

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：苍南县灵溪镇台下路3号

涉执住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人：浙江省龙港市人民法院

房地产估价机构：温州市华正房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：吴胜慧 诸林众

估价报告出具日期：2022年06月21日

估价报告编号：温华估（2022）S0621-L1263号

## 第一部分 致估价委托人函

浙江省龙港市人民法院：

受贵院的委托，我公司对苍南县灵溪镇台下路3号涉执住宅房地产进行市场价值评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。价值时点为2022年06月16日，估价对象权利人：\*\*\*，房屋建筑面积：120.75 m<sup>2</sup>，另有未确权建筑面积约60 m<sup>2</sup>，用途：城镇住宅用地/非成套住宅，权利性质：出让/存量房，土地使用权面积：40.3 m<sup>2</sup>。

估价人员经过实地查勘和市场调查，并遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，在估价报告中说明的假设和限制条件下，评估求得估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币654473元（折合单价约5420元/平方米），大写金额为陆拾伍万肆仟肆佰柒拾叁元整（其中未确权建筑物价值约18000元）。

此致！

注：

- 1、本次估价结果精确到元。
- 2、本次估价结果已包括未确权建筑物价值，但考虑到违章建筑须接受行政主管部门处罚，甚至拆除，如其建筑物面积发生较大变化，估价结果也需做相应调整，提请报告使用方注意。
- 3、本次估价结果未考虑估价对象租赁、抵押、担保等他项权利的影响。
- 4、本次估价结果未考虑办理房屋所有权、土地使用权证所需的一切税费和拍卖佣金。
- 5、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），但未考虑房屋室内设施、设备及家具的价值。

温州市华正房地产土地估价有限公司

法定代表人：诸林众

2022年06月21日

## 第二部分 目 录

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 第三部分 估价师声明 .....      | 4  |
| 第四部分 估价的假设和限制条件 ..... | 5  |
| 第五部分 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、价值定义 .....          | 10 |
| 七、估价原则 .....          | 10 |
| 八、估价依据 .....          | 10 |
| 九、估价方法 .....          | 11 |
| 十、估价结果 .....          | 12 |
| 十一、注册房地产估价师 .....     | 13 |
| 十二、实地查勘期 .....        | 13 |
| 十三、估价作业日期 .....       | 13 |
| 第六部分 房地产估价技术报告 .....  | 14 |
| 第七部分 附 件 .....        | 14 |

附件：估价委托书、估价对象位置图、估价对象照片、估价对象权属证明复印件、估价机构资质证书复印件、估价机构营业执照复印件、估价人员资质证书。

### 第三部分 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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。

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估价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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师吴胜慧等人于2022年06月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

8、本估价报告书壹式陆份，估价委托人伍份，本机构存档壹份。

注册房地产估价师：

评估报告撰稿人：

评估报告审核人：

## 第四部分 估价的假设和限制条件

### 一、本估价报告的假设前提

#### (一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象状况在价值时点至估价人员现场勘察之日保持不变为假设前提。

2、注册房地产估价师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，假设上述权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

3、注册房地产估价师对估价对象房屋安全、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，假设估价对象是安全的。

4、估价对象在合法前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

5、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。

#### (二) 未定事项假设

无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

估价委托人未提供估价对象租赁合同等他项权利资料，本次结合估价目的，估价结果未考虑估价对象租赁、抵押、担保等他项权利的影响。

#### (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。

## 二、本估价报告使用的限制条件

1、估价报告以有效期内估价对象的质量、用途不发生变化为前提，如遇国家政策、经济环境及其他不可抗力等因素对估价对象产生明显影响时，本估价结果需作调整。

2、本估价报告书仅适用于本次估价目的，对于其他估价目的，该估价结果无效。

3、本估价结果是在满足全部假设与限制条件下，为本报告所确定的估价目的而提出的公允估价意见，该估价意见是假定在充分发达的公开市场条件下形成的房地产市场价格。

4、本报告的全部或部分内容在没有得到我公司同意情况下，不得发表于任何媒体上，报告解释权为本公司所有。

5、本估价报告应用的有效期为估价报告出具之日起壹年内有效，若在此期间房地产市场发生较大波动，则估价结果应重新进行确定。

6、本次估价结果精确到元。

7、本次估价结果已包括未确权建筑物价值，但考虑到违章建筑须接受行政主管部门处罚，甚至拆除，如其建筑物面积发生较大变化，估价结果也需做相应调整，提请报告使用方注意。

