

房地产评估报告

估价项目名称：平阳县鳌江镇山外村山外中路 47 号房地产市场价值评估

估价委托人：浙江省平阳县人民法院

房地产估价机构：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司温州分公司

估价人员：注册房地产估价师 李 坤（注册号：4120150033）

注册房地产估价师 应温苏（注册号：3320170052）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 9 日

估价报告编号：（温）金土地房估【2022】第 S0019-2 号

致估价委托方函

浙江省平阳县人民法院：

受贵院委托，本公司注册房地产估价师遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等技术规范和估价程序，于2022年9月5日对坐落于平阳县鳌江镇山外村山外中路47号房地产公开市场价值进行了评估。

1、估价项目名称：平阳县鳌江镇山外村山外中路47号房地产市场价值评估。

2、估价对象：坐落于平阳县鳌江镇山外村山外中路47号，其四至为：东临民房，南临山外中路，西临民房，北临民房；地上未确权建筑面积合计：112 m²；土地证号：平集用（2005）字第02-0126号；权利人：王**；土地使用权面积：50.58 m²；用途：住宅；权利性质：批准拨用宅基地；权利类型：宅基地使用权。

3、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

4、价值时点：2022年9月5日（现场查勘之日）。

5、价值类型：市场价值。

6、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点2022年9月5日的市场价值为人民币217000元整，大写：贰拾壹万柒仟元整（其中已包含未确权建筑物价值37000元）。

特别提示：1、本次估价结果未考虑办理房屋所有权证、土地使用证所需的一切税费和拍卖佣金。

2、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：地砖、墙砖、乳胶漆、木地板、吊顶等），但未考虑房屋室内设施、设备及家具的价值，特此函告。

江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司温州分公司

分支机构负责人：郑枫涛

二〇二二年九月九日

目 录

致估价委托方函.....	2
第一部分 注册房地产估价师声明.....	1
第二部分 估价假设和限制条件.....	2
第三部分 房地产估价结果报告.....	4
一、估价委托方.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	5
六、价值类型与定义.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	8
十二、实地查勘期.....	8
十三、估价作业期.....	8
第四部分 附 件.....	9
1、《执行案件评估委托书》【（2022）平法委评字第 50-1 号】；.....	9
2、估价对象位置图；.....	9
3、估价对象实景照片；.....	9

4、《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》【编号：Q20220824-0000900】复印件；	9
5、《复函》【平资规函（2022）330号】复印件；	9
6、《估价机构资质证书》复印件；	9
7、《估价机构营业执照》复印件；	9
8、注册房地产估价师证书复印件。	9

第一部分 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(1) 我们在本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) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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。

(4) 我们对本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。

(5) 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T52091—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(6) 注册房地产估价师李坤、应温苏于价值时点2022年9月5日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价对象的查勘仅限于对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结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

(7) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(8) 特别提示：相关当事人对本评估报告评估结果及实物状况、权益状况等如有异议，收到本评估报告后10日内，向本公司提出复核申请，并提供相关依据，以做适当调整。

姓名	注册号	盖章	日期
李 坤	4120150033		
应温苏	3320170052		

第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

1、本估价报告中涉及估价对象的房地产权益状况，系采用了估价委托方提供的《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》【编号：Q20220824-0000900】复印资料，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，假定其合法、真实、准确和完整。

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、注册房地产估价师未对地估价对象的土地使用权面积进行专业测量，经现场查勘观察，土地使用权面积与《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》【编号：Q20220824-0000900】记载的面积大体相当，本次估价对象采用土地使用权面积以《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》【编号：Q20220824-0000900】记载信息为准，

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，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。

5、根据委托方提供的《复函》【平资规函（2022）330号】文件，估计对象可申请办理不动产首次登记，办理不动产首次登记（宅基地）不收取费用。本次评估以能顺利办理不动产权为前提。

二、未定事项假设

1、由于估价对象平阳县鳌江镇山外村山外中路47号地上房屋未办理《房屋所有权证》，经现场查勘观察，估价对象地上房屋为未确权建筑物，估价人员对地上未确权建筑物进行测量，建筑面积约为112m²，本次评估地上未确权建筑面积以估价人员现场测量的面积为依据。若如与实际面积不符，应以相关部门认定为准确。

