

房地产司法评估报告

估价项目名称：三门县健跳镇春雨豪庭7号楼0701室住宅及0013
号储藏室房地产估价报告
〔（2020）浙1002执2887号之二〕

估价委托人：椒江区人民法院

房地产估价机构：台州联信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：	伍献红	戈文问
	3320040126	3320110067

估价报告出具日期：2022年9月7日

估价报告编号：台联信估字（2022）S0025号

致估价委托人函

椒江区人民法院：

受贵院的委托，我公司按照《房地产估价规范》GB/T 50291-2015以及《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013的标准，遵循独立客观公正等原则，对估价对象进行了科学、客观、公正的评估，结果如下：

1、估价目的：为椒江区人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。

2、估价对象：三门县健跳镇春雨豪庭7号楼0701室住宅及0013号储藏室房地产（房屋建筑面积为140.26 m²，储藏室建筑面积为10.2 m²，相应的国有出让土地使用权及地上其他附着物）。

3、价值时点：2022年9月5日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法、收益法

6、估价结果：

总价值：RMB 80 万元

（人民币大写：捌拾万元整）

（其中储藏室价值2万元）

折合房屋建筑面积单价：5561 元/m²

（人民币大写：每平方米伍仟伍佰陆拾壹元整）

注：估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

特此

奉达

台州联信房地产资产评估有限公司

2022年9月7日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：椒江区人民法院

二、房地产估价机构

名称：台州联信房地产资产评估有限公司

地址：台州市温岭市城东街道万昌中路 838 号豪成
服务业大厦 1405 室

法人代表：伍献红

营业执照注册号：91331081071644217W

估价机构资质：贰级

估价机构证书编号：浙建房估证字【2014】003 号

估价报告编号：台联信估字（2022）S0025 号

报告撰写：台州联信房地产资产评估有限公司

联系人：伍献红

联系电话：0576-80686092

联系地址：温岭市城东街道万昌中路 838 号服务业大厦 1405 室

三、估价目的

根据椒江区人民法院出具的《评估委托书》，估价对象房地产为法院案件所涉标的物，故本报告为椒江区人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。

四、 估价对象

1、 房地产概况

估价对象坐落于三门县健跳镇春雨豪庭7号楼0701室住宅及0013号储藏室房地产，估价对象所在位置东至六横线，南至健康塘街，西至农博大道，北至南大街。

估价对象所在小区地处三门县健跳镇，周边有中国工商银行，六敖镇中心小学，中国石化加油站，六敖菜场，嘉和大酒店，多家超市等，环境和管理情况一般。

2、 房地产权利状况

《不动产登记情况查询结果证明书》[2022071400054]记载情况如下：

不动产坐落	三门县健跳镇春雨豪庭7号楼0701室
权利人	邵自敏，邓专红
共有情况	共同共有
不动产权证号	浙（2017）三门县不动产证明第0000396号
不动产情况	类型：房地产；坐落：三门县健跳镇春雨豪庭7号楼0701室；不动产单元号：331022105509GB00047F00070052；面积：0平方米/140.26平方米；建筑结构：钢筋混凝土结构；所在层/总层数：7/12；土地使用期限：；用途：/住宅
附记	

《不动产登记情况查询结果证明书》[2022071400055]记载情况如下：

不动产坐落	三门县健跳镇春雨豪庭7号楼半地下室0013
权利人	邵自敏，邓专红

共有情况	共同共有
不动产权证号	浙(2017)三门县不动产证明第0000396号
不动产情况	类型：房地产；坐落：三门县健跳镇春雨豪庭7号楼半地下室；不动产单元号：331022105509GB00047F00070013；面积：0平方米/10.2平方米；建筑结构：钢筋混凝土结构；所在层/总层数：-1/12；土地使用期限：；用途：城镇住宅用地/储藏室
附记	

1、估价范围：

坐落于三门县健跳镇春雨豪庭7号楼0701室住宅及0013号储藏室房地产（房屋建筑面积为140.26 m²，储藏室建筑面积为10.2 m²相应的国有出让土地使用权以及地上其他附着物）。

