

# 房地产估价报告

**估价报告编号：**杭永温房估(2022)字第 F24 号

**估价项目名称：**姚辉权、姚必智所属位于洞头区东屏街道惠民村房地产市场价值评估

**估价委托人：**温州市洞头区人民法院

**房地产估价机构：**杭州永正房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**贾胜海（注册号：3320140090）

张 余（注册号：3320210110）

**估价报告出具日期：**二〇二二年八月二日

## 致估价委托人函

温州市洞头区人民法院：

为司法处置提供参考依据，本公司对姚辉权、姚必智所属位于洞头区东屏街道惠民村房地产的市场价值进行了评估。

根据委托人提供的相关资料，估价对象土地使用权面积为 129.80 平方米，土地用途为住宅用地，所有权性质为集体，取得方式为拨用；房屋建设规模为 595.79 平方米。现场勘查时，估价对象房屋仅完成了主体结构建设，剩余墙体，水电管线，装修装饰均未完成。

估价人员经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设和限制条件下，运用了成本法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇二二年七月二十九日的市场价值为人民币 **64 万元**，大写金额人民币陆拾肆万元整。

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲

二〇二二年八月二日



## 目 录

第一部分 估价师声明 .....	1
第二部分 估价的假设和限制条件 .....	2
一、估价假设 .....	2
二、估价报告使用限制 .....	2
第三部分 估价结果报告 .....	4
一、估价委托人 .....	4
二、房地产估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
五、价值时点 .....	6
六、价值类型 .....	6
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	6
九、估价方法 .....	7
十、估价结果 .....	7
十一、注册房地产估价师 .....	8
十二、实地查勘日期 .....	8
十三、估价作业期 .....	8

第四部分 附件 ..... 9

- 1、《温州市洞头区人民法院执行案件评估委托书》“（2020）浙 0305 执 328 号”复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实景照片
- 4、估价对象《建设工程规划许可证》复印件
- 5、估价对象《建设用地规划许可证》复印件
- 6、估价对象《宅基地审批表》复印件
- 7、估价对象施工图复印件
- 7、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 8、注册房地产估价师估价资格证书复印件



## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设

1、估价委托人提供的估价对象建设时的《建设工程规划许可证》复印件、《建设工程规划许可证》复印件、宅基地审批表复印件及房屋建设施工图复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确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。

2、本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。

3、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常进行后续建设。

4、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、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本次估价未考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权等因素对估价结果的影响。

### 二、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（二〇二二年八月二日至二〇二三年八月一日）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果仅为房地产司法处置提供价值参考，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

5、本次估价结果已包含估价对象占用范围内的土地使用权的价值，未包含宗地红线外的土地价值。

#### 6、特殊使用提示

(1) 估价对象于价值时点仅完成了其主体结构建设，剩余墙体，水电管线，装修装饰均未完成，工程尚未完工。由于委托方未提供相关证明资料，故本次估价未考虑估价对象可能存在的工程拖欠款及相关建设税费，提请报告使用人注意！

(2) 估价对象土地使用权面积为 129.8 平方米，其建筑基底面积也为 129.8 平方米，故其建筑周边道路及南面空地均不在此次评估范围内，提请报告使用人注意！

(2) 本报告估价结果为估价对象在价值时点时的市场价值，估价结果未考虑估价对象在交易过程中，由买方或卖方所需缴纳的税费及司法处置过程中所产生的其他费用。提请报告使用人注意！

## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：温州市洞头区人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲

住所：浙江省杭州市上城区平海路 37 号/狮虎桥路 3 号

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2015]007 号

### 三、估价目的

为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### 1、房地产概况

估价对象为洞头区东屏街道惠民村房地产，根据委托人提供的相关资料，估价对象土地使用权面积为 129.80 平方米，土地用途为住宅用地，所有权性质为集体，取得方式为拨用；房屋建设规模为 595.79 平方米。现场勘查时，估价对象房屋仅完成了主体结构建设，剩余墙体，水电管线，装修装饰均未完成。

#### 2、房地产权益状况

##### ①房屋权益状况

于价值时点时，估价对象尚未完工，故尚未办理不动产权证书。根据委托人提供的《建设工程规划许可证》（建字第（2014）032212077 号）记



载，建设单位（个人）：姚辉权、姚必智，建设项目名称：住宅，建设位置：东屏街道惠民村，建设规模：595.79 平方米。

## ②土地权益状况

根据委托人提供的《宅基地审批表》（洞土建字 2012003007163 号）记载，估价对象土地使用权面积为 129.80 平方米，用途为住宅，土地所有权性质为集体，取得方式为拨用，土地类别为建设用地。

## 3、房地产实物状况

### （1）土地状况

估价对象所属宗地四至：东临空地，南临空地，西近府前路，北近仙宕路 5 号。宗地形状规则，地形地势较平坦，基础设施条件一般，土地平整，利用状况一般。

### （2）建筑物状况

根据委托人提供的相关资料，估价对象土地使用权面积为 129.80 平方米，土地用途为住宅用地，所有权性质为集体，取得方式为拨用；房屋建设规模为 595.79 平方米，总层数为 5 层，结构为钢混。现场勘查时，估价对象房屋仅完成了主体结构建设，剩余墙体，水电管线，装修装饰均未完成。经过校对比较，未发现违章建筑。

## 4、房地产区位状况

估价对象位于洞头区东屏街道惠民村，无门牌，位于仙宕路 5 号正南面，估价对象整体坐北朝南，四至为东临空地，南临空地，西近府前路，北近仙宕路 5 号，周边基础设施一般，外部道路狭窄，交通状况一般。

## 五、价值时点

根据估价目的，结合估价对象特点，确定估价对象的价值时点为实地查勘之日，即二〇二二年七月二十九日。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值为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

1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；

- 4、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；
- 5、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）；
- 6、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）；
- 7、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；
- 8、浙江省高级人民法院实施《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》  
细则（浙高法[2010]299 号）；
- 9、《温州市洞头区人民法院价格评估委托书》“（2020）浙 0305 执  
328 号”
- 10、《建设工程规划许可证》复印件、《建设用地规划许可证》复印  
件、《宅基地审批表》复印件、施工图复印件等资料；
- 11、本估价机构及注册房地产估价师搜集的有关资料。

## 九、估价方法

本次估价采用成本法。

成本法：成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法的本质是以房地产的开发建设成本为导向求取估价对象的价值。

## 十、估价结果

估价人员经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设和限制条件下，运用了成本法进行了专业分析、测算和判断，确定姚辉权、姚必智所属位于洞头区东屏街道惠民村房地产在价值时点二〇二二年七月二十九日的市

场价值为人民币 64 万元，大写金额人民币陆拾肆万元整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
贾胜海	3320140090		2022.8.2
张余	3320210110		2022.8.2

### 十二、实地查勘日期

二〇二二年七月二十九日。

### 十三、估价作业期

自二〇二二年七月十五日至二〇二二年八月二日止。

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月二日



## 第四部分 附件

- 1、《温州市洞头区人民法院执行案件评估委托书》“（2020）浙 0305 执 328 号”复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实景照片
- 4、估价对象《建设工程规划许可证》复印件
- 5、估价对象《建设用地规划许可证》复印件
- 6、估价对象《宅基地审批表》复印件
- 7、估价对象施工图复印件
- 7、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 8、注册房地产估价师估价资格证书复印件