

# 房地产处置司法评估报告

项目名称：郑雪桂、李斌所有的位于三门县海游镇湫水大道 36

号锦绣三门 1 幢 2 单元 404 室的房地产司法评估

估价委托人：浙江省三门县人民法院

房地产估价机构：天台县方正房地产价格评估事务所

注册房地产估价师：庞忠明（注册号：3320060012）

范红兵（注册号：3319980091）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十九日

估价报告编号：天正房估（2022）第 F-38 号

评估委托书号：（2022）台三法评委 77 号

## 致估价委托人函

浙江省三门县人民法院：

受贵方委托，本所对郑雪桂、李斌所有的位于三门县海游镇湫水大道 36 号锦绣三门 1 幢 2 单元 404 室的房地产进行了评估，其房地产基本情况见下表：

估价对象房地产基本情况一览表

权利人	郑雪桂、李斌
地址	三门县海游镇湫水大道 36 号锦绣三门 1 幢 2 单元 404 室
产权证号	三房权证海游字第 201203768 号 三国用（2012）第 001103 号
共有情况	房屋：共同共有/土地：郑雪桂单独所有
建筑结构	框架结构
朝向	南
所在层/总楼层	4/7
户型	三室两厅二卫
建筑面积	121.26 m <sup>2</sup>
分摊土地使用权面积	27.83 m <sup>2</sup>
用途	住宅
土地使用权类型	国有出让
终止日期	2075 年 05 月 12 日

本次估价的估价目的：为司法拍卖（变卖）额度提供参考依据而评估房地产市场价格；价值时点是 2022 年 9 月 15 日；价值类型为市场价值；估价方法为比较法。

本所根据房地产估价的法律法规，遵守估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足各项估价假设及

限制条件下于价值时点可能实现的房地产市场价值为人民币 134 万元，大写人民币壹佰叁拾肆万元整。（单价：11061 元/m<sup>2</sup>）

注：报告使用期限 2022 年 9 月 19 日至 2023 年 9 月 18 日。估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。

天台县方正房地产价格评估事务所

法定代表人：范红兵

二〇二二年九月十九日

# 目 录

第一部分	注册房地产估价师声明	1
第二部分	估价的假设和限制条件	3
第三部分	房地产估价结果报告	6
	一、估价委托人	6
	二、估价机构	6
	三、估价目的	6
	四、估价对象	6
	五、价值时点	9
	六、价值类型	9
	七、估价依据	10
	八、估价原则	11
	九、估价方法	11
	十、估价结果	12
	十一、估价人员	13
	十二、估价作业日期	13
	十三、估价报告使用期限	13
第四部分	附件	13
	1、实地查勘图片；	
	2、《评估委托书》、《执行裁定书》复印件；	
	3、《不动产登记情况查询结果证明书》复印件；	
	4、《房屋所有权证》复印件；	
	5、《鉴定人承诺书》；	
	6、估价机构营业执照及执业资格证书复印件；	
	7、房地产估价师注册证书复印件。	
第五部分	房地产估价技术报告	（估价机构存档）

## 第一部分 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

(1) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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。

(4) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(5) 本所估价人员庞忠明、范顺游已于 2022 年 9 月 15 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象里面的质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。

(6) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(7) 本估价报告由本所负责解释。

(8) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(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，若因委托人提供情况和资料的虚假而造成结果的偏失由委托人承担全部法律责任。

(10) 本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
庞忠明	3320060012		2022年9月19日
范红兵	3319980091		2022年9月19日

(本页以下空白)

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设

#### (一)、一般假设

1、本次估价是以估价对象合法取得、在现状用途下整体持续有效使用为假设前提。

2、本次估价所采用的估价对象房屋、分摊土地使用权面积等数据来源于估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》、《房屋所有权证》复印件等相关资料。

3、本所估价人员对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，但未予以核实，因此，本次估价假定它们是合法、真实、准确和完整的。

4、本次估价对估价对象周围环境污染、气味、房屋质量等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但没有请专业机构进行鉴定、检测，在无理由怀疑其存在安全隐患的情况下，本次估价假定无影响估价对象价值的重大因素。

5、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，且市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

6、本次估价未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金，因此，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

#### (二)、未定事项假设

本次估价无未定事项假设

#### (三)、背离事实假设

本次估价为房地产司法拍卖评估，故不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

#### (四)、不相一致假设

本次估价无不相一致假设

#### (五)、依据不足假设

本次估价无依据不足假设

### 二、估价使用的限制条件

1、本估价报告使用有效期从出具估价报告之日起原则为壹年。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

2、本次估价的估价结果未考虑预期市场价格波动风险、国家宏观经济政策发生重大变化、发生自然灾害及其他不可抗力因素对房地产价值的影响。

3、本次估价目的是为委托人了解估价对象市场价值提供参考，本报告应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，本所和注册房地产估价师依法不承担责任。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。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、本次估价结果未扣除司法拍卖时产生的评估费、诉讼费、律师费等相关费用，也未扣除在办理权证过户时应缴纳的税费。

6、报告使用者应注意假定估价对象在价值时点强制处分时，因产生的手续费、相关税费以及竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及拍卖市场成交活跃程度等因素，将对拍卖结果产生一定的影响。

7、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。

8、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，请委托人通知本估价机构更正，否则误差部分无效。

9、根据《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）第二十三条规定：当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。

### 三、其他事项说明：

1、估价人员对估价对象实地查勘时，由法院相关人员陪同。对地上房屋状况判断认定仅限于外观等肉眼观测，具体房屋质量状况以有资质的专业检测部门检测为准。

2、报告使用者应注意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评估结果的不利影响。

3、根据估价人员现场查勘：估价对象南面阳台有搭建超面积，提请报告使用人注意。

4、本次估价结果确定的是估价对象房地产整体市场价值（含分摊土地使用权价值），包括主体房屋及室内固定装修装饰，不包含可移动物品价值（如电器、家具等生活设备设施）。

5、本次估价计算过程中的总价和单价均四舍五入取整数，单价乘以面积所得结果如和总价有微小差异，以总价为准。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：浙江省三门县人民法院

地址：三门海游街道上洋路 70 号

### 二、估价机构

估价机构：天台县方正房地产价格评估事务所

法定代表人：范红兵

住所：浙江省天台县工人东路 31 号 201 室

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字（2001）031 号

有效期限：2020 年 09 月 29 日至 2023 年 09 月 29 日

营业执照注册号：9133102372848401X0

电话：0576-83806838

### 三、估价目的

为司法拍卖（变卖）额度提供参考依据而评估房地产市场价格。

### 四、估价对象

#### （一）、估价范围

##### （1）估价对象房地产基本情况

本次估价对象名称为三门县海游镇湫水大道 36 号锦绣三门 1 幢 2 单元 404 室的住宅房地产。

##### （2）估价对象财产范围界定

本次估价的范围仅限于估价对象的房屋所有权及其占用范围内的分摊土地使用权，包括不动产范畴内的固定装饰装修及附属配套设施，不包含其他可能存在的动产、债权债务、无形资产、特许经营权等其他财产和权益。

**(二)、房地产权利状况****1. 房地产登记状况**

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》复印件记载，估价对象房地产登记状况见下表：

权利人	郑雪桂、李斌
地址	三门县海游镇湫水大道 36 号锦绣三门 1 幢 2 单元 404 室
产权证号	三房权证海游字第 201203768 号 三国用（2012）第 001103 号
共有情况	房屋：共同共有/土地：郑雪桂单独所有
所在层/总楼层	4/7
户型	三室二厅二卫
建筑面积	121.26 m <sup>2</sup>
分摊土地使用权面积	27.83 m <sup>2</sup>
用途	住宅
土地使用权类型	国有出让
终止日期	2075 年 05 月 12 日

2、估价对象现已被司法查封。

**(三)、房地产实物状况**

1、房屋实物状况见下表：

房屋坐落	三门县海游镇湫水大道 36 号锦绣三门 1 幢 2 单元 404 室
结构	框架结构
房屋状况	估价对象共七层，钢筋混凝土基础，钢筋混凝土梁、柱及标准砖墙承重，现浇平顶屋面，现浇楼面，室内现浇楼梯，外墙墙砖，内墙标准粉刷，铝合金窗，防盗门，电梯、消防系统，一梯二户，水电、卫生设施齐全，公寓式住宅结构。
层高	层高约 2.8 米
朝向	南

建造年代	约建于 2013 年
装修状况	<p>进户防盗门，玄关处地卖弄地砖，顶部吊顶，墙面乳胶漆，设固定柜。</p> <p>由南往北依次为阳台、客厅、主卧、卫生间、次卧 1、次卧 2、餐厅、厨房。</p> <p>客厅地面地砖，墙面乳胶漆，顶部吊顶，设电视机背景墙、柜，往南通过铝合金移门步入阳台，阳台地面地砖，设洗衣槽。</p> <p>主卧地面木地板及地砖，墙面乳胶漆，顶部吊顶，设固定柜，装饰木门；室内卫生间地面地砖，墙面墙砖，顶部扣板，设座便器、洗脸台、淋浴房，装饰木门。</p> <p>大厅卫生间地面地砖，墙面墙砖，顶部扣板，设座便器、洗脸台、淋浴房，装饰木门。</p> <p>次卧 1 地面木地板，墙面乳胶漆，顶部吊顶，装饰木门。</p> <p>次卧 2 地面木地板，墙面乳胶漆，顶部吊顶，装饰木门，设固定柜。</p> <p>餐厅地面地砖，墙面乳胶漆，顶部吊顶，设固定柜。</p> <p>厨房地面地砖，墙面墙砖，顶部扣板，设操作台。</p>

## 2、土地实物状况

- ◆名称:三门县海游镇湫水大道 36 号锦绣三门 1 幢 2 单元 404 室;
- ◆坐落: 三门县海游镇湫水大道 36 号锦绣三门;
- ◆小区四至: 东临湫水大道, 南临路, 西临交通路, 北临环湖南路;
- ◆宗地临路条件: 四面临路;
- ◆土地用途: 住宅用地;
- ◆宗地形状: 较规则;
- ◆地形地势: 地形地势平坦, 地基有足够承载力;
- ◆土地开发程度: “六通一平”, 宗地外“六通”, 即通路、通电、通给水、通排水、通讯、通燃气, 宗地内场地平整。

### (四)、区位状况

#### 1、位置

估价对象位于三门县海游镇湫水大道 36 号锦绣三门，距离三门县人民政府约 2 公里，地理位置较好。

## 2、交通状况

估价对象小区周边临主干道，周边道路宽敞、通达，小区周边有车位划分，车辆停靠方便。附近公交停靠有三门 202、K202 路等，出租车可直达，交通便捷。

## 3、环境状况

估价对象周边以住宅区为主，且周边人文、自然环境较好，区域环境卫生状况良好，治安状况良好，居住环境好，物业管理较好。

## 4、外部配套设施

估价对象周边配套具体主要有：

小区：春江花园、江南明珠、心湖国际等

银行：三门农村商业银行、浙江民泰商业银行等

商服：时代联华超市、心湖国际商业广场、锦绣超市等

休闲：心湖公园、党建主题公园等

医疗卫生：海游街道悬渚社区卫生服务站等

学校：心湖小学、三门县海游初级中学、锦绣幼儿园等

## 五、价值时点

2022 年 9 月 15 日（现场查勘日期）

## 六、价值类型

### 1. 价值名称

本次估价的价值类型为房地产市场价格。

### 2. 价值定义

房地产市场价格是指由熟悉市场、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房地产市场价格。

### 3. 价值内涵

估价对象于价值时点的房地产市场价格，是在本次估价的假设

和限制条件下的房屋所有权及其占用范围内土地使用权于 2022 年 9 月 15 日的房地产市场价格。

## 七、估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

- ① 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）
- ② 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，自 2007 年 8 月 30 日起施行，2019 年第三次修正）
- ③ 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，自 2004 年 8 月 28 日起施行）
- ④ 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行）
- ⑤ 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 055 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行）
- ⑥ 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）
- ⑦ 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 70 号，自 1997 年 1 月 1 日起施行）
- 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》（2010 年 10 月 22 日）
- ⑨ 《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）

### ⑩ 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号）

### 2. 估价技术标准和规范、规程类文件

- 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 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）
- ④ 《房屋完损等级评定标准》（城住字〔1984〕第 678 号）

⑤《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）

⑥《浙江省房地产估价技术指引》第1号通知

⑦《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（浙估协〔2021〕3号）

### 3. 委托人提供的有关资料

①《不动产登记情况查询结果证明书》复印件；

②《房屋所有权证》复印件；

③评估委托书（2022）台三法评委77号；

④执行裁定书（2017）浙1022执1400号之四。

4. 本所掌握的当地类似房地产市场相关信息资料和注册房地产估价师现场查勘、了解所获取的相关资料。

## 八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、合法及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则。

1、遵循独立、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、遵循合法原则，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、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、遵循替代原则，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、遵循最高最佳利用原则，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。

## 九、估价方法

求取估价对象的房地产市场价值时，注册房地产估价师系依据

《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），结合估价目的、估价对象特点、当地类似房地产市场状况以及注册房地产估价师所掌握相关资料的情况，经综合分析后，最终确定本次估价适宜的估价方法和技术路线。

《房地产估价规范》指出，目前通行的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

本次估价人员通过认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地勘察以及对周边房地产市场进行调查后，结合估价对象特点和本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，确定以**比较法**作为本次房地产估价的方法。

1. 估价方法的名称：比较法。

2. 估价方法的定义

◆**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。

比准价格计算公式为：

$$V=P \times TC \times TD \times LC \times PC \times IC$$

式中：V ——比准价格

P ——可比实例成交单价

TC——交易情况修正系数

TD——市场状况调整系数

LC——区位状况调整系数

PC——实物状况调整系数

IC——权益状况调整系数

## 十、估价结果

本所估价人员根据有关房地产估价的法律法规，遵守估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，经过测算确定估价对象在满足各项估价假设及限制条件下于价值时点可能实现的房地产市场价值为人民币 134 万元，大写人民币壹佰叁拾肆万元整。（单价：11061 元/m<sup>2</sup>）

### 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
庞忠明	3320060012		2022年9月19日
范红兵	3319980091		2022年9月19日

### 十二、估价作业期

2022年9月15日至2022年9月19日

### 十三、估价报告使用期限

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年（2022年9月19日至2023年9月18日）。

天台县方正房地产价格评估事务所

## 第四部分 附件

- 1、实地查勘图片；
- 2、《评估委托书》、《执行裁定书》复印件；
- 3、《不动产登记情况查询结果证明书》复印件；
- 4、《房屋所有权证》复印件；
- 5、《鉴定人承诺书》；
- 6、估价机构营业执照及执业资格证书复印件；
- 7、房地产估价师注册证书复印件。