

# 房地产估价报告

**项目名称：**温州民营经济科技产业基地 A-18a 地块宝龙苑  
44 幢 904 室住宅房地产市场价格价值评估

**估价委托人：**浙江省温州市龙湾区人民法院

**房地产估价机构：**温州瓯江房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**郭海滨（注册号 3320160022）  
余斯海（注册号 3320060019）

**估价报告出具日期：**2022 年 10 月 10 日

**房地产估价报告编号：**温瓯房估字[2022]第 F1011 号

## 致估价委托人函

浙江省温州市龙湾区人民法院：

受贵院的委托，本公司于2022年9月30日指派专业估价人员对位于温州民营经济科技产业基地A-18a地块宝龙苑44幢904室住宅房地产的市场价值进行了评估。

1、估价目的：为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

2、估价对象：石芳、袁文平共有的坐落于温州民营经济科技产业基地A-18a地块宝龙苑44幢904室住宅房地产，建筑面积112.03 m<sup>2</sup>及相应土地使用权面积。

3、价值时点：2022年9月30日（实地查勘之日）。

4、价值类型：市场价值。

5、估价结果：估价人员根据估价目的，遵照相关的法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法（比较法）进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币1,310,751元整（单价11700元/m<sup>2</sup>），大写：人民币壹佰叁拾壹万零柒佰伍拾壹元整。

注：

1、本次估价结果，未考虑办理不动产权证所需的一切税费和拍卖佣金，也未考虑强制处分、快速变现、处置费用等因素的影响，建议委托方在确定拍卖底价时考虑上述因素和市场状况因素予以适当扣减。

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：木地板、地砖、面砖、吊顶、厨卫等），不包含房屋室内可移动电器、家具的价值。

3、估价对象已预告登记，需要二次过户，最终结果以相关管理部门认定为淮。

特此函告贵方！

温州瓯江房地产评估有限公司

法定代表人：曲翠玲

2022年10月10日

## 目 录

第一部分、估价师声明	4
第二部分、估价的假设和限制条件	5
第三部分、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) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	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) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业期	11
第四部分、估价技术报告（由估价机构存档和管理部门审核）	
第五部分、附件	12
(一) 执行案件评估委托书	12
(二) 委托人提供的估价对象权属资料	12
(三) 估价机构《工商营业执照》（复印件）	12
(四) 估价机构资质证书（复印件）	12
(五) 注册房地产估价师资格证书（复印件）	12
(六) 估价对象位置示意图	13
(七) 估价对象内外部照片	14

## 第一部分、估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中陈述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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师余斯海、郭海滨已于 2022 年 9 月 30 日对本估价报告中的估价对象进行了现场实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前使用状况，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调查的责任，不承担调查确认相关权益的责任，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。

6、没有人对本评估报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

8、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，应在收到评估报告之日起十日内通过委托人向我公司书面提出，否则视为认同估价结果。

注册房地产估价师：

## 第二部分、估价的假设和限制条件

### （一）一般假设：

1、估价对象产权明晰、手续齐全、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

2、估价委托人提供了估价对象的权属查询资料，我们对上述资料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实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、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。

4、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隐患且无相应的专业机构鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。

5、假定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：

1、本报告出具的评估价值为房地合一价格，如至价值时点止，若尚有任何有关估价对象的应缴未缴的税费（包括但不限于欠缴的水电费、物业管理费等），应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

### （三）背离事实假设：

1、在价值时点，估价对象房地产已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款）等影响其价值的权利瑕疵事项，本次评估假设估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

### （四）不相一致假设：

本报告不存在不相一致假设。

### （五）依据不足假设：

本报告不存在依据不足假设。

### （六）估价报告使用限制：

1、本估价报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的下，根据公开市场原则确定的在价值时点的市场价值，仅用于本次估价目的，不得用于其他目的和用途，若改变用途或估价目的，需另行估价。

2、本估价报告应用有效期为壹年，即 2022 年 10 月 10 日起至 2023 年 10 月 9 日止。但价值时点之后，在报告有效期内估价对象的质量和价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，有效期之外，需重新评估。

3、本报告仅供委托方及相关利害关系人使用。未经估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得向其他人员或单位提供，不可在公开的文件、通告或报告中引用，也不得以任何方式公开发表。

4、本次估价结果，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，建议委托方在确定拍卖底价时考虑上述因素和市场状况因素予以适当扣减。

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：木地板、地砖、面砖、吊顶、厨卫等），不包含房屋室内可移动电器、家具的价值。

6、本报告由温州瓯江房地产评估有限公司负责解释。

7、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章方可使用，且报告原件作为一个整体时有效，对任何形式的复印件概不认可且不承担任何责任。

8、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估价机构存档和管理部门审核。

## 第三部分、估价结果报告

### （一）估价委托人

委 托 方：浙江省温州市龙湾区人民法院

### （二）房地产估价机构

估价机构名称：温州瓯江房地产评估有限公司

法定代表人：曲翠玲

估价机构地址：温州市府东路上堡公寓 4 幢 1103 室

资 质 等 级：贰 级

证 书 编 号：浙建房估证字[2007]014 号

### （三）估价目的

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围界定：

本次估价对象位于温州民营经济科技产业基地 A-18a 地块宝龙苑 44 幢 904 室，估价范围包括房屋建筑面积 112.03 m<sup>2</sup> 及相应土地使用权面积，包括房屋室内不可拆除的装修价值（例如：木地板、地砖、面砖、吊顶、厨卫等），不包含房屋室内可移动电器、家具的价值。

