

## 房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目：洪永波所有坐落于椒江区一鼎公寓 1 幢 1001 室的不动  
产市场价值评估

估价委托人：路桥区人民法院

房地产估价机构：浙江城乡房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈伟挺（注册号 3320190132）

应麟杰（注册号 3320200083）

估价报告出具日期：二〇二二年八月三十日

估价报告编号：浙城乡估（2022）字第 F016 号

## 致估价委托人函

【浙城乡估（2022）字第 F016 号】

路桥区人民法院：

受贵方委托，根据（2022）路法委评 139 号《委托书》，我们按照估价程序，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《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》等法律法规和技术标准对委托房地产进行了分析、测算和判断，现将估价结果报告如下：

估价对象：洪永波所有位于椒江区一鼎公寓 1 幢 1001 室的不动产（包含估价对象房屋所有权、国有土地使用权、室内固定装修）。估价对象房屋建筑面积 129.39 平方米，权利性质为国有出让，用途为住宅，使用期限至 2071 年 05 月 07 日

估价目的：为司法处置（诉讼）提供参考依据

价值时点：二〇二二年八月二十三日

价值类型：市场价值

估价结果：本着客观、独立、公正、谨慎的原则，采用科学合理的评估方法，经周密、细致的分析测算，在满足全部假设及限制条件下，估价对象于估价时点的市场价值为人民币 1286000 元，大写人民币壹佰贰拾捌万陆仟元整。

特此函告！

浙江城乡房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月三十日



**特别事项说明：**以上内容摘自房地产估价报告，请认真阅读估价报告全文。本估价结果受本估价报告中估价假设和限制条件的限制。本估价报告的应用有效期为自报告出具之日起壹年。

## 目 录

第一部分 注册房地产估价师声明 .....	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
第四部分 估价技术报告 .....	14
第五部分 附 件 .....	30
1、估价对象位置示意图	
2、估价对象现场照片	
3、估价对象权属证明复印件	
4、估价机构营业执照复印件	
5、估价机构备案证书复印件	
6、注册房地产估价师执业证书复印件	

## 第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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。

8、注册房地产估价师签章：

注册房地产估价师： 注册号 3320190132



注册房地产估价师： 注册号 3320200083



## 第二部分、估价的假设和限制条件

### 1、估价的假设条件

(1) 本次估价采用了委托方提供的《人民法院司法评估委托书》、《不动产权证》等复印件资料，估价人员对委托方提供的有关情况和资料进行了必要的检查、核实，其真实合法权利状况应以房地产权属管理部门档案记载为准，本次估价假设委托方提供的以上资料客观、真实、合法，本估价报告书不对因该资料全部或部分内容产生的或因依赖该资料测算的评估结果而引致的失误承担责任。

(2) 我们仅对估价对象房地产作一般查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

(3) 本次估价是以估价对象能保持现状用途及相关配套设施等能持续使用为假设前提。

(4) 本次估价是以估价对象产权明确，不存在任何产权纠纷为假设前提。

### 2、估价的限制条件

(1) 本次评估报告仅适用于本估价报告所列明的估价目的，完整使用才能有效，如果用于其他估价目的或引用其中的部分数据引起不当后果，本公司概不负责。

(2) 本估价报告须待估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

(3) 本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生

误差时，请委托方通知本估价机构更正，否则误差部分无效。

(4) 本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(5) 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，受托估价方对直接应用此结果而对有关方面造成的损失不承担任何责任。

(6) 本评估报告有效期为估价报告出具之日起一年内使用有效。

### 3、其他事项说明

(1) 本次估价报告估价结果为估价对象在报告列明假设前提和估价目的下的公允市场价值。考虑到未来市场变化风险和短期强制处分限制等因素对房地产价值的不利影响，在短期强制处分的前提下，房地产的处分价格一般要低于房地产正常的市场价格。

(2) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(3) 本次评估为市场价值，未考虑估价对象及其房屋所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或对市场运作失当对其价值的

影响。

(4) 估价结果未扣除法院拍卖时产生的拍卖费、评估费、诉讼费等相关费用，也未扣除在办理权证过户时应缴纳的有关税金、出让金和费用及原产权人拖欠的水电费、物业费等其它费用。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：路桥区人民法院

