



房地产估价报告

估价项目名称：林某某、何某某共有的坐落于泰顺县雅
阳镇氡泉路 171 号的房地产价值评估

估价委托人：泰顺县人民法院

房地产估价机构：乐清市江南房地产评估有限公司

注册房地产估价师：万献明 注册号：3319970062

刘乐珍 注册号：3319970074

估价报告出具日期：2022 年 7 月 7 日

估价报告编号：JNPM【2022】00025

致估价委托人函

泰顺县人民法院：

受贵方委托，本公司对林某某、何某某共有的坐落于泰顺县雅阳镇氩泉路171号的住宅房地产进行市场价值评估。

1、估价对象：林某某、何某某共有的坐落于泰顺县雅阳镇氩泉路171号的住宅房地产，包括房屋建筑面积177.16平方米，土地使用权面积67.86平方米，未确权建筑面积约39.74平方米，构筑物（地下室）面积约27平方米，以及其室内不可拆除的装修装饰，不包括可移动的设备设施、家具及办理产权变更登记的相关税费。

2、估价目的：为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价值。

3、价值时点：2022年6月30日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法和成本法。

6、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，经过全面细致的测算，确定估价对象房地产于价值时点的公开市场价值为¥614000元（大写：人民币陆拾壹万肆仟元整），单价为¥3466元/平方米。

序号	项目名称	评估价值	备注
1	合法产权价值	58.4万元	建筑面积177.16 m ² ，土地使用权面积67.86 m ²
2	未确权建筑价值	3万元	未确权建筑面积约39.74 m ²
	合计价值	61.4万元	

特别提示：本估价结果受到本估价报告中说明的估价假设和限制条件的限制；本报告的有效使用期为自报告出具之日起壹年。

乐清市江南房地产评估有限公司

法定代表人：刘乐珍

2022年7月7日

目 录

注册房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业日期.....	10
附 件.....	11

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在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、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、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，于估价委托人及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、我们是依照中华人民共和国相关法律法规和国家标准《房地产估价规范》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、我们已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：

姓名：万献明 注册号：3319970062 签字：

姓名：刘乐珍 注册号：3319970074 签字：

估价的假设和限制条件

一、估价假设：

（一）一般性假设：

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建筑物的结构和质量等因素给予了关注，在无理由怀疑其存在缺陷和安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设其是安全的、足以维持正常的使用寿命。

3、估价对象在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场，且在估价报告有效期内房地产市场价值无大的波动。

4、本估价结果是根据公开市场前提下确定的房地产市场价格，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

5、估价对象拥有合法的产权，并能按照批准的用途在合法的使用期限内持续有效地使用。

（二）未定事项假设：无未定事项假设。

（三）背离事实假设：无背离事实假设。

（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、估价报告使用限制条件：

1、本估价报告仅为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价值，未经本公司同意，本报告不能用于本估价目的以外的其他用途，不能全部或部分发表于公开媒体上，也不能提供给不相关的第三方。凡因委托方使用估价报告不当引起的后果，本公司和估价人员不承担相应的责任。

2、估价中所涉及的房地产建筑面积、土地面积等数据以委托方提供的资料为准。如果面积数据发生变化，最终的面积数据以相关部门出具的合法有效的证明资料来确定，并对估价结果做出相应调整。

3、本估价报告在应用的有效期内，若估价对象的用途、质量、权利状况及房地产价格标准发生变化，并对估价结果产生明显影响，应重新对估价对象进行估价。

4、本次估价结果已包含宗地界线内未确权建筑（建筑面积约 39.74 平方米）和构筑物（地下室面积约 27 平方米）的价值；不包含宗地界线外的所有建筑物（构筑物）及附属物的价值。

5、本估价报告中的估价技术报告一般不提供于委托方，仅作为公司存档和相关部门审查时使用。因此估价技术报告不作为本报告应用的要件。

6、本估价报告的有效期为自报告出具之日起壹年。

7、当事人、利害关系人对估价报告有异议的，应在收到估价报告后五日内提出书面异议。

8、如发现本估价报告文字或数字因打印、校对或其他原因出现误差，请通知本机构更正，否则误差部分无效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：泰顺县人民法院。

