

# 房地产估价报告

估价项目名称：浙江省温州市瓯海区梧田街道橡树湾家园3幢  
904室、905室房地产市场价格价值评估

估价委托人：成武县人民法院

房地产估价机构：山东中创土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：滕晓荣（注册号：3720060099）

张 杰（注册号：3720180134）

估价报告出具日期：2022年11月11日

估价报告编号：鲁中创评字（2022）第111104号

## 致估价委托人函

成武县人民法院：

受贵单位委托，本公司委派注册房地产估价师对估价对象进行了估价。

估价目的是为司法鉴定提供价值参考依据。

估价对象：浙江省温州市瓯海区梧田街道橡树湾家园3幢904室、905室房地产；权利人为陈若望、陈绵绵，总建筑面积为146.14平方米（904室建筑面积为84.39平方米，905室建筑面积为61.75平方米），用途为住宅；土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让。

注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则，遵照国家有关房地产估价的法律法规、政策文件和估价标准，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法进行了分析、判断和测算，确定估价对象于价值时点2022年11月7日满足估价假设和限制条件的市场价值：

¥3872710元，大写：人民币叁佰捌拾柒万贰仟柒佰壹拾元整。

| 权利人         | 产权证号  | 坐落                 | 用途 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 评估价值<br>(元) |
|-------------|---|--------------------|----|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| 陈若望、<br>陈绵绵 | 浙(2018)温州市不动产权第0065590号、<br>浙(2018)温州市不动产权第0065589号 | 瓯海区梧田街道橡树湾家园3幢905室 | 住宅 | 61.75                     | 26500                       | 1636375     |
| 陈若望、<br>陈绵绵 | 浙(2018)温州市不动产权第0065585号、<br>浙(2018)温州市不动产权第0065584号 | 瓯海区梧田街道橡树湾家园3幢904室 | 住宅 | 84.39                     | 26500                       | 2236335     |
| 合计          |   |                    |    |                           |                             | 3872710     |

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

山东中创土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：郎咸辉

二〇二二年十一月十一日



## 目 录

|                   |    |
|-------------------|----|
| 估价师声明.....        | 3  |
| 估价假设和限制条件.....    | 4  |
| 估价结果报告.....       | 6  |
| 一、估价委托人.....      | 6  |
| 二、房地产估价机构.....    | 6  |
| 三、估价目的.....       | 6  |
| 四、估价对象.....       | 6  |
| 五、价值时点.....       | 7  |
| 六、价值类型.....       | 7  |
| 七、估价原则.....       | 7  |
| 八、估价依据.....       | 8  |
| 九、估价方法.....       | 8  |
| 十、估价结果.....       | 9  |
| 十一、注册房地产估价师.....  | 9  |
| 十二、实地查勘期.....     | 9  |
| 十三、估价作业期.....     | 9  |
| 附    件.....       | 10 |
| 一、估价对象位置图         |    |
| 二、估价对象于价值时点的相关照片  |    |
| 三、成武县人民法院委托书复印件   |    |
| 四、估价委托人提供的相关资料复印件 |    |
| 五、房地产估价机构营业执照复印件  |    |
| 六、房地产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   |    |

## 估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在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。

二、本估价报告中的分析、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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，与估价委托人及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。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等规定进行估价工作，撰写估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象权属、面积、用途等资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价对象的相关信息真实、准确、完整。

2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。

3、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。

4、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) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

#### (二) 依据不足假设

估价对象位于浙江省温州市瓯海区梧田街道橡树湾家园3幢904室、905室，由于被申请人未到达现场，无法进行估价对象内部查勘，不能确定估价对象内部装修状况，本次评估设定估价对象内部装修为普通装修。

### （三）背离事实假设

估价对象于价值时点已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象被查封等因素的影响。

## 二、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

（二）本估价报告专为估价委托人所使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（三）估价报告使用期限自本估价报告出具之日起，在房地产市场状况无较大波动时为一年，若市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

（四）本估价报告必须经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效，估价机构仅对本报告的原件承担责任。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单 位：成武县人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：山东中创土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：郎咸辉

住 所：山东省烟台市芝罘区大马路55号1单元3302号

资质等级：壹级

证书编号：鲁评051032

### 三、估价目的

为司法鉴定提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围

估价对象范围为浙江省温州市瓯海区梧田街道橡树湾家园3幢904室、905室房地产，包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）。