地 址：台州市路桥区腾达路 969 号

### 二、估价机构

单位名称：浙江城乡房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：黄永

地址：浙江省台州温岭市太平街道万昌西路 177 弄 1 幢 201 室

资质等级：壹级

有效期限：2021 年 04 月 07 日至 2023 年 01 月 19 日

营业执照注册号：9531082147005766J

电话：0576-86123818

### 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、估价对象概况

#### 1、估价对象范围界定：

估价对象位于椒江区一鼎公寓 1 幢 1001 室，房屋产权人为洪永波，根据委托方提供的《不动产权证》记载，房屋建筑面积 129.39m<sup>2</sup>，权利性质为国有出让，房屋用途为住宅。估价范围为估价对象的房屋所有权及相应的土地使用权，包括与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他资产。



## 2、估价对象实物状况

### (1) 土地实物状况

土地坐落：椒江区一鼎公寓 1 幢

权利人：洪永波

土地权属性质：国有出让

土地用途：住宅用地

土地面积：14.95 平方米

宗地四至：估价对象东临慈辉小区，南临解放南路，西临解放南路

宗地开发程度：五通一平

宗地现状：宗地形状较规则，所属区域地形平坦。地势与周边地块持平，地基承载力较好，水文地质条件较好，基础设施较完善，城市规划限制条件较少，利用状况较好。

### (2) 建筑物实物状况

房屋坐落：椒江区一鼎公寓 1 幢 1001 室

权利人：洪永波

建筑结构：钢筋混凝土结构

建筑面积：129.39 平方米

房屋类型：商品房

户型：三室两厅

房屋用途：住宅

总层数：22

所在层数：10

朝向：东

室内装修：外门为防盗门；卧室和客厅地面为复合地板，顶面均

为石膏板吊顶，墙面为乳胶漆；厨房地面为地砖，墙面为瓷砖，顶面为扣板吊顶。

### 3、估价对象权益状况

根据委托方提供的《不动产权证》记载，房屋产权人为洪永波，权证号为浙（2021）台州椒江不动产权第 0005910 号，坐落在椒江区一鼎公寓 1 幢 1001 室，房屋建筑面积为 129.39m<sup>2</sup>，房屋用途为住宅，建筑结构为钢混结构，竣工日期为 2005 年，建筑总层数为 22 层，估价对象位于第 10 层。土地用途为住宅用地，土地权利性质为国有出让，土地面积 14.95m<sup>2</sup>，土地使用期限至 2071 年 05 月 07 日。

### 4、估价对象区域状况

椒江区，是浙江省台州市辖区，位于浙江省沿海中部台州湾入口处，旧称“海门”，是台州的主城区。1981 年建市，因与江苏省南通市海门市同名而改称椒江，以椒江横贯市域而名，为浙江省第一个县级市。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，椒江区常住人口 826074 人。

椒江区全区陆地面积 280 平方公里，海域面积 1604 平方公里，海岸线长 51.4 公里，下辖 7 个街道、1 个海岛镇、1 个农场和 1 个渔业总公司。

椒江历史悠久，旅游资源丰富，其中解放一江山岛战役纪念地是全国百家红色旅游经典景区，台州海洋世界是中国最高的、浙江省最大的海洋馆。

#### 1. 位置状况

估价对象坐落于椒江区一鼎公寓 1 幢 1001 室，距台州市人民政府 2 公里，距台州站 7 公里。估价对象位于总层数 22 层的第 10 层。

## 2. 交通状况

估价对象附近有云西路、枫南路等城市主次道路。估价对象所在区域附近有 105 路、107 路、109 路等多条公交线路设有停靠站点，公共交通便利度较高，停车方便程度好，周边交通管制状况较少。

## 3. 基础配套设施

估价对象所在区域具备了以通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整、地上有建筑物为主的“五通一平”基础设施条件，基础配套设施齐全。

## 4. 公共服务设施

估价对象所在区域附近有凤凰公园、老粮枋等公共服务配套设施，公共服务设施配套较完善。

## 5. 居住氛围

估价对象位于一鼎公寓，附近有汇景名苑、枫南小区等住宅小区，居住氛围较浓厚。

## 6. 环境状况

估价对象所在区域整体环境一般，自然环境一般；所在区域治安状况较好，人文环境一般。

## 五、估价时点

二〇二二年八月二十三日

## 六、价值定义

本报告中估价结果为估价对象在特定估价目的及满足上述假设与限制条件下在估价时点及现状合法使用条件下的公开市场价值，即在公开市场上最可能形成或成立的价格。

## 七、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和规定

- 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、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、国家标准 GM/T50921-2015《房地产估价规范》；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-205）；
- 6、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
- 7、《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》；