2、本次评估估价对象地上未确权建筑物只测算其重置价扣除折旧后的价值。

三、背离事实假设

1、本估价结果是在市场价值内涵前提下求取的房地产市场价值，未考虑短期快速变现、强制处置、查封、抵押等因素对委托房地产价格的影响。

2、本估价结果未考虑估价对象及其房屋所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或对市场运作失当对其价值的影响。

3、本次评估未考虑房屋出租对评估价值的影响。

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、本估价报告使用的限制条件

1、本估价结果已包含未确权建筑物价值。

2、本估价报告的使用有效期为壹年。如果使用本估价结果的时间与评估报告出具之日相差一年或以上，我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

3、本报告估价目的是为估价委托人司法财产处置提供房地产价值参考依据，不作其他评估目的之用。如果评估条件或目的发生变化，估价结果须做相应调整，甚至重新估价。

4、本估价报告之结果是根据估价对象的合法用途得出的，由于房地产价格水平高低受房地产用途的影响较大，当房地产的用途发生变化时，其价值需要重新评估。

5、估价报告有效期内因拆迁等重大政策导致估价结果与实际不符，或发生不可抗力对估价结果产生影响的，估价报告不得继续使用。

6、评估结果仅为委托方提供委估房地产市场价格参考，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

7、本次估价报告计算过程中总价和单价均进行了四舍五入，单价乘以建筑面积所得结果和总价有微小差别，本次估价结果以总价为准。

七、其它特殊事项说明

1、未经本估价机构书面同意，不得向委托方和评估报告审核部门之外的任何单位或个人提供本报告的全部或部分内容，本报告亦不得用于本次估价目的之外的其他用途，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

2、本估价报告一式陆份：委托方伍份，本机构存档壹份。

3、本报告由江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司温州分公司负责解释。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托方

单位名称：浙江省平阳县人民法院

督办人：陈晖

联系电话：63889913

二、房地产估价机构

机构名称：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：丛全

地址：江苏省南通市崇川区星城路299号2幢301、306室

估价资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）南通00005

资质证书有效期：2014年03月11日至2023年03月10日

分支机构名称：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司温州分公司

分支机构负责人：郑枫涛

分支机构地址：温州市锦绣路瑞康商务楼1幢903室-3

备案证书编号：浙房估备【2016】010号

工商营业执照注册号：913303023501615846

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、估价对象范围

估价对象为平阳县鳌江镇山外村山外中路47号的集体土地使用权及地上未确权建筑价值，未确权建筑面积：112 m²；土地证号：平集用（2005）字第02-0126号；权利人：王**；土地用途：住宅，土地使用权面积合计：50.58 m²，权利性质：批准拨用宅基地，权利类型：宅基地使用权。

2、估价对象实物状况

（1）土地实物状况

1) 坐落：平阳县鳌江镇山外村山外中路47号

- 2) 宗地四至：东临民房，南临山外中路，西临民房，北临民房。
- 3) 宗地平面形状：规则。
- 4) 地形/地势：地势平坦，自然排水状况良好。
- 5) 土壤/地基：地质条件适宜建筑，无不良地质情况。
- 6) 基础设施完善程度：宗地基础建设完善，具备了“五通一平”的条件（即：通路、通电、通上水、通下水、通讯等）。
- 7) 土地利用状况：宗地内建筑物、地下管网均已建成，土地利用状态好。

(2) 建筑物实物状况

根据现场勘查和查阅相关资料：

估价对象坐落于平阳县鳌江镇山外村山外中路47号，为1间1-2层落地式民房，砖木结构，与平阳县鳌江镇山外村山外中路49、51号打通使用。估价对象地上房屋均为未确权建筑物，建筑面积：112 m²，现作仓库使用。

估价对象入户门已封，需从平阳县鳌江镇山外村山外中路49号进入，其一、二层室内净高约2.1米，未设独立楼梯，其二楼由平阳县鳌江镇山外村山外中路51号的楼梯进入。室内装修情况：一层地面部分水泥地、部分复合地板；二层地面复合地板，墙面抹灰，塑料吊顶。

