

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路 101 号

## 房地产估价报告

估价项目名称：位于温岭市箬横镇马桥小区星都家园 A 幢 1 号的  
房地产司法鉴定评估

委 估 方：台州市椒江区人民法院

估 价 方：台州市龙泰房地产评估有限公司

估 价 人 员：李 英 洪金春

估价作业日期：2022 年 9 月 13 日至 2022 年 10 月 9 日

估价报告编号：台龙泰估字（2022）第 01111F 号

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路101号 电话：

## 第一部分 致委托方函

台州市椒江区人民法院：

受贵院委托，对贵院受理的申请执行人温州银行股份有限公司台州分行与被执行人朱斌因金融借款一案，因案件审理需要对本案中涉及的位于温岭市箬横镇马桥小区星都家园A幢1号房地产（以下简称估价对象）进行价值评估。接受委托后，我公司委派房地产估价师会同贵单位相关人员对上述估价对象进行了市场调查和现场勘察，收集了估价相关资料。

估价目的：为委托方办理司法案件提供参考依据而评估房地产现时价值。

估价对象：具体为委托方提供的证明编号：1658290626990\_1393BC1号《不动产信息查询记录》，建筑面积为188.71平方米；土地性质为国有出让。包括与估价对象房产不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施，不包括动产、可移动物品、可拆装饰物、债权、债务、特许经营权等其他资产。

价值时点：2022年9月13日（实地查勘之日）。

价值类型：房地产市场价值。

估价结果：评估人员根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料的基础上，选用市场比较法和收益法，并结合房地产估价经验和对影响项目价

## 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路101号 电话：

值因素的分析基础上，满足估价的假设和限制条件及报告使用说明下，根据测算，确定价值时点2022年9月13日的房地产司法评估价值取整为：人民币235万元，大写：贰佰叁拾伍万元整。其中A幢1号房地产估值2347175.00元，房产单价约12438.00元/平方米；家具、电器估值3527.00元。

特此函告！



台州市龙泰房地产评估有限公司

法定代表人：储军



二〇二二年十月九日

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路101号 电话：

## 第二部分 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《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、我们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了重要专业帮助。
- 7、估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。如估价对象范围及内容发生调整，本报告估价结果应作相应调整及至重新估价。

姓 名                  房地产估价师注册证书号                  签 章

李 英                  3320200167



洪金春                  3320150035



温岭市箬横镇马桥小区星都家园 A 幢 1 号的房地产评估

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路101号 电话：

## 第三部分 估价的假设与限制条件

### 一、估价的假设条件

- 1、假设估价对象在价值时点达到最佳合法使用状态。
- 2、假设估价对象房地产权属关系没有异议。
- 3、假设估价对象房地产本身不存在质量问题
- 4、假设房地产市场在本估价报告估价作业期内不发生较大的变化。
- 5、假设估价对象房地产在本估价报告的价值时点不遭受重大损失。
- 6、假设估价对象房地产在价值时点状况与现场勘察状况一致。

### 二、估价应用的限制条件

1、本报告估价结果仅为委托方办理案件时提供价值参考依据，不得作其他用途。

2、估价对象的合法产权的建筑面积以《不动产信息查询记录》上记载的为准，若与房产发证时建筑面积不相符，应作相应调整。

3、本报告评估结果是在综合分析价值时点的房地产状况、估价对象的区域环境等因素确定的合理价值，因此本评估结果仅适用于本次估价目的及价值时点的评估价格，未考虑价值时点后市场及环境等因素的变化对本报告评估结果的影响。

4、本报告估价结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力的影响。考虑到特殊交易方式对评估结论的影响。

5、本报告估价人员仅对估价对象进行了一般性的勘察，并未对其结构、设备、装修等及内在质量进行测试，故不能确定其有无内

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路101号 电话：

部缺陷。

## 三、估价报告使用注意事项

1、本报告价值时点为2022年9月13日。评估结果自评估报告出具之日起有效期为一年，超过期限本报告无效。

2、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立。在正常情况下本房地产估价报告在有效期内使用，同时在报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

3、本报告评估结果为估价对象在司法处置条件下的房地产现时价格。报告使用者应注意估价对象假定在价值时点强制处分时，因产生的手续费、税费、拍卖佣金以及竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素。