8、本次估价结果未考虑办理房屋所有权、土地使用权证所需的一切税费和拍卖佣金。

9、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），但未考虑房屋室内设施、设备及家具的价值。

（本报告由温州市华正房地产土地估价有限公司负责解释）

## 第五部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称或姓名：浙江省龙港市人民法院

### 二、房地产估价机构

单位名称：温州市华正房地产土地估价有限公司

地 址：温州市环城东路浙南大厦 301 室(西首)

法定代表人：诸林众 资质等级：贰级

资质证书编号：浙建房估证字[2017]010 号

资质证书有效期：2020.06.28-2023.06.28

统一社会信用代码：91330300720008342C

资信等级：AAA 级 联系电话：0577-88275292

资信证书编号：浙估协资信证字[2020]046 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而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象实体状况

苍南县灵溪镇台下路3号主体系混合结构，铝合金窗，外墙为瓷砖饰面，房屋水、电、卫设施齐全。房屋总层数3层，建于1981年，工程质量一般。

估价对象为苍南县灵溪镇台下路3号多层居住用房，位于地上建筑的第1-3层，建筑面积：120.75 m<sup>2</sup>，另有未确权建筑面积约60 m<sup>2</sup>，经估价人员现场勘查，估价对象的东面有一幢2层的违章建筑。房屋内部为简单装修标准，通风、采光等基本情况较优。估价对象室内外状况见附件照片。

## 2、房地产权益状况

根据估价委托人提供的《苍南县不动产登记信息查询记录》复印件记载，估价对象登记状况如下：

估价对象房屋坐落：灵溪镇台下路3号，权证号（证明号）：浙（2019）苍南县不动产权第0032717号，权利人：\*\*\*，登记日期：2019年09月24日，建筑面积：120.75 m<sup>2</sup>，用途：城镇住宅用地/非成套住宅，土地使用权面积：40.3 m<sup>2</sup>，出让终止日期：2072年08月29日，房屋总层数：3层，所在层数：1-3层，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/存量房，权利状态：现状，权属及限制状态：房产：有查封，有抵押，宗地：无查封，无抵押。

## 3、估价对象区位状况

苍南县灵溪镇台下路3号地处温州市苍南县灵溪镇的中心城区，南至求知西路，东至区间路，西临台下路，北至通福路。估价对象所在区域的基础设施较为完善；周边有灵一小区公交停靠站，有苍南105路、苍南112路、苍南113路、苍南115路、苍南116路等多路公交运营线路，区域交通便捷。

## 五、价值时点

2022年06月16日（实地勘验日）

## 六、价值定义

本报告采用市场价值或公允价值标准，即估价结果为估价对象房地产经适当营销后，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。

## 七、估价原则

本次估价遵循房地产估价的合法性原则、最高最佳使用原则、替代性原则、价值时点原则。同时，房地产估价应当遵守独立、客观、公正、谨慎的原则。要求估价报告应站在中立的立场上对影响估价对象价格或价值的因素进行客观的介绍、分析和评论，做出的结论应有充分的依据。

## 八、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/T50291-2015）；
- 4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》
- 6、《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》
- 7、浙江省龙港市人民法院评估委托书（2022）龙法评委字第22号；
- 8、《苍南县不动产登记信息查询记录》复印件；
- 9、估价人员现场收集的资料及本公司收集到的其他资料。

## 九、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；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在开发潜力的房地产的估价。

