

## 房地产估价报告

估价项目名称：三门县海游街道新场小区11幢1单元301室及  
附属房的房地产司法鉴定评估

委 估 方：三门县人民法院

估 价 方：台州市龙泰房地产评估有限公司

估 价 人 员：洪金春 李 英

估价作业日期：2022年5月9日至2022年5月17日

估价报告编号：台龙泰估字（2022）第08102F号

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路 101 号 电话：0576-88222209

## 目 录

第一部分	致委托方函	1
第二部分	估价师声明	3
第三部分	估价的假设和限制条件	4
	估价的假设条件	4
	估价的限制条件	4
	注意事项说明	5
第四部分	房地产估价结果报告	6
	一、估价委托方	6
	二、估价机构	6
	三、估价对象	6
	四、估价目的	7
	五、价值时点	7
	六、价值定义	7
	七、估价依据	7
	八、估价原则	8
	九、估价方法	9
	十、估价结果	9
	十一、估价人员	10
	十二、估价作业日期	10
	十三、估价报告应用有效期	10

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路 101 号 电话：0576-88222209

第五部分 附件 ..... 11

附件一、估价对象勘察照片复印件

附件二、《司法评估委托书》、《司法评估决定书》复印件

附件三、《执行裁定书》复印件

附件三、《不动产登记情况查询结果证明书》

附件五、《房屋所有权证》、《土地使用权证》复印件

附件六、评估人员资格证明复印件

附件七、评估机构营业执照复印件

附件八、评估机构资质证书复印件

第六部分 估价技术报告 ..... (估价机构存档)

台州市龙泰房地产评估有限公司

## 第一部分 致委托方函

浙江省三门县人民法院：

受贵院委托，对贵院受理的申请执行人\*\*\*与被执行人\*\*\*为买卖合同纠纷一案，因案件审理需要对本案中涉及的位于三门县海游街道新场小区 11 幢 1 单元 301 室及附属房（以下简称估价对象）进行价值评估。接受委托后，我公司委派房地产估价师会同贵单位相关人员对上述估价对象进行了市场调查和现场勘察，收集了估价相关资料。

估价目的：为委托方办理司法案件提供参考依据而评估房地产现时价值。

估价对象：具体为委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》、《房屋所有权证》及《土地使用权证》，总建筑面积为 123.89 平方米（另有无证附属房约 13.545 平方米）；土地性质国有出让，用途为住宅；土地使用权面积 45.83 平方米。

价值时点：2022 年 5 月 9 日（实地查勘之日）。

价值类型：市场价值。

估价结果：评估人员根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料的基础上，选用市场比较法，并结合房地产估价经验和对影响项目价值因素的分析基础上，满足估价的假设和限制条件及报告使用说明下，根据测算，确定价值时点 2022 年 5 月 9 日的房地产司法评估价值取整为：

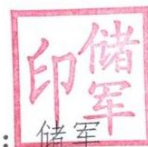
# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路 101 号 电话：0576-88222209

人民币 1250000.00 元，大写：壹佰贰拾伍万元整。（其中房产单价约 9872.00 元/平方米。无证附属用房为 2000.00 元/平方米）

特此函告！

台州市龙泰房地产评估有限公司



法定代表人：储军

二〇二二年五月十七日

台州市龙泰房地产评估有限公司

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路101号 电话：0576-88222209

## 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。
- 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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们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了重要专业帮助。
- 7、估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。如估价对象范围及内容发生调整，本报告估价结果应作相应调整及至重新估价。

姓 名                      房地产估价师注册证书号                      签    章

洪金春                      3320150035



李 英                      3320200167





# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路 101 号 电话：0576-88222209

## 第三部分 估价的假设与限制条件

### 一、估价的假设条件

- 1、假设估价对象在价值时点达到最佳合法使用状态。
- 2、假设估价对象房地产权属关系没有异议。
- 3、假设估价对象房地产本身不存在质量问题
- 4、假设房地产市场在本估价报告估价作业期内不发生较大的变化。
- 5、假设估价对象房地产在本估价报告的价值时点不遭受重大损失。
- 6、假设估价对象房地产在价值时点状况与现场勘察状况一致。

