



房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：台州市路桥区石浜村商城街 615 号
梁景超、王美琴的房地产价格评估

委托方：台州市椒江区人民法院

估价方：台州市端隆房地产评估事务所（普通合伙）

估价人员：注册房地产估价师：颜文雷
注册房地产估价师：王 成

估价报告出具日期：2022 年 10 月 8 日

估价报告编号：台端隆评估（2022）字第 F0593 号



目 录

一、致委托方函.....	3
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设与限制条件.....	5
四、房地产估价结果报告.....	7
五、附件.....	12
附件1、现场勘查照片	
附件2、浙江省台州市椒江区人民法院评估委托书	
附件3、台州市椒江区人民法院执行裁定书	
附件4、房屋所有权证、国有土地使用证	
附件5、房地产估价机构营业执照	
附件6、房地产估价机构备案证书	
附件7、房地产估价师执业资格证书	
附件8、司法鉴定机构（人）承诺书	
附件9、勘察记录表	

致委托方函

台端隆评估（2022）字第 F0593 号

台州市椒江区人民法院：

受贵院委托，我所对梁景超、王美琴所属的位于台州市路桥区石浜村商城街 615 号的住宅房地产进行了评估，根据《房屋所有权证》、《国有土地使用证》确定：该房产的《房屋所有权证》号为台房权证路字第 324435 号；《国有土地使用证》号为路国用（2001）字第 25-2452 号；证载房屋建筑面积 452.44m²，土地使用权面积 102.00m²。上述列入估价范围的房屋建筑面积和土地使用权面积在以下简称为“估价对象”。估价目的为委托方司法处置估价对象提供价值参考依据。

本所评估人员在 2022 年 9 月 30 日按照必要的评估程序对委托评估的房地产实施了实地勘察、市场调查。本着客观、独立、公正、科学的原则，根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，经评估人员详细周密的测算，并结合估价经验，考虑影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 30 日（实地查勘之日）的评估价值为人民币（大写）叁佰伍拾万陆仟元整（¥3506000.00 元整）。

特函告贵方！

此致

台州市端隆房地产评估事务所（普通合伙）

法人代表：尹杰

2022 年 10 月 8 日



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》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、房地产估价人员于 2022 年 9 月 30 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录，但仅限于估价对象的外观与使用维护状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任。
- 6、本报告以委托方提供的资料（复印件）为依据，本受托方未向有关部门核实，委托方为其提供资料的真实性、合法性负责，若资料失实或有隐匿，估价方不承担责任。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参加本次估价的人员：

姓 名	估价资格或职称	注册证书号码	盖 章
-----	---------	--------	-----

王 成	注册房地产估价师	3320100058	
-----	----------	------------	--



颜文雷	注册房地产估价师	3319970123	
-----	----------	------------	--



估价的假设与限制条件

一、估价的假设条件

- 1、假设估价对象产权明晰，权属无异议，可在公开市场上自由转让。
- 2、假设估价对象房地产本身不存在质量问题。
- 3、假设价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的。
- 4、假设房地产市场在本估价报告作业期内保持相对稳定。
- 5、假设估价对象其现状用途使用能够在未来合法使用年限内持续。
- 6、假设估价对象在价值时点的状况与在完成查勘之日的状况一致。

二、估价的限制条件

- 1、估价报告的估价结果，仅适用于本次估价特定的估价目的，若用于其他用途，本估价结果无效。
- 2、本估价报告自完成之日起一年内有效；在估价报告有效期内，随着时间推移，若国家宏观经济状况、房地产市场状况或估价对象自身情况发生变化，估价结果需作相应调整；超过有效期须重新估价。
- 3、估价对象发证房屋建筑面积、土地使用权面积以委托方提供资料为准，未发证房屋及附属物建筑面积经估价人员实地踏勘、丈量所得，不作产权依据，具体以房管部门认定为准，若不符，应作相应调整。
- 4、估价人员仅对估价对象房屋进行了一般性勘察，未对房屋结构和装修的隐蔽部位进行深度查勘和鉴定。
- 5、本估价报告必须完整、准确使用方为有效，对部分使用本报告而导致的损失，受托估价方不承担责任。
- 6、本估价报告须待估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。
- 7、本报告专为委托人所使用，未经本评估机构书面同意，不得向委托



人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告书的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

三、其他说明

1、本次估价报告估价结果为估价对象在报告列明假设前提和估价目的下的公允价值；拍卖、处置估价对象，因受强制处分及短期内变现等因素的影响，其可实现价值一般要低于公开市场价值，其变现价值及变现时间长短依处置时房地产市场状况及估价对象状况而定。