2、房地产利用现状：

估价对象为住宅房地产，现房，至价值时点正处于查封状态。

3、估价对象状况

（一）土地状况：

估价对象位于三门县健跳镇春雨豪庭7号楼0701室住宅及0013号储藏室房地产，土地用途为住宅用地，土地性质为出让，土地形状较规则，地势平坦；估价对象所在位置东至六横线，南至健康塘街，西至农博大道，北至南大街。至实地查勘日，红线内及所在区域市政基础设施达到“七通”（电力、上水、道路、雨水、污水、通讯、燃气）。

（二）房屋状况：

房屋类型为钢混结构套房式住宅，梁、柱承重；东边套，建筑物

采光通风一般；南北朝向，铝合金门窗，室内毛坯。

房屋建筑面积为 140.26 平方米，作住宅使用；

总层数为 12 层，位于地上第 7 层，空间布局可作为三室二卫一厨二厅，室内装修程度为毛坯（含空气能热水器一台）。

维修及完损程度：房屋内外墙保养维护较好；承重构件较好；地基基础承载能力较好；非承重墙面保养良好；整体面层平整，无明显基础沉降及结构裂缝；门窗保养较好。上下水管通畅，电线暗敷，电路管线通畅。房屋完损等级定义为较好。

4、周围环境

估价对象所在小区地处三门县健跳镇，周边有中国工商银行，六敖镇中心小学，中国石化加油站，六敖菜场，嘉和大酒店，多家超市等，环境和管理情况一般。

5、交通情况

估价对象近珠光街、洪家南环路等，有公交线路，交通便捷。

6、基础设施

至价值时点，估价对象所在区域市政基础设施条件达到“七通”（电力、上水、道路、雨水、污水、通讯、燃气）。

五、价值时点

2022 年 9 月 5 日

六、价值类型

价值名称：市场价值。

价值内涵：

①、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。

②、本报告所提供的是三门县健跳镇春雨豪庭7号楼0701室及0013号储藏室的住宅房地产：国有土地使用权为出让，土地用途为住宅用地，土地使用期限：/；基础设施条件达到“七通”（电力、上水、道路、雨水、污水、通讯、燃气）；房屋为住宅，房屋建筑面积为140.26m²，相应的国有出让土地使用权以及地上其他附着物。上述房地产在全部假设和限制条件下、于2022年9月5日的市场价值。

七、估价原则

本报告遵循独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

本原则要求估价人员站在中立的立场上，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。

“独立”是要求估价人员和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；“客观”是要求估价人员和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价人员和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价遵循此项原则。

2、合法原则

本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。

依法，是指依据：有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，估价对象所在地的有关地方性法规，

国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。合法原则即依法判定估价对象的状况后进行估价的原则。

本次估价遵循此项原则。

3、价值时点原则

本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。

房地产市场是一个动态市场，影响房地产价格的因素也是不断变化的，而估价对象房地产本身也可能发生变化，故房地产价格反映的是某一价值时点的价格。价值时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性。

本次估价遵循此项原则。

4、替代原则

本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。

在同一市场中，具有相同使用价值，有替代可能的类似房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制趋于一致。故在评估一宗房地产价格时，若存在类似房地产的价格，则可以依据“替代原理”推算出估价对象的价格，并使估价结果没有不合理偏离。

本次估价遵循此项原则。

5、最高最佳利用原则

本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。

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、规模和档次

等。其中，“法律上许可”是前提，它是指最高最佳利用不是无条件的，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。当估价对象房地产已做某种利用时，则应在调查及分析其利用现状的基础上做出相关判断和选择。

本次估价遵循此项原则。

八、 估价依据

1、 有关法律、法规等

- 1) 《中华人民共和国担保法》；
- 2) 《中华人民共和国拍卖法》；
- 3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4) 《中华人民共和国土地管理法》；
- 5) 《城市房地产转让管理规定》；
- 6) 《中华人民共和国民法典》；

2、 有关估价标准

- 1) 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- 2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
- 3) 《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》(浙估协[2018]66号)

3、 估价委托人提供和估价方查询的有关资料

- 1) 椒江区人民法院评估委托书[(2022)台椒法委评第260号]
- 2) 委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》
[2022071400054][2022071400055]
- 3) 注册房地产估价师实地查勘资料及其与房地产估价机构掌握

