

房地产估价报告

估价项目名称：温岭市新河镇港南路 22 号清水湾小区 3 幢 1803

室及地下室无产权车位 197 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：宁波海事法院

房地产估价机构：台州市公信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李**、赖**

估价报告出具日期：二〇二二年八月十八日

估价报告编号：台公信评字[2022]第 F0040 号

台州市公信房地产资产评估有限公司

第一部分 致估价委托人函

【台公信评字[2022]第 F0040 号】

宁波海事法院：

我公司接受贵院的委托，对位于温岭市新河镇港南路 22 号清水湾小区 3 幢 1803 室及地下室无产权车位 197 号的房地产（以下简称“估价对象”）进行了房地产市场价格价值评估。

一、估价对象：不动产坐落于温岭市新河镇港南路 22 号清水湾小区 3 幢 1803 室，房屋为住宅用房，房屋总层数为 24 层，所在层为第 18 层，房屋建筑面积为 140.08 m²；另有地下室无产权车位 197 号。

二、估价目的：为涉执财产处置需要对估价对象房地产市场价格价值提供司法参考意见。

三、价值类型：市场价值。

四、价值时点：2022 年 07 月 26 日。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：依据我国评估的有关法规和制度，遵循独立、公正、客观的原则，按照严谨的估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密详细的测算，并结合估价人员的经验，综合确定估价对象于价值时点在满足估价的全部假设和限制条件下的估价结果如下：

估价对象的全部房地产市场价值为评估总价人民币：壹佰叁拾陆万贰仟元整（RMB136.2 万元）。

台州市公信房地产资产评估有限公司

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权 面积 (m ²)	评估对象价值 (万元)
1	温岭市新河镇港南路22号清水湾小区3幢1803室	住宅	140.08	/	128.2
2	温岭市新河镇港南路22号清水湾小区地下室车位197号	车位(无产权)	/	/	8

特函告贵方

此致!

备注：报告使用期限 2022 年 08 月 18 日至 2023 年 08 月 17 日。

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设。

台州市公信房地产资产评估有限公司

二〇二二年八月十八日

台州市公信房地产资产评估有限公司

目 录

第一部分	致估价委托人函	1
第二部分	估价师声明	4
第三部分	估价的假设和限制条件	6
	一、估价的假设条件	6
	二、估价的限制条件	7
	三、估价中需要说明的其他事项	8
第四部分	房地产估价结果报告	9
一、	估价委托人	9
二、	估价机构	9
三、	估价目的	9
四、	估价对象	9
五、	价值时点	11
六、	价值类型	11
七、	估价依据	11
八、	估价原则	13
九、	估价方法	14
十、	估价结果	14
十一、	估价人员	15
十二、	估价作业日期	15
十三、	估价报告应用有效期	15
第五部分	附件目录	16
	附件一、《司法评估委托书》复印件	
	附件二、《执行裁定书》复印件	
	附件三、《不动产信息查询记录》复印件	
	附件四、估价对象勘察照片	
	附件五、估价对象地理位置图	
	附件六、评估人员注册证明复印件	
	附件七、评估机构营业执照复印件	
	附件八、评估机构资质备案证书复印件	

第二部分 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》以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。

(5) 估价人员中国注册房地产估价师李**、赖**已于2022年08月08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，不承担对估价对象建筑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看的责任。

(6) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(7) 本报告估价结果仅作为委托方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委托方、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) 本估价报告由台州市公信房地产资产评估有限公司负责解释。

台州市公信房地产资产评估有限公司

(9) 委托方对其提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责，若因委托方提供情况和资料的虚假而造成结果的偏失由委托方承担全部法律责任。

(10) 参与本次估价的注册房地产估价师：

姓 名	证书号码	签名、盖章
李**	362004****	
赖**	332020****	

公信资产评估

第三部分、估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 本次估价的一般假设

1、根据估价委托人提供的估价对象权属资料，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无合理怀疑其合法性、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、质量缺陷、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无合理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。

3、估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上可以合法的进行自由转让、买卖。

4、市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象与其他生产要素相结合，能满足其剩余使用年期内的正常使用要求，并得到有效使用。

6、本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。

7、本报告估价结果以税费正常负担为假设前提。

8、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) 交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益最大化；