4、本次估价报告计算过程中总价取整数和单价小数点后两位，单价乘建筑面积后所有结果和总价有微小差别，以总价为准。

5、本估价报告需经本所盖章及至少两名专职注册房地产估价师签字盖章后有效，对于未经我公司盖章及本次房地产估价师签字的报告或复印件均为无效报告，我公司不承担任何责任。报告解释权为本评估机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路 101 号 电话：

## 第四部分 估价结果报告

### 一、委托方：

单位名称：台州市椒江区人民法院

联系人：周孟君

联系电话：0576-88108122

### 二、估价方：

机构名称：台州市龙泰房地产评估有限公司

资质证书编号：浙建住房许【2008】012 号

资质等级：贰级

法人代表：储军

联系电话：0576-88222209

机构地址：台州市椒江区新德北路 101 号

### 三、估价对象概括：

估价对象位于温岭市箬横镇马桥小区星都家园 A 幢 1 号，小区南临兴箬路，东至朝西路，北至联城东路，西至木城南路；周边有鑫日苑、联城小区等；该区域地理位置优越，交通比较便捷；公共设施完善；当前该区域人员相对集聚。

#### 1、估价对象范围界定：

估价对象是位于温岭市箬横镇马桥小区星都家园 A 幢 1 号的房地产，根据委托方提供的证明编号：1658290626990\_1393BC1 号《不动产信息查询记录》，建筑面积为 188.71 平方米；土地性质为国有出

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路101号 电话：

让，使用期限至2072年8月8日，土地面积不详；权利人朱斌、毛共同共有。

## 2、估价房屋实体状况：

估价对象为混合结构楼房，房屋所在楼层为1-3层，建筑面积为188.71平方米，房地产用途为住宅。梁、柱、砖墙承重；四周围护墙完好；外墙贴条形砖；经实地查勘，估价对象地下车库地面与墙面均为抛光砖，天棚乳胶漆；一层地面、墙面抛光砖，天棚吊顶，北侧阳光房；二层天棚吊顶，前间地面抛光砖，后间实木地板，墙面墙纸；三层天棚吊顶，实木地板，墙面墙纸，卫生间墙面部分磁砖，地面地砖；顶层露台阳光棚；整体通风采光较好，维护状况一般。

四、估价目的：为委托方办理司法案件提供参考依据而评估房地产现时价值。

五、价值时点：2022年9月13日

六、价值定义：评估估价对象的市场价值。

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、估价依据：

### （一）法律、法规、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》；



## 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路 101 号 电话：

- 4、《中华人民共和国担保法》；
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号）；
- 7、建设工程造价信息；
- 8、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）；

### （二）委托方提供的相关资料

- 1、委托方提供的（2022）台椒法委评第 280 号司法评估委托书；
- 2、委托方提供的（2022）浙 1002 执 2685 号之一执行裁定书；
- 3、委托方提供的证明编号：1658290626990\_1393BC1 号《不动产信息查询记录》复印件；

### （三）估价方收集的资料

- 1、现场勘查资料
- 2、现场影像资料
- 3、市场调查资料
- 4、我公司数据库资料

## 八、评估原则：

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

（一）、合法原则：遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路101号 电话：

(二)、最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

(三)、替代原则：遵循替代原则，要求估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。

(四)、价值时点原则：遵循价值时点原则，要求估价结果应是价值时点的客观合理价格或正常价值。

## 九、估价方法：

估价人员对估价对象有关文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，考虑估价对象的实际情况，根据现有掌握的资料和估价目的的要求，决定采用市场比较法和收益法对估价对象房地产进行评估。

市场比较法是通过选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

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。

计算过程如下：

1、A幢1号房产估值：2347175.00元

2、家具、电器估值：3527.00元；

项目名称	型号规格	数量	单位	单价(元)	成新折旧(%)	评估价值(元)
木浴桶		1	只	1300	20	260
大理石洗衣槽		1	只	280	80	224
整体衣柜		1	只	4500	20	900
电蒸箱	方太	1	台	4500	25	1125
消毒柜	樱花	1	只	580	10	58

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路 101 号 电话：

油烟机	樱花	1	只	1500	10	150
煤气灶	迅达	1	台	500	10	50
布艺沙发		1	套	3800	20	760
合计	----	----	----	----	----	3527

3、估价对象价值=A幢1号房产估值+家具、电器估值

=2347175元+3527元

=235万元（取整）

## 十、估价结果：

根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合房地产估价经验和影响估价对象价格因素的分析综合得出评估对象在价值时点2022年9月13日的价值（人民币）为：

