

房地产估价报告

项目名称：平阳县钱仓镇金钱路 151 号住宅房地产市场价值评
估

委 托 人：浙江省平阳县人民法院

估价机构：江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限
公司温州分公司

估价人员：朱腾建（注册号：3320160063）

钱明生（注册号：3419970028）

估价报告出具日期：2022 年 08 月 05 日

估价报告编号：苏佳房司估字（2022）第 WZ011 号

致估价委托人函

浙江省平阳县人民法院：

受贵院的委托，我们于 2022 年 08 月 04 日指派专业估价人员对坐落于平阳县钱仓镇金钱路 151 号的住宅房地产公开市场价值进行了评估。

1、估价对象：估价对象坐落于平阳县钱仓镇金钱路 151 号，其四至为：北临民房，南临金钱路，西临金钱路 149 号，东临金钱路 151 号。建筑面积：94.46 m²，用途：住宅，土地使用权面积：59.40 m²，权利性质：划拨。

2、估价目的：为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价值。

3、价值时点：2022 年 08 月 04 日（根据现场查勘日期确定）。

4、估价结果：估价人员根据估价目的，经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，确定估价对象于价值时点的公开市场价值为，单价：人民币 3705 元/平方米，大写：**人民币叁仟柒佰零伍元整每平方米**；总价：人民币 350000 元，大写：**人民币叁拾伍万元整**（估价结果取值精确到万元）。

注：1、本次估价结果未考虑估价对象产权交易所需的一切税费和拍卖佣金；

2、本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、墙砖、乳胶漆、木地板、吊顶等）及未经确权建筑物价值，但未考虑房屋室内设施、设备及家具的价值。

特此函告。

江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

温州分公司

二〇二二年八月五日

目 录

注册房地产估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、 估价委托人	8
二、 房地产估价机构	8
三、 估价目的	8
四、 估价对象	8
五、 价值时点	9
六、 价值类型	9
七、 估价依据	9
八、 估价原则	10
九、 估价方法	10
十、 估价结果	11
十一、 注册房地产估价师	11
十二、 估价作业日期	11
十三、 估价报告应用的有效期	11
估价技术报告	12
附件	12

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利害关系，与估价委托人及利害关系人没有利害关系。

4、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师朱腾建、钱明生对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供的资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、估价对象的资料由委托方提供，委托方应对提供资料的完整性、真实性负完全责任。若由于委托方提供资料的完整性、真实性而影响估价结果，责任由委托方承担。

8、参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师：朱腾建

注册房地产估价师：钱明生

注册 号：3320160063

注册 号：3419970028

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：1、交易双方自愿地进行交易；2、交易双方处于利己动机进行交易；3、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；4、交易双方有较充裕的时间进行交易；5、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、估价委托人提供了估价对象的《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》、《房产分户附图》、《宗地图》等资料，我们进行了认真的核对，但无法向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用。估价对象的查勘仅限于对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，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等，特别是符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法律、法规、文件、政策等，不存在也不涉及任何法律纠纷及权属争议、不受任何权利限制、可以在公开市场上合法地进行转让为假定前提。

二、未定事项假设：

本报告中没有未定事项假设。

三、背离事实假设：

1、本估价结果是在市场价值内涵前提下求取的房地产市场价格，未考虑短期快速变现、强制处置等因素对估价对象价格的影响。

2、本估价结果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。

3、本估价报告估价目的为法院司法执行提供价值参考意见，不考虑租赁、法院查封、银行抵押对房地产价值的影响。

四、不相一致假设：

本报告中没有不相一致假设。

五、依据不足假设：

本报告中没有依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本报告估价目的是为估价委托人司法处置提供房地产价值参考依据，不作其他评估目的之用。如果评估条件或目的发生变化，估价结果须做相应调整，甚至重新估价。

3、本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修（例如：地砖、墙砖、乳胶漆、木地板、吊顶等）及未经确权建筑物价值，但未考虑房屋室内其他设施、设备及家具的价值。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由本公司存档。

5、本报告估价结果是在符合本报告所述所有价值类型、假设条件和限制条件的结果，

完整使用才能有效。

6、本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能会出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响评估结论的准确性；本次估价报告估价结果以总价为准。

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、报告审查部门之外的单位和个人提供，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何形式公开发表。

8、当事人或利害关系人对本评估报告结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过委托人向我公司书面提出。

