

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：杭厦信台分估字（2022）第 7036 号

估价项目名称：蒋婉贞、蒋继元所有的位于台州市黄岩区东城街道方山路  
63 弄 3 幢 2 单元 301 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：台州市路桥区人民法院

房地产估价机构：杭州厦信房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：裘善飞（注册号：3320080048）

金 东（注册号：3320200046）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十六日

## 致估价委托人函

台州市路桥区人民法院：

承蒙委托，我公司对蒋婉贞、蒋继元所有的位于台州市黄岩区东城街道方山路63弄3幢2单元301室住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行了市场价格评估。

### 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

1、名称：蒋婉贞、蒋继元所有的位于台州市黄岩区东城街道方山路63弄3幢2单元301室住宅房地产。

2、财产范围：包括不动产权属证载的房屋、土地以及相应的配套附属构筑物、不可移动的设施设备等相关权益，未包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

3、坐落：台州市黄岩区东城街道方山路63弄3幢2单元301室。

4、规模：房屋建筑面积为96.8 m<sup>2</sup>，土地使用权面积为19.3 m<sup>2</sup>。

5、用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为住宅。

6、权属：土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权类型为出让，不动产权利人为蒋婉贞、蒋继元共同共有。

### 三、价值时点

2022年9月8日（实地查勘日）。

#### 四、价值类型

为估价对象的房地产市场价格。

#### 五、估价方法

比较法。

#### 六、估价结果

#### 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象		最终评估价值	
名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价（取仟元整）
台州市黄岩区东城街道 方山路 63 弄 3 幢 2 单元 301 室	96.8	12000	小写金额：1162000 元
			大写金额：壹佰壹拾陆万贰仟元整。

**七、特别提示**（与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的引起估价委托人和估价报告使用者注意的事项）：

1、估价对象市场价格对应的交易税费处理方式：依照相关法律、行政法规的规定，由相应主体承担。

2、已关注并恰当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因素对估价结果的不利影响。

3、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对

应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内,估价报告或者估价结果未使用之前,如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,估价结果应当进行相应调整后才可使用。

7、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议。

杭州厦信房地产咨询评估有限公司

法定代表人:张章熙

二〇二二年九月十六日



# 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 .....	4
1、估价委托人 .....	4
2、房地产估价机构 .....	4
3、估价目的 .....	4
4、估价对象 .....	4
5、价值时点 .....	6
6、价值类型 .....	6
7、估价原则 .....	6
8、估价依据 .....	7
9、估价方法 .....	8
10、估价结果 .....	9
11、注册房地产估价师 .....	9
12、实地查勘期 .....	9
13、估价作业期 .....	9
四、估价技术报告 .....	10
1、估价对象描述与分析 .....	10
2、市场背景描述与分析 .....	15
3、估价对象最高最佳利用分析 .....	17

4、估价方法适用性分析 .....	18
5、估价测算过程 .....	19
6、估价结果确定 .....	21
五、附件 .....	22
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、专业帮助情况和相关专业意见	
6、估价所依据的其他文件资料	
7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
8、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

## 估价师声明

一、注册房地产估价师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；

二、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；

三、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；

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

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，假定其为合法、真实、准确和完整的；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假定其为安全的。

### 二、未定事项假设

无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

根据估价目的（司法处置——司法拍卖、变卖）的特殊需要，假定评估价值不受被查封、担保物权、其他优先受偿权等影响。

### 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。

### 六、估价报告使用限制

1、估价报告仅适用于估价报告所列明的估价目的，完整使用才能有效。

2、估价报告和估价结果仅为估价委托人、估价报告使用人及估价报告审查部门所使用，未经本公司同意，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。



3、估价报告须待估价机构及估价人员签字盖章后方为有效。

4、估价报告中的数据全部采用电算化计算得出，其中测算过程中的数据按四舍五入保留二位小数提取，测算结果按四舍五入取整、取仟元整，因此可能会出现等式左右不完全相等的情况，但不影响最终估价结论的准确性。

