

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：温州市龙湾区永中街道永宁西路 559 号东旭嘉苑 3 幢
1602 室涉执住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人：温州市鹿城区人民法院

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 10 月 12 日

估价报告编号：温华估（2022）S1012-X1283 号

第一部分 致估价委托人函

温州市鹿城区人民法院：

受贵院的委托，我对温州市龙湾区永中街道永宁西路 559 号东旭嘉苑 3 幢 1602 室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 09 月 30 日，估价对象权利人：林枫运，估价对象所在小区四至为：南邻东郭锦苑，东邻温度源酒店、西至繁青路、北至永宁西路，房屋建筑面积：257.12 m²，另有未确权建筑面积约 46 m²，用途：城镇住宅用地，权利性质：出让/三产安置房，土地使用权面积：23.42 m²。

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 2913600 元（折合单价约 11278 元/平方米），大写金额为贰佰玖拾壹万叁仟陆佰元整。（其中未确权建筑物价值约 13800 元，按估价委托人要求估价结果取值精确到万元，则总价为人民币 292 万元，大写金额为贰佰玖拾贰万元整。）

此致！

注：

- 1、本次估价结果精确到万位。
- 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10月12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	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值定义	9
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	12
第六部分 房地产估价技术报告	13
第七部分 附 件	13

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09月30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万位。

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：温州市鹿城区人民法院

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

温州市龙湾区永中街道永宁西路 559 号东旭嘉苑 3 幢 1602 室,主体系钢筋混凝土结构,外墙为涂料饰面,铝合金窗,底层设程控门铃,大厦水、电、消防设施齐全。大厦总层数 18 层,标准层平面布局为二梯二户,配备两部浙江诺比克电梯(800kg, 10 人),工程质量一般。

估价对象为温州市龙湾区永中街道永宁西路 559 号东旭嘉苑 3 幢 1602 室多层居住用房，位于地上建筑的第 16-17 层，建筑面积：257.12 m²，另有未确权建筑面积约 46 m²，户型为顶楼跃层。经估价人员现场勘查，估价对象房屋内部现平面布局为五室二厅一厨二卫。房屋内部为普通装修标准，目前室内装修情况：红棕色入户防盗门，餐厅、客厅地面采用抛光砖，墙面采用墙纸饰面；厨房地面采用抛光砖，墙面贴瓷砖；卧室及书房地面铺设复合地板，墙面采用墙纸饰面；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，配有坐便器、台盆、玻璃淋浴亭、浴缸等，水电卫齐全。估价对象通风、采光等基本情况一般。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《不动产登记证书》复印件记载，估价对象登记状况如下：

估价对象房屋坐落：温州市龙湾区永中街道永宁西路 559 号东旭嘉苑 3 幢 1602 室，产权人：林枫运，共有情况：单独所有，所有权证号：浙（2018）温州市不动产权第 0128021 号，面积：土地使用权面积 23.42 m²/房屋建筑面积 257.12 m²，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/三产安置房，用途：城镇住宅用地/住宅，使用期限：国有建设用地使用权 2008 年 10 月 07 日起 2078 年 10 月 06 日止。

3、估价对象区位状况

温州市龙湾区永中街道永宁西路 559 号东旭嘉苑 3 幢 1602 室地处温州市龙湾区中心片区，小区四至为：南邻东郭锦苑，东邻温度源酒店、西至繁青路、北至永宁西路。小区临近永宁西路、繁青路，估价对象所在区域的基础设施较为完善；周边有万鸿嘉园公交停靠站，有 132 路、139 路等多路公交运营线路，区域交通较便捷。

五、价值时点

2022年09月30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、温州市鹿城区人民法院涉执房产处置司法评估委托书（2022）浙0302执3221号，（2022）温鹿委评631号；
- 8、《不动产登记证书》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_i—第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i—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_t——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 2913600 元（折合单价约 11278 元/平方米），大写金额为贰佰玖拾壹万

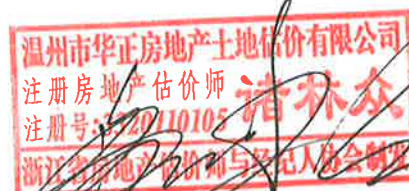
叁仟陆佰元整。（其中未确权建筑物价值约 13800 元，按估价委托人要求估价结果取值精确到万元，则总价为人民币 292 万元，大写金额为贰佰玖拾贰万元整。）

