

涉执房地产处置司法评估报告

[委托书号：(2022)台椒法委评第188号]

估价报告编号：杭汇鑫(2022)(估)字第TZ184号

估价项目名称：台州市椒江区人民法院司法鉴定涉及温岭市
箬横镇南居后堂街22号住宅房地产市场价格
评估

估价委托人：台州市椒江区人民法院

房地产估价机构：杭州汇鑫房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：

吴胜伟（中国注册房地产估价师，注册号4120040061）

夏冰清（中国注册房地产估价师，注册号3320180196）

估价报告出具日期：二〇二二年七月十一日

致估价委托人函

台州市椒江区人民法院：

受贵单位的委托，我公司对位于温岭市箬横镇南居后堂街 22 号住宅房地产进行了估价。估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为二〇二二年六月二十七日。

依据房地产估价的法律法规政策和规范，根据估价目的，遵循估价原则和估价程序，经实地勘查，通过对掌握的资料和影响估价对象价值因素进行认真地分析，采用比较法、成本法进行估价，经过测算并结合估价人员的估价经验，确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象（房屋建筑面积 189.68 m²及相应使用范围内的划拨土地使用权面积；无证建筑建筑面积 11.8 m²）于价值时点的市场价值（包含室内装修、无证建筑的价值）为人民币 96.1 万元（其中：合法房地产价值为 95.9 万元，合法房地产平均单价为 5056 元/平方米，按建筑面积予以计价；无证建筑价值 0.2 万元），大写为人民币：玖拾陆万壹仟元整。

特别提示：

- 1、本估价报告使用期限一年（自二〇二二年七月十一日至二〇二三年七月十日）。
- 2、本估价报告中的估价结果已包含估价对象及与其功能相匹配的附着在建筑物上、不可移动的装饰装修和设备设施价值；也已考虑相应使用范围内国有土地上保证估价对象正常使用的配套设施（如道路、绿化、围护、水电等）的价值。
- 3、本估价报告中的估价结果是将地上房产建筑物（有证、无证）、室内固定装修及其相应使用范围内的国有土地使用权作为一个整体价值来考虑。
- 4、本次估价结果包含无证建筑的价格。
- 5、估价结果包含土地使用权出让金。说明：根据台州市椒江区人民法院的拍卖惯例，土地出让金从拍卖款中优先支付，但应由买受人先行垫付后凭发票至法院领取退款。

杭州汇鑫房地产土地评估有限公司

法定代表人 虞银涛

二〇二二年七月十一日

目 录

一、估价师声明-----	(1)
二、估价假设和限制条件-----	(2)
三、估价结果报告-----	(5)
(一) 估价委托人-----	(5)
(二) 估价机构-----	(5)
(三) 估价目的-----	(5)
(四) 估价对象-----	(5)
(五) 价值时点-----	(8)
(六) 价值类型-----	(8)
(七) 估价原则-----	(9)
(八) 估价依据-----	(9)
(九) 估价方法-----	(11)
(十) 估价结果-----	(12)
(十一) 估价人员-----	(13)
(十二) 实地查勘期-----	(13)
(十三) 估价作业期-----	(13)
四、估价技术报告-----	(仅供本公司存档)
五、附件：	

估价对象照片、估价对象位置示意图、浙江省台州市椒江区人民法院评估委托书、台州市椒江区人民法院司法执行裁定书、不动产信息查询记录复印件、房屋所有权证附图复印件、估价机构营业执照复印件、房地产估价师注册证书复印件、房地产估价机构资质证书复印件

估价师声明

我们郑重声明：

(1) 我们在本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) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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) 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》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 以及房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(5) 我们已于二〇二二年六月二十七日对本估价报告中的房产的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，并拍摄了房产的外观、内部状况和周围环境、景观照片，参加实地查勘人员有：注册房地产估价师吴胜伟（注册号4120040061），估价人员对估价对象的勘查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) 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(8) 本估价报告由杭州汇鑫房地产土地评估有限公司负责解释。

(9) 估价委托人对其提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责，若因估价委托人提供情况和资料的虚假而造成结果的偏失由估价委托人承担全部法律责任。

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，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，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房产安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定房产是安全的。

3、价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

4、估价对象可在市场上进行自由的交易。

5、估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律、法规。

6、估价对象按法定用途利用最为有利。

7、因估价委托人未明确价值时点，故本次评估的价值时点为估价人员实地勘察之日即二〇二二年六月二十七日。

8、估价对象现状空置，根据估价委托人要求，本次估价不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况的影响。

