

# 仙居县立诚房地产评估有限公司

Xianju Licheng Real Estate Valuation Company Ltd

## 房地产司法估价报告

估价项目名称：台州市椒江区界牌头小区 18 号楼 8、9 号属周金丽  
与他人共同共有的房地产价值评估

委 托 人：椒江区人民法院

估 价 方：仙居县立诚房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王志勇（注册号：3320090030）

张盼攀（注册号：3320210234）

报告出具日期：2022 年 8 月 24 日

估价报告编号：仙立诚评字(2022)006 号



# 致估价委托人函

椒江区人民法院：

受贵方的委托，我对位于台州市椒江区界牌头小区 18 号楼 8、9 号属于周金丽与他人共同所有的两间立地至天住宅房地产（以下简称：“估价对象”）市场价值进行了评估。

## 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、坐落：周金丽与他人共同所有的位于台州市椒江区界牌头小区 18 号楼 8、9 号两间立地至天住宅房地产；

2. 范围、权属：估价对象为台州市椒江区界牌头小区 18 号楼 8、9 号立地至天住宅房地产。所在建筑物共 5 层，估价对象为位于第 1-5 层，建筑面积合计为 520.91 平方米。估价对象至价值时点未办理相关不动产权证件，有《台州市经济开发区农村村民建房呈报表》，占地面积为 86.4 平方米，土地性质为国有划拨。

## 三、价值时点

2022 年 7 月 27 日

## 四、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。

公开市场是指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知识，交易条件公开并不具有排他性。



五、估价方法：比较法、成本法

六、估价结果

我公司根据《房地产估价规范》及其他相关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，满足全部假设和限制条件下，确定估价对象台州市椒江区界牌头小区 18 号楼 8、9 号住宅房地产在价值时点（2022 年 7 月 27 日）的房地产市场价格价值估价结果为 469 万元（其中建筑物价值为 51 万元，土地价值为 418 万元），大写人民币肆佰陆拾玖万元整。

仙居县立诚房地产评估有限公司

法定代表人：王志勇

2022 年 8 月 24 日



# 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。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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《房地产估价规范》等相关文件资料进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 6、我公司注册房地产估价师已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和使用情况，不承担其他被掩盖未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。
- 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不得向委托人、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、参加本次估价的注册房地产估价人员姓名、盖章。

张盼攀

注册房地产估价师



王志勇

注册房地产估价师



## 估价的假设和限制条件

### （一）一般性假设

1、我们对估价委托人提供的估价对象相关权属、面积、用途等信息进行了审慎检查，但我们未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。

2、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，但未请相关专业机构进行鉴定、检测，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托人提供的估价对象权属面积大致相当，实地位置也与其证记载一致。

4、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，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。

### （二）未定事项假设

无未定事项假设

### （三）背离事实假设

无背离事实假设

### （四）不一致性假设

无不一致性假设。

### （五）依据不足假设

无依据不足假设。

### （六）估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅作为委托人办理司法案件提供参考依据，若改变估价目



的及使用条件，需向本公司咨询后并经本公司书面作出必要调整甚至重新估价后才能使用。

2、本报告使用的有效期为自报告出具之日起壹年，即 2022 年 8 月 24 日至 2023 年 8 月 23 日止。超出有效期或报告有效期内，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。

3、至价值时点，估价对象室内装饰装修、固定设施等可正常使用，本次估价结果未考虑室内装饰装修、固定设施等非正常损坏造成的价值减损。

4、本估价报告须待估价机构盖章及至少两名专职注册房地产估价师签字盖章后方为有效，否则估价报告的全部或部分复印件均无效。

5、本次估价的估价结果未扣除司法拍卖时产生的评估费、诉讼费等相关费用，也未扣除在办理权证过户时应缴纳的税费及原产权人可能拖欠的水电气费、物业管理费等其他费用。

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，都将对拍卖结果产生一定的影响。

7、本估价报告有关使用者应充分阅读本估价报告，并充分权衡本次估价结果形成的前提假设条件和影响本估价对象价值的各种因素，确定本估价对象在本次估价设定的估价目的、估价前提下的权益价值，如因误解或误用造成损失的，本公司不承担任何责任。

8、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：椒江区人民法院

联系人：黄征斌

联系电话：0576-88108122

## 二、受托估价方

估价机构：仙居县立诚房地产评估有限公司

地址：仙居县泰和北路弘润中心办公楼 8 楼

法人代表：王志勇

资质等级：贰级

联系电话：0576-87796198

资质证书号：浙建房估证字（2003）092 号

## 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

估价对象位于台州市椒江区界牌头小区 18 号楼 8、9 号，建筑物共五层，建筑面积合计为 520.91 平方米，土地面积为 86.4 平方米，用途为住宅。

### 2、估价对象实物状况

估价对象位于台州市椒江区界牌头小区 18 号楼 8、9 号，所在建筑物共 5 层，建筑结构为钢筋混凝土结构，外墙贴面砖，安装铝合金玻璃推拉窗；室内结构布局合理，精装修，地面贴地砖，房间地面铺设木地板；墙面乳胶漆粉刷，卫生间贴墙砖；天棚为立体吊顶刷乳胶漆。估价对象室内采光通风良好，水电、卫生设施齐全，管线暗敷。

### 3、估价对象权益状况

根据委托方提供的《台州市经济开发区农村村民建房呈报表》记载，估价对象土地于 2002 年 12 月 1 日经土管所审查意见，同意新建楼房贰间，占地 86.4



平方米，用途为住宅，性质为国有划拨；根据《房屋建筑面积测绘成果书》记载，界牌头小区 18 幢 8、9 号建筑面积合计为 520.91 平方米（其中 8 号建筑面积为 261.67 平方米，9 号建筑面积为 259.24 平方米）。