估价人员在市场调查的过程中，发现类似估价对象类型的房地产产权交易及租赁较活跃，同时根据估价对象以及附近地区房地产市场的实际情况，估价人员认为，宜采用比较法和收益法测算估价对象在价值时点的房地产市场价格。估价对象属完好房，无更新改造的必要，又非在建工程，本次估价不宜采用假设开发法进行测算。另外该类房地产很难用成本累加的方法得到其真实的市场价值，因此本次估价也不宜采用成本法，故本次评估主要运用比较法和收益法进行测算。

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，根据期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。

$$\text{计算公式： } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>—第 i 个可比实例的价格

ai、bi、ci--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

净收益每年按一定比例递增公式：

此次估价设定转让后持有期为 5 年，估价师选用持有加转售模式进行估价

$$V = \frac{A}{(Y-g)} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^5 \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^5}$$

其中 V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的净收益

Y——报酬率

N——未来可获收益的年限

g——逐年递增比率

V<sub>t</sub>——为五年后的房地产价值

净收益=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入-运营费用=有效毛收入-运营费用

结合待估房地产的实际状况，经修正后得出估价对象房地产价值时点的市场比准价格，结果做权重取值最终求的估价对象市场价值。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，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、了解当地房地产市场行情的基础上，选用比较法、收益法进行估价，经过周密测算，并结合估价经验以及对影响估价对象价格的诸因素的分析，评估求得估价对象在价值时点的房地产市场价值为

人民币 654473 元（折合单价约 5420 元/平方米），大写金额为陆拾伍万肆仟肆佰柒拾叁元整（其中未确权建筑物价值约 18000 元）。

## 十一、注册房地产估价师

评估报告撰稿人：

评估报告审核人：

## 十二、实地查勘期

2022 年 06 月 16 日

## 十三、估价作业日期

2022 年 06 月 10 日至 2022 年 06 月 21 日

温州市华正房地产土地估价有限公司

2022 年 06 月 21 日

## 第六部分 房地产估价技术报告

房地产估价技术报告由估价机构存档，供估价机构、估价委托人和有关管理部门查阅。

## 第七部分 附件

- (1) 浙江省龙港市人民法院评估委托书（2022）龙法评委字第 22 号
  - (2) 估价对象的位置图
  - (3) 估价对象现状照片
  - (4) 《苍南县不动产登记信息查询记录》复印件
  - (5) 估价机构资质证书和营业执照复印件
  - (6) 估价人员资质证书
- （以下空白）

## 浙江省龙港市人民法院 评估委托书

(2022)龙法评委字第22号

温州市华正房地产土地估价有限公司：

本院执行局办理的申请执行人宁波银行股份有限公司温州龙港支行与被执行人[ ]金融借款合同纠纷执行一案，经人民法院选定，委托贵机构予以评估。

评估要求：对被执行人[ ]名下的坐落于苍南县灵溪镇台下路3号不动产及配套未登记建筑物进行价格评估。

现将委托书和相关材料移交你单位，请根据有关规定进行评估。完毕后，请将评估文书5份与补充报告2份（司法处置价）一并移交本院委托办公室。

**注意事项：**需要对现场勘验的，请提前通知执行承办人和双方当事人到场。当事人不到场的，不影响勘验的进行。

注：参温中法（2014）121号文件规定，房地产经两次司法拍卖（在第一次司法处置价基础上降价15%—20%）流拍的，申请方可凭原发票（由法院对外委托管理部门核实盖章）要求评估机构退回80%的评估费。