（二）未定事项假设

考虑本次估价目的及估价委托人要求，估价范围包含无证建筑（铁皮房），无证建筑有估价人员现场丈量所得，不做发证依据。

（三）背离事实假设

估价对象于价值时点已被台州市椒江区人民法院查封。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此假设估价对象于价值时点设定的抵押、查封及其他他项权利和权利限制不对价值构成影响。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

由于本次估价委托人非产权人，对产权人而言属被动评估，估价委托人无法提供估价所需的反映估价对象状况的全部资料，虽然注册房地产估价师进行了尽职调查，但仍有部分资料难以获得。我们假定现有资料能够反映价值时点估价对象的权属状况，且缺少的资料中不会出现对估价对象价值特别有利或不利的影响因素。

（六）估价报告使用限制

1、本报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。

2、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。

3、本报告估价结果是仅为估价委托人实现本次估价目的而提供的专业估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，我们只对结论本身合乎执业规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

4、本报告只能用于报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向，对任何第三者使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为无效，房地产估价机构也不承担任何责任。

5、未经本公司同意，不得向估价委托人及评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

6、本报告必须在使用期限内使用，根据估价目的和预计房地产市场价格变化程度，确定本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年以内。

（七）其他需要说明的事项

1、本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

2、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，本报告也不可作为任何形式的产权证明。

3、本报告未考虑短期强制变现对估价结果的影响。若在短期内强制处分，受潜在购买群体受到限制、心理排斥、营销策略以及需支付拍卖佣金等

因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

4、估价报告使用者应合理使用估价结论，同时应关注估价的假设和限制条件，还应关注注册房地产估价师完成实地查勘之日、设定的价值时点以及估价报告使用之日估价对象状况是否会出现变化。

5、本次评估为市场价格，未考虑估价对象及其房产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以及查封因素对其价值的影响。

6、估价结果未扣评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用；也未扣除在办理权证过户时应缴纳的税费及原产权人欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

7、交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，买受人须在裁定书送达之日起一个月之内，凭相关票据向法院申请退款（即由转让人承担但需买受人先行垫付的税费），逾期未完成退款造成退款不便等不利于买受人的，责任由买受人自行承担。

8、估价对象土地取得方式为划拨，根据国家有关法规政策，划拨土地发生土地权属转移时需向国家缴纳土地出让金，估价结果包含土地使用权出让金。说明：根据台州市椒江区人民法院的拍卖惯例，土地出让金从拍卖款中优先支付，但应由买受人先行垫付后凭发票至法院领取退款。

9、有关当事人应考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的不利影响。

10、本次实地勘察在估价委托人指派的现场勘验人员带领下，注册房地产估价师于二〇二二年六月二十七日现场实地勘察完成，部分当事人及估价利害关系人未到现场，特将此情况告知报告使用人。

11、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，需在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出，逾期视为无异议。

12、本估价报告由杭州汇鑫房地产土地评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：台州市椒江区人民法院

地址：台州市椒江区云西路 233 号

二、估价机构

名称：杭州汇鑫房地产土地评估有限公司

房地产估价机构资质等级：壹级

资质证书编号：浙建房估证字（2002）060 号

土地估价机构执业范围：全国范围内从事土地评估业务

资格证书注册号：A201433019

法定代表人：虞银芳

地址：浙江省杭州市萧山区金惠路 398 号

台州分公司地址：台州市中心大道 183 号德智和大厦北幢 1512 室

台州分公司备案证书编号：浙房估备[2018]023 号

联系电话：0576-88345238

三、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

1、估价对象范围

1、估价对象财产范围如下表：

房屋坐落	结构	总层数	所在层	建筑面积(m ²)	土地使用权类型	土地使用权面积(m ²)	房地产用途
温岭市箬横镇南居后堂街 22 号	混合	3	1-3	127.04	划拨	/	住宅
温岭市箬横镇南居后堂街 22 号	砖木	2	1-2	62.64	划拨	/	住宅

