

房地产价值评估报告

估价项目名称：松门镇滨海大道 358 号华富欧典花园欧爵苑 13 幢 302 室

住宅房地产市场价值评估

估价委托人：台州市椒江区人民法院

房地产估价机构：台州广信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王才川 注册号：3320060127

刘 泳 注册号：3320100100

估价报告出具日期：2022 年 5 月 25 日

估价报告编号：台广信估（2022）字第 0250 号

致委托人函

台州市椒江区人民法院：

受贵法院委托，本估价机构本着客观、公正、科学、独立的原则，依照《房地产估价规范》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及相关法律法规文件，对潘俊志拥有的位于松门镇滨海大道 358 号华富欧典花园欧爵苑 13 幢 302 室住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行市场调查、现场勘察，收集了估价相关资料，为确定估价对象市场价值提供参考依据。

1、估价对象：位于松门镇滨海大道 358 号华富欧典花园欧爵苑 13 幢 302 室，权利人潘俊志，共有情况为单独所有，产权登记建筑面积为 84.53 平方米，用途为住宅用地/住宅，性质为出让/市场化商品房，土地使用权期限至 2079 年 10 月 19 日止。

2、价值时点：2022 年 5 月 17 日（实地查勘之日）。

3、估价目的：为确定估价对象市场价值提供参考依据。

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，遵循相关原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料并综合考虑影响房地产各项因素的基础上，运用比较法对估价对象进行了评估，经过周密详细的测算，并结合估价人员的经验，在满足估价对象全部假设限制条件下的房地产价值合计为人民币 51.0 万元，人民币大写：伍拾壹万元整。

估价报告应用有效期：自本报告出具之日起壹年。

台州广信房地产资产评估有限公司
法定代表人：王才印

二〇二二年五月二十五日

目 录

注册房地产估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、估价人员	11
十二、估价作业日期	11
十三、估价报告有效期	12
附 件	12

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本次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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、注册房地产估价对象是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》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师王才川等已于 2022 年 5 月 17 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

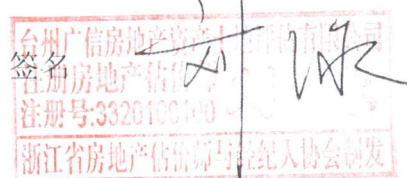
6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象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。

王才川 注册号：3320060127



刘泳 注册号：3320100100



估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

（一）一般假设

1、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。

2、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。

3、估价对象在合法的前提下，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。

4、估价对象土地性质为出让，假设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。

5、估价对象与其他生产要素有效地相结合，满足目前生产、生活、经营的正常进行。

6、本次估价是基于估价对象的管理及国家、地区宏观经济政策稳定的前提下进行的。

（二）未定事项假设

估价对象未办理房屋产权证书，最终产权登记面积可能与预告登记面积存在差异，本次估价假设估价对象能顺利办理产权证书，且产权登记面积与预告登记面积相符。

（三）背离事实假设

根据委托人提供的资料及估价师实地查勘，估价对象于价值时点尚有抵押、查封未解除，考虑到本次估价目的，本次评估价值影响因素不包括估价对象被抵押、查封因素。故本次估价以估价对象无上述抵押、查封为假设前提。

（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、估价的限制条件

- 1、本估价报告有效期自完成估价报告日起一年内有效。在估价结果有效期内，随着时间的推移，如市场情况发生重大变化，估价结果需作相应的调整。超过一年，须重新估价。
- 2、未经调查确认或无法调查确认的资料数据
 - (1) 如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。
 - (2) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- 3、本报告仅为委托人提供房地产价值参考依据，不得用于抵押、拆迁等其他用途，若用于其他用途，对使用者造成的损失，本公司对造成的损失不承担任何责任。
- 4、当本次估价所遵循的合法原则，最高最佳使用原则等原则发生变化时，本估价结果会失效，须重新估价。
- 5、本报告依据的有关数据和性质，仅对本次估价有效，不作性质和权属认定的依据，相关当事人运用本报告，应充分考虑。
- 6、估价对象使用条件以《不动产登记情况查询结果证明书》登记条件为准，估价的面积以上述所载明的面积计算。
- 7、本次估价报告的估价结果所体现的是估价对象在完整权利状态下（即没有他项权利约束条件下，无法定优先受偿权利）的现有拍卖价值的参考依据，未考虑可能存在的债权、债务情况及其他纠纷对估价对象价值的可能影响。
- 8、本估价结果为估价对象在价值时点的客观合理价值，仅相对于价值时点的假设条件市场状况而言，并未考虑未来市场价格波动、税费率变化、国家经济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。
- 9、本报告未经估价机构书面同意，不得发表于任何公开媒体上。