估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：浙江省平阳县人民法院

承办人：金鑫

联系电话：0577-63889875

二、房地产估价机构

估价机构名称：江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司温州分公司

负责人：朱腾建

地址：浙江省温州市鹿城区鸿府花苑 2 幢 1308 室

统一社会信用代码：91330302MA298BCRXC

备案等级：壹级

证书编号：浙房估备[2018]011 号

资质证书有效期：2023 年 06 月 30 日

三、估价目的

为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象的范围

根据房地产评估委托书，同时参考相关的法律、法规和技术性规范，本次估价的具体范围为平阳县钱仓镇金钱路 151 号的国有土地使用权及建筑物价值。估价对象建筑面积：94.46 m²，用途：住宅，土地使用权面积：59.40 m²，权利性质：划拨。

2. 区位状况：

估价对象坐落于平阳县钱仓镇金钱路 151 号，其四至为：北临民房，南临金钱路，西临金钱路 149 号，东临金钱路 151 号。估价对象区域内有东门街口站、钱仓站等公交站点，有平阳 005 路、平阳 007 路、平阳 008 路、平阳 118 路、平阳 210 路、平阳 216 路等公交线路，交通便捷程度较好。估价对象周边有平阳农商银行、平阳县萧江镇第一中学、鳌江四中、平阳县萧江镇第一中学、银泰城、万达广场、桔坡山公园、鳌江公园

等生活配套设施、城市基础设施和公共服务设施水平、保证率和齐全程度较高。

3. 实物状况:

根据现场查勘和查阅相关资料:

估价对象位于平阳县钱仓镇金钱路 151 号, 总层数: 2 层, 委估对象位于 1-2 层, 房屋南北朝向, 建筑面积: 94.46 m², 结构: 砖木。目前室内装修情况: 一层部分墙面贴瓷砖, 其余地方基本无装修。估价对象通风采光较好, 目前维护状况一般, 为一般损坏房。

4. 权益状况:

(1) 房屋权属状况:

根据《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》和《房产分户附图》记载, 权利人: 陈**, 坐落: 钱仓镇金钱路 151 号, 权证号(证明号): 14a0024410, 登记日期: 2007 年 12 月 12 日, 建筑面积: 94.46 m², 总层数: 2 层, 建筑结构: 砖木, 用途: 住宅, 建成年份: 1972 年, 权属及限制状态: 有查封, 无抵押。

(2) 土地权属状况:

根据《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》记载, 权利人: 陈**, 坐落: 钱仓镇金钱路 151 号, 权证号(证明号): 平国用(2008)字第 10-0073 号, 登记日期: 2008 年 06 月 10 日, 面积: 59.40 m², 用途: 住宅, 权利类型: 国有建设用地使用权, 权利性质: 划拨, 权属及限制状态: 有查封, 有抵押。

五、价值时点

2022 年 08 月 04 日(根据现场查勘日期确定)。

六、价值类型

公开市场价值, 在公开市场上最可能形成的价格。在该市场上交易双方进行交易的目的, 在于最大限度地追求经济利益, 并掌握必要的市场信息, 有较充裕的时间进行交易, 对交易对象具有必要的专业知识, 交易条件公开并不具有排它性。

七、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 4、《中华人民共和国拍卖法》；
- 5、国家和地方的其他法律、法规；
- 6、委托方提供的有关资料：
 - （1）编号：Q20220801-0000792《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》壹份（复印件）；
 - （2）《房产分户附图》壹份（复印件）；
 - （3）《宗地图》壹份（复印件）；
- 7、估价人员现场收集的资料及本公司收集到的其他资料。

八、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1. 合法原则：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。
2. 独立、客观、公正原则：注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上，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。
3. 最高最佳利用原则：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。
4. 替代原则：要求估价结果应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. 价值时点原则：要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值或价格的原则。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产

的估价。

由于本次估价对象周围有较多的房地产交易实例，故在充分收集评估所需资料的基础上，采用比较法确定估价对象价格。

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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，经过全面细致的测算，确定估价对象于价值时点的公开市场价值为，单价：人民币 3705 元/平方米，大写：人民币叁仟柒佰零伍元整每平方米；总价：人民币 350000 元，大写：人民币叁拾伍万元整（估价结果取值精确到万元）。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：朱腾建

注册房地产估价师：钱明生

注册号：3320160063

注册号：3419970028

十二、估价作业日期

2022 年 08 月 01 日至 2022 年 08 月 05 日。

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告的有效期自报告出具之日起壹年内有效。

估价技术报告

（估价技术报告仅供估价机构存档和有关管理部门查阅）

（略）

附件

- （1）估价对象现场勘查照片；
- （2）估价对象位置图；
- （3）《浙江省平阳县人民法院执行案件评估委托书》壹份（复印件）；
- （4）《房屋权属证明》壹份（复印件）；
- （5）《估价机构营业执照》复印件；
- （6）《房地产估价机构备案证书》复印件；
- （7）《注册估价师资格证书》复印件。