所需的一切税费和拍卖佣金，也未考虑交易过程中产生的税费及可能存在的水、电、物业等欠费。

④根据委托方提供的《瑞安市不动产登记信息查询记录》（编号：20200511-1012857）并结合估价人员现场勘察，估价对象位于第一层，层高约 5.2 米，102 室、103 室及 104 室之间的隔墙均已打通且合并装修，使用为“零下茶社”；另外，估价对象室内自行装修分隔成两层，装修后第 1 层层高 2.3 米、第 2 层层高 2.5 米，报告使用者应予以关注。

⑤《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》第二十三条：当事人或利害关系人对本评估报告结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过瑞安市人民法院向我公司书面提出。

特此函告。

瑞安市安阳房地产评估事务所有限公司

法定代表人：

2020 年 7 月 18 日

目录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 报告的假设条件.....	2
(二) 报告的使用限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托方.....	4
(二) 估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘日期.....	10
(十三) 估价作业日期.....	10
四、附件.....	11
1、估价对象位置示意图；2、估价对象实地拍摄照片；3、估价对象权属证明复印件；	
4、委托方执行案件评估委托书；5、估价机构备案证书复印件；6、估价机构营业执照复	
印件；7、估价师注册证复印件。	

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本公司估价人员王焕龙于 2020 年 7 月 10 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、估价委托人对所提供或陈述情况的合法性、真实性、完整性及所引起的后果负责，估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

参加本次估价的注册房地产估价师（签名、盖章）：

房地产估价师王焕龙（注册证书号 3320070036）

房地产估价师张东（注册证书号 3320200023）

二、估价的假设和限制条件

（一）报告的假设条件

1、一般假设

（1）本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

（2）本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：本估价项目不存在尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设：本估价项目设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，故本估价报告无背离事实假设。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间一致，不动产权信息登记的权利人、名称和地址一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料齐全，故本估价报告无依据不足假设。

（二）报告的使用限制条件

1、本次估价报告和估价结果仅为估价委托人在上述已有假设条件下，为本次估价目的提供参考依据，不得用做其它用途。如果擅自将估价报告用于其他估价目的，本估价机构及估价人员不承担相应责任。

2、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估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2020 年 7 月 18 日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

三、估价结果报告

(一) 估价委托方

委托单位：浙江省瑞安市人民法院

(二) 估价机构

名称：瑞安市安阳房地产评估事务所有限公司

住所：浙江省瑞安市安阳街道交通大厦 5 层

统一社会信用代码：913303817844110692；法定代表人：王焕龙

备案等级：贰级；证书编号：浙建房估证字[2006]005 号；有效期：2022-12-04

(三) 估价目的

估价目的为浙江省瑞安市人民法院执行司法处置提供参考依据而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象坐落于瑞安市安阳街道罗阳大厦 D 幢裙房二单元 102、103 室，建筑面积合计 84.15 平方米，其中 102 室建筑面积 43.02 平方米、103 室建筑面积 41.13 平方米；权利类型为宅基地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为批准拨用/其它。包含室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、墙砖、乳胶漆、木地板、吊顶等），但未考虑房屋室内可移动的设施、设备及家俱的价值。

2、权益状况

委托方提供的《瑞安市不动产登记信息查询记录》（编号：20200511-1012857）及《不动产权证书》载明：

①坐落地址瑞安市安阳街道罗阳大厦 D 幢裙房二单元 102 室；《不动产权证书》编号：浙（2017）瑞安市不动产权第 0040809 号；权利人：潘成器、林尹倩；共有情况：共同共有；登记日期：2017 年 10 月 21 日；面积：土地使用权面积 5.02 m²/房屋建筑面积 43.02 m²；用途：农村宅基地/住宅；权利类型：宅基地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性

质：批准拨用/其它；权利状态：现状；限制信息：房产有查封有抵押。

②坐落地址瑞安市安阳街道罗阳大厦 D 幢裙房二单元 103 室；《不动产权证》编号：浙（2017）瑞安市不动产权第 0040810 号；权利人：潘成器、林尹倩；共有情况：共同共有；登记日期：2017 年 10 月 21 日；面积：土地使用权面积 4.8 m²/房屋建筑面积 41.13 m²；用途：农村宅基地/住宅；权利类型：宅基地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：批准拨用/其它；权利状态：现状；限制信息：房产有查封有抵押。