### 二、估价应用的限制条件

1、本报告估价结果仅为委托方办理案件时提供价值参考依据，不得作其他用途。

2、估价对象的合法产权的建筑面积以《预购商品房预告登记》、《商品房买卖合同》上记载的为准，若与房产发证时建筑面积不相符，应作相应调整。

3、本报告评估结果是在综合分析价值时点的房地产状况、估价对象的区域环境等因素确定的合理价值，因此本评估结果仅适用于本次估价目的及价值时点的评估价格，未考虑价值时点后市场及环境等因素的变化对本报告评估结果的影响。

4、本报告估价结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力的影响。考虑到特殊交易方式对评估结论的影响。

5、本报告估价人员仅对估价对象进行了一般性的勘察，并未对

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路 101 号 电话：0576-88222209

其结构、设备、装修等及内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷。

### 三、估价报告使用注意事项

1、本报告价值时点为 2022 年 5 月 9 日。评估结果自评估报告出具之日起有效期为一年，超过期限本报告无效。

2、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立。在正常情况下本房地产估价报告在有效期内使用，同时在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。

3、本报告评估结果为估价对象在司法处置条件下的房地产现时价格。报告使用者应注意估价对象假定在价值时点强制处分时，因产生的手续费、税费、拍卖佣金以及竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素。

4、本次估价报告计算过程中总价取整数和单价小数点后两位，单价乘建筑面积后所有结果和总价有微小差别，以总价为准。

5、本估价报告需经本所盖章及至少两名专职注册房地产估价师签字盖章后有效，对于未经我公司盖章及本次房地产估价师签字的报告或复印件均为无效报告，我公司不承担任何责任。报告解释权为本评估机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。



# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路 101 号 电话：0576-88222209

## 第四部分 估价结果报告

### 一、委托方：

单位名称：三门县人民法院

联系人：郑法官

联系电话：83367922

### 二、估价方：

机构名称：台州市龙泰房地产评估有限公司

资质证书编号：浙建住房许【2008】012 号

资质等级：贰级

法人代表：储军

联系电话：0576-88222209

机构地址：台州市椒江区新德北路 101 号

### 三、估价对象概括：

估价对象位于三门县海游街道新场小区 11 幢 1 单元 301 室，附近主要道路为梧桐路、交通路、环湖南路、湫水大道；周边有江南壹号、锦绣三门等；该区域地理位置一般；

#### 1、估价对象范围界定：

估价对象是位于三门县海游街道新场小区 11 幢 1 单元 301 室及附属房的房地产，根据委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》、《房屋所有权证》、《土地使用权证》，总建筑面积为 123.89 平方米；（另有无证附属用房建筑面积实测约 13.545 平方米），土地性质为国有出让，用途为住宅，土地使用权面积 45.83 平方米，使

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路 101 号 电话：0576-88222209

用期限至 2075 年 10 月 25 日。

## 2、估价房屋实体状况：

估价对象为钢筋混凝土结构 7 层楼房，所在楼层为 3 层，建筑面积 123.89 平方米，房地产用途为住宅。砼基础；梁、柱、砖墙承重；平屋面；四周围护墙完好，估价对象外墙为刷涂料；屋内卧室地面铺设实木地板，客厅地面铺设地砖；墙面乳胶漆，屋内做有若干储物柜，评估对象水电卫设施齐全，整体通风采光良好，维护状况一般。

四、估价目的：为委托方办理司法案件提供参考依据而评估房地产现时价值。

五、价值时点：2022 年 5 月 9 日

六、价值定义：评估估价对象的市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，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、估价依据：

### （一）法律、法规、文件

- 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、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国担保法》；
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号）；
- 7、建设工程造价信息；

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路101号 电话：0576-88222209

8、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》  
(GB/T50899-2013)；

## (二) 委托方提供的相关资料

- 1、委托方提供的(2022)台三法评委42号评估委托书；
- 2、委托方提供的(2022)浙1022执663号之一执行裁定书；
- 3、委托方提供的(2022)浙1022执663号司法评估决定书；