#### (二) 估价对象基本状况

|         |   |
|---------|---|
| 权利人     | 陈若望、陈绵绵   |
| 产权证号    | 浙(2018)温州市不动产权第0065590号、浙(2018)温州市不动产权第0065589号 |
| 坐落      | 瓯海区梧田街道橡树湾家园3幢905室                              |
| 用途      | 城镇住宅用地/住宅                                       |
| 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  |
| 建筑面积    | 61.75m <sup>2</sup>                             |
| 土地使用权面积 | 4.18m <sup>2</sup>                              |

|         |   |
|---------|---|
| 权利人     | 陈若望、陈绵绵   |
| 产权证号    | 浙(2018)温州市不动产权第0065585号、浙(2018)温州市不动产权第0065584号 |
| 坐落      | 瓯海区梧田街道橡树湾家园3幢904室                              |
| 用途      | 城镇住宅用地/住宅                                       |
| 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  |
| 建筑面积    | 84.39m <sup>2</sup>                             |
| 土地使用权面积 | 4.18m <sup>2</sup>                              |

估价对象为浙江省温州市瓯海区梧田街道橡树湾家园3幢904室、905室房地产，估价对象外墙刷防水涂料，内部装修设定为普通装修，房屋维护、保养状况较好。南临瓯海大道，交通便利。周边多为成熟住宅小区，周边有世纪公园、学校、银行、医院、超市等，生活配套设施齐全。

#### 五、价值时点

2022年11月7日。(完成实地查勘之日)

#### 六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

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

估价原则是估价活动所依据的法则或标准，本次估价遵循以下原则。

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。最高最佳利用指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规和政策性文件

- 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、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 5、国家、省、市有关房地产估价法律、法规、制度和文件。

### （二）技术标准、规程、规范

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

### （三）估价委托人提供的相关资料

- 1、《成武县人民法院委托书》；
- 2、温州市不动产登记信息查询结果证明复印件。

### （四）估价人员搜集的相关资料

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

## 九、估价方法

本次估价确定采用比较法、收益法进行测算。



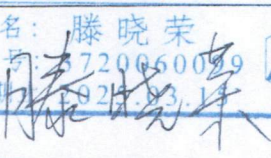
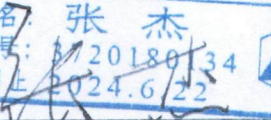
比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### 十、估价结果

注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵守国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法，在认真分析现有资料和准确测算的基础上，得出估价对象于价值时点2022年11月7日的符合估价假设和限制条件的市场价值为¥3872710元，大写：人民币叁佰捌拾柒万贰仟柒佰壹拾元整。

### 十一、注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名   | 签名日期        |
|-----|------------|--|-------------|
| 滕晓荣 | 3720060099 | <br>姓名：滕晓荣<br>注册号：3720060099<br>有效期至：2024.6.22 | 2022年11月11日 |
| 张杰  | 3720180134 | <br>姓名：张杰<br>注册号：3720180134<br>有效期至：2024.6.22  | 2022年11月11日 |

### 十二、实地查勘期

2022年11月7日。

### 十三、估价作业期

2022年11月7日至2022年11月11日。

山东中创土地房地产资产评估有限公司





## 附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象于价值时点的相关照片
- 三、成武县人民法院委托书复印件
- 四、估价委托人提供的相关资料复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产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

# 估价对象位置图





估价对象于价值时点的相关照片





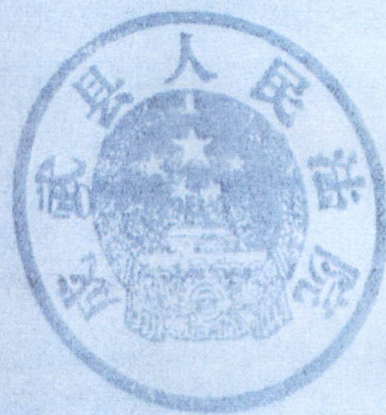
# 成武县人民法院

## 委托书

山东中创土地房地产资产评估有限公司：

我院执行朱德秋财产执行一案，需确定财产的处置参考价，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，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。需评估的财产如下：

被执行人朱德秋所有的登记在陈若望、陈绵绵名下位于浙江省温州市瓯海区梧田街道橡树湾家园3幢904室（浙(2018)温州市不动产权第0065585号、浙(2018)温州市不动产权第0065584号）、905室（浙(2018)温州市不动产权第0065590号、浙(2018)温州市不动产权第0065589号）房产一套。



联系电话：05308669140