

房地产估价报告

估价项目名称：*所有的位于鳌江镇曙光南路148号泰宇花苑15
幢1单元602室住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：浙江省平阳县人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司温州分公司

注册房地产估价师：刘娇（注册号：3220120125）

刘丹娟（注册号：3320200036）

估价报告出具日期：2022年9月7日

估价报告编号：中证温州（鉴）估字（2022）第016号

致估价委托人函

浙江省平阳县人民法院：

受贵院委托，我公司对*所有的位于鳌江镇曙光南路148号泰宇花苑15幢1单元602室【建筑面积273.94平方米，土地使用权面积：未知】住宅用途房地产进行市场价值评估，估价目的是为法院办理案件提供房地产市场价值参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）以及房地产估价的相关法律、法规，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法、收益法，经过计算，结合估价经验，发表公允的估价意见：

估价对象在价值时点2022年9月2日评估的市场价值为：

评 估 总 价：人民币98.62万元整

评 估 单 价：人民币3600元/平方米

大 写 金 额：人民币玖拾捌万陆仟贰佰元整

特别提示：1、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。
2、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司温州分公司

2022年9月7日



目 录

一、注册房地产估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	4
三、估价结果报告	7
1、 估价委托人	7
2、 房地产估价机构	7
3、 估价目的	7
4、 估价对象	7
5、 价值时点	8
6、 价值类型	8
7、 估价依据	9
8、 估价原则	1 0
9、 估价方法	1 1
10、 估价结果	1 1
11、 注册房地产估价师	8
12、 实地查勘期	9
13、 估价作业期	9
四、附 件	
1、 司法评估委托书复印件	
2、 估价对象位置图	
3、 估价对象照片	
4、 不动产登记信息文件的复印件	
5、 房地产估价机构营业执照复印件	
6、 房地产估价机构资质证书复印件	
7、 注册房地产估价师注册证书复印件	

注册房地产估价师声明

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 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、参加估价的注册房地产估价师于2022年9月6日已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方须对资料的真实性负责。
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。
- 9、本报告仅对估价对象价格作出合理估测，不作为其权属确认依据。
- 10、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本评估机构保留报告解释权。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘娇	3220120125		
刘丹娟	3320200036		

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的不动产登记信息，我们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，假定估价委托人提供的资料合法、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；

4. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(二) 特殊类假设

1. 【未定事项假设】

无未定事项假设。

2. 【背离事实假设】

无背离事实假设。

3. 【不相一致假设】

无不相一致假设。

4. 【依据不足假设】

无依据不足假设。

二、估价的限制条件

(1) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即从2022年9月7日至2023年9月6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。

(2) 估价结果为市场价值，未考虑快速变现等处理方式带来的影响。

(3) 本估价报告评估结果按照评估目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(4) 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并在相关管理部门检查或司法部门查阅时提供。

(5) 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，亦不得以其他方式公开发表。

(6) 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

估价结果报告

一、估价委托人

浙江省平阳县人民法院

二、房地产估价机构

名称：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

地址：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场3幢1403-1406室

资质等级：一级

证书号码：苏建房估证备（壹）南京00055

分支机构名称：中证房地产评估造价集团有限公司温州分公司

地址：平阳县鳌江镇园林东路43号

分支机构备案证书编号：浙房估备[2017]012号

三、估价目的

为法院办理案件提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）评估范围界定

估价对象位于鳌江镇曙光南路148号泰宇花苑15幢1单元602室，建筑总面积为273.94平方米，土地总面积：未知，本次估价范围包括估价对象土地使用权、房屋建筑物及室内装饰装修。

（二）估价对象区域状况

估价对象房屋位于鳌江镇南面，其小区所在四至为：东近区间道路，南近民房，西近曙光南路，北近通城路。周围道路、供水、排水、供电、通信、有线电视等基础设施良好；教育、医疗卫生、社区服务、金融邮电、市政公用和行政管理等设施较好，区域状况良好。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况描述：估价对象宗地红线内外六通，宗地内一平，地块为规则形状，地块平整，地势平缓，自然排水状况良好。土壤无污染，地质水文条件一般，土

地承载能力一般，无不良地质现象，基础设施较齐备。

2、建筑物实物状况描述：估价对象位于鳌江镇曙光南路148号泰宇花苑15幢1单元602室，总层数7层，委估物位于第6，跃层，建筑结构：钢混，建成年份2006年，房屋用途：住宅，建筑总面积：273.94平方米。估价对象平面布局为一梯两户，入户为防盗门，室内地面为水泥地面，墙壁刷白，天花板刷白，装修情况：毛坯。

（四）估价对象权属状况：

土地权益状况

权证号（证明号）	浙（2021）平阳县不动产权第0012617号				
土地使用权人	*				
坐落	鳌江镇曙光南路148号泰宇花苑15幢1单元602室				
权利状况		使用权面积	/	地类（用途）	城镇住宅用地
权利性质	商品房	终止日期	2071年12月29日	登记日期	/

房屋权益状况

权证号（证明号）	浙（2021）平阳县不动产权第0012617号				
房屋所有权人	*				
坐落	鳌江镇曙光南路148号泰宇花苑15幢1单元602室				
建成年份	2006	建筑面积	273.94平方米	规划用途	住宅
建筑结构	钢混	总层数	7	所在层数	6，跃层
登记日期	2021年04月16日				

五、价值时点

2022年9月2日（法院委托之日）。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在价值时点现状利用条件下的房地产公开市场价值。

公开市场是指该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格。

七、估价依据

（一）国家和地方的法律、法规

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行。）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，自2007年8月30日起施行。）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，自2004年8月28日起施行。）

4、《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行。）

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第055号，自1990年5月19日起施行。）

6、《司法鉴定程序通则》（司法部令第198.99号，2016年05月01日施行。）

7、《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第059号，2013年1月1日施行。）

8、《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》（法释[2004]16号，2005年1月1日起施行。）

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号，2009年11月20日起施行。）

（二）估价技术规程及文件

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）

3、《房屋完损等级评定标准》（城住字【1984】第278号）

（三）委托方提供的资料

1、《司法委托评估书》

2、不动产登记信息的复印件

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1、估价人员现场勘察和搜集的资料

2、房地产市场信息和交易资料

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

(一) 客观、独立、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。

(二) 合法原则

合法原则是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。房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

(三) 价值时点原则

价值时点原则是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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。

(四) 替代原则

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。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

(五) 最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是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，包括最佳用途、规模、档次等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法以及基准地价修正法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等适当选择。

（一）估价思路

根据本次评估的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，经过反复研究决定，决定采用比较法、收益法对估价对象进行评估，确定估价对象的最终评估价值。

（二）方法定义

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的价值或价格的方法。

收益法是根据估价对象在未来可使用年限内使用过程中获得净收益的能力，采用适当的资本化率将估价对象在未来可使用年限内各年的净收益进行折现后累加确定估价对象在价值时点的价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）以及房地产估价的相关法律、法规，在认真分析现有资料的基础上，经过计算，结合估价经验，发表公允的估价意见：

估价对象鳌江镇曙光南路148号泰宇花苑15幢1单元602室房地产在价值时点2022年9月2日评估市场价值为：

评 估 总 价：人民币98.62万元整

评 估 单 价：人民币3600元/平方米

大 写 金 额：人民币玖拾捌万陆仟贰佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

刘娇	3220120125		
刘丹娟	3320200036		

十二、实地查勘期

2022年9月6日

十三、估价作业期

2022年9月2日至2022年9月7日。

附 件

- 1、司法评估委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象照片
- 4、不动产登记信息的复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件