#### 4、估价对象区位状况

估价对象所在的台州市椒江区界牌头小区，东临东环大道，南临体育场路，西临界牌路，北靠百家苑小区。

台州市椒江区界牌头小区18号楼8、9号位于东环大道西侧，周边公园首府、中心怡苑等小区聚集，居住氛围良好。区域内周边配套教育有白云小学、白云中学，医疗有台州医院恩泽妇产医院、台州市中心医院，金融有中国民生银行、中国工商银行等。附近超市、各色餐饮、便利店等生活便利设施种类齐全、档次各异，较为便利。公共交通道路通达，公交站点有703路、W1路外环、微1路外环等多路公交线路通行，居民日常生活出行较为便利。

#### 五、价值时点

2022 年 7 月 27 日

#### 六、价值定义

本次估价采用公开市场价值标准。

公开市场是指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知识，交易条件公开并不具有排他性。

#### 七、估价依据

##### （一）法律、法规、技术标准依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国民法典》；
- 3、《中华人民共和国拍卖法》；
- 4、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- 5、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；





- 6、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号）；
- 7、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
- 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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

## （二）委托方提供的相关资料

- 1、《司法评估委托书》（2020）台椒法委评第 325 号；
- 2、《执行裁定书》（2020）浙 1002 执 2605 号之二；
- 3、《台州市经济开发区农村村民建房呈报表》；
- 4、《房屋建筑面积测绘成果书》；

## （三）估价方搜集的其他依据

- 1、实地查勘资料；
- 2、周边市场调查资料；
- 3、本公司数据库资料。

## 八、估价原则

根据房地产估价有关规范规定，结果本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

### （一）、独立、客观、公正原则

遵循独立、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。即估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不带着自己的情感、喜恶和偏好，不偏袒相关当事人中的任何一方，按照事物的本来面目，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，坚持原则，公平正直，实事求是地进行估价。

### （二）、合法原则

遵循合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值，以估价对象的合法占有，合法使用、合法收益、合法处分为



前提。

### （三）、最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用，即指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分的合理论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

### （四）、价值时点原则

由于影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。随着时间流逝，房地产自身状况也在发生变化。价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。即根据在该价值时点时，估价对象的实物、权益、区位状况，所处市场环境、国家地方有关房地产业政策等因素影响下，所确定的估价对象价值。

### （五）、替代原则

替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常市场价格。类似房地产指与估价对象处在同一供求圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求圈是指与估价对象具有替代关系、价格会相互影响的适当范围。

## 九、估价方法的选用

### （一）房地产估价的几种方法及适用范围

依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015 中确定的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

估价方法的选用：

- 1、比较法：估价对象的同类房地产有较多交易的，选用比较法；
- 2、收益法：估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用该法；



3、成本法：估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，宜采用成本法；

4、假设开发法：估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用该法。

## （二）本次估价方法适用性分析及估价技术路线

根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对估价对象所在地区房地产市场状况进行调查，对估价方法的选用进行分析：①估价对象所处区域内类似房地产基本为自住房，客观租金收益难以确定，故不宜采用收益法；②估价对象法定用途为住宅，根据国家及地方政策限制，不能改变用途，且为已建成可以居住的民房，无更新改造的必要，故不宜采用假设开发法；③估价对象作为立地至天式房地产，可通过比较土地价格结合估价对象建筑物建造成本进行累加计算，故可选用成本法；④估价对象所处区域内近期类似交易案例较多，易于收集，因此采用比较法作为本次估价的方法。

比较法：选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格得方法。

计算公式：房地产比准价格=可比案例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

或：比准价格=可比实例价格× $\frac{100}{(\dots\dots)}$ × $\frac{(\dots\dots)}{100}$ × $\frac{100}{(\dots\dots)}$ × $\frac{100}{(\dots\dots)}$

成本法：先求取估价对象在价值时点的重新购建价格和成新率，然后重新购建价格乘以房屋成新率求取估价对象价值的方法。其计算公式为：



房地产价值=土地重新购建价格+建筑物重新购建价格×成新率  
=土地重新购建价格+建筑物现值



## 十、估价结果

我公司根据《房地产估价规范》及其他相关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，满足全部假设和限制条件下，确定估价对象台州市椒江区界牌头小区 18 号楼 8、9 号住宅房地产在价值时点（2022 年 7 月 27 日）的房地产市场价格价值估价结果为 469 万元（其中建筑物价值为 51 万元，土地价值为 418 万元），大写人民币肆佰陆拾玖万元整。

## 十一、估价人员

| 姓名  | 注册号        | 签名  | 签名日期            |
|-----|------------|---|-----------------|
| 张盼攀 | 3320210234 |  | 2022 年 8 月 24 日 |
| 王志勇 | 3320090030 |  | 2022 年 8 月 24 日 |

## 十二、估价作业日期

2022 年 7 月 27 日至 2022 年 8 月 24 日。

## 十三、估价报告有效期

本报告有效期为壹年，即本报告的应用日期与本报告完成日期相差不可超过壹年。当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调整，估价结果也应作相应调整，甚至重新估价。

仙居县立诚房地产评估有限公司

2022 年 8 月 24 日






184-104

184-104

# 台州市经济开发区 农村村民建房呈报表

台开土字( ) 号

|                       |  |
|-----------------------|--|
| 村(居)委会<br>意见          | 同意<br><br>村士百负责人签名: (盖章) 2002年3月20日 |
| 土地管理<br>意见            | 同意<br>该用地经省政府批准为<br>建设用地, 同意上报, 请领导审批<br>2002年2月1日   |
| 土管所意见                 | 同意新建房式 间, 占地 86.4 ㎡, 层数 10 层。<br>使用水田 / ㎡, 旱地 / ㎡, 园地 / ㎡, 其他 / ㎡。<br>其中: / ㎡, 合计 86.4 ㎡, 符合规定, 同意 / ㎡。<br>2002年11月1日  |
| 街道办事处(镇)<br>政府意见      | 同意<br><br>2003年1月8日               |
| 市土地管理局<br>开发区分局<br>意见 | 同意<br><br>2002年10月10日             |
| 备注                    |  |