3、实物状况

（1）土地实物状况

①位置：估价对象所处的瑞安市安阳街道罗阳大厦 D 幢裙房二单元 102、103 室，四至：东南至塘河北路，东北至瑞祥大道，西南至区间道路，西北至万松东路。

②土地面积：102 室土地使用权面积。

③土地形状：土地使用权面积合计 9.82 平方米，其中 102 室土地使用权面积 5.02 平方米、103 室土地使用权面积 4.8 平方米。

④地势：该宗地与相邻土地、道路齐平，自然排水状况较好。

⑤土壤：该宗地为建设用地使用权，土壤没有受过污染。

⑥地形、地貌：该宗地沿瑞祥大道、万松东路，对地块利用无不良影响。地势平坦，无明显的坡度。地地质条件适于建筑，地下水水质尚未发现污染，也无不良地质现象。

⑦土地开发程度：至价值时点，该宗地红线外基础设施达到五通（即通路、供电、供水、排水、通信），宗地内达到五通（即通路、供电、供水、排水、通信）及场地平整。

（2）建筑物实物状况

①建筑规模：建筑面积合计 84.15 平方米，其中 102 室建筑面积 43.02 平方米、103 室建筑面积 41.13 平方米。

②建筑物外观：估价对象所在房屋外墙为防水涂料，外观较整洁、美观。

③建成年份/建筑结构：估价对象建成年份为 2005 年，建筑结构为钢混结构。

④设施设备：通水、电，入户不锈钢玻璃防盗门，铝合金窗。

⑤平面布局/装饰装修：估价对象所在房屋 102 室、103 室及相邻的 104 室之间的隔墙均

已打通，且合并装修，自行分隔为两层，室内普通装修：地面铺设地砖，墙面涂料粉饰，石膏板吊顶；楼梯间花岗岩踏板，不锈钢扶手；卫生间内地面铺设地砖，墙面铺贴面砖，台盆、坐便器等较齐全，使用为“零下茶社”。

⑥层数/层高：总层数 7 层，估价对象所在层数为第 1 层；装修自行分隔为两层，其中第一层层高约 2.3 米，夹层层高约 2.5 米。

⑦朝向：主体结构朝南。

⑧防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照：楼板基本无渗水迹象、外墙无渗雨迹象；保温、隔热、隔声方面满足规范要求；采光、通风、日照情况良好。

⑨维护情况：实地查勘没有发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护较好。

⑩现场勘察情况：至本次估价的时点估价对象 102 室、103 室及相邻的 104 室之间的隔墙均已打通且合并装修，自行分隔为两层，经估价人员综合分析，室内普通装修，估价对象房屋完损等级为完好房。

4、区位状况

(1) 位置

①区域地理：

瑞安市安阳街道地理位置优越，交通便捷，104 国道和瑞湖公路穿境而过，面积 15 平方公里，下辖 16 个社区居民委员会，街道办事处驻商城大道 150 号，是瑞安市的经济、政治、文化中心。瑞安市政府驻安阳街道。

②坐落：估价对象坐落瑞安市安阳街道罗阳大厦 D 幢裙房二单元 102、103 室（详见位置图），四至：东南至塘河北路，东北至瑞祥大道，西南至区间道路，西北至万松东路。

(2) 交通条件

①道路状况：附近主要有万松东路、瑞祥大道等，道路路面状况较好，交通流量较大。

②出入可利用的公共交通工具：公交车、公共自行车等，估价对象附近有 15 路、105 路、105 路、13 路等多条公交线路站点，居民出行较方便。

③停车方便程度（收费标准）：罗阳大厦有地下停车长，附近道路设有收费停车位，

停车较便捷。

（3）周围环境和景观

①自然环境：估价对象所处的区域除汽车噪音外无其它污染。

②区域环境：估价对象所处的罗阳大厦 D 幢裙房二单元 102、103 室，朝塘河北路，交通较便捷，生活舒适区域周边住宅及商铺较多，公建配套设施和基础设施较齐全。

（4）外部配套设施

该区域各类基础设施完善程度高，土地提供“五通一平”条件。“五通”指通路、供电、供水、排水、通信及“一平”指红线内场地平整。

（五）价值时点

2020 年 7 月 10 日（现场查勘日）。

（六）价值类型

本次评估确定的价值为估价对象的房地产公开市场价值。市场价值是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，估价对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1、《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》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国拍卖法》、税法及国家和地方政府的其他有关法律、法规。

2、《司法鉴定程序通则》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、处置和变卖工作的若干规定》的规定。

3、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T500899—2013）。

4、《执行案件评估委托书》（编号：（2020）浙 0381 委评 316 号）、《瑞安市不动产登记信息查询记录》（编号：20200511-1012857）、《不动产权证》（编号：浙（2017）瑞安市不动产权第 0040809 号、浙（2017）瑞安市不动产权第 0040810 号）及委托方提供的其他相关资料。

（九）估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

根据估价对象周围同类物业的租金标准，然后进行了初步测算，发现现阶段的收益无法测算出其真实的市场交易价值，因此不宜采用收益法。

估价对象属完好房，无更新改造的必要，又非在建工程，故本次估价不采用假设开发法进行测算。

另外该类的房地产很难用成本累加的办法得到其真实的市场价值，因此本次估价也不宜采用成本法。

由于本次估价对象周围有较多的房地产交易实例，故在充分收集评估所需资料基础上，采用比较法确定估价对象的价格。

比较法：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。

比较法公式：估价对象价格=可比实例价格×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。

(十) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果（含固定装修）合计为人民币壹佰贰拾万元整（¥1,200,000.00），其中：

①102 室建筑面积 43.02 平方米，估价结果为人民币陆拾万元整（¥600,000.00，单价：13947 元/m²）；

②103 室建筑面积 41.13 平方米，估价结果为人民币陆拾万元整（¥600,000.00，单价：14588 元/m²）。

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王焕龙	3320070036		2020 年 7 月 18 日
张东	3320200023		2020 年 7 月 18 日

(十二) 实地查勘日期

2020年7月10日。

(十三) 估价作业日期

2020年7月10日至2020年7月18日。

瑞安市安阳房地产评估事务所有限公司

2020年7月18日

四、附件

- (1) 估价对象的位置图；
- (2) 估价对象实地拍摄照片；
- (3) 估价对象权属证明复印件；
- (4) 委托方执行案件评估委托书；
- (5) 估价机构备案证书复印件；
- (6) 估价机构营业执照复印件；
- (7) 估价师注册证复印件。