

# 房地产估价报告

项目名称：郑月贤、林在梨所有的坐落于大安乡柳絮路 21 号住宅房地  
产市场价值评估

委 托 人：浙江省泰顺县人民法院

估价机构：温州乾宏房地产评估有限公司

注册房地产估价师：徐宝护（注册号：3320150076）

刘妙阳（注册号：3320120078）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 16 日

估价报告编号：温乾（司估）字[2022]第 008 号

## 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，对郑月贤、林在梨所有的坐落于大安乡柳絮路 21 号的房地产进行了评估，现报告如下：

一、估价目的：为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象：郑月贤、林在梨所有的坐落于大安乡柳絮路 21 号的房地产；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。土地使用权面积 56 m<sup>2</sup>，土地用途为农村宅基地，权利性质为批准拨用，权利类型为宅基地使用权；房屋建筑面积 272.28 m<sup>2</sup>，房屋用途住宅，权利性质为自建房。

三、价值时点：二〇二二年九月十五日（实地查勘之日）

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：采用比较法评估。

六、估价结果：估价对象在价值时点的房地产市场价值为**¥43 万元**，**大写金额人民币肆拾叁万元整**，折合建筑面积单价为 1579 元/平方米

七、特别提示：

1、考虑拍卖或变卖时价格受处置时间、方式、税费、购买人心理和市场环境等因素的影响，建议估价对象快速变现价值低于市场价值。

2、本次估价结果未考虑估价对象后期处置和过户过程中所产生的一切费用及税费，如：拍卖佣金、办理《不动产权证书》所需要的费用及税费等。

3、本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如但不限于：墙

地面铺砖、地板、乳胶漆，吊顶，固定橱柜、衣柜等）；但未考虑房屋室内可移动的设施、设备、家具及家电的价值。

温州乾宏房地产评估有限公司

法定代表人：刘妙阳

二〇二二年九月十六日

以上内容均摘自估价报告书正文，欲详细了解本次估价全面情况，请认真阅读本估价报告书全文。

## 目录

第一部分：注册房地产估价师声明 .....	4
第二部分：估价假设和限制条件 .....	5
一、估价的假设条件 .....	5
二、报告的使用限制条件 .....	6
第三部分：估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、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 .....	11
十、估价结果 .....	12
十一、估价人员签章 .....	12
十二、实地查勘期 .....	12
十三、估价作业日期 .....	13
第四部分：附件 .....	13

## 第一部分：注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

一、我们对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、在估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本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或偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及房地产相关专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师于 2022 年 9 月 15 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并以实地查勘日 2022 年 9 月 15 日作为本次价值时点。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

七、本估价报告须经注册房地产估价师签字、盖章后方能生效。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
徐宝护	3320150076	
刘妙阳	3320120078	

## 第二部分：估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### （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值时，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

本次估价无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

1、估价结果是为司法处置（诉讼）提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、本次评估的市场价值是假设估价对象为正常的房地产市场价格，不考虑估价对象原有的担保物权、租赁权、其他优先受偿权及查封因素等相关权利限制因素，不考虑处置估价对象时所需支付的额外相关费用。

（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

本次估价无依据不足。

**二、报告的使用限制条件**

（一）本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

（二）本次估价结果是以现场查勘日估价人员所见现状下的估价结论，如此后该房地产实物及权益状况发生变化，并对估价结果有重大影响应重新委托评估。

（三）本报告估价结果仅为本次估价目的提供价格依据，不具有其它效用。本报告必须完整使用方为有效，仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（四）本报告仅供法院为司法处置（诉讼）提供参考依据，非为法律规定的情况，未

经本机构许可，不得提供给上述以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。本公司不承担法院以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

（五）本次估价结果为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。报告使用方应合理使用评估价值，超出此使用范围本报告无效。

（六）若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

（七）本估价报告的有效期自报告出具之日起壹年内有效。



## 第三部分：估价结果报告

### 一、估价委托人

委托单位：浙江省泰顺县人民法院

联系人：王如帆

联系电话：0577-67568069

### 二、估价机构

机构名称：温州乾宏房地产评估有限公司

法定代表人：刘妙阳

住 所：浙江省温州市平阳县昆阳镇雅河北路（温州第二井巷工程公司 9 楼）

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2010]005 号

有效期限：2020 年 4 月 20 日至 2023 年 4 月 20 日

统一社会信用代码：9133001669129895XW

### 三、估价目的

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

（一）估价对象财产范围界定：本次估价范围为郑月贤、林在梨所有的坐落于大安市柳絮路 21 号的房地产，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。

