

房地产估价报告

项目名称：温州市泰顺县筱村镇徐岙村凤洋路 43 号
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：浙江省泰顺县人民法院

房地产估价机构：温州瓯江房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郭海滨（注册号 3320160022）
余斯海（注册号 3320060019）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 29 日

房地产估价报告编号：温瓯房估字[2022]第 F0404 号

致估价委托人函

浙江省泰顺县人民法院：

受贵方的委托，本公司于 2022 年 4 月 21 日指派专业估价人员对位于温州市泰顺县筱村镇徐岙村凤洋路 43 号住宅房地产的市场价值进行了评估。

1、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。

2、估价对象：为夏良耸、黄林秀所属的坐落于温州市泰顺县筱村镇徐岙村凤洋路 43 号住宅房地产，包括建筑面积 217.2 m²、国有划拨土地使用权面积 52.80 m²、未取得合法手续的主体违章建筑，建筑面积约 30 m²及简易棚。

3、价值时点：2022 年 4 月 21 日（实地查勘之日）。

4、价值类型：市场价值。

5、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（比较法）进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 686,920 元整，大写：人民币陆拾捌万陆仟玖佰贰拾元整。

注：

1、本次估价结果，未考虑办理不动产权证所需的一切税费和拍卖佣金，也未考虑强制处分、快速变现、处置费用等因素的影响，建议委托方在确定拍卖底价时考虑上述因素和市场状况因素予以适当扣减。

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：复合板、地砖、面砖、吊顶、厨卫等），不包含房屋室内可移动电器、家具的价值。

3、估价对象应缴纳的土地出让金需买受方自行缴纳，未取得合法手续的主体违章建筑，建筑面积约 30 m²及简易棚，由买受人自行接受行政主管部门依照有关规定处理。

特此函告贵方！

温州瓯江房地产评估有限公司

法定代表人：曲翠玲

2022 年 4 月 29 日

目 录

第一部分、估价师声明	4
第二部分、估价的假设和限制条件	5
第三部分、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	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业期	11
第四部分、估价技术报告（由估价机构存档和管理部门审核）	
第五部分、附件	12
(一) 价格评估委托函	12
(二) 委托人提供的估价对象权属资料	12
(三) 估价机构《工商营业执照》（复印件）	12
(四) 估价机构资质证书（复印件）	12
(五) 注册房地产估价师资格证书（复印件）	12
(六) 估价对象位置示意图	13
(七) 估价对象内外部照片	14

第一部分、估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中陈述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，但受到本估价报告中已说明的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、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师余斯海、郭海滨已于2022年4月21日对本估价报告中的估价对象进行了现场实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前使用状况，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调查的责任，不承担调查确认相关权益的责任，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。

6、没有人对本评估报告提供重要的专业帮助。

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。

8、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，应在收到评估报告之日起十日内通过委托人向我公司书面提出，否则视为认同估价结果。

注册房地产估价师：

第二部分、估价的假设和限制条件

（一）一般假设：

1、估价对象产权明晰、手续齐全、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

2、估价委托人提供了估价对象的权属查询资料，我们对上述资料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

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、注册房地产估价师已对房屋安全、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隐患且无相应的专业机构鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。

5、假定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：

1、本报告出具的评估价值为房地合一价格，如至价值时点止，若尚有任何有关估价对象的应缴未缴的税费（包括但不限于欠缴的水电费、物业管理费等），应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（三）背离事实假设：

1、在价值时点，估价对象房地产已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款）等影响其价值的权利瑕疵事项，本次评估假设估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

（四）不相一致假设：

估价对象不动产权属信息查询记录的权利人为夏良耸、黄林秀，土地证的土地使用权人为夏良耸，本次评估假设权利人的登记信息一致，不存在争议。

（五）依据不足假设：

本报告不存在依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制：

1、本估价报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的下，根据公开市场原则确定的在价值时点的市场价值，仅用于本次估价目的，不得用于其他目的和用途，若改变用途或估价目的，需另行估价。

2、本估价报告应用有效期为壹年，即 2022 年 4 月 29 日起至 2023 年 4 月 28 日止。但价值时点之后，在报告有效期内估价对象的质量和价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，有效期之外，需重新评估。

3、本报告仅供委托方及相关利害关系人使用。未经估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得向其他人员或单位提供，不可在公开的文件、通告或报告中引用，也不得以任何方式公开发表。

4、本次估价结果，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，建议委托方在确定拍卖底价时考虑上述因素和市场状况因素予以适当扣减。

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：复合板、地砖、面砖、吊顶、厨卫等），不包含房屋室内可移动电器、家具的价值。

6、本报告由温州瓯江房地产评估有限公司负责解释。

7、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章方可使用，且报告原件作为一个整体时有效，对任何形式的复印件概不认可且不承担任何责任。

8、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分，估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档和管理部门审核。

第三部分、估价结果报告

（一）估价委托人

委 托 方：浙江省泰顺县人民法院

（二）房地产估价机构

估价机构名称：温州瓯江房地产评估有限公司

法定代表人：曲翠玲

估价机构地址：温州市府东路上堡公寓 4 幢 1103 室

资 质 等 级：贰 级

证 书 编 号：浙建房估证字[2007]014 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、估价对象范围界定：

本次估价对象位于温州市泰顺县筱村镇徐岙村凤洋路 43 号，估价范围包括房屋建筑面积 217.2 m²、国有划拨土地使用权面积 52.80 m²、未取得合法手续的主体违章建筑，建筑面积约 30 m²及简易棚，包括房屋室内不可拆除的装修价值（例如：复合板、地砖、面砖、吊顶、厨卫等），不包含房屋室内可移动电器、家具的价值。