台州市土地管理局  
开发区分局制

本复印件与存档件一致  
台州市自然资源和规划局  
2020年7月13日

申请建房户主: 叶 (盖章)

住址: 椒江区白云街道办事处等牌头村(居)

2002年1月10日



# 房屋建筑面积测绘成果书

## （个人自建房）

门牌号：界牌头小区 18 幢 8#

委托方：叶

测绘单位：台州市建设房地产测绘中心有限公司

测绘日期：2006 年 11 月 06 日

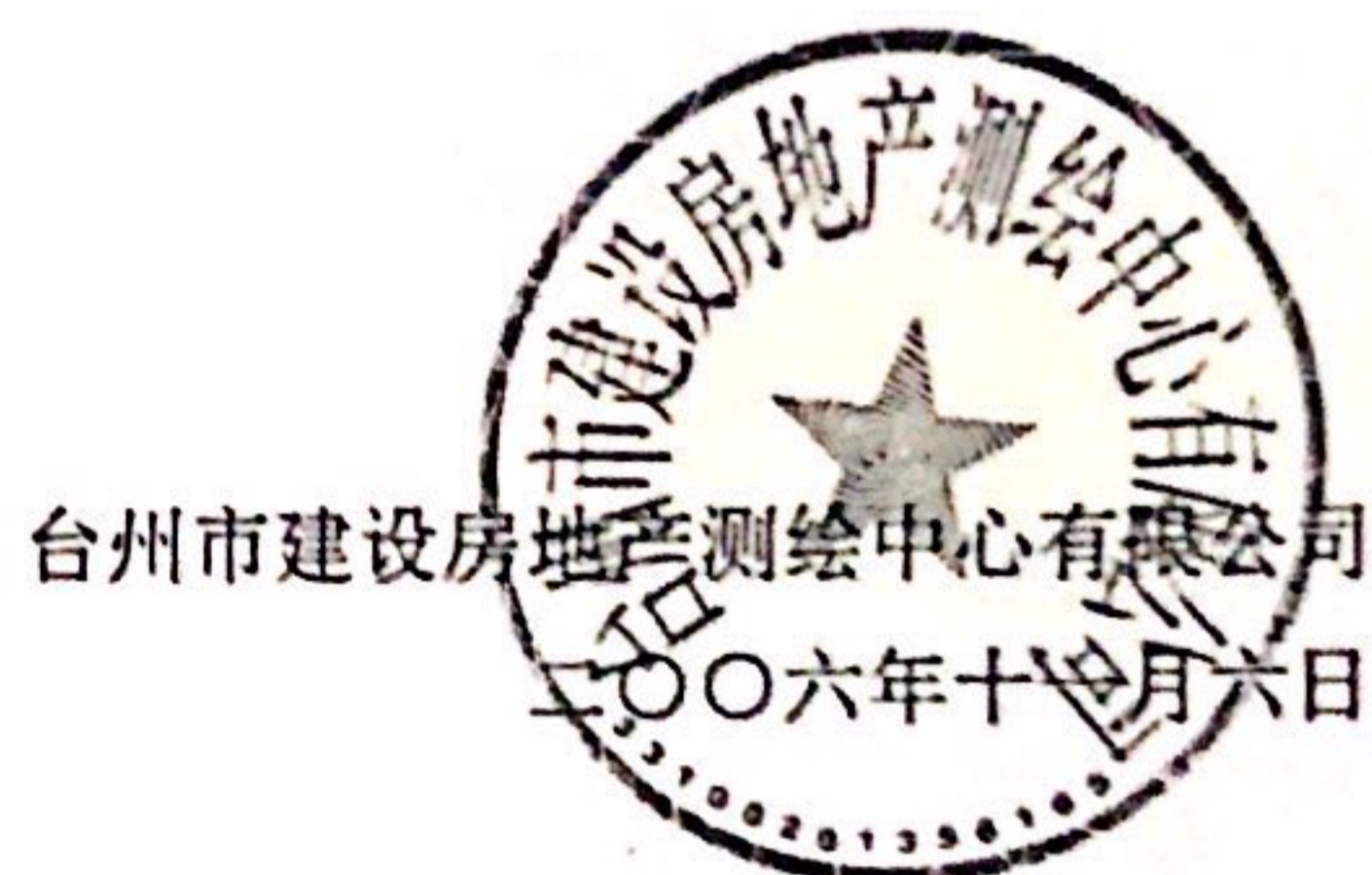


## 房屋建筑面积测绘成果报告书

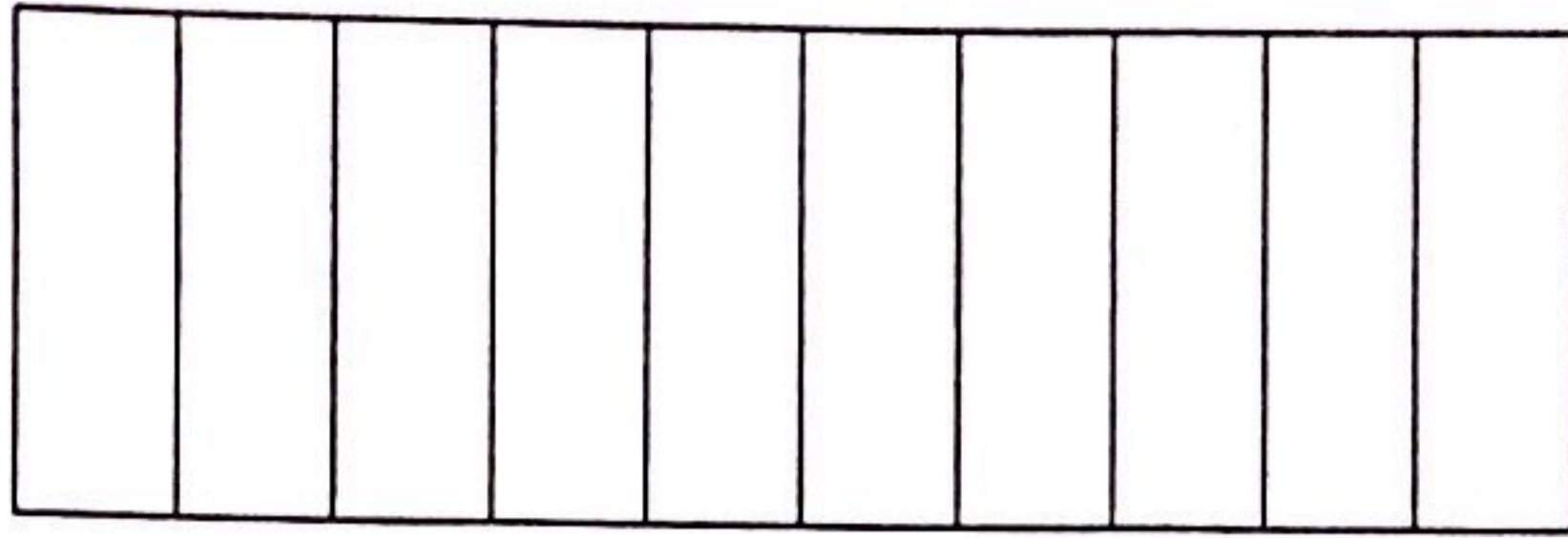
项目名称:界牌头小区 18 幢(共 10 间)