和搜集的估价所需资料

九、 估价方法

1、 估价方法

根据《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]，房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法，即预测估价对象的未来收益，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的方法。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法，即求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润，得到估价对象价值或价格的方法。

估价人员通过对三门县尤其是健跳镇当地社会经济发展状况的了解，结合对估价对象周边状况的调查，考虑估价对象现为住宅，目前

该类房地产市场交易较活跃，有充分的可比案例，有条件采用比较法进行估价。

同时，作为住宅房地产，估价对象亦可通过出租获得收益，采用收益法测算的估价对象房地产价值亦能反映客观价值，故对收益法予以采用。

假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产适用的估价方法，而估价对象是已建成的房地产，目前没有再开发规划，故对假设开发法不予采用。

成本法则是在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下才采用的估价方法，故本次不确权部分估价采用成本法。

综合考虑，本次估价决定采用比较法、收益法进行估价。

2、技术路线

(1) 比较法

根据替代原理，选择与估价对象房地产处于同一供需圈内、用途相同、结构相同且较近时期正常交易的多个实例作为比较实例，经过交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整），求取估价对象房地产比较价值。具体步骤如下：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行区位状况调整；⑦进行实物状况调整；⑧进行权益状况调整；⑨求取比较价值。

(2) 收益法

根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法：报酬资本化法是一种现金流量折现法，具体是预测估价对象房地产未来各期的净收益，利用报酬率将其折现到价值时

点后相加得到估价对象房地产收益价格；直接资本化法是预测估价对象房地产未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象房地产收益价格。

具体步骤如下：①选择具体估价方法，即是选择报酬资本化法还是选择直接资本化法，本次采用报酬资本化法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益：搜集有关房地产收入和费用的资料，估算估价对象房地产每年的潜在毛收入，考虑其空置和收租损失后得到估价对象房地产的有效毛收入，再扣除运营费用即维持房地产正常使用或营业的必要支出，得到估价对象房地产每年的净收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算估价对象房地产的收益价值。

(3) 估价对象房地产价格确定

根据比较法、收益法计算结果，进行结果分析后综合确定估价对象房地产的市场价值。

十、估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘，了解了该地区房地产市场行情，并认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价师的经验，综合评估出三门县健跳镇春雨豪庭7号楼0701室住宅及0013号储藏室的房地产于价值时点的市场价值。结论如下：

总价值：RMB 80 万元

(人民币大写：捌拾万元整)

(其中储藏室价值2万元)

折合房屋建筑面积单价：5561 元/m²

(人民币大写：每平方米伍仟伍佰陆拾壹元整)

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
伍献红	3320040126		2022年9月7日
戈文问	3320110067		2022年9月7日

十二、 实地查勘期

2022年9月5日（实地查勘之日）

十三、 估价作业期

2022年9月5日至2022年9月7日

十四、 报告有效期

当房地产市场较为稳定时，本报告的使用期限原则上可长达一年（即2022年9月7日至2023年9月6日止）。估价过程中未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

台州市椒江区人民法院
执行裁定书

(2020)浙1002执2887号之二

申请执行人：温州银行股份有限公司台州分行，

法定代表人：鲁

被执行人：邵自敏，男，

被执行人：邓专红，女，

被执行人：邵自形，男，

被执行人：彭其强，男，

本院在执行申请执行人温州银行股份有限公司台州分行与被执行人邵自敏、邓专红、邵自形、彭其强申请支付令一案中，责令被执行人邵自敏、邓专红应当自收到本支付令之日起十五日内偿还申请人温州银行股份有限公司台州分行借款本金247000元及利息，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2019年11月29日以(2020)浙1002执2887号执行裁定书查封了被执行人邵自敏、邓专红(或共有人)所有的坐落于三门县健跳镇春雨豪庭7号楼0701室及7号楼半地下室0013的不动产。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：

拍卖被执行人邵自敏、邓专红(或共有人)所有的坐落
于三门县健跳镇春雨豪庭7号楼0701室及7号楼半地下
室0013的不动产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 余晓勇