(二) 委托方提供的有关资料

- 1、《不动产权证》复印件
- 2、《人民法院司法评估委托书》等

(三) 估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等。

## 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) 估价时点原则：遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价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的房地产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，决定采用收益法及比较法对估价对象房地产进行评估。

## 十、估价结果

估价人员在认真分析所掌握的资料后，根据估价对象房地产特征及实际使用情况，依据《房地产估价规范》，本着客观、独立、公正、谨慎的原则，采用科学合理的评估方法，经周密、细致的分析测算，在满足全部假设及限制条件下的估价结果：

截止估价时点（2022年8月23日），确定估价对象市场价值为人民币1286000元，大写人民币壹佰贰拾捌万陆仟元整。

## 十一、估价人员

参与本次估价的工作人员：

姓名            估价资格或职称            注册证书号码

盖章

应麟杰    注册房地产估价师：    注册号 3320200083



陈伟挺    注册房地产估价师：    注册号 3320190132



## 十二、估价作业日期

2022年8月23日至2022年8月30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8月30日至2023年8月29日

## 第四部分 估价技术报告

### 一、个别因素分析

#### 1、估价对象实物状况

##### (1) 土地实物状况

土地坐落：椒江区一鼎公寓1幢

权利人：洪永波

土地权属性质：国有出让

土地用途：住宅用地

土地面积：14.95平方米

宗地四至：估价对象东临慈辉小区，南临解放南路，西临解放南路

宗地开发程度：五通一平

宗地现状：宗地形状较规则，所属区域地形平坦。地势与周边地块持平，地基承载力较好，水文地质条件较好，基础设施较完善，城市规划限制条件较少，利用状况较好。

##### (2) 建筑物实物状况

房屋坐落：椒江区一鼎公寓1幢1001室

权利人：洪永波

建筑结构：钢筋混凝土结构

建筑面积：129.39平方米

房屋类型：商品房

户型：三室两厅

房屋用途：住宅

总层数：22

所在层数：10

朝向：东

室内装修：外门为防盗门；卧室和客厅地面为复合地板，顶面均为石膏板吊顶，墙面为乳胶漆；厨房地面为地砖，墙面为瓷砖，顶面为扣板吊顶。

## 2、估价对象权益状况

根据委托方提供的《不动产权证》记载，房屋产权人为洪永波，权证号为浙（2021）台州椒江不动产权第 0005910 号，坐落在椒江区一鼎公寓 1 幢 1001 室，房屋建筑面积为 129.39m<sup>2</sup>，房屋用途为住宅，建筑结构为钢混结构，竣工日期为 2005 年，建筑总层数为 22 层，估价对象位于第 10 层。土地用途为住宅用地，土地权利性质为国有出让，土地面积 14.95m<sup>2</sup>，土地使用期限至 2071 年 05 月 07 日。

## 二、区域因素分析

椒江区，是浙江省台州市辖区，位于浙江省沿海中部台州湾入口处，旧称“海门”，是台州的主城区。1981 年建市，因与江苏省南通市海门市同名而改称椒江，以椒江横贯市域而名，为浙江省第一个县级市。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，椒江区常住人口 826074 人。

椒江区全区陆地面积 280 平方公里，海域面积 1604 平方公里，海岸线长 51.4 公里，下辖 7 个街道、1 个海岛镇、1 个农场和 1 个渔业总公司。

椒江历史悠久，旅游资源丰富，其中解放一江山岛战役纪念地是全国百家红色旅游经典景区，台州海洋世界是中国最高的、浙江省最大的海洋馆。

### 1. 位置状况



估价对象坐落于椒江区一鼎公寓1幢1001室，距台州市人民政府2公里，距台州站7公里。估价对象位于总层数22层的第10层。

## 2. 交通状况

估价对象附近有云西路、枫南路等城市主次道路。估价对象所在区域附近有105路、107路、109路等多条公交线路设有停靠站点，公共交通便捷度较高，停车方便程度好，周边交通管制状况较少。

## 3. 基础配套设施

估价对象所在区域具备了以通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整、地上有建筑物为主的“五通一平”基础设施条件，基础配套设施齐全。

