

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号: 台海创房估(2022)字第 F0701 号

估价项目名称: 临海市涌泉镇延恩村(南坑村 83、84 号)  
住宅房地产司法鉴定估价

估价委托人: 台州市椒江区人民法院

房地产估价机构: 台州海创房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师: 张 杰 4220040157

胡俊忠 4220090003

估价报告出具日期: 二〇二二年七月五日

## 致估价委托人函

台州市椒江区人民法院：

受贵院委托（委托函号：（2022）台椒法委评第 199 号），我公司对冯米法位于临海市涌泉镇延恩村（南坑村 83、84 号）住宅房地产（以下简称“估价对象”）的市场价值进行了估价。

估价对象《不动产权证号》证号：浙（2019）临海市不动产权第 0056752 号，土地使用权面积 125.02 平方米；土地用途：住宅用地；土地使用权类型：农村宅基地；建筑面积 307.44 平方米。

估价目的：为估价委托人执行司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：二〇二二年六月二十二日（接受委托之日）。

价值类型：房地产市场价值。

根据《房地产估价规范》以及有关法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，按照严谨的估价程序，选用比较法，在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上，满足估价假设和限制条件下，确定价值时点的估价结果：总价 ¥83 万元，大写金额人民币捌拾叁万元整。

**特别说明：**本估价报告各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约。请报告使用人认真阅读，参考使用。

台州海创房地产资产评估有限公司

法定代表人：胡开车

二〇二二年七月五日



## 目 录

第一部分 估价师声明 .....	- 1 -
第二部分 估价假设和限制条件 .....	- 2 -
第三部分 估价结果报告 .....	- 4 -
一、估价委托人: .....	- 4 -
二、房地产估价机构: .....	- 4 -
三、估价目的: .....	- 4 -
四、估价对象: .....	- 4 -
五、价值时点: .....	- 6 -
六、价值类型: .....	- 6 -
七、估价原则: .....	- 6 -
八、估价依据: .....	- 7 -
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: .....	- 10 -
十三、估价作业期: .....	- 10 -
第四部分 附件 .....	- 11 -

## 第一部分 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到估价报告中已说明的估价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；

4. 注册估价师按照有关房地产估价标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语》的规定进行估价工作，撰写报告；

5. 注册房地产估价师在二〇二二年六月二十九日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 估价委托方提供了《不动产登记情况查询结果证明书》1646893994556\_\_1393BC1号，我公司对其进行了必要检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、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。

3. 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使用效益，并在未来能够得以持续使用。

4. 估价对象与其它生产要素相结合，能满足其法定剩余使用年限的正常使用要求，并得到有效合理使用。

5. 产权人拥有估价对象完全的产权权益，包括房屋所有权和国有土地使用权，但本报告披露的他项权利、规划限制和权利瑕疵等除外。

6. 本报告测算估价对象的房地产价值时，是以估价对象可在公开市场上自由转让为估价的假设前提条件。

### 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

估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑查封对房地产价值的影响。

### 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

本次报告无依据不足假设。

### 六、报告使用限制及特殊说明

(一)本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。即自二〇二二年七月五日至二〇二三年七月四日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(二)本次估价结果仅为估价委托人执行司法处置提供参考依据而评估房地产市场价格。超出此范围无效。

(三)本房地产估价报告的内容及估价结论等事宜，由台州海创房地产资产评估有限公司负责解释。未经台州海创房地产资产评估有限公司同意，不得向委托方和按规定应报送的有关部门外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

(四)估价对象在持续使用的前提条件下评估得出的评估结果。

(五)如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。

(六)快速变现等特殊交易方式，会受到短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响。

(七)估价对象交易过户涉及的税费主要有增值税及附加、个人所得税、交易手续费、契税、印花税等（以上费用以当地实际为准）。

### 第三部分 估价结果报告

#### 一、估价委托人：

委托人：台州市椒江区人民法院

联系人：周孟君

联系电话：0576-88108122

地址：台州市椒江区云西路 233 号

#### 二、房地产估价机构：

单位名称：台州海创房地产资产评估有限公司

法定代表人：胡开军

单位地址：临海市古城街道腊梅路 23 号

资质等级：贰级

证书编号：浙建房估证字(2010)001 号

资质证书有效期：2020 年 09 月 29 日至 2023 年 09 月 29 日

联系电话：0576-85300755

#### 三、估价目的：

为估价委托人执行司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

#### 四、估价对象：

##### (一)范围界定

本次估价对象位于 临海市涌泉镇延恩村（南坑村 83、84 号）住宅房地产，土地使用权面积 125.02 平方米；土地用途：住宅用地；土地使用权类型：农村宅基地；建筑面积 307.44 平方米，混合结构，财产范围包括建筑物（含固定装饰、装修）及占用范围的土地使用权，不包括动产及债权债务等其他财产或收益。

## (二)权益状况

不动产坐落	临海市涌泉镇延恩村（南坑村 83、84 号）		
不动产权证号	浙（2019）临海市不动产权第 0056752 号		
不动产单元号	331082110245JC00502F00010001		
权利人	冯米法		
土地使用权面积	125.02 平方米	土地使用权性质	集资土地
用途	住宅用地	建筑面积	307.44 平方米
权利性质	批准拨用	共有情况	共同共有
附记记事	/		