备注：另有无证建筑（三层房屋房顶铁皮棚）面积约 11.8 m²。

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象实物状况

（1）土地实物状况

四至：东临中兴南路，南临路，西至人民西路，北邻中兴西路。

面积： m^2 ；

用途：住宅用地；

形状：较规则；

临路状况：临中兴西路；

地形地势：较为平坦；

地质水文：无不利影响；

土地使用性质：国有划拨用地；

开发程度：宗地外开发程度达到“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯）一平。

利用现状：宗地上建有建筑物，现状为温岭市箬横镇南居后堂街22号房产。

（2）建筑物实物状况

估价对象位于温岭市箬横镇南居后堂街22号，共2幢房产，房屋概况：第1幢房产，南北朝向，混合结构，共三层，砖墙承重；砖墙维护；平屋顶；外墙墙砖、涂料，窗户为木窗、铁窗；底层大门北面为玻璃门，南面为防盗门；室内普通装修。一层：地面铺设地砖，墙面装饰板、乳胶漆，顶面装饰板、乳胶漆；二层：地面铺设地砖，墙面、顶面乳胶漆，室内安装有固定壁柜；三层：水泥地面，墙面水泥砂浆，顶面涂料；三层房屋房顶有铁皮棚，室外现浇楼梯、铁扶手；一层室外楼梯下设有卫生间，地面铺设地砖，墙面墙砖，安装洗手槽、坐便器等；水电卫等生活设施状况良好。第2幢房产，南北朝向，砖木结构，共二层，木柱、砖墙承重；砖墙维护；木楼板、小青

瓦坡屋面；外墙涂料，木窗；木门；室内普通装修。一层：地面水泥，墙面涂料，顶面吊顶、二层：地面铺设木楼板，清水墙面、顶面局部吊顶。

第 1、2 幢现状用途空置。

3、估价对象权益状况

不动产登记状况

根据委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》、《房屋所有权证附图》复印件复印件记载：

不动产登记信息查询记录

查档编号：1649745298098_1393BC1

依台州市椒江区人的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	林凌晨	证件号	
不动产状况	房 1 坐落	南居后堂街 22 号		
	不动产单元号	3310081103213GB01030F00010002		
	权利人	林凌晨		
	证件号			
	省编号			
	产权证号	箬横 108044		
	用途	住宅	面积	127.04
	共有情况	单独所有	登记时间	2003-04-15 00:00:00
	权利性质	划拨		
	使用期限	-		
抵押状况				
查封状况	1、查封机关：杭州市江干区人民法院，查封文号：（2017）浙 014 民初 4390 号，4393 号，4395 号，4400 号，4401 号，查封期限：2017 年 08 月 01 日至 2020 年 07 月 31 日止。2、查封机关：台州市椒江区人民法院，查封文号：（2019）浙 1002 执 1293 号，查封期限：2019 年 03 月 28 日至 2022 年 03 月 27 日止。			
不动产状况	房 2 坐落	南居后堂街 22 号		
	不动产单元号	3310081103213GB01030F00010001		
	权利人	林凌晨		
	证件号			
	省编号			
	产权证号	箬横 108044		
	用途	住宅	面积	62.64
	共有情况	单独所有	登记时间	2003-04-15 00:00:00
权利性质	划拨			

	使用期限	-
抵押状况		
查封状况	1、查封机关：杭州市江干区人民法院，查封文号：（2017）浙014民初4390号，4393号，4395号，4400号，4401号，查封期限：2017年08月01日至2020年07月31日止。2、查封机关：台州市椒江区人民法院，查封文号：（2019）浙1002执1293号，查封期限：2019年03月28日至2022年03月27日止。	

4、估价对象区位状况

估价对象坐落于温岭市箬横镇南后居堂街22号。东临中兴南路，南临路，西至人民西路，北邻中兴西路。所在区域正临中兴西路，交通较便利，区位条件较好。该区域内市政基础设施已达到“五通一平”即：通上、下水、通电、通电讯、道路和场地平整，基础设施状况较好。所在区域内有箬横国际大酒店、金满堂珠宝商行、中兴电脑、老超面馆、星辰大药房、箬横小商品市场、箬横中心菜场、温岭市兴箬幼儿园、温岭箬横中学、箬横镇中心中学、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、文乐公园等生活配套设施，生活配套设施较完善。周边分布有阳光华庭、都市壹号名苑等住宅小区，区域内有文乐公园，无大气、水等污染源，商业、居住条件较好。

五、价值时点：根据估价规范确定本次价值时点为：二〇二二年六月二十七日。

六、价值类型：

（一）价值类型名称

本次评估价值类型为估价对象之市场价格。

价值定义

所谓市场价格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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、