估价结果报告

台广信估（2022）字第 0250 号

一、估价委托人

台州市椒江区人民法院

二、房地产估价机构

- 1、受托估价机构：台州广信房地产资产评估有限公司
- 2、法定代表人：王才川
- 3、住所地：台州市椒江区江城南路 108 号
- 4、评估资质：国家贰级房地产价格评估机构
- 5、资质证书编号：浙建房估证字[2002]067 号

三、估价目的

为确定估价对象市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象位于松门镇滨海大道 358 号华富欧典花园欧爵苑 13 幢 302 室住宅房地产，其估价范围包括：证载建筑面积 84.53 平方米，与估价对象房产不可分割的保证房屋正常使用功能的附属配套设施等，及不动产权人合法享用的相关权益（但不包括债权债务等其他资产）。

（二）估价对象实物状况描述与分析

估价宗地处于松门镇滨海大道 358 号华富欧典花园欧爵苑 13 幢 302 室，权利人为潘俊

志，地块四至为东南临富华欧雅苑，南临富华欧尊苑，西近滨海大道，北近海湾。该宗土地形状地势平坦；小区地势平齐于相邻土地、道路，自然排水状况较好、不易积水；宗地地基承载力较强适于建筑，地下水水质尚未发现污染，无不良地质现象，且尚未发现土壤有污染现象。土地开发程度为达到该宗地红线外基础设施达到“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水），红线内“五通一平”（即通路、通电、给水、排水、通讯及场地平整）并已有房屋建筑和道路等附属设施。宗地周围基础设施及配套设施较全，道路通达度较好，交通便捷度较高。

估价对象证载面积 84.53 平方米，钢混结构、南北朝向，建筑物总层数为 6 层，估价对象位于第 3 层。估价对象房屋保养情况较好，内外墙保养维护基本完好，承重构件基本完好，基础承载能力好，非承重墙面保养基本完好，整体面层平整，门窗保养较好，建筑物外观综合成新率为八五成新。建筑物室内未装修。

（三）估价对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》可知，不动产权证号为“温房预松门字第 15305845 号”，权利人为潘俊志，共有情况为单独所有，坐落于松门镇滨海大道 358 号华富欧典花园欧爵苑 13 幢 302 室，性质为出让/市场化商品房，用途为住宅用地/住宅，房屋证载建筑面积为 84.53 平方米，土地使用权期限至 2079 年 10 月 19 日止。

五、价值时点

本次价值时点确定为 2022 年 5 月 17 日。根据《房地产估价规范》规定，估价房地产市场价值时点，原则上为完成估价对象实地查勘之日。我们实地查勘之日为 2022 年 5 月 17 日，故确定价值时点为 2022 年 5 月 17 日。

六、价值类型

1、本次估价所得的房地产价值为估价对象在价值时点 2022 年 5 月 17 日的公开市场

价值。

2、价值内涵：市场价值为位于松门镇滨海大道 358 号华富欧典花园欧爵苑 13 幢 302 室住宅房地产，证载建筑面积为 84.53 平方米，与估价对象房产不可分割的保证房屋正常使用功能的附属配套设施等，及不动产权人合法享用的相关权益（但不包括债权债务等其他资产）于价值时点（2022 年 5 月 17 日）及满足全部假设和限制条件下所表现的市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，最高最佳利用原则，价值时点原则，替代原则。

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。

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。

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的原则。最高最佳利用为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、规模和档次等。

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。

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。

八、估价依据

（一）有关的法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国物权法》；

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、中华人民共和国《房地产估价规范》GB/T50291—2015；
- 4、中华人民共和国《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013；
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖、和变卖工作的若干规定》（2009年11月20日）；
- 6、《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》（2010年10月22日）；
- 7、《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）；
- 8、财税（2016）43号：财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知；
- 9、财税（2016）36号：关于全面推开营业税改征增值税试点的通知；
- 10、现行国家和地方颁布的房地产相关法律、法规、规章等。

（二）、委托人提供的有关资料（复印件）

- 1、房地产估价委托书；2、房地产权属证明复印件；3、估价所需的其他资料。

（三）估价方收集的资料

- 1、注册房地产估价师现场勘察、调查、收集的相关资料；
- 2、本公司掌握的有关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》要求，对于已明确估价目的的估价，若估价对象适宜采用多种估价方法进行估价，应同时采用多种估价方法进行估价。一般来说，房地产的估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法等方法。估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有