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 09 月 30 日

十三、估价作业日期

2022 年 09 月 23 日至 2022 年 10 月 12 日

温州市华正房地产土地估价有限公司

2022 年 10 月 12 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) 温州市鹿城区人民法院涉执房产处置司法评估委托书（2022）浙0302执3221号，（2022）温鹿委评631号
 - (2) 估价对象的位置图
 - (3) 估价对象现状照片
 - (4) 《不动产登记证书》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）

温州市鹿城区人民法院

涉执房产处置司法评估委托书

(2022)浙0302执3221号

(2022)温鹿委评631号

温州市华正房地产土地估价有限公司：

我院在执行浙江稠州商业银行股份有限公司温州龙湾支行与林枫运金融借款合同纠纷一案中，需确定林枫运名下坐落于温州市龙湾区永中街道永宁西路599号东旭嘉苑3幢1602室【权证号：浙（2018）温州市不动产权第0128021号；建筑面积：257.12平方米】的处置参考价。2022年9月23日，本院采用摇号方式确定你公司为评估单位。现根据案件具体情况，依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你公司对该不动产进行评估。

评估要求：

- 1、评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；
- 2、评估要点：评估报告应当载明评估对象的名称、坐落、范围、规模、用途、区位状况、实物状况、权益状况、价值类型、价值时点、评估依据（包括评估标准）、评估方法、评估结果及有效期等。

3、评估期限：你机构在收到本委托书之日起十日内出具评估报告，不能在期限内完成评估且需要延长评估期限的，应当在期限届满前向本院报批。

4、评估费用：根据你公司向我院报备的收费标准收取评估费。同类型标的以最后成交总价值计算评估费。评估时，由申请执行人预付20%评估费用，司法处置成功后予以结算。

5、实地查勘：对评估对象应当进行实地查勘，查勘时应当通知当事人（申请执行人：浙江稠州商业银行股份有限公司温州龙湾支行，联系电话：18057771763；被执行人/所有权人：林枫运，联系电话：13819703279）到场。当事人不到场的，不影响实地查勘的进行，但必须有通知记录。

6、其他说明：该财产处置的交易税费按照法律规定各自负担。

你公司接受委托后，必须严格按照相关的法律、法规履行职责。你公司因其他原因拒绝接受委托的，请说明理由，并在签收本委托书后三日内以书面形式

另附供评估使用的相关材料。

二〇二二年九月二十三日



联系人：王迎冬

联系电话：0577-88988507

本院执行局地址：温州市纺织路滨州锦园10幢2楼

邮编：325000

估价对象的位置图



估价对象现状照片



浙江省编号: BDC3203031201663203136
 浙 (2018) 温州市 不动产权第 0128021 号

权利人	林权运
共有情况	单独所有
坐落	龙湾区永中街道永宁西路599号永旭嘉苑3幢1602室
不动产单元号	330303004031GB00835F00030030
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/三产安置房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积23.42㎡/房屋建筑面积257.12㎡
使用期限	国有建设用地使用权2008年10月07日起2078年10月06日止 宗地面积, 15857.29㎡ 土地用途勿面积: 23.42㎡, 其中独用土地面积0㎡, 分摊土地面积23.42㎡