债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵为建筑面积。

七、估价原则：

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

（一）独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

“独立”要求估价机构和估价师应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”要求估价机构和估价师应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则：房地产估价应以估价对象的合法使用，合法处分为前提估价。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。

（三）价值时点原则：房地产估价要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。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。

（四）替代原则：房地产估价应要求估价人员结果不得明显偏离类似房地产的同等条件下的正常价格。

（五）最高最佳利用：房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。最高最佳使用是指法律上允许、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、档次等。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断标准如下：

①法律上许可；②技术上可能；③财务上可行；④价值最大化；⑤土地与建筑物的均衡性；⑥与外部环境的协调性；⑦可持续发展性。

八、估价依据：

1、有关法律、法规、政策和标准

（1）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

(2)、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过);

(3)、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国第62号2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(4)、《中华人民共和国城市规划法》;

(5)、《中华人民共和国资产评估法》;

(6)、《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》(2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,自2005年1月1日起施行);

(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》(法释[2009]16号);

(8)、《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》;

(9)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

(10)、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013;

(11)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》中房学〔2021〕37号;

(12)、其他有关法律、法规、政策和标准。

2、估价委托人及申请人提供的资料

(1)、《浙江省台州市椒江区人民法院评估委托书》;

(2)、《台州市椒江区人民法院司法执行裁定书》;

(3)、估价对象《不动产信息查询记录》复印件、估价对象《房屋所有权证附图》复印件;

(4)、估价委托人及申请人提供的其他有关资料。

3、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料。

九、估价方法:

根据《房地产估价规范》规定,在进行房地产估价时,应根据估价对象

的实际情况充分考虑掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，力求得到客观公正、科学合理的房地产价格。通常的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等方法。估价方法的选择，应当按照估价的技术标准，结合估价对象的具体条件，用地性质及估价目的，综合估价人员收集到的有关资料，考虑到当地房地产市场的发育程度，选择适当的估价方法。有条件选择比较法进行估价的，应以比较法为主要估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用上述三种估价方法的情况下，可采用成本法作为主要估价方法。

本次估价对象为住宅房地产，根据估价委托人提供的有关资料，结合估价对象的具体条件和估价目的，以及估价人员现场勘查收集的资料，经综合分析估价对象属具有交易性的房地产，在同一供求范围内且在价值时点的近期同类房地产市场成交实例较多，对合法房地产可选用比较法评估。

考虑估价对象无证建筑目前使用状况的特殊性，无证建筑与成本有一定的关联性，无证建筑的开发成本、费用等相关数据较易取得，故无证建筑估价选取成本法。

考虑到本次估价目的，估价对象周边房屋客观收益虽能调查到类似的案例，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格，但不能真实反映房地产的实际市场价格，与市场价格相背离，差距较大，故不适宜采用收益法作为评估方法。

假设开发法主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象属已建成的房地产，且可正常使用，根据估价人员现场查看及对周边房地产市场分析及预测，认为估价对象不具有投资开发和再开发潜力，因此不宜采用假设开发法。

故经综合分析，本次评估对合法房地产采用比较法估价、无证建筑采用成本法进行估价，两者估价结果相加即为估价对象房地产的价值。

比较法就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。

成本法就是指求取估价对象在价值时点的重置价格,扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法应按下列步骤进行:通过法院拍卖案例和相关的房地产代理有限公司提供、了解等途径搜集类似房地产的交易实例,选取三个可比实例;建立价格比较基础;将可比实例的已知价格进行交易情况修正,交易日期修正,房地产状况调整[区位状况、个别状况(权益状况、实物状况)],以此求取估算房地产的比准价格。计算公式为:估价对象的比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×个别状况修正系数。根据估算得出的房地产比准价格,经综合分析,确定估价对象客观合理的价值。

成本法应按下列步骤进行:搜集有关成本、税费、开发利润等资料,估算重置价格或重建价格,估算折旧,求出积算价格。经综合分析后确定估价对象的客观合理的价值。计算公式为建筑物现值=建筑物重置价格×建筑物成新率×房屋建筑面积。

建筑物重置价格是重新取得或重新开发,重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和,即建筑物重置价格=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费。