通过估价人员现场查勘，估价对象通风采光一般，目前维护状况较差。

3、估价对象权益状况

根据委托方提供的《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》【编号：Q20220824-0000900】记载：估价对象坐落于平阳县鳌江镇山外村山外中路47号；所有人：王**；权证号：平集用（2005）字第02-0126号；土地使用权面积50.58 m²；用途：住宅；权利性质：批准拨用宅基地；权利类型：宅基地使用权；权利状态：现状；权属及限制状况：宗地有查封、无抵押。

4、估价对象区位状况

估价对象坐落于平阳县鳌江镇山外村山外中路47号，其四至为：东临民房，南临山外中路，西临民房，北临民房。周边有龙儿幼儿园、鳌江第十小学、新鳌江五中、平阳县职业教育中心、超市，菜市场等较齐全的公共服务配套设施，估价对象周边有平阳005路、平阳007路、平阳118路等公交线路经过，居民出入便捷，交通较方便。

五、价值时点

2022年9月5日（现场查勘之日）

六、价值类型与定义

本次评估结合估价目的，确定价值类型为市场价值。

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

本报告遵循“独立、客观、公正”原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则和谨慎原则等估价技术性原则。

1、合法原则

房地产价格是房地产权益的价格，遵循国家和地方房地产政策、法律、法规、城市规划的相关规定，是房地产使用状况的前提条件，当房地产合法使用时，其权益才能受到法律、法规的保障，因此评估中以估价对象合法取得、合法使用、合法交易或合法处分为前提。

2、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提。最高最佳利用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证、能使估价对象的价值达到最大的一种最可能使用。实现方式有（1.保持现状前提；2.转换用途前提；3.装修改造前提；4.重新利用前提；5.上述情形的某种组合）。本次估价以保持现状为前提。

3、价值时点原则

房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格。时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性。本评估标的房地产价值是对应价值时点的价格。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见，应答按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

5、替代原则

在同一市场中，具有相同使用价值，有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制趋于一致。故在评估时房地产的可选择性和有无替代性是需要考虑的一个

重要因素。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。本评估报告遵循此项原则。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正）；
- (4) 《中华人民共和国物权法》（2007年）及最高人民法院的司法解释（法释[2009]7号和法释[2009]8号）；
- (5) 《中华人民共和国拍卖法》（1997年1月1日起施行）；
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日）；
- (7) 《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》（2009年11月20日）；

2. 技术标准、规程、规范

- (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. 委托人提供的相关资料

- (1) 《执行案件评估委托书》【（2022）平法委评字第50-1号】；
- (2) 《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》【编号：Q20220824-0000900】复印件；
- (3) 《复函》【平资规函（2022）330号】复印件。

4. 估价人员调查收集的相关资料

- (1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

房地产评估通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。比较法适用于同类房地产有较多交易的；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；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；或当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时，应选用成本法；假设开发法适用于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。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种

估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

由于估价对象为住宅房地产，根据估价人员调查了解，该地区类似房地产交易案例交易较多，为此本次估价选用比较法对估价对象的市场价值进行评估。

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。

十、估价结果

根据贵方提供的有关资料及估价目的，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点2022年9月5日的市场价值为人民币217000元整，大写：贰拾壹万柒仟元整（其中已包含未确权建筑物价值37000元）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	日期
李 坤	4120150033		
应温芬	3320170052		

十二、实地查勘期

2022年9月5日

十三、估价作业期

2022年9月5日至2022年9月9日

江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司温州分公司

二〇二二年九月九日

第四部分 附件

- 1、《执行案件评估委托书》【（2022）平法委评字第 50-1 号】；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实景照片；
- 4、《温州市平阳县不动产登记信息查询记录》【编号：Q20220824-0000900】

复印件；

- 5、《复函》【平资规函（2022）330 号】复印件；
- 6、《估价机构资质证书》复印件；
- 7、《估价机构营业执照》复印件；
- 8、注册房地产估价师证书复印件。