审 判 员 蔡 奇

审 判 员 丁 民



本件与原本核对无异

书 记 员 蒋林欢

不动产登记情况查询结果证明书

证明编号: 2022071400054

出具时间: 2022-07-14 10:40:34

根据申请人台州市椒江区人民法院申请, 查询以下相关单位(个人)的不动产在台州市不动产登记信息系统中的登记信息, 本查询结果证明书依申请限: _____ 使用。查询结果如下:

不动产坐落	三门县健跳镇春雨豪庭7号楼0701室				
权利人	邵自敏[预告], _____, 邓专红[预告]				
共有情况	共同共有				
不动产权证号	浙(2017)三门县不动产证明第0000396号				
不动产情况	类型: 房地产; 坐落: 三门县健跳镇春雨豪庭7号楼0701室; 不动产单元号: 331022108509GB000471-00070052; 面积: 0平方米/140.26平方米; 建筑结构: 钢筋混凝土结构; 所在层/总层数: 7/12; 土地使用期限: /; 用途: 住宅				
附记					
预告登记情况					
	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期	
1	邵自敏	预售商品房买卖预告登记	浙(2017)三门县不动产证明第0000396号	2017-01-13	
2	邓专红	预售商品房买卖预告登记	浙(2017)三门县不动产证明第0000396号	2017-01-13	
3	中国农业银行股份有限公司三门县支行	预售商品房抵押权预告登记	浙(2017)三门县不动产证明第0000397号	2017-01-13	
				以下空白	
抵押权设置情况					
	权利人	抵押方式	债权数额(万元)	登记日期	债务履行期限
				以下空白	
地役权设置情况					
	需役地权利人	需役地坐落	地役权内容	登记日期	权利起止时间
				以下空白	
限制情况					
	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号
1	司法限制	台州市椒江区人民法院		2020-06-24	(2020)浙1002执2887号
2	司法限制	浙江省三门县人民法院		2020-12-10	(2020)浙1022执(2263)号
3	司法限制	浙江省三门县人民法院		2020-12-10	(2020)浙1022执2264号
				以下空白	
其他情况说明					



免责声明:

1、本次查询范围系申请人申请, 查询结果不包含上述不动产的土地登记的具体信息。

不动产登记信息查询结果证明书

证明编号: 2022071400055

出具时间: 2022-07-14 10:40:34

根据申请人台州市椒江区人民法院申请, 查询以下相关单位(个人)的不动产在台州市不动产登记信息系统中的登记信息, 本查询结果证明书依申请限: 使用。查询结果如下:

不动产坐落	三门县健跳镇春雨豪庭7号楼半地下室0013				
权利人	邵自敏[预告], 邓专红[预告]				
共有情况	共同共有				
不动产权证号	浙(2017)三门县不动产证明第0000396号				
不动产情况	类型: 房地; 坐落: 三门县健跳镇春雨豪庭7号楼半地下室0013; 不动产单元号: 331022105509GB00047F00070013; 面积: 0平方米/10.2平方米; 建筑结构: 钢筋混凝土结构; 所在层/总层数: 1/12; 土地使用期限: ; 用途: 城镇住宅用地/储藏室				
附记					
预告登记情况					
	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期	
1	邵自敏	预售商品房买卖合同预告登记	浙(2017)三门县不动产证明第0000396号	2017-01-13	
2	邓专红	预售商品房买卖合同预告登记	浙(2017)三门县不动产证明第0000396号	2017-01-13	
3	中国农业银行股份有限公司三门县支行	预售商品房抵押权预告登记	浙(2017)三门县不动产证明第0000397号	2017-01-13	
				以下空白	
抵押权设定情况					
	权利人	抵押方式	债权数额(万元)	登记日期	债务履行期限
				以下空白	
地役权设定情况					
	需役地权利人	需役地坐落	地役权内容	登记日期	权利起止时间
				以下空白	
限制情况					
	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号
1	司法限制	台州市椒江区人民法院		2020-06-24	(2020)浙1002执2887号
2	司法限制	浙江省三门县人民法院		2020-12-10	(2020)浙1022执2263号
3	司法限制	浙江省三门县人民法院		2020-12-10	(2020)浙1022执2264号
				以下空白	
其他情况说明					

(印章)

免责声明: