

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：山东鲁业法鉴（2022）字第 0100 号

估价项目名称：彭文文位于瑞安市玉海街道万松路 6 弄 15 幢 3 单元
502 室的住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：浙江省瑞安市人民法院

房地产估价机构：山东鲁业房地产土地评估有限公司

山东鲁业房地产土地评估有限公司温州分公司

注册房地产估价师：刘笑和（注册号：4420020123）

王 岳（注册号：3320150026）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 15 日

致估价委托人函

浙江省瑞安市人民法院：

受贵院的委托，我们于 2022 年 11 月 10 日指派专业估价人员对坐落于瑞安市玉海街道万松路 6 弄 15 幢 3 单元 502 室住宅房地产的公开市场价值进行了评估。

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而评估房地产市场价格。

2、估价对象：彭文文所有的坐落于瑞安市玉海街道万松路 6 弄 15 幢 3 单元 502 室的住宅房地产，证载建筑面积 55.54 平方米，土地使用权面积为 13.15 平方米，权利类型为国有建设用地使用权，用途为住宅用房，权利性质为出让。包含未登记产权建筑、室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、木地板、墙纸、吊顶等），但未考虑房屋室内可移动的设施、设备及家具的价值。

3、价值时点：2022 年 11 月 10 日（现场查勘日）。

4、价值类型：市场价格。

5、估价方法：比较法、收益法、成本法。

6、估价结果：估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的公开市场价值为人民币柒拾壹万肆仟柒佰元整（¥714,700.00），其中：

（1）证载部分的房地产价值为人民币陆拾玖万元整（¥690,000.00，单价：12423 元/平方米）；

（2）五层楼顶跃层的未登记产权建筑（约 38 平方米），仅考虑建筑物价值，估价结果为人民币贰万肆仟柒佰元整（¥24,700.00）。

山东鲁业房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2022 年 11 月 15 日

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“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

②应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

③经现场勘查，估价对象证载阳台封闭、作为厨房使用；根据委托人提供的房屋分层平面图显示房屋登记建筑面积只为第五层建筑面积，实际上尚有楼顶跃层，作为卧室使用，建筑面积约 38 平方米，从外观上看有加建的痕迹，本次评估设定该跃层为未登记产权面积，本次评估价值已计算该跃层的建筑成本。

④评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

⑤财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

⑥在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

⑦当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

特此函告。

目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
(一) 报告的假设条件	2
(二) 报告的使用限制条件	2
三、估价结果报告	4
(一) 估价委托方	4
(二) 估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	8
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘日期	10
(十三) 估价作业日期	10
四、附件	11
1、估价对象位置示意图；2、估价对象实地拍摄照片；3、估价对象权属证明复印件；4、委托方执行案件评估委托书；5、估价机构备案证书复印件；6、估价机构营业执照复印件；7、估价师注册证复印件。	

一、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和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们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、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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本公司估价人员于 2022 年 11 月 10 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。

7、估价委托人对所提供或陈述情况的合法性、真实性、完整性及所引起的后果负责，估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

参加本次估价的注册房地产估价师（签名、盖章）：

房地产估价师刘笑和（注册证书号 4420020123）

房地产估价师王岳（注册证书号 3320150026）

二、估价的假设和限制条件

（一）报告的假设条件

1、一般假设：

（1）本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，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但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

（2）本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：本估价项目不存在尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设：根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，且估价对象通过司法处置后可达到正常权益状态，故本次评估不考虑查封、抵押情况等他项权利对估价对象市场价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间一致，《瑞安市不动产登记信息查询记录》登记信息的权利人、名称和地址一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料齐全，故本估价报告无依据不足假设。

（二）报告的使用限制条件

1、本次估价报告和估价结果仅为估价委托人在上述已有假设条件下，为本次估价目的提供参考依据，不得用做其它用途。如果擅自将估价报告用于其他估价目的，本估价机

构及估价人员不承担相应责任。

2、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 11 月 15 日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、本次估价结果未考虑交易过程中产生的税费及可能存在的水、电、物业管理等欠费，也未考虑办理不动产权证书所需的一切税费和拍卖佣金。

5、本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，因此，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。