## 4. 公共服务设施

估价对象所在区域附近有凤凰公园、老粮枋等公共服务配套设施，公共服务设施配套较完善。

## 5. 居住氛围

估价对象位于一鼎公寓，附近有汇景名苑、枫南小区等住宅小区，居住氛围较浓厚。

## 6. 环境状况

估价对象所在区域整体环境一般，自然环境一般；所在区域治安状况较好，人文环境一般。

## 三、市场背景分析

椒江区是浙江省台州市的下辖区，位于浙江省沿海中部台州湾入口处，旧称“海门”，是台州的主城区。1981年建市，因与江苏省



南通市海门市同名而改称椒江，以椒江横贯市域而名，为浙江省第一个县级市。

椒江区陆地面积 280 平方公里，海域面积 1604 平方公里，海岸线长 51.4 公里，下辖 8 个街道、1 个海岛镇、1 个农场和 1 个渔业总公司，2017 年末，全区户籍总人口 54.28 万人。

全年全区生产总值 627.10 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.8%。其中，第一产业增加值 20.80 亿元，增长 0.4%；第二产业增加值 276.50 亿元，增长 9.8%；第三产业增加值 329.80 亿元，增长 8.7%。三次产业结构为 3.3: 44.1: 52.6。全年人均生产总值 114806 元，比上年增长 7.4%，按年平均汇率折算达 17349 美元。

建筑业平稳发展。全年实现建筑业增加值 36.19 亿元，比上年增长 1.7%。年末全区具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业 76 家。完成房屋建筑施工面积 2938.56 万平方米，比上年增长 8.6%；房屋竣工面积 724.34 万平方米，比上年下降 11.9%。

#### 四、最高最佳使用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。所谓最高最佳使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行。估价人员根据法律上的许可性、技术上的可能性、经济上的可行性、价值最大性、土地与建筑物的均衡性、与外部环境的协调性、可持续发展性作为衡量标准，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。根据估价师现场勘察，待估价对象房地产目前与权证登记的用途一致，故设定登记用途为最高最佳使用用途。

#### 五、估价方法选用

### （一）估价方法选择

依照国家行业标准《房地产估价规范》，通常的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。其中估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收益的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的宜选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘、市场调查、了解的政策、规划等有关资料，在遵循估价原则的基础上，深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，采用比较法进行测算分析确定本次估价结果。

### （二）估价方法定义

所谓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。比较法的理论基础为替代原理。其基本计算公式如下：

房地产价值=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。

## 六、评估测算过程

比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，就影响价格的交易情况、市场状况、区位状况、权益

状况、实物状况等进行修正调整，求取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×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

房地产总价=估价对象证载建筑面积×比准价格

### (一) 房屋价值

#### 1、可比实例选择

根据估价对象的具体情况，选择了可比实例 1、可比实例 2、可比实例 3 作为可比实例。

#### 2、比较因素选择

根据估价对象的具体情况，影响估价对象价格的影响因素有基础设施、公共服务设施、交通状况、环境状况、区域规划、楼层、朝向等区位状况，土地用途、规划限制、他项权利状况等权益状况，楼盘品质、装修情况、位置景观等实物状况，评估时综合考虑估价对象相关价格影响因素并进行具体修正。

#### 3、比较因素条件说明

		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	估价对象
位置		一鼎公寓 3 幢	一鼎公寓 1 幢	一鼎公寓	一鼎公寓
成交价格 (元/㎡)		9470	9611	10616	待估
交易情况		买卖	买卖	拍卖	正常
成交日期		2021 年 7 月	2021 年 7 月	2022 年 6 月	2022 年 8 月
区位状况	基础设施	完善	完善	完善	完善
	公共服务设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	交通状况	便捷	便捷	便捷	便捷
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	区域规划	一般	一般	一般	一般
	楼层	11/22F	10/22F	12/22F	10/22F
朝向		南	西	西	东
权益状况	土地用途	住宅	住宅	住宅	住宅

	规划限制	无	无	无	无
	他项权利状况	无	无	无	无
实物状况	房屋类型	商品房	商品房	商品房	商品房
	装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	位置景观	一般	一般	一般	一般
	通风采光	好	好	好	好
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	房屋建筑面积	128.61	130.26	130	129.39
	安静程度	安静	安静	安静	安静
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建成年份	2005	2005	2005	2005
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	地形地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	地质土壤	较好	较好	较好	较好
	开发程度	较高	较高	较高	较高
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
其他因素	无	无	无	无	

