

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

估价项目名称：吴**所有的位于苍南县桥墩镇云仙村 52-53
号 302 室的住宅房地产市场公开价值评估

委 托 方：苍南县人民法院

估 价 方：温州华明房地产估价有限公司

注册房地产估价师：张 锦（注册号：4219970049）

张 诗 彦（注册号：3320140045）

估价报告出具日期：2020 年 08 月 01 日

估价报告编号：温华明估（2020）字第 0218 号

第一部分 致委托方函

苍南县人民法院：

受贵院的委托，我们于 2020 年 07 月 28 日指派专业估价人员对坐落于桥墩镇云仙村 52-53 号 302 室的住宅房地产公开市场价值进行了评估。

1、估价对象：估价对象坐落于桥墩镇云仙村 52-53 号 302 室，其四至为：东临桥墩镇中心幼儿园，南临松桥西街，西临民房，北临民房。建筑面积：99.56 m²，土地面积：18.75 m²，用途：农村宅基地，使用权类型：批准拨用。

2、估价目的：因法院办理案件需要，提供委估房地产市场价格参考。

3、价值时点：2020 年 07 月 28 日（根据现场勘查之日确定）。

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了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点的公开市场价值为，单价：人民币 2000 元/m²，大写：**每平方米人民币贰仟元整**；总价：人民币 20 万元，大写：**人民币贰拾万元整**。

注：1、本估价结果未考虑办理不动产权证所需的一切税费和拍卖佣金。

2、本估价结果已考虑估价对象室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、瓷砖、乳胶漆等），但不包含房屋家电及家具的价值。

特此函告。

温州华明房地产估价有限公司

法人代表：段海英

二〇二〇年八月一日

目 录

第二部分	注册房地产估价师声明.....	1
第三部分	估价的假设和限制条件.....	2
第四部分	估价结果报告.....	4
第五部分	房地产估价技术报告.....	略
第六部分	附 件.....	9

第二部分 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的和准确的，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，是我们自己独立、客观、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现实或潜在利害关系，与估价委托人及利害关系人没有利害关系。

4、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师张锦、张诗彦对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供的资料有限，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和相应权益的责任，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。我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、估价对象的资料由委托方提供，委托方应对提供资料的完整性、真实性负完全责任。若由于委托方提供资料的完整性、真实性而影响估价结果，责任由委托方承担。

8、参加本次估价的注册房地产估价师（签名、盖章）

第三部分 估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提：

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；
- 2、洽谈交易期间房地产价值保持稳定；
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；
- 4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；
- 5、不考虑特殊买家的附加出价；

二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据：

1、本次估价委托人提供了《浙江省苍南县人民法院评估委托书》、《房屋所有权证》、《集体土地使用证》等资料，估价人员对委托人提供的有关情况和资料进行了必要的检查，无理由怀疑委托人提供的情况和资料的真实性、合法性，因其真实性、合法性和完整性不实造成的影响，本公司不承担任何责任；

2、估价对象的建筑面积和土地使用权面积是以《房屋所有权证》、《集体土地使用证》上记载为准，估价人员未进行专业测量，假定它们是真实、准确的；

3、本次估价是以估价对象规划设计用途条件不变，整体持续有效使用为假设前提。

三、估价中考虑的因素及一些特殊处理：

1、本估价报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑；

2、本次估价结果已考虑估价对象房屋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），但不包含房屋室内家电及家具的价值。

四、本估价报告使用的限制条件：

1、本估价报告的结果专为委托方办理案件需要提供参考依据，委托方不得用于其他用途。未经本所同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；

2、本估价报告计算过程中总价和单价均进行了四舍五入，单价乘建筑面积有时并不等于总价，估价结果以总价为准。

3、本评估报告使用有效期为壹年（2020年08月01日至2021年07月31日）。报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

第四部分 房地产估价结果报告

一、 委托方

单位名称：苍南县人民法院

二、 估价机构

名称：温州华明房地产估价有限公司

住所：温州市人民东路国信大厦 2609 室

法定代表人：段海英

资格级别：二级

证书编号：浙建房估证字 [2006] 010 号

统一社会信用代码：91330302787722997X (1/1)