| 房号             | 建筑面积(单位: m <sup>2</sup> ) |       |        | 备注                                 |
|----------------|---------------------------|-------|--------|------------------------------------|
|                | 一~四层                      | 五层    | 合计     |                                    |
| 8 <sup>a</sup> | 222.65                    | 39.02 | 261.67 | 1-4 层包括夹层面积 42.26 m <sup>2</sup> 。 |

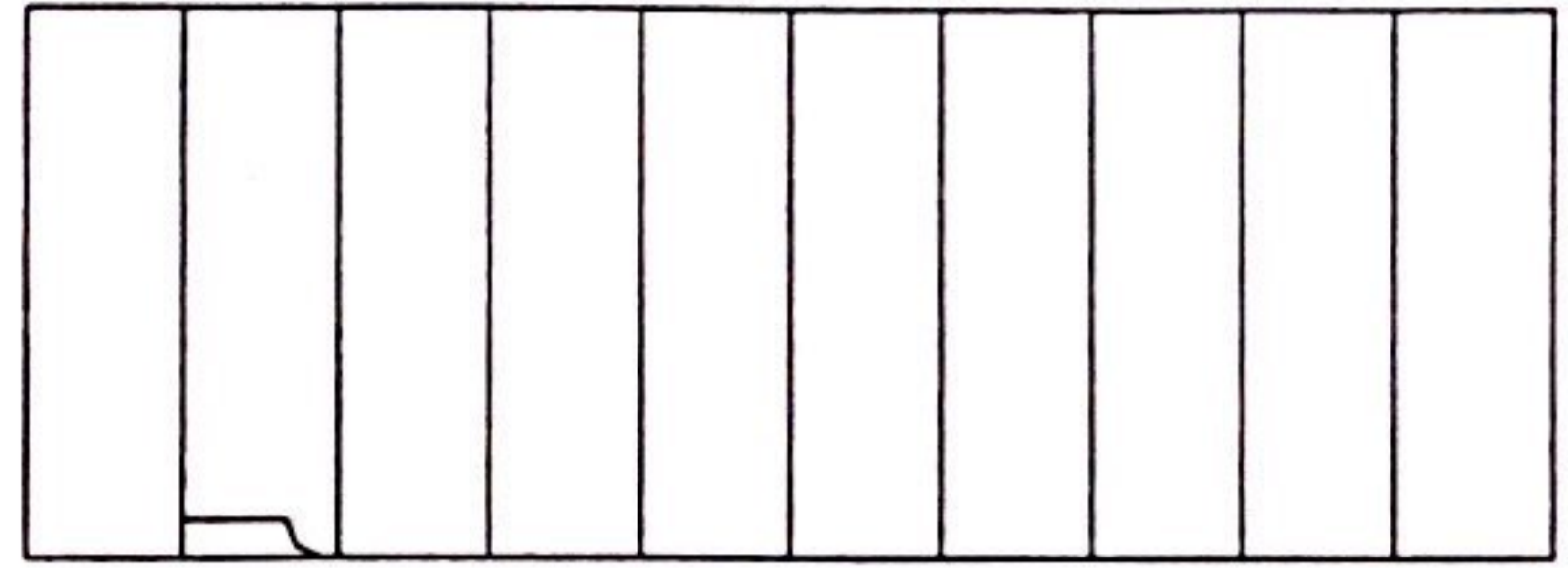
注:房号自东往西排列。



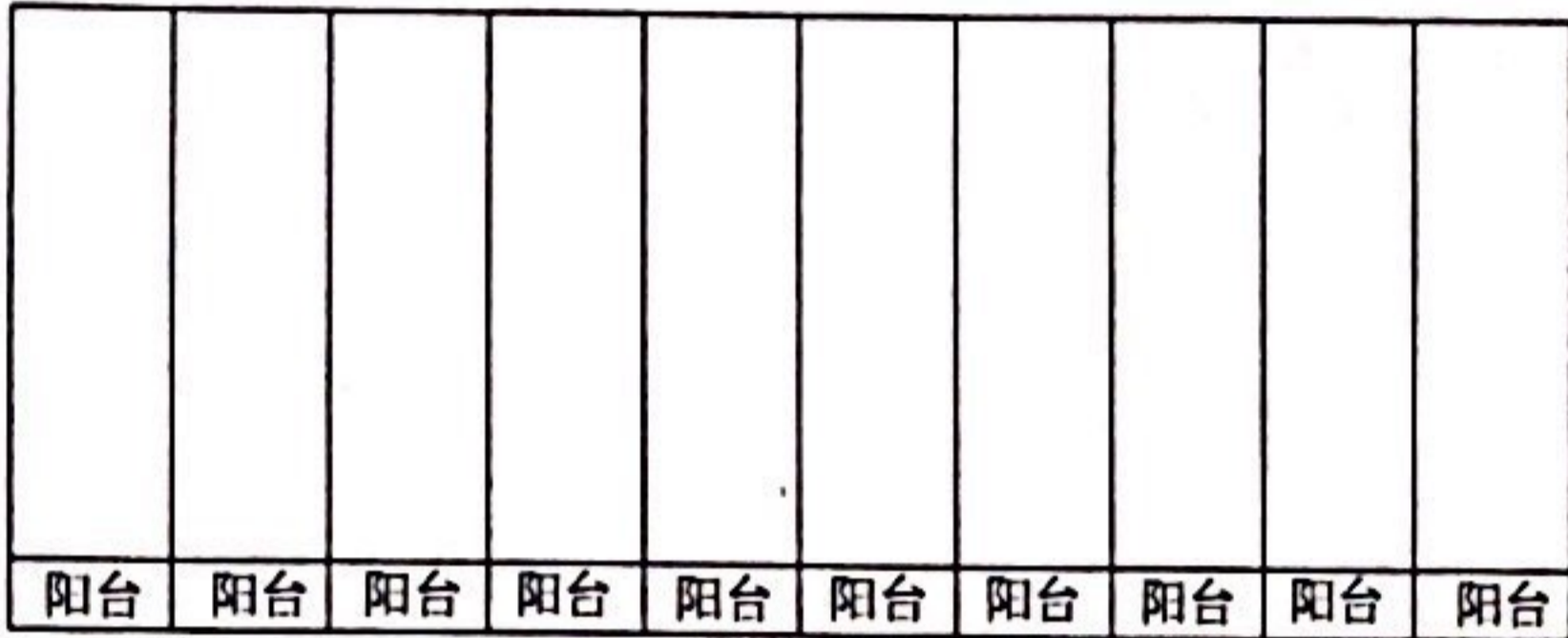
分层分户图:



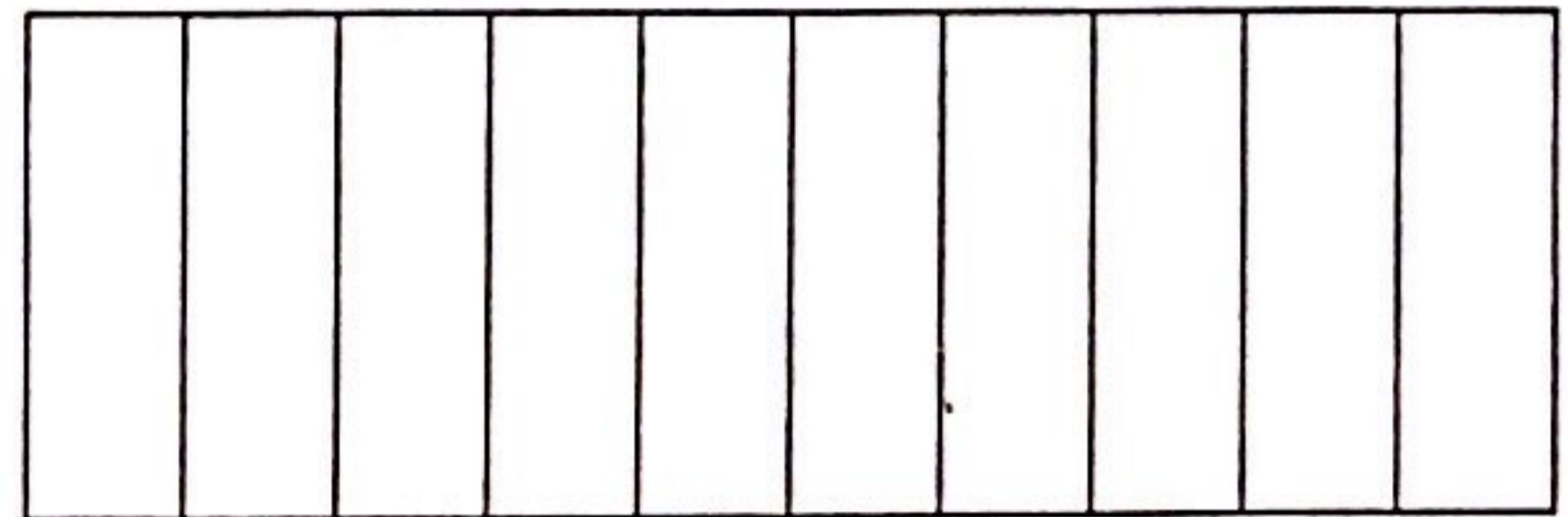
一层平面图



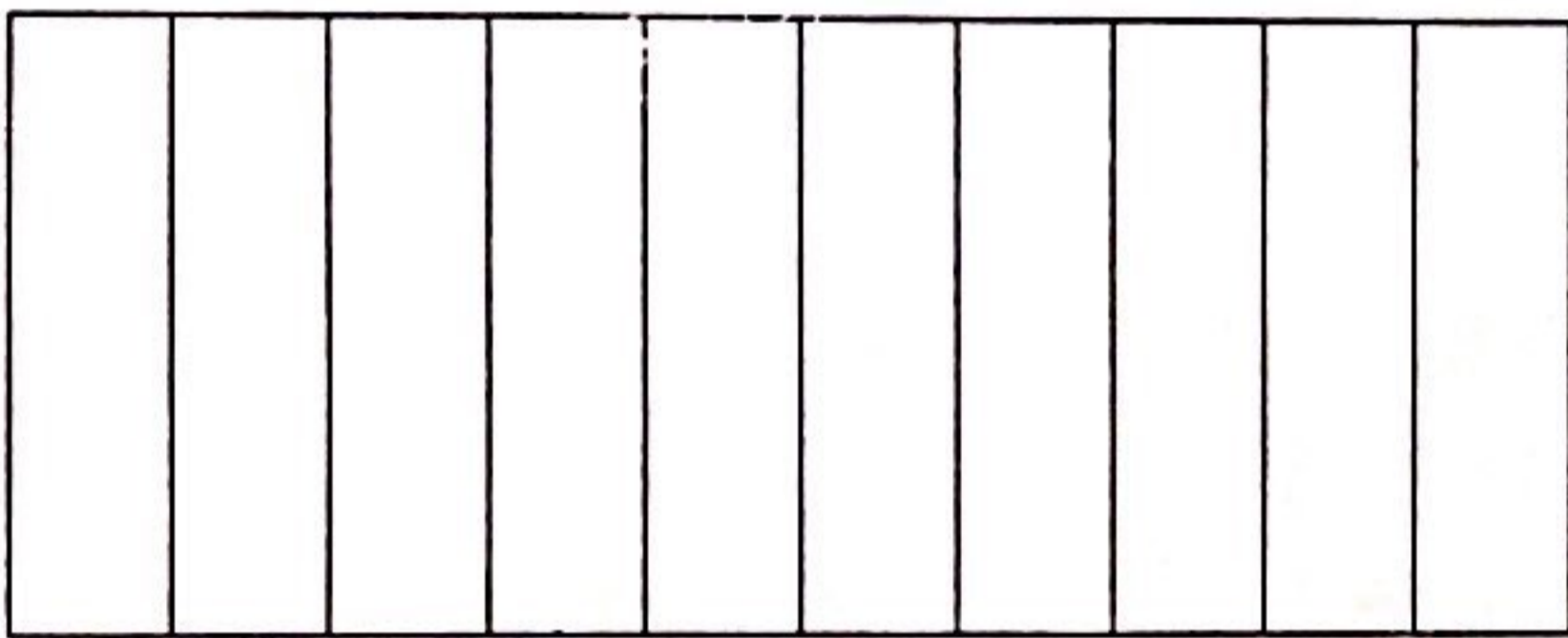
夹层平面图



二层平面图



五层平面图



三至四层平面图





# 房屋建筑面积测绘成果书

## （个人自建房）

门牌号：界牌头小区 18 幢 9<sup>#</sup>

委托方：叶

测绘单位：台州市建设房地产测绘中心有限公司

测绘日期：2006 年 11 月 06 日



## 房屋建筑面积测绘成果报告书

项目名称:界牌头小区 18 幢(共 10 间)

| 房号             | 建筑面积(单位: m <sup>2</sup> ) |       |        | 备注                                 |
|----------------|---------------------------|-------|--------|------------------------------------|
|                | 一~四层                      | 五层    | 合计     |                                    |
| 9 <sup>#</sup> | 220.22                    | 39.02 | 259.24 | 1-4 层包括夹层面积 39.83 m <sup>2</sup> 。 |