5、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，请报告使用者通知本估价机构更正，否则误差部分无效。

6、当事人或者利害关系人对估价报告有异议的，应当自收到估价报告之日起五日内，通过委托人向本估价机构转交书面意见。

7、估价报告使用期限为一年（自估价报告出具之日起）。在估价报告使用期限内，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。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：台州市路桥区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：杭州厦信房地产咨询评估有限公司

机构住所：杭州市开元路 36 号

法定代表人：张章熙

资质等级：壹级

资质证书编号：浙建房估证字[2017]001 号

分支机构名称：杭州厦信房地产咨询评估有限公司台州分公司

分支机构住所：临海市江滨东路 295 号

分支机构负责人：裘善飞

分支机构备案证书编号：浙房估备（2014）010 号

电话：0576-85188183

### 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

#### （一）估价对象基本状况

1、名称：蒋婉贞、蒋继元所有的位于台州市黄岩区东城街道方山路 63 弄 3 幢 2 单元 301 室住宅房地产。

2、财产范围：包括不动产权属证载的房屋、土地以及相应的配套附属构筑物、不可移动的设施设备等相关财产或相关权益，未包括动产、债权债务

务、特许经营权等其他财产或者权益。

3、坐落：台州市黄岩区东城街道方山路63弄3幢2单元301室。

4、规模：房屋建筑面积为96.8 m<sup>2</sup>，土地使用权面积为19.3 m<sup>2</sup>。

5、用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为住宅。

6、权属：土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权类型为出让，不动产权利人为蒋婉贞、蒋继元共同共有。

**(二) 土地基本状况**

1、四至(所在幢)：东至通道以外墙为界，南至通道以外墙为界，西至通道以外墙为界，北至通道以外墙为界。

2、形状(所在幢)：规则多边形。

3、开发程度：宗地外“五通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路)，宗地内场地平整、上下水管道、电缆线路、道路、绿化、水池、围墙等。

4、土地使用期限：至2089年05月05日止。

**(三) 建筑物基本状况**

坐落		台州市黄岩区东城街道方山路63弄3幢2单元301室
建筑规模		建筑面积为96.8 m <sup>2</sup>
层次		3/5
建筑结构	结构类别	混合
	基础	钢砼基础
	承重	钢砼梁、柱承重
	围护	四周砖墙围护

	楼地面	水泥楼地面
	屋 面	平屋面
	外 墙	外墙涂料
	内 墙	乳胶漆
	门 窗	进户门为钢质防盗门，铝合金外窗。
设施设备		无
装饰装修		精装修：客厅实木地板地面，木饰面墙面；卧室杉木地板地面，乳胶漆墙面；厨房地砖地面，瓷砖墙面，整体橱柜，塑扣板吊顶；餐厅地砖地面，瓷砖墙面，塑扣板吊顶；卫生间地砖地面，瓷砖墙面。
空间布局		三室二厅一厨一卫
建筑功能		套式住宅
新旧程度		一般

## 五、价值时点

2022 年 9 月 8 日（实地查勘日）。

## 六、价值类型

为估价对象的房地产市场价格。

市场价格：某种房地产在市场上的平均交易价格。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下房地产估价原则：

1、客观、独立、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。最高最佳利用，是指房地产在法律上允许、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。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规和政策

- 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、《中华人民共和国资产评估法》；
- 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》（法释〔2018〕15号）；
- 6、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》法办〔2018〕273号；
- 7、《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》浙高法执（2020）6号；
- 8、现行国家和地方颁布的房地产相关法律、法规、规章等。

## （二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》浙估协〔2020〕22号；
- 4、《关于修订〈浙江省房地产司法评估指导意见（试行）〉的通知》浙估协〔2021〕3号。

## （三）估价委托书、估价委托人提供的估价所需资料

- 1、《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 150 号；
- 2、《浙江省台州市路桥区人民法院执行裁定书》（2022）浙 1004 执 2614 号之一；
- 3、《不动产登记情况查询结果证明书》证明编号 2022071800077；