督办人：陈少华

联系电话：0577-68582118

案件承办人：方思炮

联系电话：18966286226

评估报告请邮寄督办人签收，邮寄地址：温州龙港市海港路1180号

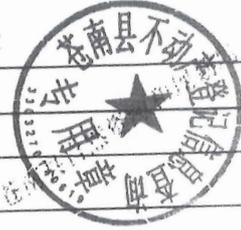
## 估价对象的位置图



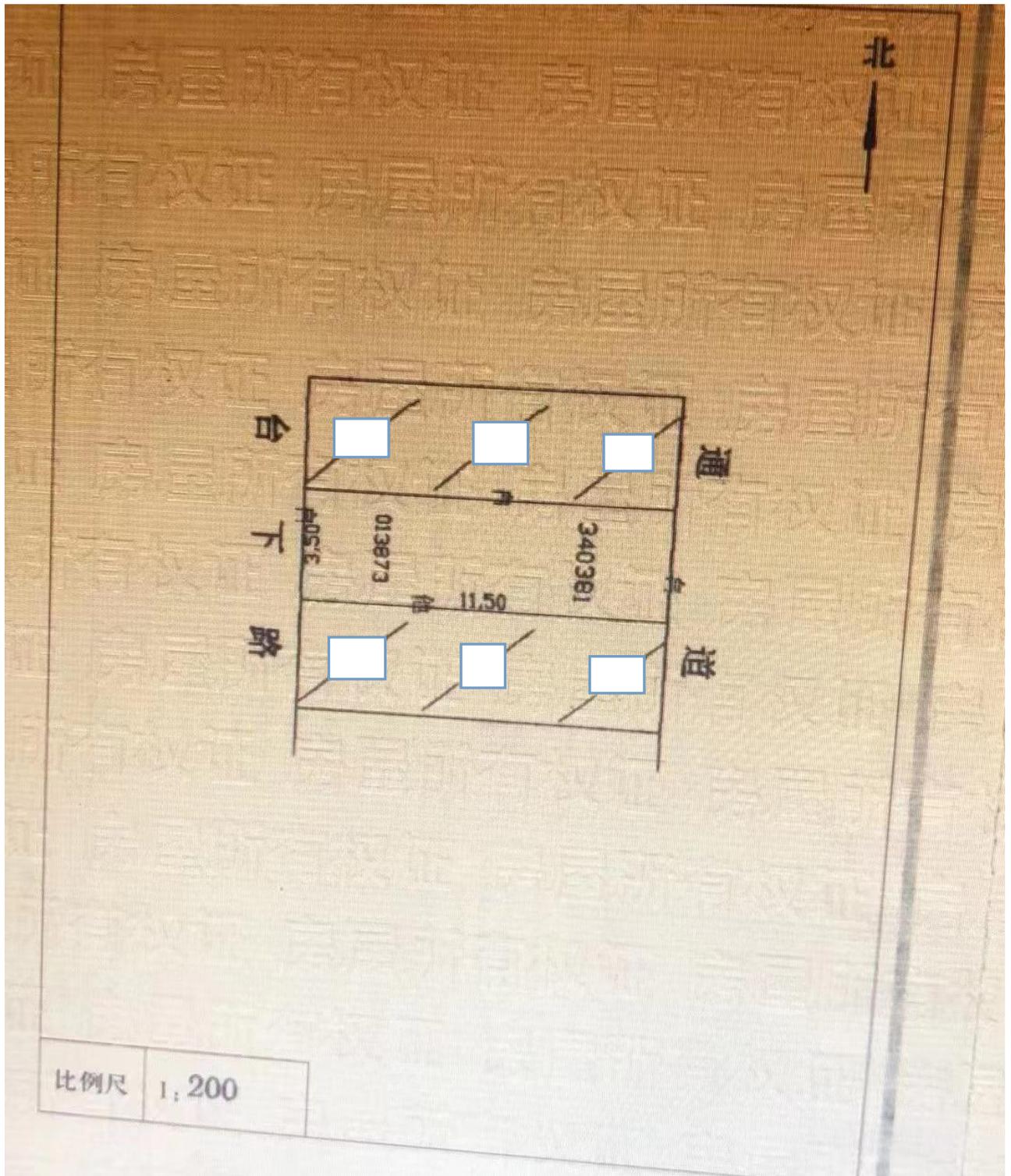
## 估价对象现状照片



苍南县不动产登记信息查询记录

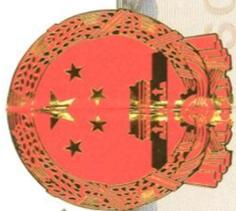


|          |                         |                                 |                |                      |    |              |
|----------|-------------------------|---------------------------------|----------------|----------------------|----|--------------|
| 登记信息查询记录 | 证书附记                    |                                 |                |                      |    |              |
| 登记信息查询记录 | 坐落                      | 灵溪镇瑞和家园6幢501室                   |                |                      |    |              |
|          | 权证号(证明号)                | 浙(2020)苍南县不动产权第0006056号         |                |                      |    |              |
|          | 权利人                     |                                 |                |                      |    |              |
|          | 登记日期                    | 2020年03月25日                     | 建筑面积           | 137.43m <sup>2</sup> | 用途 | 城镇住宅用地/成套住宅  |
|          | 土地使用权面积                 | 8.91m <sup>2</sup>              | 出让终止日期         | 2082年12月04日          |    |              |
|          | 权利类型                    | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权            | 权利性质           | 出让/商品房               |    |              |
|          | 权利状态                    | 现状                              | 转移/注销时间        |                      |    |              |
|          | 权属及限制状态                 | 房产:有查封,有抵押,                     |                |                      |    |              |
|          | 证书附记                    | 该小区其中道路,绿化、物业用房等属全体业主共同共有,不做分摊。 |                |                      |    |              |
|          | 登记信息查询记录                | 坐落                              | 灵溪镇01小区第2幢401室 |                      |    |              |
| 权证号(证明号) |                         | 浙(2018)苍南县不动产权第0012926号         |                |                      |    |              |
| 权利人      |                         |                                 |                |                      |    |              |
| 登记日期     |                         | 2018年04月26日                     | 建筑面积           | 86.19m <sup>2</sup>  | 用途 | 城镇住宅用地/成套住宅  |
