



房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：椒江区朝晖小区 33 幢一单元 501 室及 02 号储藏室
徐德明、邱彩女的房地产价格评估

委托方：台州市椒江区人民法院

估价方：台州市端隆房地产评估事务所（普通合伙）

估价人员：注册房地产估价师：颜文雷
注册房地产估价师：王 成

估价报告出具日期：2022 年 10 月 26 日

估价报告编号：台端隆评估（2022）字第 F0596 号



致委托方函

台端隆评估（2022）字第 F0596 号

台州市椒江区人民法院：

受贵院委托，我所对徐德明、邱彩女所属的位于椒江区朝晖小区 33 幢一单元 501 室及 02 号储藏室的住宅房地产进行了评估，根据《不动产登记情况查询结果证明书》确定：证载房屋建筑面积 120.22m²，02 号储藏室建筑面积 20.06m²，土地使用权面积 20.69m²。上述列入估价范围的房屋建筑面积和土地使用权面积在以下简称为“估价对象”。估价目的为委托方司法处置估价对象提供价值参考依据。

本所评估人员在 2022 年 10 月 25 日按照必要的评估程序对委托评估的房地产实施了实地勘察、市场调查。本着客观、独立、公正、科学的原则，根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，经评估人员详细周密的测算，并结合估价经验，考虑影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点 2022 年 10 月 25 日（实地查勘之日）的评估价值为人民币（大写）壹佰肆拾玖万伍仟元整（¥1495000.00 元整）。

估价结果一览表

估价对象	面积（m ² ）	评估价值（万元）
房屋价格	120.22	144.50
储藏室价格	20.06	5.00
合计		149.50

特函告贵方！

此致

台州市端隆房地产评估事务所（普通合伙）

法人代表：尹杰

2022 年 10 月 26 日




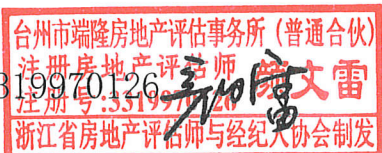


估价师声明

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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、房地产估价人员于 2022 年 10 月 25 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录，但仅限于估价对象的外观与使用维护状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任。
- 6、本报告以委托方提供的资料（复印件）为依据，本受托方未向有关部门核实，委托方为其提供资料的真实性、合法性负责，若资料失实或有隐匿，估价方不承担责任。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参加本次估价的人员：

姓名	估价资格或职称	注册证书号码	盖章
王成	注册房地产估价师	3320100038	
颜文雷	注册房地产估价师	3319970126	



估价的假设与限制条件

一、估价的假设条件

- 1、假设估价对象产权明晰，权属无异议，可在公开市场上自由转让。
- 2、假设估价对象房地产本身不存在质量问题。
- 3、假设价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的。
- 4、假设房地产市场在本估价报告作业期内保持相对稳定。
- 5、假设估价对象其现状用途使用能够在未来合法使用年限内持续。
- 6、假设估价对象在价值时点的状况与在完成查勘之日的状况一致。

二、估价的限制条件

1、估价报告的估价结果，仅适用于本次估价特定的估价目的，若用于其他用途，本估价结果无效。

2、本估价报告自完成之日起一年内有效；在估价报告有效期内，随着时间推移，若国家宏观经济状况、房地产市场状况或估价对象自身情况发生变化，估价结果需作相应调整；超过有效期须重新估价。

3、估价对象发证房屋建筑面积、土地使用权面积以委托方提供资料为准，未发证房屋及附属物建筑面积经估价人员实地踏勘、丈量所得，不作产权依据，具体以房管部门认定为准，若不符，应作相应调整。

4、估价人员仅对估价对象房屋进行了一般性勘察，未对房屋结构和装修的隐蔽部位进行深度查勘和鉴定。

5、本估价报告必须完整、准确使用方为有效，对部分使用本报告而导致的损失，受托估价方不承担责任。

6、本估价报告须待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。

7、本报告专为委托人所使用，未经本评估机构书面同意，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，报告书的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

三、其他说明

1、本次估价报告估价结果为估价对象在报告列明假设前提和估价目的下的公允价值；拍卖、处置估价对象，因受强制处分及短期内变现等因素的影响，其可实现价值一般要低于公开市场价值，其变现价值及变现时间长短依处置时房地产市场状况及估价对象状况而定。