建筑物折旧是各种原因造成的建筑物价值的损失,包括物质上、功能上和经济上的折旧,采用成新折扣法即确定成新率来计算建筑物折旧,成新率通过对估价对象建筑物进行观察、鉴定实际折旧程度,根据建筑物的建成时间、维护、保养、使用情况,以及地基的稳定性等,结合房屋的经济耐用年限、残值率等指标,参照《房屋完损等级评定标准》等规定综合分析确定。

十、估价结果:

根据估价目的,遵循估价程序和估价原则,充分考虑估价依据,经实地勘察,通过对掌握的资料和影响估价对象价值因素进行认真地分析,运用比较法进行评估,根据温岭市同类住宅房地产价格水平,以及估价人员的估价

经验，经综合分析，确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，温岭市箬横镇南居后堂街22号住宅房地产在价值时点二〇二二年六月二十七日的最终价值为：

根据估价方法适用性分析，本次评估对合法房地产采用比较法估价、无证建筑采用成本法进行估价，两者估价结果相加即为估价对象房地产的最终评估价值。

评估总价值为96.1万元

大写为人民币：玖拾陆万壹仟元整。


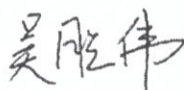


其中：

合法住宅房地产总价 95.9 万元，

合法住宅房地产平均单价=5056 元/平方米；

无证建筑价值 0.2 万元。

十一、估价人员：

姓名	注册号	签名	签名日期
吴胜伟			2022 年 7 月 11 日
夏冰清			2022 年 7 月 11 日

十二、实地查勘期：

注册房地产估价师于二〇二二年六月二十七日进入估价对象现场，并于当日完成实地查勘。

十三、估价作业期：

本次估价作业期为自二〇二二年六月二十七日起至二〇二二年七月十一日止

附 件

- 一、估价对象照片
- 二、估价对象位置示意图
- 三、浙江省台州市椒江区人民法院评估委托书
- 四、台州市椒江区人民法院司法执行裁定书
- 五、房屋所有权证（复印件）、国有土地使用权（复印件）
- 六、协助查询结果明细回执单（复印件）
- 七、估价机构营业执照（复印件）
- 八、房地产估价师注册证书（复印件）
- 九、房地产估价机构资质证书（复印件）

不动产信息查询记录



查档编号 1649745298098_1393BC1

依台州市椒江区人 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	林凌晨	证件号	
本次不动产信息查询共 2 记录, 详细记录如下表:				
不动 产 状 况	房1 坐落	南居后堂街22号		
	不动产单元号	331081103213GB01030F00010002		
	权利人	林凌晨		
	证件号			
	省编号			
	产权证号	箬横108044		
	用途	住宅	面积	127.04
	共有情况	单独所有	登记时间	2003-04-15 00:00:00
	权利性质	划拨		
	使用期限	-		
抵押状况				
查封状况	1、查封机关: 杭州市江干区人民法院, 查封文号: (2017)浙0104民初4390号, 4393号, 4395号, 4400号, 4401号, 查封期限: 2017年08月01日至2020年07月31日止。 2、查封机关: 台州市椒江区人民法院, 查封文号: (2019)浙1002执1293号, 查封期限: 2019年03月28日至2022年03月27日止。			
不动 产 状 况	房2 坐落	南居后堂街22号		
	不动产单元号	331081103213GB01030F00010001		
	权利人	林凌晨		
	证件号			
	省编号			
	产权证号	箬横108044		
	用途	住宅	面积	62.64
	共有情况	单独所有	登记时间	2003-04-15 00:00:00
	权利性质	划拨		
使用期限	-			
抵押状况				
查封状况	1、查封机关: 杭州市江干区人民法院, 查封文号: (2017)浙0104民初4390号, 4393号, 4395号, 4400号, 4401号, 查封期限: 2017年08月01日至2020年07月31日止。 2、查封			

