

房地产市场价值 估价报告

估价项目名称：鹿城区飞霞南路嘉盛锦园 2905 室

拍卖房地产市场价值估价

估价委托人：浙江省温州市瓯海区人民法院

房地产估价机构：温州市华正房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：吴胜慧 陈书耘

估价报告出具日期：2020 年 08 月 11 日

估价报告编号：温华估（2020）S0811-N1163 号

第一部分 致估价委托人函

浙江省温州市瓯海区人民法院：

受贵院的委托，我对鹿城区飞霞南路嘉盛锦园 2905 室拍卖房地产进行市场价值评估，估价目的是为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。价值时点为 2020 年 08 月 11 日，估价对象权利人：潘建声，房屋建筑面积：171.14 m²，用途：住宅，使用权类型：出让，土地使用权面积：13.26 m²。

估价人员经过实地查勘和市场调查，并遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在估价报告中说明的假设和限制条件下，评估求得估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 3629700 元（折合单价约 21209 元/平方米），大写金额为叁佰陆拾贰万玖仟柒佰元整。

此致！

注：

- 1、本次估价结果精确到佰位。
- 2、本次估价结果已包括未确权建筑物价值，但考虑到违章建筑须接受行政主管部门处罚，甚至拆除，如其建筑物面积发生较大变化，估价结果也需做相应调整，提请报告使用方注意。
- 3、本次估价结果未考虑估价对象租赁、抵押、担保等他项权利的影响。
- 4、本次估价结果未考虑办理房屋所有权、土地使用权证所需的一切税费和拍卖佣金。
- 5、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），但未考虑房屋室内设施、设备及家具的价值。

温州市华正房地产土地估价有限公司

法定代表人：诸林众

2020 年 08 月 11 日

第二部分 目 录

第三部分 估价师声明.....	4
第四部分 估价的假设和限制条件.....	5
第五部分 估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值定义.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
第六部分 房地产估价技术报告.....	14
第七部分 附 件.....	14

附件：估价委托书、估价对象位置图、估价对象照片、估价对象权属证明复印件、估价机构资质证书复印件、估价机构营业执照复印件、估价人员资质证书。

第三部分 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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估价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的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》、《房地产抵押估价指导意见》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。

6、注册房地产估价师吴胜慧等人于2020年08月11日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

8、本估价报告书壹式陆份，估价委托人伍份，本机构存档壹份。

房地产估价师：

第四部分 估价的假设和限制条件

一、本估价报告的假设前提

(一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象状况在价值时点至估价人员现场勘察之日保持不变为假设前提。

2、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，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设上述权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

3、注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象是安全的。

4、估价对象在合法前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

5、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。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

估价委托人未提供估价对象租赁合同等他项权利资料，本次结合估价目的，估价结果未考虑估价对象租赁、抵押、担保等他项权利的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

二、本估价报告使用的限制条件

1、估价报告以有效期内估价对象的质量、用途不发生变化为前提，如遇国家政策、经济环境及其他不可抗力等因素对估价对象产生明显影响时，本估价结果需作调整。

2、本估价报告书仅适用于本次估价目的，对于其他估价目的，该估价结果无效。

3、本估价结果是在满足全部假设与限制条件下，为本报告所确定的估价目的而提出的公允估价意见，该估价意见是假定在充分发达的公开市场条件下形成的房地产市场价格。

4、本报告的全部或部分内容在没有得到我公司同意情况下，不得发表于任何媒体上，报告解释权为本公司所有。

5、本估价报告应用的有效期为估价报告出具之日起壹年内有效，若在此期间房地产市场发生较大波动，则估价结果应重新进行确定。

6、本次估价结果精确到佰位。

7、本次估价结果已包括未确权建筑物价值，但考虑到违章建筑须接受行政主管部门处罚，甚至拆除，如其建筑物面积发生较大变化，估价结果也需做相应调整，提请报告使用方注意。

8、本次估价结果未考虑办理房屋所有权、土地使用权证所需的一切税费和拍卖佣金。

9、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），但未考虑房屋室内设施、设备及家具的价值。

（本报告由温州市华正房地产土地估价有限公司负责解释）

第五部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称或姓名：浙江省温州市瓯海区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：温州市华正房地产土地估价有限公司

地 址：温州市环城东路浙南大厦 301 室(西首)

法定代表人：诸林众 资质等级：贰级

资质证书编号：建房估证字[2017]010 号

资质证书有效期：2020.06.28-2023.06.28

统一社会信用代码：91330300720008342C

资信等级：AAA 级 联系电话：0577-88275292

资信证书编号：浙估协资信证字[2020]046 号

三、估价目的

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象实体状况

鹿城区飞霞南路嘉盛锦园 2905 室主体系钢混结构，铝合金窗，外墙为高级涂料饰面，底层设程控门铃，大厦水、电、消防设施齐全。大厦总层数 32 层，配备三部 OTIS 电梯(1000kg，13 人)，建于 2003 年，工程质量良好。