2、变现时需支付及缴纳的税费，数额及清偿顺序依据国家相关法律法规标准执行。

3、我们仅对估价对象作了一般性的查看，未对建筑结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。

4、如发现本估价报告的文字或数字因校印或其原因出现误差时，请通过本所进行更正。

5、由于本次估价测算过程中用到了电子表格自动运算，在四舍五入的过程中可能会出现数据尾数的一致，但对最终结果不受影响。

6、本评估报告结果为估价对象在现状条件下的房产价格。

7、估价对象土地性质为划拨，因法院要求，本次估价结果是估价对象土地性质在出让条件下的市场价值，且已包含室内固定装修的价值，提请报告使用者注意。

8、如对本估价报告的文字之内容有疑问或异议，可在收到本报告起十日内书面提出，逾期视为无异议。

9、本报告由台州市端隆房地产评估事务所（普通合伙）负责解释。

房地产估价结果报告

一、委托方

名称：台州市椒江区人民法院

联系电话：0576-88108122

二、估价方

名称：台州市端隆房地产评估事务所（普通合伙）

地址：台州市路桥区路桥潞河社区南南官大道 7 号明珠大厦 905 室

统一社会信用代码：91331004762537218E

法定代表人：尹 杰

资质证书编号：浙建房估证字[2005]001 号

资质等级：贰级

联系电话：0576-82470101 82470202

三、估价对象

1、地理位置及权属状况

估价对象位于椒江区朝晖小区 33 幢一单元 501 室及 02 号储藏室，东至



太和路，南至一条河，西至疏港大道，北至枫南东路，近台州市第一中学，周边有学校、幼儿园、便利店、饭店、药店等生活配套设施，且有多路公交车经



过，地理位置较好，交通便捷。

根据《不动产登记情况查询结果证明书》确定：该房产的《房屋所有权证》号为台房权证椒字第 13021956、13021957 号；《国有土地使用证》号为椒国用（2014）第 000057 号；房屋所有权人为徐德明、邱彩女；房屋座落在椒江区朝晖小区 33 幢一单元 501 室及 02 号储藏室；设计用途为住宅；证载房屋建筑面积 120.22m²，02 号储藏室建筑面积 20.06m²，土地使用权面积 20.69m²；用途为住宅用地/住宅；性质为划拨/动迁房。

2、建筑物勘估状况

估价对象为住宅用途房地产，为混合结构商品房一套，房屋总高 6 层，估价对象位于第 5 层，房屋主体南北朝向，东边套，室内三室二厅 1 卫，房屋外墙刷外墙漆，室内一般装修，客厅地面铺木地板，墙面、天棚刷乳胶漆；房间地面铺木地板，墙面、天棚刷乳胶漆，装整体橱柜或衣帽间；餐厅地面铺木地板，墙面、天棚刷乳胶漆；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，塑料扣板吊顶，装整体橱柜，石英台面；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，塑料扣板吊顶，装一般灯具及卫浴洁具；房屋维护保养状况较好，整体观感较好。

四、估价目的

为委托方司法处置估价对象提供价值参考依据。

五、价值时点

2022 年 10 月 25 日

六、价值定义

本报告书提供的房地产价值是在特定估价目的及满足上述假设和限制条件下于价值时点的公开市场价值。

七、估价依据

1、《中华人民共和国民法典》



- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则（2019 年修正）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）
- 8、《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》（法释〔2018〕15 号）
- 9、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号）
- 10、《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》（浙估协〔2020〕22 号）
- 11、《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》（浙估协〔2021〕3 号）
- 12、《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》（浙估协〔2021〕3 号）
- 13、《浙江省台州市椒江区人民法院评估委托书》〔(2022)台椒法委评第 362 号〕
- 14、委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》有关资料
- 15、估价人员实地勘察、调查所获取的资料和本估价方掌握的现行房地产市场价格资料等。

八、估价原则

本估价报告是在独立、客观、公正原则的前提下，遵循以下原则：

- 1、遵循合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价；
- 2、遵循最高最佳使用原则：以估价对象获得最大收益的状况为估价前提；
- 3、遵循替代原则：即估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。



4、遵循价值时点原则：即估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值；

5、谨慎原则：要求在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

九、估价方法和技术路线

估价人员对估价对象的房地产有关文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，考虑估价对象的实际情况，估价对象房地产同地段类似房屋的交易案例较多，拟采用市场比较法进行评估。

市场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。

估价技术路线：1、选取估价对象周边近期成交的类似房地产交易实例；2、对可比实例进行必要的换算处理，统一价格内涵，建立比较基准；3、将可比实例与估价对象加以比较对照，进行交易情况、市场状况（交易日期）、房地产状况（区位状况、权益状况、实物状况）修正和调整，求取比准价格；4、选取适当方法对所得比准价格进行综合，求取估价对象最终比准价格作为客观合理价值。

十、估价测算过程

经实地勘察：估价对象位于椒江区朝晖小区 33 幢一单元 501 室及 02 号储藏室。经估价人员对该区域二手房近期交易情况及周边住宅用房销售情况的调查、了解，确定住宅用房市场价格在 11000.00-12500.00 元/m²之间，储藏室市场价格在 2000.00-3000.00 元/m²之间，依据估价人员的经验，通过对获得交易实例的交易情况、交易日期、区位状况、实物状况、权益状况等因



