
地 址：温州市鹿城区市府路新益大厦 1 幢 601 室
Tel / Fax: 0577-89992515 89992516 89992517

房地产估价报告

估价报告编号：温佳房估[2022]第 F011-1010 号

估价项目名称：戴岩顺位于台州市云顶佳苑雅园 10 幢 202 室

住宅房地产市场价格评估

估价委托人：浙江省泰顺县人民法院

房地产估价机构：温州百佳房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：贾曼希（注册号：3320180031）

徐胜哲（注册号：3320200035）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 10 日

致估价委托人函

浙江省泰顺县人民法院：

承蒙贵院委托，本机构按照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，根据估价目的，遵循独立、客观、公正等原则，依照相关程序，选择适当的价值类型，运用科学的方法，对位于台州市云顶佳苑雅园 10 幢 202 室的房地产进行了评估，现报告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：位于台州市云顶佳苑雅园 10 幢 202 室住宅房地产；包括土地使用权、地上建筑物以及室内装饰装修，但不包括室内可移动的家具、电器等。根据《不动产信息查询记录》（查档编号：1657703808606-1338B3B）记载，产权证号：浙（2021）台州市不动产权第 0001817 号，房屋坐落于台州市云顶佳苑雅园 10 幢 202 室；所有权人为戴岩顺，建筑面积：150.44 平方米；用途：住宅；权利性质：出让；使用期限：2071 年 12 月 05 日。

3、价值时点：2022 年 09 月 26 日（实地查勘完成之日）

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法、收益法

6、估价结果：估价对象市场价值评估总价 197 万元（取整精确至万位），大写人民币壹佰玖拾柒万元整，折合建筑面积单价 13100 元/m²。

7、特别提示:

(1) 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。

(2) 本估价对象交易税费负担情况按照法律法规规定, 转让人和买受人各自负担。

温州百佳房地产土地评估有限公司

法定代表人: 苏志朗

二〇二二年十月十日

目 录

致估价委托人函	1
第一部分 估价师声明	5
第二部分 估价假设和限制条件	6
第三部分 估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
第四部分 附 件	15
一、《浙江省泰顺县人民法院价格评估委托函》（复印件）；	15
二、估价对象位置图；	15

三、 估价对象实景照片；	15
四、 《不动产信息查询记录》（复印件）；	15
五、 《估价机构备案证书》（复印件）；	15
六、 《估价机构营业执照》（复印件）；	15
七、 注册房地产估价师资格证书（复印件）。	15

第一部分 估价师声明

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，也对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《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）等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师于实地查勘期对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地查勘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，依据估价委托人提供的资料进行估价。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重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
贾曼希	3320180031	
徐胜哲	3320200035	

第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设上述权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对估价对象房屋安全、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，假设估价对象是安全的。

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效益，并在未来得以持续。

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。

5、本报告测算估价对象的房地产市场价格时，是以估价对象的现状用途（与法定用途一致）为设定用途进行估价的，并以估价对象持续、有效、正常运营且可在公开市场上自由转让为估价的假设前提。

6、假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地勘查完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象虽已查封并进入司法拍卖程序，但鉴于本次估价目的及《房地

产估价规范》对司法拍卖估价的有关规定，本次估价假设估价对象未被查封、未设立担保物权、无其他优先受偿权。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、估价报告以有效期内估价对象的质量、用途不发生变化为前提，如遇国家政策、经济环境及其他不可抗力等因素对估价对象产生明显影响时，本估价结果需作调整。

2、本估价报告仅适用于本次估价目的，对于其他估价目的，该估价结果无效。

3、未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、当事人或利害关系人对本评估报告结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过浙江省泰顺县人民法院向我公司书面提出。

5、本估价报告的有效期为自估价报告出具日期起一年（2022年10月10日至2023年10月09日）。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：浙江省泰顺县人民法院