二、房地产估价机构

机构名称：乐清市江南房地产评估有限公司；

法定代表人：刘乐珍；

地址：乐清市乐成镇南大街与宁康路交叉口交通大厦四楼；

统一社会信用代码：91330382739229014W；

备案等级：贰级；

证书编号：浙建房估证字[2002]062号；

有限期限：2020.09.29-2023.09.29；

联系电话：0577-62523843。

三、估价目的

为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

（一）估价对象范围：

估价对象为林某某、何某某所有的坐落于泰顺县雅阳镇氡泉路171号的住宅房地产，本次评估范围包括房屋建筑面积177.16平方米，土地使用权面积67.86平方米，未确权建筑面积约39.74平方米，构筑物（地下室）面积约27平方米，以及其室内不可拆除的装饰装修，不包括可移动的设备设施、家具及办理产权变更登记的相关税费。

（二）估价对象权益状况：

估价对象不动产坐落为雅阳镇氡泉路 171 号，用途为农村宅基地，面积为建筑面积 177.16 平方米/土地面积 67.86 平方米，限制信息为房产和宗地有查封无抵押，权利人为林某某、何某某，权证号（证明号）为 04a000415、04a000203，权利类型为宅基地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利状态为现状。

（三）估价对象实物状况：

1、土地实物状况：

估价对象宗地平面形状为矩形；地形平坦；地势基本与南面外部土地齐平，与北面外部土地势差较大（约 2 米）；地质和土壤条件良好；土地开发程度为五通一平（即宗地红线外通电、通上水、通下水、通路、通讯，宗地红线内场地平整），并建有建筑物；其四至为：东至共墙，南至氡泉路，西至共墙，北至自墙外口。

2、建筑物实物状况：

估价对象为落地式住宅用房，房屋结构为混合结构，总层数共 4 层，朝向为朝南偏西，非边间，通风采光较好，室内有装修，房屋和装修维护保养状况较差，室内有渗漏水现象，部分装修损坏较明显。

估价对象房屋实际建筑面积约 216.9 平方米，登记面积 177.16 平方米，未确权建筑面积约 39.74 平方米。本次估价结果已包含该未确权建筑的价值。

估价对象宗地北首有一地下室，面积约 27 平方米，层高约 1.9 米，通往地下室的通道、阶梯位于宗地界线外。

本次估价结果已包含宗地界线内未确权建筑和构筑物（地下室）的价值；不包含宗地界线外的所有建筑物（构筑物）及附属物的价值。

（四）估价对象区位状况：

估价对象位于泰顺县雅阳镇城镇东南区域，南面临氡泉路，邻近雅阳大道。周边自然环境及景观较好，基础设施较完善，公共配套设施较齐全，生活便捷度较好，交通较便利。

五、价值时点

2022年6月30日。（根据实地查勘期确定）

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象于价值时点的市场价值。

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、估价原则

1、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、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、价值时点原则：评估价值应为估价对象在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、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、最高最佳使用原则：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、《司法鉴定程序通则》；
- 5、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
- 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》；
- 7、《中华人民共和国资产评估法》；
- 8、《房地产估价规范》；
- 9、《房地产估价基本术语标准》；
- 10、委托方提供的资料；
- 11、估价方掌握和收集的有关资料。

九、估价方法

根据各种方法的适用范围，结合估价对象的具体情况，本次估价选用比较法和成本法进行评估。

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，根据其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。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，经过全面细致的测算，确定估价对象房地产于价值时点的公开市场价值为¥614000 元（大写：人民币陆拾壹万肆仟元整），单价为¥3466 元/m²，详见下表：

序号	项目名称	评估价值	备注
1	合法产权价值	58.4 万元	建筑面积 177.16 m ² ，土地使用权面积 67.86 m ²
2	未确权建筑价值	3 万元	未确权建筑面积约 39.74 m ²
	合计价值	61.4 万元	

十一、注册房地产估价师

姓名：万献明 注册号：3319970062 签字：

姓名：刘乐珍 注册号：3319970074 签字：

十二、实地查勘期

2022 年 6 月 30 日。

十三、估价作业日期

2022 年 6 月 23 日至 2022 年 7 月 7 日。

附 件

- 一、价格评估委托函复印件
- 二、估价对象产权相关资料复印件
- 三、估价对象现场勘查照片
- 四、估价对象位置示意图
- 五、估价机构营业执照复印件
- 六、估价机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件