素进行比较、修正，最终得出估价对象住宅用房市场比准价格为 12020.00 元/m²，储藏室 02 市场比准价格为 2500.00 元/m²，测算过程如下：

$$\begin{aligned} \text{房屋评估价格} &= \text{市场比准价格} \times \text{建筑面积} \\ &= 12020.00 \text{ 元/m}^2 \times 120.22\text{m}^2 \\ &= 1445044.40 \text{ (元)} \quad (\text{取 } 1445000.00 \text{ 元整}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{02 号储藏室评估价格} &= \text{市场比准价格} \times \text{建筑面积} \\ &= 2500.00 \text{ 元/m}^2 \times 20.06\text{m}^2 \\ &= 50150.00 \text{ (元)} \quad (\text{取 } 50000.00 \text{ 元整}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{房地产评估总价格} &= \text{房屋评估价格} + \text{02 号储藏室评估价格} \\ &= 1445000.00 + 50000.00 \\ &= 1495000.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

注：本次评估结果是估价对象土地性质在出让条件下的市场价值且已包含其室内固定装修的价值。

十一、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，通过认真地对影响房地产价值因素的分析，经过测算并结合估价经验，确定估价对象（证载房屋建筑面积 120.22m²，02 号储藏室建筑面积 20.06m²，土地使用权面积 20.69m²）在价值时点 2022 年 10 月 25 日的评估价值为人民币（大写）：壹佰肆拾玖万伍仟元整（¥1495000.00 元整）。

十二、参加本次估价人员

姓名	估价资格或职称	注册证书号码	盖章
王成	注册房地产估价师	3320100058	

颜文雷	注册房地产估价师	3319970126	
-----	----------	------------	--



十三、估价作业日期

2022 年 10 月 25 日~2022 年 10 月 26 日。

十四、估价报告的应用有效期

本估价自完成之日起一年内有效，即从 2022 年 10 月 26 日起至 2023 年 10 月 25 日止。

台州市端隆房地产评估事务所（普通合伙）

2022 年 10 月 26 日



附件：

- 1、估价对象现场照片
- 2、《浙江省台州市椒江区人民法院评估委托书》
- 3、《台州市椒江区人民法院执行裁定书》
- 4、《不动产登记情况查询结果证明书》
- 5、估价机构营业执照
- 6、估价机构备案证书
- 7、估价师执业资格证书
- 8、司法鉴定机构（人）承诺书
- 9、勘察记录表



附件 3:

台州市椒江区人民法院 执行裁定书

(2015)台椒执民字第 974-1 号

申请执行人：金 ，男，

被执行人：徐德明，男，

被执行人：邱彩女，女，

本院在执行申请执行人金 与被执行人徐德明、邱彩女民间借贷纠纷一案中，责令被执行人支付借款本金 300000 元及利息损失，律师代理费 15000 元，案件受理费 3193 元，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于 2022 年 9 月 21 日以 (2015)台椒执民字第 974 号执行裁定书查封了被执行人徐德明、邱彩女共有的坐落于椒江区朝晖小区 33 幢一单元 501 室〔权证号码：13021957、椒国用(2014)000057〕的不动产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条规定，裁定如下：



拍卖被执行人徐德明、邱彩女共有的坐落于椒江区朝晖小区 33 幢一单元 501 室的不动产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 蔡 奇
审 判 员 余晓勇
审 判 员 丁 民



二〇二二年九月十六日

本件与原本核对无异

代 书 记 员 郭健谦



附件 4:

不动产登记情况查询结果证明书

证明编号: 2022092800225

根据椒江区人民法院申请人提出的查询申请, 经查询, 结果如下:

查询目的 或用途	协助调查			查询范围	台州市区
索引方式	徐德明				
本次不动产信息查询共 1 条记录, 详情如下表:					
记录 1					
自然状况	坐落	椒江区朝晖小区33幢一单元501室			
	面积	20.69/120.22			
	用途	住宅用地/住宅			
权利人	邱彩女, 徐德明				
权利内容	共有情况	共同共有			
	不动产权证号	13021957, 13021956/椒国用(2014)000057			
	不动产单元号	331002001037GB01895F00330043			
	类型	房地产			
	性质	划拨/动迁房			
	使用期限				
其他状况	登记日期: 2013-12-09				
附记	层高小于2.20米的02号储藏室20.06平方米。				
查封登记情况	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号
	司法限制	台州市椒江区人民法院	协助执行通知书	2014-12-31	2014台椒民初字第3162号
	司法限制	台州市椒江区人民法院		2022-09-22	(2015)台椒执民字第974号
抵押权设定情况	权利人	抵押方式	债权数额(万元)	登记日期	债务履行期限
	金媛	一般抵押	12	2014-08-20	2014-08-20至2015-08-20
				以下空白	
预告登记情况	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期	
				以下空白	
异议登记情况	异议人	异议时间	异议事由		
				以下空白	
地役权设定情况	需役地权利人	需役地坐落	地役权内容	登记日期	权利起止时间
				以下空白	
其他情况说明					

免责声明:

- 1、本次查询记录来源于台州市不动产登记数据库中的不动产登记信息, 本次查询结果与不动产登记簿记载内容不一致的, 以不动产登记簿记载内容为准;
- 2、申请人请核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请及时告知工作人员; 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 自行承担法律责任;
- 3、申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人; 对于本查询结果不得进行不正当使用。

2022年09月28日 16时16分59秒