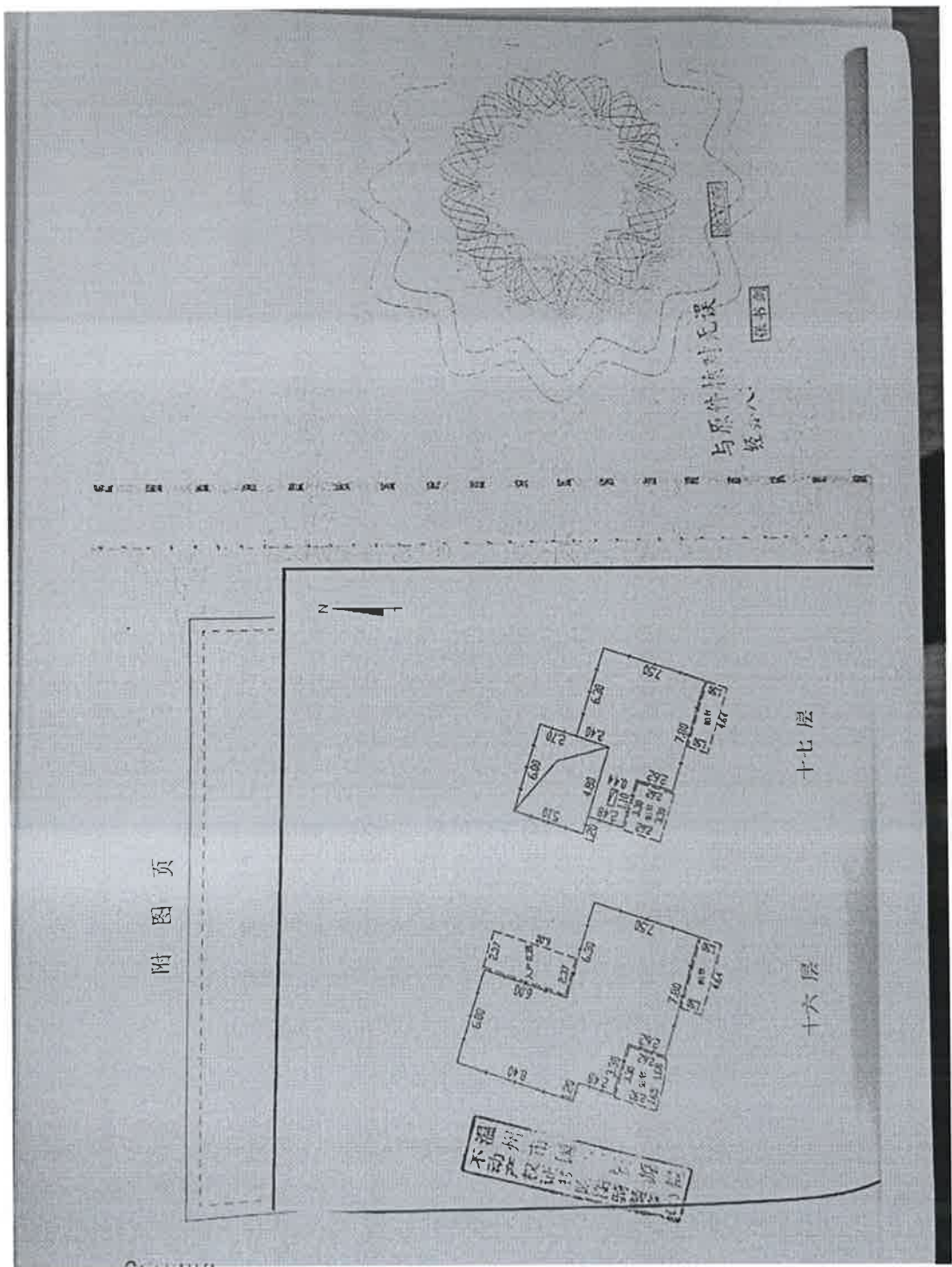
附 记

房地产登记编号 330303016079815
 完成时间 2018-12-10

层号 所在层 总层数 规划用途 建筑面积 专有建筑面积
 1 16 18 住宅 257.12㎡ 156.17㎡

与原件尺寸一致
 经办人: []
 []

000032



1700760

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

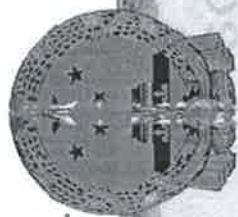
REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：温州市华正房地产土地估价有限公司
 法定代表人：褚林众
 (执行事务合伙人)
 住所：浙江省温州市环城东路浙南大厦301室(西首)
 统一社会信用代码：91330300720008342G
 备案等级：贰级
 证书编号：浙建房估证字[2017]010号
 有效期限：2020.06.28-2023.06.28
 资信等级：
 (从优到劣分为A级、B级、C级、D级)



浙江省住房和城乡建设厅

中华人民共和国住房和城乡建设部制



营业执照

统一社会信用代码
91330300720008342C



扫描二维码
“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）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年03月10日

法定代表人 诸林众

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)

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)。



登记机关

2021年10月29日

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

中国房地产估价师注册证书

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

姓名 / Full name
吴胜慧

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
330304198203318735

注册号 / Registration No.
3320160037

执业机构 / Employer
温州市华正房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
2025-01-24

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关
No. 00258636



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

姓名 / Full name
诸林众

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
330302197909294010

注册号 / Registration No.
3320110105

执业机构 / Employer
温州市华正房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关
No. 00201702