| 土地使用权面积  |                         | 22.9m <sup>2</sup>              | 出让终止日期         | 2083年07月11日          |    |              |
| 权利类型     |                         | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权            | 权利性质           | 出让/存量房               |    |              |
| 权利状态     |                         | 现状                              | 转移/注销时间        |                      |    |              |
| 权属及限制状态  |                         | 房产:有查封,有抵押,,宗地:无查封,无抵押,         |                |                      |    |              |
| 证书附记     |                         |                                 |                |                      |    |              |
| 登记信息查询记录 | 坐落                      | 灵溪镇台下路3号                        |                |                      |    |              |
|          | 权证号(证明号)                | 浙(2019)苍南县不动产权第0032717号         |                |                      |    |              |
|          | 权利人                     |                                 |                |                      |    |              |
|          | 登记日期                    | 2019年09月24日                     | 建筑面积           | 120.75m <sup>2</sup> | 用途 | 城镇住宅用地/非成套住宅 |
|          | 土地使用权面积                 | 40.3m <sup>2</sup>              | 出让终止日期         | 2072年08月29日          |    |              |
|          | 权利类型                    | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权            | 权利性质           | 出让/存量房               |    |              |
|          | 权利状态                    | 现状                              | 转移/注销时间        |                      |    |              |
| 权属及限制状态  | 房产:有查封,有抵押,,宗地:无查封,无抵押, |                                 |                |                      |    |              |





中华人民共和国住房和城乡建设部制



统一社会信用代码  
91330300720008342C

# 营业执照



扫描二维码登录  
“国家企业信用信息  
公示系统”了解  
更多登记、备案、  
许可、监管信息

名称 温州市华正房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 诸林众

经营范围

一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；房地  
地产咨询；社会稳定风险评估；房屋拆迁服务；工程管理服  
务；商务代理代办服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执  
照依法自主开展经营活动)。

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年03月10日

营业期限 2002年06月18日至2032年06月17日

住所 浙江省温州市环城东路浙南大厦301室(西  
首)



登记机关 温州市市场监督管理局

2021年10月22日

# 中国房地产估价师注册证书