#### 4、编制比较因素条件指数表

		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	估价对象
位置		一鼎公寓 3 幢	一鼎公寓 1 幢	一鼎公寓	一鼎公寓
成交价格 (元/㎡)		9470	9611	10616	待估
交易情况		100	100	100	100
成交日期		100	100	100	100
区位状况	基础设施	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
	交通状况	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	区域规划	100	100	100	100
	楼层	101	100	101	100
	朝向	101	98	98	100
权益状况	土地用途	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	他项权利状况	100	100	100	100
实物状况	房屋类型	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	位置景观	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	房屋建筑面积	100	100	100	100
	安静程度	100	100	100	100

	建筑结构	100	100	100	100
	建成年份	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100
	地质土壤	100	100	100	100
	开发程度	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	其他因素	100	100	100	100

### 5、比较因素修正

在比较因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，并计算出比准价格。

		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置		一鼎公寓 3 幢	一鼎公寓 1 幢	一鼎公寓
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )		9470	9611	10616
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
成交日期		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	基础设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共服务设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	区域规划	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼层	100 / 101	100 / 100	100 / 101
	朝向	100 / 101	100 / 98	100 / 98
权益状况	土地用途	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	规划限制	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	他项权利状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
实物状况	房屋类型	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	位置景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	通风采光	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	空间布局	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	房屋建筑面积	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	安静程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建成年份	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	地形地势	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	地质土壤	100 / 100	100 / 100	100 / 100

	开发程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宗地形状	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其他因素	100 / 100	100 / 100	100 / 100
修正价格 (元/㎡)		9283.40	9807.14	10725.40
权重		1/3	1/3	1/3
比准单价 (元/㎡)		9939		
建筑面积 (㎡)		129.39		
房地产总价 (元) 取整		1286000		

## 七、估价结论

估价人员在认真分析所掌握的资料后，根据估价对象房地产特征及实际使用情况，依据《房地产估价规范》，本着客观、独立、公正、谨慎的原则，采用科学合理的评估方法，经周密、细致的分析测算，在满足全部假设及限制条件下的估价结果：

据估价人员调查，截止估价时点（2022年8月23日），确定估价对象市场价值为人民币1286000元，大写人民币壹佰贰拾捌万陆仟元整。

## 附 件

附录一、估价对象位置图

附录二、估价对象现状照片

附录三、《不动产权证》复印件

附录四、《人民法院司法评估委托书》复印件

附录五、估价机构营业执照复印件

附录六、估价机构资质证书复印件

附录七、注册房地产估价师证书复印件



### 估价对象位置图





估价对象房屋现状照片



## 浙江省台州市路桥区人民法院 对外委托评估委托书

(2022)路法委评 139 号

浙江城乡房地产土地资产评估有限公司：

我院办理的申请执行人浙江台州路桥农村商业银行股份有限公司与被执行人洪永波为金融借款合同案件，决定予以评估。经人民法院选定，委托贵机构予以评估。

评估要求：对被执行人洪永波所有的坐落于椒江区一鼎公寓 1 幢 1001 室进行评估。

现将评估委托书和相关材料移交你单位，请根据《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》、《浙江省高级人民法院关于进一步完善委托评估拍卖管理工作的意见》的规定进行评估。评估完毕后，请将评估报告书与相关材料一并移交我院行装科。

2022 年 8 月 17 日



评估督办人：林志刚；签发人：\_\_\_\_\_；联系电话：82510541，82510063

附：《对外委托评估材料交接表》

(2022)浙1004执2197号

## 台州市路桥区人民法院 执行裁定书

(2022)浙1004执2197号之一

申请执行人：浙江台州路桥农村商业银行股份有限公司，汉族，住所地台州市路桥区西路桥大道328号，统一社会信用代码91331004771942717H。

法定代表人：罗洋明。

被执行人：洪永波，男，1987年08月23日出生，汉族，住浙江省台州市椒江区一鼎公寓1幢1001室，公民身份号码331021198708230617。

本院依据已经发生法律效力的(2022)浙1004民初1008号民事判决书，于2022年6月14日向被执行人洪永波发出执行通知书，责令被执行人洪永波履行到期债务人民币1328075.65元及利息、执行费15680元，但被执行人洪永波至今未履行。2022年6月16日，本院以(2022)浙1004执2197号裁定书查封了被执行人洪永波所有的坐落于椒江区一鼎公寓1幢1001室不动产【不动产权证号：浙(2021)台州椒江不动产权第0005910号】。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：