台州市公信房地产资产评估有限公司

(3) 交易双方了解交易对象，知晓市场情况；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易，不存在强迫交易情形；

(5) 不存在特殊买者的附加出价。

(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

本次估价无背离事实假设。

(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、估价报告使用限制条件

(1) 本次评估报告仅适用于本估价报告所列明的估价目的，完整使用才能有效，并仅供宁波海事法院司法使用，如果用于其他估价目的、引用其中的部分数据或其他单位采用引起不当后果，本公司概不负责。

(2) 本估价报告须由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。

(3) 本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(4) 本评估报告有效期为估价报告出具之日起在壹年内使用有效，请报告使用人在报告应用有效期内使用，否则估价结果无效。

三、估价中需要说明的其他事项

(1) 本次估价采用了委托方提供的《司法评估委托书》、《不动产信息查询记录》等复印件资料，估价人员对委托方提供的有关情况和资料进行了必要的检查、核实，其真实合法权利状况应以房地产权属管理部门档案记载为准，本次估价假设委托方提供的以上资料客观、真实、合法，本估价报告书不对因该资料全部或部分内容产生的或因依赖该资料测算的评估结果而引致的失误承担责任。

(2) 我们仅对估价对象房地产作一般查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

(3) 本估价报告若出现文字或数字因编辑、打印、校对、错字及其他原因发生误差时，请委托方通知本估价机构更正，否则误差部分无效。

(4) 本次评估为房屋的市场价值，包括无产权车位价值。

第四部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：宁波海事法院

二、估价机构

估价机构名称：台州市公信房地产资产评估有限公司

法人代表：江丽

地 址：台州市方远大厦商务楼 1212 室

估价资质等级：贰级

估价资质证书编号：浙建房估证字（2010）****

三、估价目的

为涉执财产处置需要对估价对象房地产市场价格提供司法参考意见。

四、估价对象

（一）估价对象界定

估价对象为位于温岭市新河镇港南路 22 号清水湾小区 3 幢 1803 室的住宅房地产及地下室无产权车位 197 号，房屋为住宅用房，房屋总层数为 24 层，所在层为第 18 层，房屋建筑面积为 140.08 m²，毛坯房。本次评估为房屋的市场价值，包括无产权车位价值。

（二）估价对象实物状况

1、土地实物状况

土地面积：估价对象土地使用权面积不详；

地势：该宗地与相邻土地、道路齐平，自然排水状况较好，不容易洪水淹没。

地形、地貌：地势平坦，无明显坡度，地基地质条件适宜建筑。

台州市公信房地产资产评估有限公司

土地权利性质：出让。

2、建筑物实物状况

根据委托方提供的《不动产信息查询记录》复印件资料和估价人员对估价对象实地查勘的资料，估价对象房屋总层数为 24 层，所在层为第 18 层，砖墙维护，毛坯房。

（三）估价对象权益状况

1、土地权益状况

根据委托方提供的《不动产信息查询记录》复印件资料，土地权利人为陈芳、骆仁，座落于新河镇港南路 22 号清水湾小区 3 幢 1803 室，土地使用权面积不详，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地。

2、建筑物权益状况

根据委托方提供的《不动产信息查询记录》复印件资料，房屋权益状况如下表：

序号	房屋所有权人	坐落	用途	房屋建筑面积 (m ²)	备注
1	陈芳、骆仁	新河镇港南路 22 号清水湾小区 3 幢 1803 室	住宅	140.08	
2	陈芳、骆仁	新河镇港南路 22 号清水湾小区地下室 197 号车位	车位	/	无产权