## (三) 估价方收集的资料

- 1、现场勘查资料
- 2、现场影像资料
- 3、市场调查资料
- 4、我公司数据库资料

## 八、评估原则：

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

(一)、合法原则：遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

(二)、最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

(三)、替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

(四)、价值时点原则：遵循价值时点原则，要求估价结果应是

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路 101 号 电话：0576—88222209

价值时点的客观合理价格或正常价值。

## 九、估价方法：

估价人员对估价对象有关文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，考虑估价对象的实际情况，根据现有掌握的资料和估价目的的要求，决定采用市场比较法对估价对象房地产进行评估。市场比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

因本次估价对象被强制执行，快速变现等状况下，同时考虑到司法处置过程中所产生的相关费用，结合估价人员对市场的了解，确定本次估价对象的市场价值综合修正系数，即：

测算过程如下：

公式为：房地产比准价格=可比实例交易价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

## 十、估价结果：

根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合房地产估价经验和影响估价对象价格因素的分析综合得出评估对象在价值时点 2022 年 5 月 9 日的价值（人民币）为：

项目		面积 (m <sup>2</sup> )	评估价格 (元)
建筑物	证载合法	123.89	1223042.08
	无证房屋	实测约 13.545	27000.00
合计		-----	1250042.08 (取整 125 万)



# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路 101 号 电话：0576-88222209

## 十一、估价人员：

姓名 房地产估价师注册证书号 签章

洪金春 3320150035



李英 3320200167



## 十二、估价作业日期：

2022 年 5 月 9 日至 2022 年 5 月 17 日

## 十三、估价报告的应用有效期

自本估价期日之日起壹年内有效，即有效期为 2022 年 5 月 17 日至 2023 年 5 月 16 日

台州市龙泰房地产评估有限公司

二〇二二年五月十七日





# 台州市龙泰房地产评估有限公司

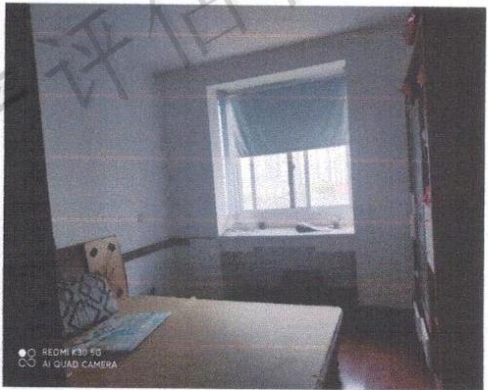
地址：台州市椒江区新德北路 101 号 电话：0576-88222209

---

## 附件

- 1、估价对象勘察照片复印件；
- 2、委托方提供的（2022）台三法评委 42 号评估委托书；
- 3、委托方提供的（2022）浙 1022 执 663 号之一执行裁定书；
- 4、委托方提供的（2022）浙 1022 执 663 号司法评估决定书；
- 5、《不动产登记情况查询结果证明书》
- 6、《房屋所有权证》、《土地使用权证》复印件；
- 7、《房地产评估机构营业执照》复印件；
- 8、《房地产价格评估机构资质证书》复印件；
- 9、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件。

台州市龙泰房地产评估有限公司



现场照片

# 估价对象位置示意图







统一社会信用代码  
91331001665172018F (1/1)

# 营业执照

(副本)



扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 台州市龙泰房地产评估有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年07月26日

法定代表人 储军

营业期限 2007年07月26日至2027年07月25日

经营范围 一般项目: 房地产评估; 土地调查评估服务; 房地产咨询; 房地产经纪(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

住所 浙江省台州市椒江区景隆公馆东北角1号商铺(新德北路101号)



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

台州市龙泰房地

## 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

1700573

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 台州市龙泰房地产评估有限公司

法定代表人: 储军

(执行事务合伙人) 浙江省台州市椒江区景隆公馆东北角1号商铺(新

住所: 德北路101号)

统一社会信用代码: 91331001665172018F

备案等级: 贰级

证书编号: 浙建房估证字[2008]012号

有效期限: 2020.04.08-2023.04.08

资信等级:

(从优到劣分为A级、B级、C级、D级)

浙江省住房和城乡建设厅



中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00244827

姓名 / Full name

洪金春

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

33260119751218101X

注册号 / Registration No.

3320150035

执业机构 / Employer

台州市龙泰房地产评估有限公司

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00230227

姓名 / Full name

李燕

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

332601197709161442

注册号 / Registration No.

3320200167

执业机构 / Employer

台州市龙泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Bearer's signature