关法律、法规、房地产估价规范等，结合估价人员的经验，选取比较法作为本次估价的基本方法。

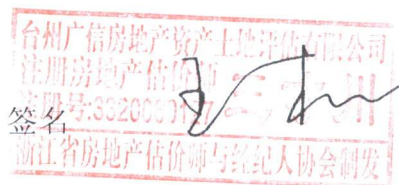
比较法的技术路线是：选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数（包括区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）。

十、估价结果

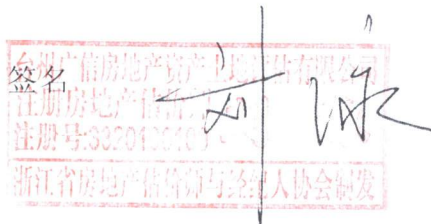
本次评估根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，严格按照估价工作程序，在市场调查、实地查勘的基础上，运用比较法，经过科学周密的测算，结合估价人员的经验，在满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，最终确定估价对象的估价结果如下：估价对象市场价值合计为人民币 51.0 万元，人民币大写：伍拾壹万元整。

十一、估价人员

王才川 注册号：3320060127



刘泳 注册号：3320100100



十二、估价作业日期

二〇二二年五月十七日至二〇二二年五月二十五日

十三、估价报告应用有效期

本报告结论有效期 12 个月，时间为 2022 年 5 月 25 日至 2023 年 5 月 24 日。

台州市椒江区人民法院

执行裁定书

(2021)浙1002执3217号之三

申请执行人：中国银行股份有限公司台州市分行，住所地台州市椒江区解放南路281号，统一社会信用代码91331000848255166K。

法定代表人：张

被执行人：潘俊志，

公民身份号码

本院在执行申请执行人中国银行股份有限公司台州市分行与被执行人潘俊志金融借款合同纠纷一案中，责令被执行人支付借款本金89964元及利息，并支付案件受理费1088元、执行费1324元，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2021年8月24日以(2021)浙1002执3217号执行裁定书查封了被执行人潘俊志所有的坐落在温岭市松门镇滨海大道358号华富欧典花园欧爵苑13幢302室的不动产。因被执行人未自觉履行生效法律文书确定的义务，故应依法拍卖上述查封财产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条规定，裁定如下：

拍卖被执行人潘俊志所有的坐落在温岭市松门镇滨海大道358号华富欧典花园欧爵苑13幢302室的不动产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 蔡 奇
审 判 员 余晓勇
审 判 员 丁 民



二〇二二年三月二十八日

本件与原本核对无异

代 书 记 员 盛 刚

不动产登记情况查询结果证明书

证明编号: 2021082500743

根据椒江区人民法院 申请人提出的查询申请, 经查询, 结果如下:

查询目的 或用途	协助调查			查询范围	温岭市
索引方式	潘俊志				
本次不动产信息查询共 1 条记录, 详情如下表:					
记录 1					
自然 状况	坐落	松门镇滨海大道358号华富欧典花园欧爵苑13幢302室			
	面积	0/84.53			
	用途	住宅用地/住宅			
权利人		潘俊志[预告]			
权利 内容	共有情况	单独所有			
	不动产权证号	温房预松门字第15305845号			
	不动产单元号	331081102062GB00155F00130007			
	类型	房地产			
	性质	出让/市场化商品房			
	使用期限	2009-10-20至2079-10-19			
	其他状况	登记日期: 2015-08-05			
附记					
查封登记情况	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号
				以下空白	
抵押权设定情况	权利人	抵押方式	债权数额(万元)	登记日期	债务履行期限
				以下空白	
预告登记情况	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期	
	潘俊志		温房预松门字第15305845号	2015-08-05	
	交通银行股份有限公司台州温岭支行		温房预松门字第15305924号	2015-08-10	
				以下空白	
异议登记情况	异议人	异议时间	异议事由		
				以下空白	
地役权设定情况	需役地权利人	需役地坐落	地役权内容	登记日期	权利起止时间
				以下空白	
其他情况说明					

免责声明:

- 1、本次查询记录来源于台州市不动产登记数据库中的不动产登记信息, 本次查询结果与不动产登记簿记载内容不一致的, 以不动产登记簿记载内容为准;
- 2、申请人请核实以上身份信息 and 结果信息, 如信息有误请及时告知工作人员; 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 自行承担法律责任;
- 3、申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人; 对于本查询结果不得进行不正当使用。

2021年08月25日16时03分22秒

(印章)