三、估价结果报告

(一) 估价委托方

委托单位：浙江省瑞安市人民法院

(二) 估价机构

总机构名称：山东鲁业房地产土地评估有限公司；

地址：青岛市市南区福州南路6号3栋303室；资格等级：壹级；

证书编号：鲁评021010；备案证书有效期：2024年6月10日；

营业执照统一社会信用代码：913702027602786893；法定代表人：田茂强。

分支机构名称(执行机构)：山东鲁业房地产土地评估有限公司温州分公司；

地址：浙江省瑞安市安阳街道文定路188号(瑞安市瑞祥客运站一层西南首房产第一间)；

备案证书编号：浙房估备[2016]011号；备案证有效期：2024年06月10日；

执照注册号：91330326MA285KXC87；分支机构负责人：王岳。

(三) 估价目的

估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象坐落于瑞安市玉海街道万松路6弄15幢3单元502室，证载建筑面积为55.54平方米，土地使用权面积13.15平方米。包含未登记产权建筑、室内不可拆除的装修价值(例如：地砖、木地板、墙纸、吊顶等)，但未考虑房屋室内可移动的设施、设备及家俱的价值。

2、权益状况

(1) 房屋权属状况

委托方提供的《瑞安市不动产登记信息查询记录》房屋登记信息查询结果如下：权证号(证明号)为瑞安市房权证瑞(房)字第00188866号，权利人为彭文文，坐落为瑞安

市玉海街道万松路 6 弄 15 幢 3 单元 502 室，登记日期为 2009 年 02 月 06 日；建筑面积 55.54 m²，权利状态为现状，权属及限制状态为房产有查封、无抵押。

(2) 土地权属状况

委托方提供的《瑞安市不动产登记信息查询记录》土地登记信息查询结果如下：证号为 1-2009-1-3132，权利人为彭文文，坐落为玉海街道万松路 6 弄 15 幢 3 单元 502 室，土地使用权面积为 13.15 平方米，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，登记日期为 2009 年 06 月 29 日，权利状态为现状，权属及限制状态为宗地有查封、无抵押。

3、实物状况

(1) 土地实物状况

①位置：估价对象所处的瑞安市玉海街道万松路 6 弄 15 幢 3 单元 502 室，四至：东临兴业大厦（近松桥路），南临住宅（近万松东路），西临住宅（近周松路），北临近青松路。

②土地面积：土地使用权面积 13.15 平方米。

③土地形状：估价对象所处的宗地形状为较规则长方形图形。

④地势：该宗地与相邻土地、道路齐平，自然排水状况较好。

⑤土壤：该宗地为建设用地使用权，土壤没有受过污染。

⑥地形、地貌：该宗地沿道路，对地块利用无不良影响。地势平坦，无明显的坡度。地基地质条件适于建筑，地下水水质尚未发现污染，也无不良地质现象。

⑦土地开发程度：至价值时点，该宗地红线外基础设施达到五通（即通路、供电、供水、排水、通信），达到五通（即通路、供电、供水、排水、通信）及场地平整。

(2) 建筑物实物状况

①建筑规模：估价对象证载建筑面积为 55.54 平方米，经现场勘查，估价对象证载阳台封闭、作为厨房使用；根据委托人提供的房屋分层平面图显示房屋登记建筑面积只为第五层建筑面积，实际上尚有楼顶跃层，作为卧室使用，建筑面积约 38 平方米，从外观上看有加建的痕迹，本次评估设定该跃层为未登记产权面积。

②建筑物外观：估价对象所在房屋外墙为防水涂料。

③设施设备：通水、电，铝合金窗。

④装饰装修、平面布局：餐厅及客厅为复合板地面，内墙墙纸，石膏板吊顶；厨房为抛

光砖地面，面砖贴面，塑料板吊顶；卫生间为地砖地面，面砖贴面，塑料板吊顶；平面布局为二厅一厨一卫。未登记产权建筑为复合板地面，内墙墙纸，石膏板吊顶；平面布局为二房二露台，露台面积合约 18 平方米，其中一个露台为共用部分（面积约 6 平方米）。

⑤层数/层高：总层数 5 层，所在层数为第 5 层；室内净高约 2.8 米。

⑥朝向：主体结构南北朝向，中间套。

⑦建成年份、结构：建成于 1992 年，混合结构。

⑧防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照：房屋防水、保温、隔热、隔声状况较好，采光、通风、日照情况较好。

⑨维护情况：实地查勘没有发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护较好。

⑩现场勘察情况：经现场勘查，估价对象证载阳台部分已围合、作为厨房使用；另有未登记产权建筑面积约 38 平方米，位于五楼楼顶，作为二个卧室使用，普通装修，此次评估已包含该部分未登记产权建筑的价格。至本次估价的价值时点估价对象房屋已经腾空，经估价人员综合分析，室内普通装修，估价对象房屋完损等级为一般完好房。

4、区位状况

（1）区域地理：

瑞安市位居中国黄金海岸线中段，是泛长江三角洲和珠江三角洲的连接地带，东临东海，西连文成县，南接平阳县，北邻瓯海区、龙湾区，西北界青田县。海岸线长 20.36 公里。瑞安市区北距温州市区 34 公里，距离省会杭州 385 公里。瑞安市陆域面积 1271 平方公里，海域面积 3060 平方公里，辖 12 个街道、9 个镇、2 个乡。

玉海街道，隶属浙江省温州市瑞安市，地处瑞安市东部，东连安阳街道，东南与东山街道相接，西南、西与飞云街道隔飞云江相望，北与锦湖街道接壤。区域总面积 6.6 平方千米。东晋太宁元年（323 年），为县治。明嘉靖年间，设 4 隅 1 厢。1992 年 6 月，东山镇并入。2000 年 6 月，城关镇、上望镇、潘岱乡合并设立安阳镇。2003 年 12 月，撤安阳镇设立玉海等街道。截至 2021 年 10 月，玉海街道下辖 10 个社区。

（2）交通条件

①道路状况：附近道路路面状况较好，交通流量较好。

②出入可利用的公共交通工具：公交车等；估价对象附近主要有瑞安 2 路、6 路、15

路、101 路等公交车站点，居民出行便捷度较好。

③停车方便程度（收费标准）：周边停车较便捷。

（3）周围环境和景观

①自然环境：估价对象所处的区域除汽车噪音外无其它污染。

②区域环境：估价对象所处的瑞安市玉海街道万松路 6 弄 15 幢 3 单元 502 室，区域周边住宅、商业布局较密集，公建配套设施和基础设施较为齐全。

（4）外部配套设施

外部基础设施：该区域各类基础设施完善程度高，土地提供“五通一平”条件。“五通”指通路、供电、供水、排水、通信及“一平”指红线内场地平整。

（五）价值时点

2022 年 11 月 10 日（现场查勘日）。

（六）价值类型

本次涉执房地产处置司法评估的价值类型为市场价格。市场价格简称市场价、市价，是指某种房地产在市场上的平均交易价格。具体应是以一些类似房地产的成交价格为基础，但不能对这些成交价格直接采用平均的方法进行计算，而是在平均之前要剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异。

（七）估价原则

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。最高最佳利用是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，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（全国人大2019年8月26日第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（全国人大2019年8月26日第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起实施）；

5、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、处置和变卖工作的若干规定》（已于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）的规定；

7、《司法鉴定程序通则》（司法部部务会议审议2007年7月18日通过）；

8、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行）；

9、税法及国家和地方政府的其他有关法律、法规；

10、《执行案件评估委托书》、《瑞安市不动产登记信息查询记录》及委托方提供的其他相关资料。

11、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

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；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、假设开发法进行估价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的估价。

估价对象属一般完好房，无更新改造的必要，又非在建工程，故本次估价不采用假设开发法进行测算。

另外该类的房地产很难用成本累加的办法得到其真实的市场价值，因此本次估价也不宜采用成本法。

由于本次估价对象周围有较多的房地产交易实例，故在充分收集评估所需资料基础上，采用比较法确定估价对象的价格。

比较法：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。

比较法公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为住宅房地产，根据我们调查，估价对象所在区域内与估价对象类似的住宅房地产出租现象较为普遍，且租金水平较为稳定，因此我们认为该类房地产属收益性房地产，故采用收益法作为其中的一种方法进行估价。

另外估价对象有未登记产权建筑物，由于单纯房屋建筑物交易实例较少，根据估价规范，宜选择使用成本法。成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其中建筑物重置价根据浙江省建筑预算定额并结合实际标准确定。公式为：未登记产权评估价值=未登记产权的重置价值×成新率。

（十）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果（含固定装修）为人民币柒拾壹万肆仟柒佰元整（¥714,700.00），其中：

（1）证载部分的房地产价值为人民币陆拾玖万元整（¥690,000.00，单价：12423 元/

平方米)；

(2) 五层楼顶跃层的未登记产权建筑(约 38 平方米)，仅考虑建筑物价值，估价结果为人民币贰万肆仟柒佰元整(¥24,700.00)。

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘笑和	4420020123		2022 年 11 月 15 日
王 岳	3320150026		2022 年 11 月 15 日

(十二) 实地查勘日期

2022 年 11 月 10 日。

(十三) 估价作业日期

2022 年 11 月 10 日至 2022 年 11 月 15 日。

山东鲁业房地产土地评估有限公司

执行机构：山东鲁业房地产土地评估有限公司温州分公司

2022 年 11 月 15 日

四、附件

- (1) 估价对象的位置图；
- (2) 估价对象实地拍摄照片；
- (3) 估价对象权属证明复印件；
- (4) 委托方执行案件评估委托书；
- (5) 估价机构备案证书复印件；
- (6) 估价机构营业执照复印件；
- (7) 估价师注册证复印件。