## （四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1、估价人员实地查勘资料；
- 2、估价人员市场调查资料；
- 3、本公司数据库资料。

## 九、估价方法

本次估价采用比较法。

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。

## 十、估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	/	/
测算结果	总价（取仟元整）		1162000	/	/
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		12000	/	/
评估价值	总价（取仟元整）	壹佰壹拾陆万贰仟元整			
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	12000			

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签名日期
裘善飞	3320080048		2022 年 9 月 16 日
金东	3320200046		2022 年 9 月 16 日

## 十二、实地查勘期

自 2022 年 9 月 8 日起至 2022 年 9 月 8 日止。

## 十三、估价作业期

自 2022 年 9 月 5 日起至 2022 年 9 月 16 日止。

杭州厦信房地产咨询评估有限公司

二〇二二年九月十六日



(2022)浙1004执2614号

# 台州市路桥区人民法院 执行裁定书

(2022)浙1004执2614号之一

申请执行人：浙江泰隆商业银行股份有限公司台州分行，住所地台州市路桥区路北街道灵山街998号，统一社会信用代码91331004MA28GWGR5Q。

法定代表人：张丹峰。

被执行人：辛洪平，男，1980年12月24日出生，汉族，住台州市黄岩区平田乡桐树坑村寮前94-1号，公民身份号码33260319801224187X。

被执行人：卢燕，女，1983年11月22日出生，汉族，住台州市黄岩区平田乡桐树坑村寮前94-1号，公民身份号码331003198311222966。

被执行人：蒋继元，男，1979年03月12日出生，汉族，住台州市黄岩区平田乡蒋家垟村潘家垟103号，公民身份号码332603197903121877。

本院依据已经发生法律效力(2022)浙1004民初2691号民事判决(调解)书，于2022年7月12日向被执行人辛洪平、卢燕、蒋继元发出执行通知书，责令被执行人辛洪平、卢燕、蒋继元履行到期债务人民币317099.83元及利息、执行费4656元，但被执行人蒋继元至今未履行。2022年7月18日，本院以(2022)浙1004执2614号执行裁定书查封了被执行人蒋继元和案外人蒋婉贞共同所有的位于黄岩区东城街道方山路63弄3幢2单元301室的不动产(不动产权证号：浙2019台州黄岩不动产权第0009140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：

拍卖被执行人蒋继元和案外人蒋婉贞共同所有的位于黄岩区东城街道方山路63弄3幢2单元301室的不动产(不动产权证号：浙2019台州黄岩不动产权第0009140号)。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 夏施通  
审判员 陈通  
审判员 张通  
书记员 张通  
二〇二二年八月十日







# 浙江增值税电子普通发票



发票代码：033002100511

发票号码：60248571

开票日期：2022年09月16日

校验码：12683 44919 98012 70163

机器编号：499913404515

购 买 方	名称：浙江泰隆商业银行股份有限公司台州分行				密 码 区	032<696780172919+31>6>/9>642			
	纳税人识别号：91331004MA28GWGR5Q					/9/4*-2**56*68+8880877788444			
	地址、电话：浙江省台州市路桥区路北街道灵山街998号 057682920252					+/1-7017/<2-451102/51+98>+*2			
	开户行及账号：浙江泰隆商业银行 3301010123400010073					-5366+*53801648/199599-95<4<			
	货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单 价	金 额	税率	税 额	
	<small>*鉴证咨询服务*(2022)路法委评150号黄岩区东城街道方山路63弄3幢2单元301室蒋婉贞、蒋继元评估费</small>					3905.00	免税	***	
	合 计					¥3905.00		***	
价税合计(大写)		⊗ 叁仟玖佰零伍圆整				(小写)¥3905.00			
销 售 方	名称：杭州厦信房地产咨询评估有限公司台州分公司				备 注				
	纳税人识别号：91331082307606998N								
	地址、电话：临海市江滨东路295号 85188183								
	开户行及账号：台州银行临海崇和支行 530036263400015								

收款人：朱晓灵

复核：裘善飞

开票人：朱晓灵

销售方：(章)