1. 他项权利状况：无。

2. 限制情况：司法限制，限制单位：台州市椒江区人民法院

登记日期 2022-3-11 查封文件编号：（2022）浙 1002 执 869 号。

3. 其他权益状况：无。

## (三)实物状况

根据委托方提供的资料和注册房地产估价师现场勘查，估价对象实物状况如下：

## 1. 土地实物情况

估价对象土地位于 临海市涌泉镇延恩村（南坑村 83、84 号）。土地使用权人为冯米法，土地使用权面积 125.02 平方米，用途：土地住宅用地；土地使用权类型：农村宅基地。宗地地势平坦，与周边道路齐平，宗地地形形状规则，地质坚实，承载力较好，地下水无污染，水文状况较好。开发程度为红线内外基础设施达到“五通一平”（通路、通给水、通排水、通电、通讯、土地平整）。

## 2. 建筑物实物状况：



估价对象为一幢混合结构 1-3 层住宅楼，建筑面积为 307.44 平方米。该房屋外墙面为墙砖饰面，内墙为混合砂浆粉刷涂料；防盗门；室内装修一般，地面装饰为地砖，设施设备均未搬移，尚在居住使用中，设施设备：水电卫畅通、设施齐全。周围环境：一般。

#### （四）区位状况

估价对象位于临海市涌泉镇延恩村（南坑村 83、84 号）。附近有龙德寺、临海市德哥桔场、忘不了观光采摘园等，周边配套服务设施主要有泰隆银行、涌泉中学等，配套设施一般。周边道路通达一般，出入主干道主要有台金高速、章溪线等；公交线路：临海 613 路、510 路。

#### 五、价值时点：

价值时点为房地产估价师现场实地查勘日：二〇二二年六月二十九日。

#### 六、价值类型：

价值类型：市场价值。

价值定义：估价对象经适当经营后，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。

价值内涵：估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含固定装修）、分摊的土地使用权，不包括动产及债权债务等其他财产或收益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为五通一平（路、上水、下水、电、讯、土地平整）。

#### 七、估价原则：

本次估价遵循以下原则：

（一）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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

(五)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。

## 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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
4. 《中华人民共和国民法典》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《民事诉讼法》；
7. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》；
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（试行）》；
9. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
10. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中关于拍卖、变卖财产的规定》。

## (二)技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50839—2013）；
3. 《浙江省房地产估价技术指引第1号》。

## (三)地方有关部门颁布的法规及相关文件

《2010年浙江省建筑工程预算定额》等文件；

## (四)估价委托人提供的相关资料：

1. 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199号；
2. 台州市人民政府行政服务中心《不动产登记情况查询结果证明书》编号：1646893994556\_\_1393BC1号；
3. 《台州市椒江区人民法院执行裁定书》（2022）浙1002执869号之一

(五)注册房地产估价师掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

## 九、估价方法：

根据《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等估价方法。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再开发潜力的房地产估价；基准地价修正法适用政府或有关部门已公布基准地价的区域的房地产估价。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，减去折

旧，得到估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

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


比较法：是指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。

根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对邻近地区市场状况的调查和对评估价对象的实地勘察，并遵照房地产市场价格评估的确定原则，选取比较法求取房地产整体价值，利用成本法求取建筑物的价值，再用房地产整体价值扣减建筑物的价值得到建筑物所占用土地的价值。

## 十、估价结果：

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选用比较法进行了专业测算，在认真分析现有资料的基础上，综合考虑了影响房地产的各项因素，得出了估价对象的市场价值，则估价对象 临海市涌泉镇延恩村（南坑村 83、84 号）住宅房地产在价值时点二〇二二年六月二十二日，在假设和限制条件下的市场价值：总价 **¥83 万元**，大写金额人民币捌拾叁万元整。

## 十一、注册房地产估价师：

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
张 杰	4220040157		2022年7月5日

胡俊忠	4220090003	 <p>台州海创房地产评估有限公司 注册房地产估价师 注册号 4220090003 胡俊忠 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发</p>	2022年7月5日
-----	------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

十二、实地查勘期：

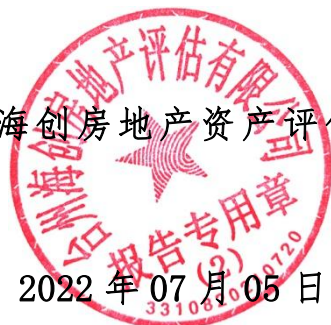
二〇二二年六月二十九日

十三、估价作业期：

二〇二二年六月二十二日至二〇二二年七月五日

司

台州海创房地产资产评估有限公司



2022年07月05日

## 第四部分 附件

附件一：估价对象位置图

附件二：估价对象照片

附件三：《司法评估委托书》复印件

附件四：《司法执行裁定书》复印件

附件五：《不动产登记中心不动产档案证明》

附件六：估价机构营业执照复印件

附件七：估价机构备案证书复印件

附件八：估价机构资信等级证书复印件

附件九：房地产估价师注册证书复印件



# 不动产信息查询记录



查档编号 1646893994556\_1393BC1

依台州市椒江区人 的申请, 经查询不动产登记信息平台, 结果如下:

被查询人	姓名	冯米法	证件号	
本次不动产信息查询共 1 记录, 详细记录如下表:				
不 动 产 状 况	房1 坐落	临海市涌泉镇延恩村(南坑村83、84号)		
	不动产单元号	331082110245JC00502F00010001		
	权利人	冯米法		
	证件号			
	省编号	BDC3310821201937744812		
	产权证号	浙(2019)临海市不动产权第0056752号		
	用途	住宅	面积	307.44
	共有情况	共同共有	登记时间	2019-09-18 10:26:44
	权利性质	批准拨用		
	使用期限	-		
抵押状况				
查封状况				

查询结果仅供法院作为线索信息参考