地址：泰顺县罗阳镇泰庆北路 440 号

联系人：王如帆

联系电话：0577-67568069

二、房地产估价机构

机构名称：温州百佳房地产土地评估有限公司

住所：温州市市府路新益大厦 1 幢 601 室

法定代表人：苏志朗

备案等级：二级

备案证书编号：浙建房估证字【2006】026 号

备案证书有效期：2021 年 11 月 22 日至 2024 年 10 月 20 日

统一社会信用代码：9133030279335676XN

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象财产范围：

本次估价范围为戴岩顺位于台州市云顶佳苑雅园 10 幢 202 室住宅房地产；包括土地使用权、地上建筑物以及室内装饰装修，但不包括室内可移动的家具、电器等。

2、土地基本状况:

(1) 权属: 权利类型为国有建设用地使用权;

(2) 使用权终止日期: 2071年12月05日;

(3) 四至: 东临白云飞瀑公园, 南临泾云路, 西临白云山中路, 北临白云飞瀑公园。

(4) 形状: 规则多边形。

(5) 开发程度: 宗地红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯), 红线内“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯)并已有建筑物。

3、建筑物基本状况:

(1) 建筑规模: 建筑面积150.44平方米, 总楼层: 十二层, 估价对象位于第二层。

(2) 权属: 权利人为戴岩顺。

(3) 设施设备: 水、电、卫、通讯齐全, 总体维护较好。

(4) 装饰装修: 建筑物外墙为米白色涂料和砖红色石材、铝合金门窗; 估价对象室内地面为地板和地砖, 墙面为墙纸和护墙板, 顶部有吊顶, 整体装修为普通装修。

(5) 新旧程度: 八成新。

4、估价对象权属状况:

根据估价委托人提供的《不动产信息查询记录》(编号: 查档编号: 1657703808606_1338B3B)记载, 估价对象不动产状况如下:

房屋所有权人	戴岩顺		
产权证号	浙(2021)台州市不动产权第0001817号		
坐落	台州市云顶佳苑雅园10幢202室		
用途	住宅		
土地使用期限	2071年12月05日		
房屋状况	建筑面积(m ²)	所在层/总层数	共有情况
	150.44	2/12	单独所有

(2) 他项权利状况、出租或占用情况、其他特殊情况

估价对象虽已查封并进入司法拍卖程序，但鉴于本次估价目的及《房地产估价规范》对司法拍卖估价的有关规定，本次估价假设估价对象未设立抵押权、无其他优先受偿权、未被查封。估价对象无特别的土地使用管制情况。

五、价值时点

根据实地查勘完成之日确定本次估价的时点为2022年09月26日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型是：估价对象的房地产市场价格。

市场价值是指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

本报告遵循房地产估价的独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则以及最高最佳利用原则。

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：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化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1、国家颁布的法律、法规及相关文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年08月26日第三次修正）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年08月26日第三次修正）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，自2019年4月23日起施行）；

(5) 《中华人民共和国拍卖法》；

(6) 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）。

2、本次估价依据的国家层面技术规范、指导意见及标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3、本次估价依据的地方行业协会估价技术指引

- (1) 关于发布《浙江省房地产估价技术指引》第1号的通知（浙估协（2016）46号）；
- (2) 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》；
- (3) 《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》（浙估协（2020）22号）。

4、估价委托人提供的房地产权属证明等有关资料

- (1) 《浙江省泰顺县人民法院价格评估委托函》（（2022）浙泰法委评53号）；
- (2) 《不动产信息查询记录》（查档编号：1657703808606-1338B3B）。

5、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，对估价对象周边同类性质的房地产市场进行调查之后，结合估价对象的实际，决定选取比较法和成本法作为估价方法。

估价对象住宅用房，经调查在价值时点时估价对象所在区域内类似房地产数量较多且有交易，可采用比较法。其同类房地产通常有租金等经济收入，可采用收益法。综上分析，本次估价采用比较法与收益法对其进行评估。

(1) 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

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
贾曼希	3320180031	
徐胜哲	3320200035	

十二、实地查勘期

2022年09月26日至2022年09月26日

十三、估价作业期

2022年09月26日至2022年10月10日

第四部分 附件

- 一、《浙江省泰顺县人民法院价格评估委托函》（复印件）；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象实景照片；
- 四、《不动产信息查询记录》（复印件）；
- 五、《估价机构备案证书》（复印件）；
- 六、《估价机构营业执照》（复印件）；
- 七、注册房地产估价师资格证书（复印件）。