（四）估价对象区位状况

1、坐落及临路状况：估价对象坐落于温岭市新河镇港南路 22 号清水湾小区 3 幢 1803 室。道路路面状况一般，交通流量一般。

2、朝向及楼层：估价对象房屋为南北朝向，估价对象地上建筑物共 24 层，所在层为第 18 层。

3、自然环境：估价对象所在区域为住宅聚集区，自然环境一般。

台州市公信房地产资产评估有限公司

4、基础设施：区域内基础设施完善程度较高，估价对象宗地红线外已达“五通”（通路、供电、供水、排水、通信）。

道路：区域内道路四通八达，路面状况较好。

电力：由国家电网供电，运行稳定。

供水：供水纳入市政供水管网。

排水：污水纳入城市污水管网，雨水纳入集中管网向外排放。

通信：区域内程控电话和移动通信能提供优质服务。

5、公共服务设施：距离估价对象 3 公里范围内有银行、学校、医院和便利超市，公共服务设施完善度较高。

五、价值时点

估价师于 2022 年 08 月 08 日对估价对象进行了实地查勘，根据委托法院的要求，评估基准日为法院委托评估日期 2022 年 07 月 26 日。估价人员按照法院的评估要求确定本次估价的价值时点为 2022 年 07 月 26 日。

六、价值类型

根据委托方的评估要求，反映估价对象在本次估价目的下，于本报告所述之假设和限制条件下价值时点的房地产正常公允市场价值。

本次估价采用公开市场价值标准。

公开市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在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效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易双方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

台州市公信房地产资产评估有限公司

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号）；
- 3、《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七十二号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
- 5、全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 6、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第二十三号）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（最高人民法院审判委员会第1492次会议通过）；
- 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、现行国家和地方颁布的房地产相关的其他法律、法规、规章等。

（二）采用的国家技术规程和技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、委托方提供的《司法评估委托书》、《不动产信息查询记录》等复印件；
- 2、委托人提供的估价所需的其他资料

台州市公信房地产资产评估有限公司

(四) 本估价机构内部制定的技术规程、估价有关参数，以及房地产估价师掌握和搜集的有关资料。

八、估价原则

本次估价遵循以下原则：

房地产估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、谨慎原则等估价原则。

1、独立、客观、公正原则：估价人员在执行估价业务时，应确保估价人员与委托单位之间没有任何利害关系，保持形式上和实质上的独立进行估价；对有关事项的调查、判断和意见的表述应基于客观的立场，以客观事实为依据，实事求是，不带有个人的主观意愿，也不受委托单位或第三者的意见所左右，不受个人的好恶、成见或偏见影响进行客观估价；应当正直、诚实，不偏不倚地对待有关利益各方，站在公正的立场进行估价。

2、合法原则：房地产价格是房地产权益的价格，国家和地方现行有关房地产政策、法律、规定、城市规划为影响房地产使用状况的前提条件。只有当房地产合法使用时，其权益才受法律保护。因此估价中以估价对象的合法使用、合法处分为前提。

3、最高最佳使用原则：房地产用途是影响房地产未来收益的重要因素。房地产估价是以该房地产在合法使用方式下，其效用作最有效发挥为前提，即以估价对象的最高最佳使用为前提。

4、替代原则：在同一市场中具有相近效用的房地产，其价格应当相近。即在评估一宗房地产价格时，如若附近地区有若干效用相近的房地产价格存在，则可以依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

5、价值时点原则：房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格。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。

九、估价方法：

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估价方法。

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。

收益法是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价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价人员通过对台州市近几年的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，考虑估价对象用途为住宅用地，估价对象所在区域及周边相邻区域等同一供需圈内近期有类似住宅用房交易案例，故适宜采用比较法进行估价。

十、最终结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密详细的测算，并结合估价人员的经验，综合考虑影响房地产的各项因素，房屋建筑面积为 140.08 m²。

估价对象的全部房地产市场价值为评估总价人民币：**壹佰叁拾陆**

台州市公信房地产资产评估有限公司

万贰仟元整（RMB136.2 万元）。

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权 面积 (m ²)	评估对象价值 (万元)
1	温岭市新河镇港南路 22 号清水湾小区 3 幢 1803 室	住宅	140.08	/	128.2
2	温岭市新河镇港南路 22 号清水湾小区地下室车位 197 号	车位（无产权）	/	/	8

十一、估价人员

姓名 证书号码 签名、盖章

李** 362004****

赖** 332020****

十二、估价作业日期

2022 年 08 月 08 日至 2022 年 08 月 18 日

十三、估价报告应用的有效期

在房地产市场无重大波动条件下，本估价报告结果有效期自本报告出具日起壹年内有效。即 2022 年 08 月 18 日至 2023 年 08 月 17 日。

台州市公信房地产资产评估有限公司

二〇二二年八月十八日