产权证号

62.64

单独所有

关：台州市椒江区人民法院，查封文号：（2019）浙1002执1293号，查封期限：2019年03月28日至2022年03月27日止。

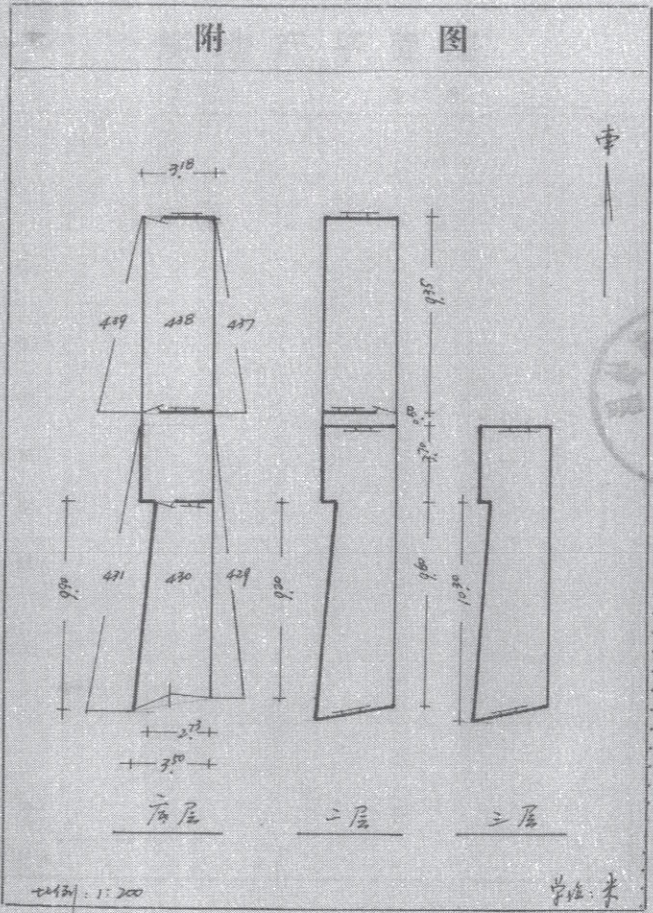
查询结果仅供法院作为线索信息参考



温岭市自然资源和规划局档案室
 此件与存档原件核对一致
 经办人 王丝伟 日期 2022.1.29
 量 108044 (2)

9

附 图



注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移（买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等）、变更（房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化，房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更）、设定他项权利（房地产抵押权、典权等）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外，其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时，房屋所有权证持证人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，须及时申请补发。

编号: 00041440

汇鑫

房地产估价现场查勘作业表

所有权人:	林凌音			产别:	
共有人:				房屋所有权证号:	
委托方:	浙江省高级人民法院			土地所有权证号:	
房屋坐落:	温州市苍南县灵溪镇南后堂街22号				
估价目的:	司法拍卖	估价时点:	2022.6.27		
结构等级:	混合结构	建筑年代:			
建筑面积:	127.04+62.64	土地使用权面积:			
总层数:	1-3/3 1-4/2	所在层:	1-3、1-2	户型:	空地高
用途:	住	租赁:		纠纷:	
朝向:	南北	层高:			
估价范围:	全部				
完损等级:	完好	成新:			
项目	基本状况		现状	简图及特别说明	
结构部分	基础部分	桩、毛石、砼	足够承载力、少量沉降、局部部位开裂、节点明显开裂		
	承重构件	砖墙、小梁小板、梁柱、交叉梁柱、木柱、空斗砖墙	梁板柱墙坚固、个别部位微裂、局部部位开裂、节点明显开裂		
	非承重墙	砖、预制砼、空斗砖墙	节点坚固严实、少量轻度裂缝、轻微裂缝、严重裂缝		
	屋面	现浇、预制、平瓦、坡屋面、防水、保温、隔热层	完整无渗漏、个别部位漏雨、较多部位漏雨、严重漏雨		
	地面	水泥、水磨石、地毯、实木、复合木、花岗石、马赛克	平整完好、轻度磨损、局部断裂、不平残破		
	门窗	木、钢、铝合金、塑钢、单层、双层	完整无损、轻度变形、一般翘裂、腐朽残破		
装修部分	外墙	清水、砂浆、墙砖、马赛克、水刷石、涂料、玻璃幕墙	平整完好、轻度剥落、局部风化、严重破损		
	内墙	砂浆、喷白、涂料、清水、砖墙	平整完好、轻度开裂、局部脱落、严重破损		
	顶棚		完整坚固无损、轻度变形下垂、局部开裂老化、严重翘裂剥		
设备部分	水、暖、电、卫		使用良好、轻度陈旧可用、局部蚀损、基本无法使用		
	中央空调() 电梯()		使用良好、轻度陈旧可用、局部蚀损、基本无法使用		
备注	法院经办人签字: 林凌音			当事人签字:	
	估价人: 吴凡坤			查勘日期: 2022年6月27日	