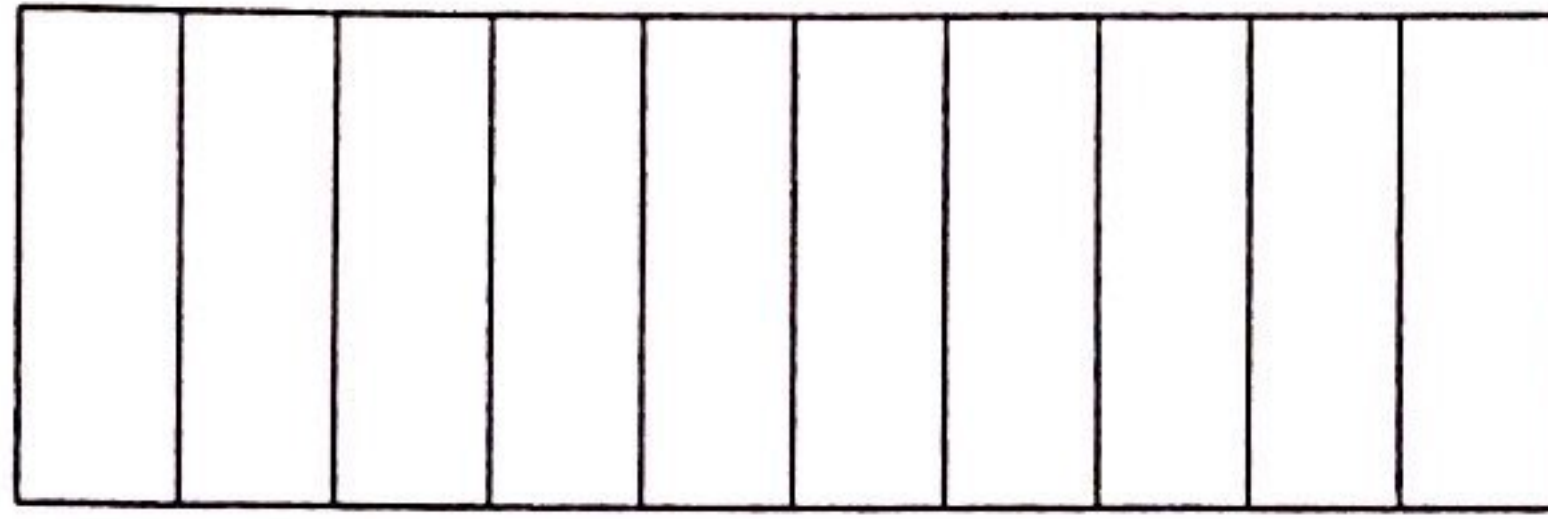
注: 房号自东往西排列。

台州市建设房地产测绘中心有限公司