估价对象为鹿城区飞霞南路嘉盛锦园 2905 室高层居住用房，位于地上建筑的第 29 层，标准层平面，主朝向为东北边间，有两个朝南的房间，建筑面积：171.14 m²，经估价人员现场勘查，估价对象房屋内部现布局为三室二厅一厨二卫。房屋内部为简单装修标准，通风、采光等基本情况较优。估价对象室内外状况见附件照片。

2、房地产权益状况

根据估价委托人提供的《温州市不动产登记信息查询记录》编号：D20200602-00006460 号复印件记载，估价对象登记状况如下：

估价对象房屋坐落：飞霞南路嘉盛锦园 2905 室，权利人：潘建声，权证号（证明号）：352184，登记日期：2005 年 02 月 22 日，建筑面积：171.14 m²，用途：住宅，房屋总层数：32 层，所在层数：29 层，建造年代：2003 年。权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利状态：现状。权属及限制状态为房产：有查封，有抵押；宗地：有查封，有抵押。

估价对象土地座落：鹿城区飞霞南路嘉盛锦园 2905 室，权证号(证明号)：温国用（2006）第 1-14647 号，权利人：潘建声，登记日期：2006 年 05 月 22 日，土地使用权面积：13.26 m²，土地用途：住宅用地，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，出让终止日期：2070 年 8 月 29 日，权利状态：现状，权属及限制状态为宗地：有查封，有抵押。

3、估价对象区位状况

鹿城区飞霞南路嘉盛锦园 2905 室地处温州市鹿城区中心城区，东邻交运石油，南邻建设大楼，西邻金谷大酒店，临近飞霞南路，北至区间路。该小区为蒲鞋市小学双井头校区和温州市第十二中学九年义务教育对口小区，估价对象所在区域的基础设施较为完善；周边有金谷大酒店、银泰百货，临近五马街、纱帽河，中山公园等区域，有 BRT 快速公交线路，及 5 路、9 路、28 路、28 路夜班、49 路、51 路、55 路、84 路、87 路、89 路、92 路、109 路环线、b105 路[原 106 路]、s1 惠民路专线等多路公交停靠站，区域交通便捷。

五、价值时点

2020 年 08 月 11 日（实地勘验日）

六、价值定义

本报告采用市场价值或公允价值标准，即估价结果为估价对象房地产经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次估价遵循房地产估价的合法性原则、最高最佳使用原则、替代性原则、价值时点原则。同时，房地产估价应当遵守独立、客观、公正、谨慎的原则。要求估价报告应站在中立的立场上对影响估价对象价格或价值的因素进行客观的介绍、分析和评论，做出的结论应有充分的依据。

八、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/T50291-2015）；
- 4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 5、《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》
- 6、浙江省温州市瓯海区人民法院评估委托书（2020）温瓯法委评99号；
- 7、《温州市不动产登记信息查询记录》编号：D20200602-00006460号复印件；
- 8、估价人员现场收集的资料及本公司收集到的其他资料。

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房地产估价；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在开发潜力的房地产的估价。

估价人员在市场调查的过程中，发现类似估价对象类型的房地产产权交易及租赁较活跃，同时根据估价对象以及附近地区房地产市场的实际情况，估价人员认为，宜采用比较法和收益法测算估价对象在价值时点的房地产市场价格。估价对象属完好房，无更新改造的必要，又非在建工程，本次估价不宜采用假设开发法进行测算。另外该类房地产很难用成本累加的方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，故本次评估主要运用比较法和收益法进行测算。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

$$\text{计算公式: } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中:

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i—第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

净收益每年按一定比例递增公式：

$$V = A / (Y - g) \times [1 - (1 + g)^N / (1 + Y)^N]$$

其中 V——房地产在估价时点的收益价格

A——房地产的净收益

Y——报酬率

N——未来可获收益的年限

g——逐年递增比率

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情的基础上，选用适宜的估价方法进行估价，经过周密测算，并结合估价经验以及对影响估价

对象价格的诸因素的分析,评估求得估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 3629700 元(折合单价约 21209 元/平方米),大写金额为叁佰陆拾贰万玖仟柒佰元整。

十一、注册房地产估价师

十二、实地查勘期

2020 年 08 月 11 日

十三、估价作业日期

2020 年 08 月 10 日至 2020 年 08 月 11 日

温州市华正房地产土地估价有限公司

2020 年 08 月 11 日

第六部分 房地产估价技术报告

房地产估价技术报告由估价机构存档，供估价机构、估价委托人和有关管理部门查阅。

第七部分 附 件

- (1) 浙江省温州市瓯海区人民法院评估委托书 (2020) 温瓯法委评 99 号
 - (2) 估价对象的位置图
 - (3) 估价对象现状照片
 - (4) 《温州市不动产登记信息查询记录》编号：D20200602-00006460
号复印件
 - (5) 估价机构资质证书和营业执照复印件
 - (6) 估价人员资质证书
- (以下空白)

估价对象的位置图



估价对象现状照片



估价对象现状照片



估价对象现状照片