三、 估价对象概况

1. 区位状况：

估价对象坐落于桥墩镇云仙村 52-53 号 302 室，其四至为：东临桥墩镇中心幼儿园，南临松桥西街，西临民房，北临民房。估价对象附近有桥墩车站站、西园街口站等公交站点，有福安班线、苍南-福鼎班线、苍南 118 路、福鼎-苍南班线、福鼎-温州快线等多条公交线路经过。估价对象周边有中国农业银行、苍南县农村商业银行、桥墩小学、桥墩高级中学、桥墩菜市场等生活配套设施，城市基础设施和公共服务设施水平、保证率和齐全程度一般。

2. 实物状况：

估价对象位于桥墩镇云仙村 52-53 号 302 室，总层数 5 层，估价对象位于其第 3 层；建筑面积：99.56 m²；结构：混合；朝向套型：朝南中间套型。估价对象室内装修如下：客厅地面铺设抛光砖；卧室地面铺设地砖；卫生间地面铺设地砖、墙面

贴瓷砖、吊顶为塑料扣板吊顶。估价对象无装配电梯，室内通风采光较好，目前维护状况较好，属完好房。

3. 权益状况：

(1) 房屋权属状况：

根据温房权证苍南县字第 00285571 号《房屋所有权证》记载，权利人：吴**；房屋坐落：桥墩镇云仙村 52-53 号 302 室；规划用途：成套住宅；权利性质；建筑面积：99.56 m²；房屋总层数：5 层；登记时间：2014-10-27。

(2) 土地权属状况：

根据苍集用（2014）第 10073 号《集体土地使用证》记载，土地使用权人：吴**；坐落：桥墩镇云仙村 52-53 号 302 室；土地使用权面积：18.75 m²；用途：农村宅基地；权利类型：批准拨用宅基地。

(3) 他项权属状况：

根据编号：D20200304-0000870《苍南县不动产登记信息查询记录》记载，估价对象房产无查封，有抵押；宗地无查封，无抵押。

四、估价目的

因法院办理案件需要，提供委估房地产市场价格参考。

五、价值时点

2020 年 07 月 28 日（根据现场勘查之日确定）。

六、价值类型

公开市场价值，在公开市场上最可能形成的价格。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利益，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、《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、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 4、《中华人民共和国拍卖法》；
- 5、国家和地方的其他法律、法规；
- 6、委托方提供的有关资料：
 - （1）（2020）苍法评委字第 123 号《浙江省苍南县人民法院评估委托书》壹份；
 - （2）浙（2016）苍南县不动产权第 0002505 号《苍南县不动产登记信息查询记录》壹份（复印件）；
- 7、估价人员现场收集的资料及本公司收集到的其他资料。

八、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1. 合法原则：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。
2. 独立、客观、公正原则：注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上，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。
3. 最高最佳利用原则：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。
4. 替代原则：要求估价结果应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. 价值时点原则：要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价

值或价格的原则。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。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市场比较法、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。

估价对象属完好房，无更新改造的必要，也不属于在建工程，故本次估价不宜采用假设开发法作为评估方法。

由于现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映估价对象的客观市场价值，故不宜采用成本法作为评估方法。

估价对象设计用途为住宅，可用于出租取得收益，属于潜在收益的房地产。对于有收益或潜在收益的房地产，应采用收益法估价。但经估价人员调查，估价对象周边区域租售比不合理，采用收益价格测算明显偏离其市场价值，故本次估价不采用收益法进行评估。

又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的基础上，采用比较法确定估价对象的价格。

比较法是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

估价人员根据估价目的，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，确定桥墩镇云仙村 52-53 号 302 室的住宅房地产于价值时点的公开市场价值为，单价：人民币 2000 元/m²，大写：每平方米人民币贰仟元整；总价：人民币 20 万元，大写：人民币贰拾万元整。

十一、注册房地产估价师

十二、估价作业日期

2020 年 07 月 22 日至 2020 年 08 月 01 日

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告的有效期自报告出具之日起壹年内有效。

温州华明房地产估价有限公司

二〇二〇年八月一日

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

- 一、 估价对象平面位置示意图
- 二、 估价对象现状照片
- 三、 《浙江省苍南县人民法院执行案件评估委托书》（复印件）
- 四、 《房屋所有权证》（复印件）
- 五、 《集体土地使用证》（复印件）
- 六、 《苍南县不动产登记信息查询记录》（复印件）
- 七、 估价机构的资质证书（复印件）
- 八、 估价机构营业执照（复印件）
- 九、 估价师注册证书（复印件）

估价对象平面位置示意图