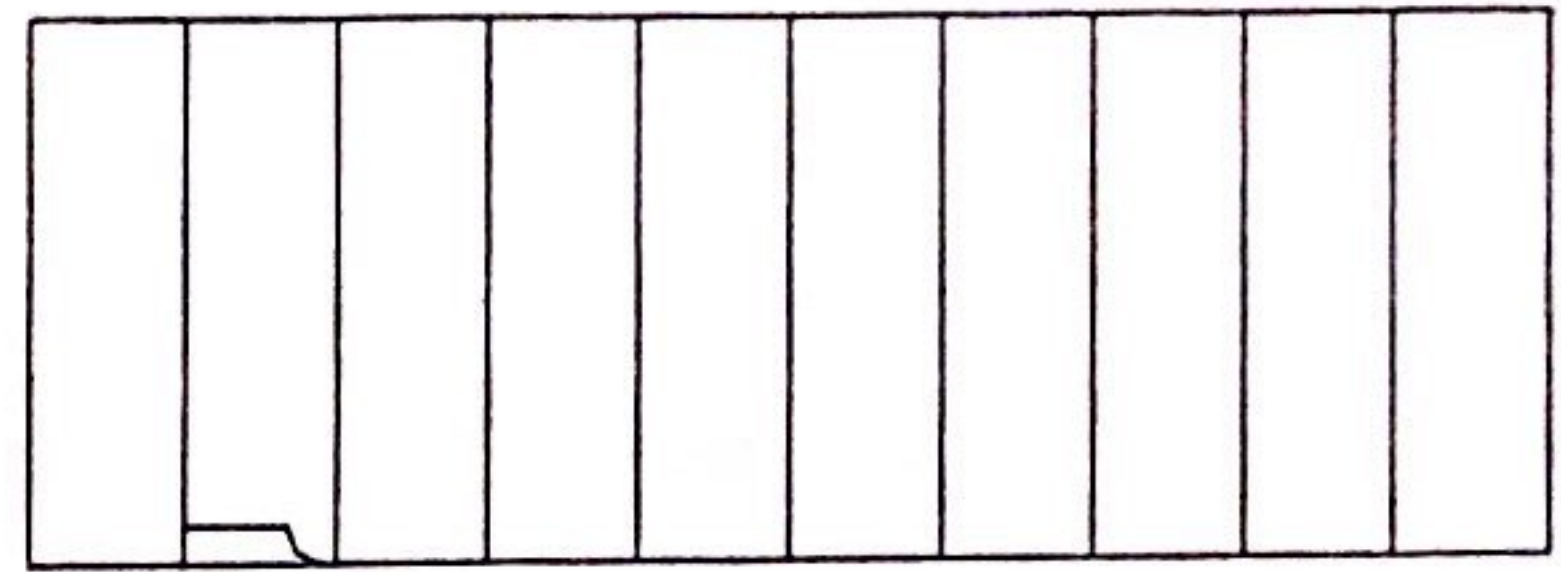
二〇〇六年十一月六日



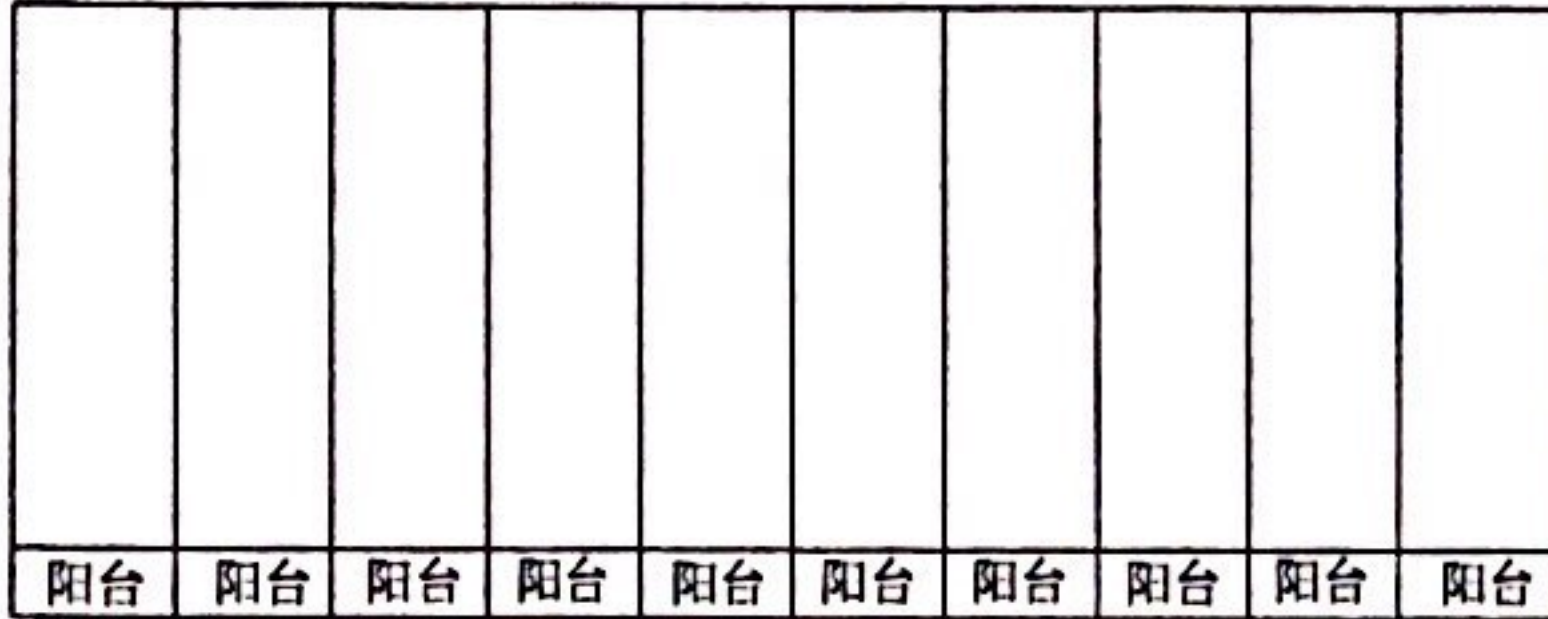
分层分户图:



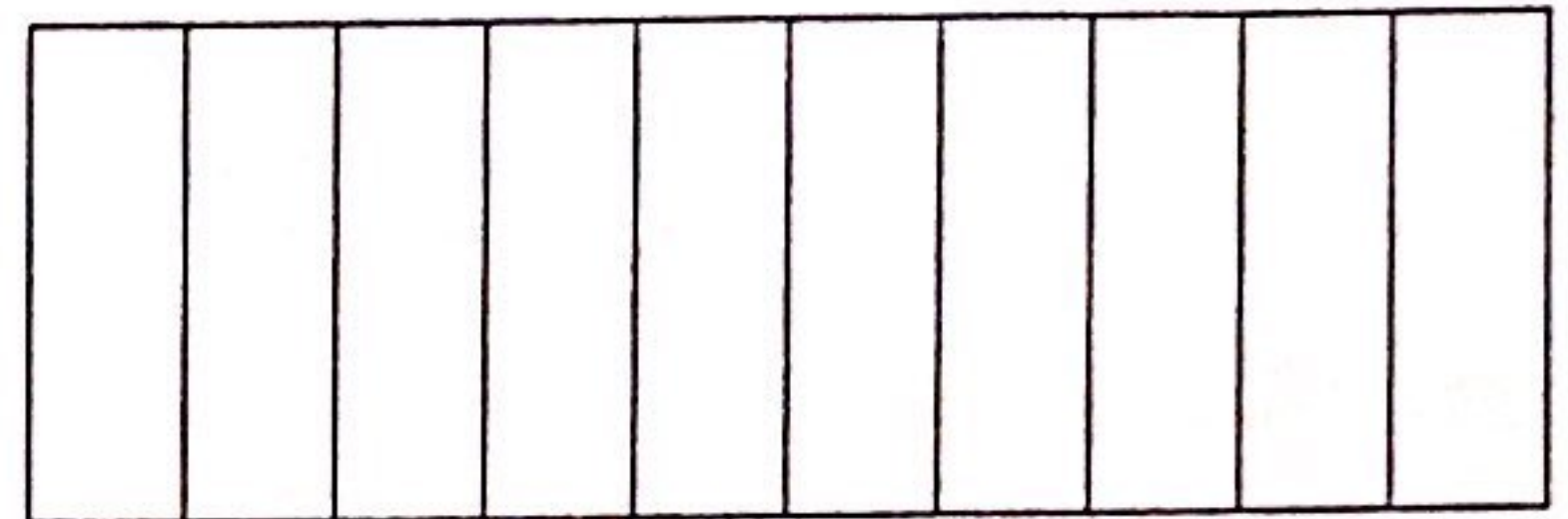
一层平面图



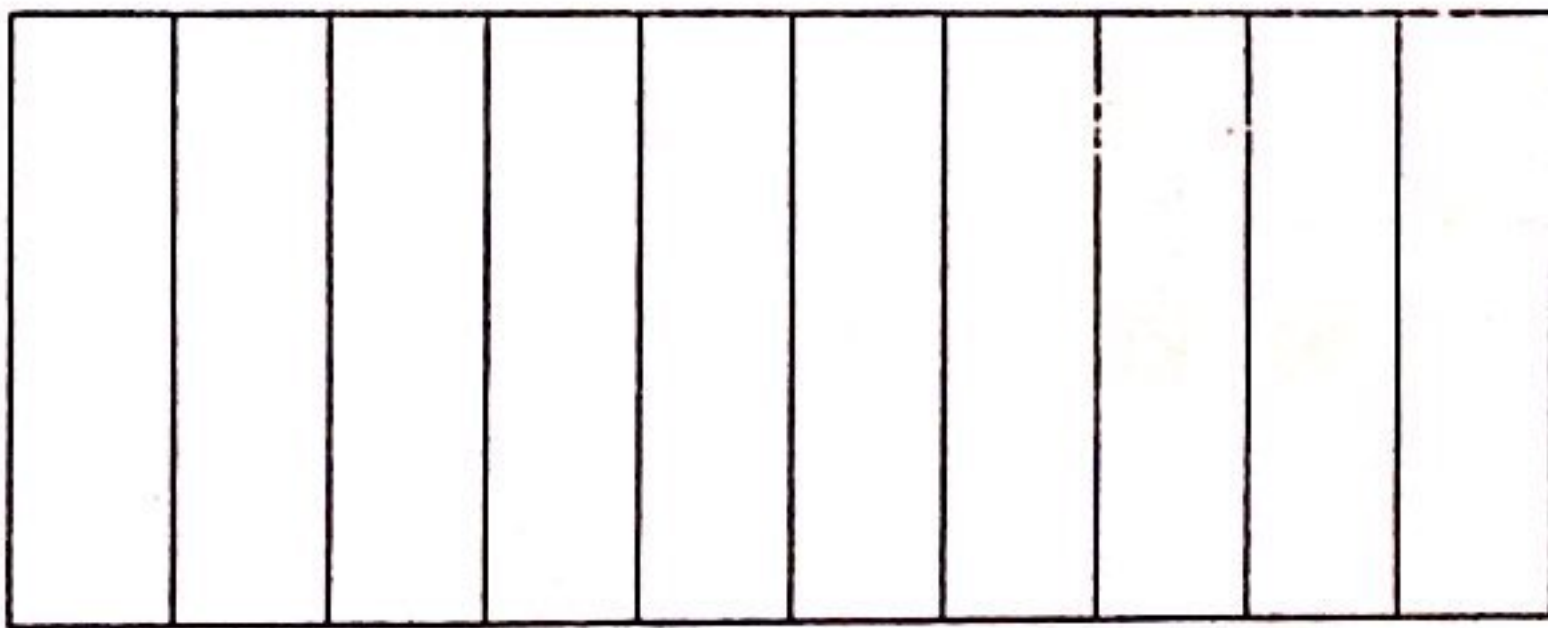
夹层平面图



二层平面图



五层平面图



三至四层平面图