（二）土地基本状况

1、土地使用权面积：56 平方米。

2、用途：农村宅基地。

3、权属：权利类型为宅基地使用权，权利人为郑月贤、林在梨；权利性质为批准拨

用。

4、四至：东临房屋，南临道坦，西临房屋，北临柳絮路。

5、形状：规则四边形。

6、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。

（三）建筑物基本状况

1、建筑规模：房屋建筑面积 272.28 平方米，总层数 5 层，估价对象位于 1-5 层。

2、建筑结构：混合。

3、设施设备：水、电、通讯齐全，总体维护良好。

4、装饰装修：建筑物外墙为涂料、铝合金门窗；估价对象室内为中档装修。

5、新旧程度：成新率约为 90%。

（四）估价对象权属状况

（1）房地产登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》(浙（2019）泰顺县不动产权第 0001068 号)，

估价对象不动产登记状况如下：

权利人	林在梨、郑月贤
共有情况	共同共有
坐落	大安乡柳絮路 21 号
不动产单元号	330329009032JC00868F00010001
权利类型	宅基地使用权/房屋所有权
权利性质	批准拨用/自建房
用途	农村宅基地/住宅
面积	土地使用权面积 56 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 272.28 m <sup>2</sup>

建筑结构	混合	设计用途	住宅
地上总层数	5	所在层次	1-5

## (2) 他项权利状况、使用情况及其他特殊情况

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，也未设立地役权，未列入征收、征用范围。根据注册房地产估价师实地查勘了解的情况，估价对象现处于正常使用状态。

## 五、价值时点

二〇二二年九月十五日（现场查勘日）

## 六、价值类型

本次估价采用市场价值。

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

（一）独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则：应以估价对象的合法使用、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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳使用原则：在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

(四) 价值时点原则：估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(五) 替代原则：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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

## 八、估价依据

(一) 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国资产评估法》；

(二) 《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》、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法评估管理规定〉细则（试行）》；

(三) 国家、省、市有关房地产评估以及相关的法律、法规；

(四) 中华人民共和国《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(五) 房地产权属证明（复印件）、《浙江省泰顺县人民法院价格评估委托函》及委托方提供的其他相关资料；

(六) 本公司掌握的有关类似房地产交易资料和估价人员实地勘查、调查获得的资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种估价方法。比较法适用于估价对象的同类房地产有较多交易的房地产估价。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的房地产估价。成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的；或估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价。假设开发法适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以

外的方法测算的房地产估价。

估价人员深入细致的分析了项目的特点和实际情况，并研究了估价委托人提供的及本公司掌握的资料，在实地查勘和市场调研的基础上认为：由于估价对象为住宅房地产，于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；根据估价目的，结合估价对象之现状特点，确定本次估价采用比较法。

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。

## 十、估价结果

八、估价人员根据估价对象房地产特点及估价目的，本着客观、公正、公平的原则，按照规定的必要程序，经过实地查勘和市场调查，在充分了解当地房地产市场状况和相关资料的基础上，采用比较法进行分析、测算和判断，并结合估价人员经验，考虑影响房地产价格的各项因素，最后确定本次评估郑月贤、林在梨所有的坐落于大安乡柳絮路21号的住宅房地产在价值时点二〇二二年九月十五日的估价结果为：**¥43万元，大写金额人民币肆拾叁万元整，折合建筑面积单价为1579元/平方米。**

## 十一、估价人员签章

姓名	注册号	签名
徐宝护	3320150076	
刘妙阳	3320120078	

## 十二、实地查勘期

估价人员于 2022 年 9 月 15 日对估价对象进行了现场查勘。

## 十三、估价作业日期

2022 年 8 月 31 日至 2022 年 9 月 16 日。

## 第四部分：附件

- 一、 估价对象位置图及现场勘查照片
- 二、 房地产权属证明（复印件）
- 三、 《浙江省泰顺县人民法院价格评估委托函》（复印件）
- 四、 《估价机构营业执照》（复印件）
- 五、 《房地产估价机构备案证书》（复印件）
- 六、 《房地产估价师注册证书》（复印件）

## 估价对象位置图





## 估价对象现场勘查照片