评估对象总价：2350000.00元（取整）

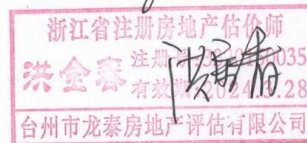
人民币（大写）：贰佰叁拾伍万元整

## 十一、估价人员：

姓名 房地产估价师注册证书号

李英 3320200167

洪金春 3320150035



## 十二、估价作业日期：

2022年9月13日至2022年10月9日

## 十三、估价报告的应用有效期

自本估价期日之日起壹年内有效，即有效期为2022年10月9

温岭市箬横镇马桥小区星都家园A幢1号的房地产评估

# 台州市龙泰房地产评估有限公司

地址：台州市椒江区新德北路 101 号 电话：

日至 2023 年 10 月 8 日。

台州市龙泰房地产评估有限公司



附件

- 1、估价对象勘察照片复印件；
- 2、委托方提供的（2022）台椒法委评第 280 号司法评估委托书；
- 3、委托方提供的（2022）浙 1002 执 2685 号之一执行裁定书；
- 4、估价对象位置示意图；
- 5、委托方提供的证明编号：1658290626990\_1393BC1 号《不动产信息查询记录》复印件；
- 6、现场查勘表复印件；
- 7、《房地产评估机构营业执照》复印件；
- 8、《房地产价格评估机构资质证书》复印件；
- 9、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件。

台州市椒江区人民法院  
执行裁定书

(2022)浙1002执2685号之一

申请执行人：温州银行股份有限公司台州分行，

负责人：李

被执行人：朱斌，男，

本院依据已经发生法律效力的(2022)浙1002民初2527号民事判决书，于2022年7月19日向被执行人朱斌发出执行通知书，责令被执行人朱斌支付借款本金250000元及利息、罚息、复利，并负担案件受理费2569元、保全费1800元、执行费3765元。

本院于2022年7月19日作出(2022)浙1002执2685号执行裁定书，查封了被执行人朱斌与第三人毛 名下坐落于箬横镇马桥小区星都家园A幢1号不动产。但被执行人至今未履行完毕生效法律文书确定的义务。经查，上述不动产登记在朱斌与第三人毛 名下，被执行人朱斌依法享有该不动产的一半份额。因该共有不动产无法进行实物分割处置，本院将直接执行处分该共有不动产，但应为案外人毛 保留该房地产变价款中的一半

份额，案外人毛 在该不动产拍卖变卖时亦享有优先购买权。  
依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条规定，裁定如下：

拍卖被执行人朱斌与第三人毛 名下坐落于箬横镇马桥小区星都家园 A 幢 1 号不动产。该不动产拍卖变卖后，保留一半份额的价款归案外人毛 所有。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 蔡 奇  
审 判 员 余 晓 勇  
审 判 员 丁 民



二〇二二年七月二十七日

代 书 记 员 杨宏伟

# 不动产信息查询记录



查档编号 1658290626990\_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	朱斌	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	箬横镇马桥小区星都家园A幢1号		
	不动产单元号	331081103211GB00607F00010001		
	权利人	毛、朱斌		
	证件号			
	省编号	BDC3310811201907029776、BDC3310811201907029776		
	产权证号	浙(2019)温岭市不动产权第0003220号、浙(2019)温岭市不动产权第0003220号		
	用途	住宅	面积	188.72
	共有情况	共同共有	登记时间	2019-07-14 10:06:54
	权利性质	出让		
	使用期限	-2072-08-08		
抵押状况	1、抵押权人:平安银行股份有限公司台州分行,抵押证明号:浙(2021)温岭市不动产证明第0000488号,债权数额:220,抵押方式:一般抵押,抵押登记时间:2021-01-07 13:11:38,抵押期限:2021-01-05起2031-12-05止。			
查封状况	1、查封机关:台州市椒江区人民法院,查封文号:(2022)浙1002民诉前调2319号民事裁定书及协助执行通知书,查封期限:2022年04月27日至2025年04月26日止。 2、查封机关:台州市椒江区人民法院,查封文号:(2022)浙1002执2685号执行裁定书及协助执行通知书,查封期限:2022年07月20日至2025年07月19日止。			

查询结果仅供参考, 供法院作为线索信息参考

浙江省自然资源厅  
2022年07月25日 21时11分02

台州市龙泰资产评估有限公司