#### 2、估价对象区位状况

位置状况：浙江温州滨海工业园区位于东海之滨，温州永强机场南面，距市行政管理中心 21 公里，距国道 3 公里，距铁路货运站 13 公里，距机场 3 公里。园区规划面积 30 平方公里，由国家级开发区——温州经济技术开发区管委会统一开发建设。逐步形成传统产业和新兴产业兼顾并重，二、三产业协调发展、功能配套设施齐全的开放性、综合性现代化工业园区。宝龙苑位于滨海园区中心位置温州民营经济科技产业基地，宝龙苑宗地东临金海大道，南临滨海六路，西临滨海六道，北临明珠路。距龙湾区人民政府约 9 千米，距甬莞高速金海湖互通约 5 千米，地理位置较一般。

交通状况：估价对象位于温州民营经济科技产业基地 A-18a 地块宝龙苑，

出行交通方式有公交车、自备车、自行车等，周边路网密集，道路四通八达，周边有明珠路及金海大道，道路通达性高，交通便捷度高，出入方便；附近道路停车方便程度为一般。

环境景观：估价对象周边治安及绿化较一般，附近自然环境较一般，周边基本无污染，周边多为住宅小区和工业厂房，所在区域适宜居住。

基础设施和公共配套设施：估价对象所在区域基础设施较为完善已达到五通一平，周边有银行、一鸣奶吧、空港崇悦广场、罗峰实验学校等生活配套设施，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、房地产实物状况：

根据现场查勘和查阅相关资料：

温州民营经济科技产业基地 A-18a 地块宝龙苑，共 46 幢，分三期开盘，估价对象所在 44 幢为一期房，位于小区的西北处，该幢建筑物为钢混结构，总层数为 14 层，外墙面为防水涂料，估价对象所在单元的平面布局为二梯四户，两部电梯分布在两侧，消防楼梯位于连廊位置，单元门为电子门禁，入口地面铺瓷砖，墙面贴墙砖。估价对象位于第 9 层，南北朝向、西边套，建筑面积 112.03 m<sup>2</sup>，现套型为三室二厅一厨二卫，目前室内装修如下：

入户门为防盗门，大厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，石膏板吊顶；房间地面铺复合板，墙面刷乳胶漆，石膏板吊顶；厨房地面铺地砖，墙面贴面砖，铝扣板吊顶，配有一体式工作台、厨柜等；卫生间地面铺地砖，墙面贴面砖，铝扣板吊顶，配有坐便器、台盆等；室内水电卫齐全，通风采光较优，目前维护状况较优，表面无结构损坏情况，属完好房。

至价值时点，估价对象尚未入住，空置中。

### 4、房地产权利状况：

根据估价委托人提供的《温州市不动产登记信息查询结果证明》（编号：G20220429-0010796）复印件记载如下：

坐落	温州民营经济科技产业基地 A-18a 地块宝龙苑 44 幢 904 室
权证号	浙（2019）温州市不动产证明第 0091062 号
权利人	石芳、袁文平



建筑面积	112.03 m <sup>2</sup>
登记时间	2019年12月31日
用途	成套住宅
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	市场化商品房
出让终止日期	2088年07月26日
权利状态	预告登记

至价值时点估价对象已设定预告抵押，已被查封，未设定租赁权、地役权等其他项权利。由于本次估价目的为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值，故未考虑上述权利瑕疵因素对房价的影响。

#### （五）价值时点：

2022年9月30日（实地查勘之日）。

#### （六）价值类型：

根据估价目的，本次评估的价值类型为市场价值。

房地产市场价值：是估价对象经适当营销后，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：

本次估价遵守了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则。要求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的原则。

2. 合法原则。要求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。

3. 价值时点原则。要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则。要求估价结果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. 最高最佳利用原则。要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的

价值或价格的原则。

### （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、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、处置和变卖工作的若干规定》；
- 8、国家和地方的其他法律、法规；
- 9、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；
- 10、估价委托人提供的评估委托书及估价对象权属资料等有关资料；
- 11、本公司和估价人员掌握和搜集的有关资料。

### （九）估价方法：

#### 1、估价方法

估价对象为住宅用途房地产，近期同一供求圈内类似房地产成交活跃，交易案例较多，本次估价采用比较法估价。

#### 2、估价方法的定义

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。

#### 3、技术路线

##### （1）比较法

根据替代原则，将估价对象与较近时期内已经发生了交易的类似成交实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照比较实例交易情况、期日、房地产状况（区位、实物、权益）等差别，修正得出估价对象在价值时点市场价值。

比较法计算公式： $V=V_{成} \times A \times B \times C$

式中：V——房地产价值时点比准价格； $V_{成}$ ——可比实例成交价格；

A——交易情况修正系数； B——市场状况调整系数；

C——房地产状况调整系数；

## (2) 估价对象房地产估价结果确定

根据比较法计算结果，结合市场实际情况及估价经验，最终确定估价对象房地产的市场价值。

### (十) 估价结果：

估价人员根据估价目的，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，选用适宜的估价方法（比较法）进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币1,310,751元整（单价11700元/m<sup>2</sup>），大写：人民币壹佰叁拾壹万零柒佰伍拾壹元整。

### (十一) 注册房地产估价师：

### (十二) 实地查勘期：

2022年9月30日

### (十三) 估价作业期：

自2022年9月30日起至2022年10月10日止

## 第五部分、附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象内外部照片
- (三) 浙江省温州市龙湾区人民法院执行案件评估委托书  
(2022)浙 0303 委评 138 号
- (四) 委托方提供的估价对象权属资料
- (五) 估价机构《工商营业执照》(复印件)
- (六) 估价机构资质证书(复印件)
- (七) 房地产估价师注册证书(复印件)