拍卖被执行人洪永波所有的坐落于椒江区一鼎公寓1幢1001室不动产【不动产权证号：浙(2021)台州椒江不动产权第0005910号】。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 夏 俏 骅  
审 判 员 施 通 畅  
审 判 员 陈 小 龙  
二〇二二年八月三日  
代 书 记 员 翁 如 强





浙江省编号: BDC331002120219018265244  
浙 (2021) 台州椒江 不动产权第 0005910 号

权利人	洪永波
共有情况	单独所有
坐落	椒江区一鼎公寓1幢1001室
不动产单元号	331002 001032 GB000056 F00010226
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	住宅用地/住宅
面积	14.95平方米/129.39平方米
使用期限	至2071年05月07日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 111.91 平方米 分摊建筑面积: 17.48 平方米 所在层: 10 总层数: 22

## 不动产信息查询记录

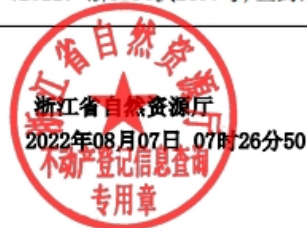


查档编号 1659494544824\_1395BC3

依台州市路桥区人 的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	洪永波	证件号	331021198708230617
本次不动产信息查询共 1 记录，详细记录如下表：				
不动 产 状 况	房1 坐落	椒江区一鼎公寓1幢1001室		
	不动产单元号	331002001032GB00056F00010226		
	权利人	洪永波		
	证件号	331021198708230617		
	省编号	BDC331002120219018265244		
	产权证号	浙(2021)台州椒江不动产权第0005910号		
	用途	住宅	面积	129.39
	共有情况	单独所有	登记时间	2021-03-22 14:31:31
	权利性质	出让		
	使用期限	-2071-05-07		
抵押状况	1、抵押权人:浙江台州路桥农村商业银行股份有限公司,抵押证明号:浙(2021)台州椒江不动产权证明第0007403号,债权数额:152,抵押方式:最高额抵押,抵押登记时间:2021-04-06 10:56:46,抵押期限:2021-04-01起2026-03-31止。			
查封状况	1、查封机关:玉环市人民法院,查封文号:(2022)浙1021执419号,查封期限:2022年03月01日至2025年02月28日止。 2、查封机关:台州市椒江区人民法院,查封文号:(2022)浙1002民诉前调3515号,查封期限:2022年06月07日至2025年06月06日止。 3、查封机关:台州市路桥区人民法院,查封文号:(2022)浙1004执2197号,查封期限:2022年06月16日至2025年06月15日止。			

查询结果仅供法院作为线索信息参考





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.

  
发证机关  
No. 00280589

姓名 / Full name  
陈伟挺

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
33108219890509467X

注册号 / Registration No.  
3320190132


执业机构 / Employer  
浙江城乡房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2025-07-18

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.

  
发证机关  
No. 00250622

姓名 / Full name  
应麟杰

性别 / Sex  
男


身份证件号码 / ID No.  
33100419891111181X

注册号 / Registration No.  
3320200083

执业机构 / Employer  
浙江城乡房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature





N<sup>o</sup>:191811892



# 营业执照

统一社会信用代码  
91331081747005766J

扫描二维码登录  
“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 浙江城乡房地产土地资产评估有限公司  
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2003年01月21日

营业期限 2003年01月21日至长期

法定代表人 黄永

经营范围 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；社会稳定风险评估；海洋服务；保险公估业务；房地产咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；互联网数据服务；大数据服务；数据处理和存储支持服务；信息系统集成服务（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 浙江省台州市温岭市太平街道万昌西路  
177弄1幢201室



登记机关

2020

年 月 日

## 房地产估价机构备案证书

**机构名称：**浙江城乡房地产土地资产评估有限公司

**法定代表人：**黄永  
(执行合伙人)或负责人

**住 所：**浙江省台州市温岭市太平街道万昌西路177弄1幢201室

**联系电话：**0576-86123818

**统一社会信用代码：**91331081747005766J

**组织形式：**有限责任公司(自然人投资或控股)

**首次备案日期：**2009-07-01

**备案等级：**一级

**证书编号：**浙建房估证字[2008]003

**有效期限：**2021年04月07日至2023年01月19日



中国房地产估价  
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年四月七日