2、估价对象区位状况

位置状况：估价对象所在泰顺县筱村镇，地处泰顺县中部偏北，东临文成县珊溪镇，东南连泗溪镇，南接三魁镇，西南界罗阳镇，北与百丈镇毗邻，距泰顺县城 10.9 千米，区域总面积 114.6 平方千米；徐岙村凤洋路 43 号所在的建筑物为联排式自建房，四至为东隔民宅临垟心东路，南临凤洋路，西隔民宅临山体，北临民宅。距筱村镇人民政府西北面约 700 米处，距龙丽温高速筱村出入口约 1.6 千米，地理位置较一般。

交通状况：估价对象位于筱村镇徐岙村凤洋路 43 号，出行交通方式有自备车、自行车等，周边路网密集，道路四通八达，周边有泰顺城乡巴士停靠站，

周边有垟心东路，道路通达性高，交通便捷度一般，出入方便；附近道路停车方便程度为一般。

环境景观：估价对象周边治安及绿化情况一般，附近自然环境较好，小区周边基本无污染，环境适宜居住。周边多为民房，所在区域适宜居住。

基础设施和公共配套设施：估价对象所在区域基础设施较为完善已达到五通一平，周边有沿街商铺、菜场、银行、超市等，商业配套设施较为齐全，基本满足周边居民的日常生活需求，区域内有筱村第二小学、泰顺第六中等教育设施，教育资源丰富，所在区域行政服务设施、医疗设施等公共配套设施较齐全，工作、生活方便。

3、房地产实物状况：

根据现场查勘和查阅相关资料：

估价对象所占用的土地东至民房，南至凤洋路，西至民房，北至道坦。该宗地形状呈规划的形状，土壤地基稳固，具有较高的承载力和良好的水文地质条件，基础设施条件完备，土地平整，利用状况较优，土地开发程度红线内外达到“五通一平”。

温州市泰顺县筱村镇徐岙村凤洋路 43 号所在的建筑物为联排式自建房，估价对象位于东数第三间，总层数为四层，混合结构，南北朝向，建筑面积 217.2 m²，楼顶有约 30 m²未取得合法手续的建筑物，外墙面贴条形外墙砖，铝合金窗；平面布局为非成套住宅，功能齐全，目前室内装修如下：

一楼南北面均为不锈钢卷拉门，地面铺花岗岩，墙面刷白；二楼厨房地面铺地砖，墙面贴面砖，石膏板吊顶，砖砌灶台；三楼地面铺地砖，夹板门；四楼房间地面铺复合板，夹板门，墙面刷白，吊顶破损；卫生间地面铺地砖，墙面贴面砖，吸塑板吊顶；楼梯台阶铺花岗岩，不锈钢扶手；室内水电卫齐全，通风采光较好，目前维护状况一般，表面无结构损坏情况，属完好房。

4、房地产权利状况：

根据估价委托人提供的《泰顺县不动产登记信息查询记录》复印件记载如下：估价对象房屋权利人为夏良耸、黄林秀，权证号为温房权证泰顺字第 0009423、0009424 号，房屋坐落于筱村镇徐岙村凤洋路 43 号，房屋建筑面积为 217.2 m²，用途为住宅；国有土地使用证号为泰政国用(2013)字第 103-05543

号，权利人为夏良耸，土地使用权面积为 52.80 m²，用途为城镇住宅用地，权利性质为划拨。

至价值时点估价对象无抵押，已被查封，未设定租赁权、地役权等他项权利。由于本次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格，故未考虑上述权利瑕疵因素对房价的影响。

（五）价值时点：

2022 年 4 月 21 日（实地查勘之日）。

（六）价值类型：

根据估价目的，本次评估的价值类型为市场价值。

房地产市场价值：是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）估价原则：

本次估价遵守了以下原则：

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。

（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、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；

- 5、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 7、《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》；
- 8、国家和地方的其他法律、法规；
- 9、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；
- 10、估价委托人提供的价格评估委托书及估价对象权属资料等有关资料；
- 11、本公司和估价人员掌握和搜集的有关资料。

（九）估价方法：

1、估价方法

估价对象为住宅用途房地产，近期同一供求圈内类似房地产成交活跃，交易案例较多，本次估价采用比较法估价。

2、估价方法的定义

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。

3、技术路线

（1）比较法

根据替代原则，将估价对象与较近时期内已经发生了交易的类似成交实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照比较实例交易情况、期日、房地产状况（区位、实物、权益）等差别，修正得出估价对象在价值时点市场价值。

比较法计算公式： $V = V_{成} \times A \times B \times C$

式中： V ——房地产价值时点比较价格； $V_{成}$ ——可比实例成交价格；

A ——交易情况修正系数； B ——市场状况调整系数；

C ——房地产状况调整系数；

（2）估价对象房地产估价结果确定

根据比较法计算结果，结合市场实际情况及估价经验，最终确定估价对象房地产的市场价值。

（十）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（比较法）进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 686,920 元整，大写：人民币陆拾捌万陆仟玖佰贰拾元整。

（十一）注册房地产估价师：

（十二）实地查勘期：

2022 年 4 月 21 日

（十三）估价作业期：

自 2022 年 4 月 21 日起至 2022 年 4 月 29 日止

第五部分、附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象内外部照片
- (三) 浙江省泰顺县人民法院价格评估委托函（2022）浙泰法委评 17 号
- (四) 委托方提供的估价对象权属资料
- (五) 估价机构《工商营业执照》（复印件）
- (六) 估价机构资质证书（复印件）
- (七) 房地产估价师注册证书（复印件）