2、变现时需支付及缴纳的税费，数额及清偿顺序依据国家相关法律法规标准执行。

3、我们仅对估价对象作了一般性的查看，未对建筑结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。

4、如发现本估价报告的文字或数字因校印或其原因出现误差时，请通过本所进行更正。

5、由于本次估价测算过程中用到了电子表格自动运算，在四舍五入的过程中可能会出现数据尾数的一致，但对最终结果不受影响。

6、本报告评估结果为估价对象在现状条件下的房地产价格。

7、本评估结果已包含其室内固定装修的价值，提请报告使用者注意。

8、如对本估价报告的文字之内容有疑问或异议，可在收到本报告起十日内书面提出，逾期视为无异议。

9、本报告由台州市端隆房地产评估事务所（普通合伙）负责解释。

房地产估价结果报告

一、委托方

名称：台州市椒江区人民法院

联系电话：0576-88108122

二、估价方

名称：台州市端隆房地产评估事务所（普通合伙）

地址：台州市路桥区路桥潞河社区南南官大道 7 号明珠大厦 905 室

统一社会信用代码：91331004762537218E

法定代表人：尹 杰

资质证书编号：浙建房估证字[2005]001 号

资质等级：贰级

联系电话：0576-82470101 82470202

三、估价对象

1、地理位置及权属状况

估价对象位于台州市路桥区石浜村商城街 615 号，东至路，南至普泽



路，西临商城街，北至新安西街。近路桥乐园、黄石公园，周边有学校、幼儿园、便利店、饭店、药店等生活配套设施，地理位置较好，交



通较便捷。

根据《房屋所有权证》、《国有土地使用证》确定：该房产的《房屋所有权证》号为台房权证路字第 324435 号；《国有土地使用证》号为路国用（2001）字第 25-2452 号；房屋所有权人为梁景超、王美琴；房屋座落在台州市路桥区石浜村商城街 615 号；证载房屋建筑面积 452.44m²，土地使用权面积 102.00m²；用途为住宅用地；使用权类型为出让；终止日期至 2067 年 12 月 23 日止。

2、建筑物勘估状况

估价对象为住宅用途房地产，为混合结构立地房贰间，房屋总高 5 层，估价对象位于第 1-5 层，房屋主体东西朝向，外墙刷外墙漆，装铝合金窗；一层地面铺地砖，墙面、天平刷乳胶漆；夹层厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，塑料扣板吊顶，装整体橱柜，大理石台面；餐厅地面铺地砖，墙面、天平刷乳胶漆；二层地面铺地砖，墙面、天平刷乳胶漆；三层、四层地面铺木地板，墙面、天平刷乳胶漆；五层地面铺复合地板，墙面、天平刷乳胶漆；卫生间地面贴地砖，墙面贴墙砖，塑料扣板吊顶，通水电，装一般灯具及卫浴洁具；1-2 层楼梯台阶铺大理石，3-5 层为木楼梯，木扶手；房屋维护保养状况一般，整体观感一般。

四、估价目的

为委托方司法处置估价对象提供价值参考依据。

五、价值时点

2022 年 9 月 30 日

六、价值定义

本报告书提供的房地产价值是在特定估价目的及满足上述假设和限制条件下于价值时点的公开市场价值。

七、估价依据



- 1、《中华人民共和国民法典》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则（2019 年修正）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）
- 8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）
- 9、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号）
- 10、《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》（浙估协〔2020〕22 号）
- 11、《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》（浙估协〔2021〕3 号）
- 12、《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》（浙估协〔2021〕3 号）
- 13、《浙江省台州市椒江区人民法院评估委托书》[(2022)台椒法委评第 341 号]
- 14、委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》有关资料
- 15、估价人员实地勘察、调查所获取的资料和本估价方掌握的现行房地产市场价格资料等。

八、估价原则

本估价报告是在独立、客观、公正原则的前提下，遵循以下原则：

- 1、遵循合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价；
- 2、遵循最高最佳使用原则：以估价对象获得最大收益的状况为估价前提；
- 3、遵循替代原则：即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。

4、遵循价值时点原则：即估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值；

5、谨慎原则：要求在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

九、估价方法和技术路线

估价人员对估价对象的房地产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，估价对象房地产同地段类似房屋的交易案例较多，拟采用市场比较法进行评估。

市场法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价技术路线：1、选取估价对象周边近期成交的类似房地产交易实例；2、对可比实例进行必要的换算处理，统一价格内涵，建立比较基准；3、将可比实例与估价对象加以比较对照，进行交易情况、市场状况（交易日期）、房地产状况（区位状况、权益状况、实物状况）修正和调整，求取比准价格；4、选取适当方法对所得比准价格进行综合，求取估价对象最终比准价格作为客观合理价值。

十、估价测算过程

经实地勘察：估价对象位于台州市路桥区石浜村商城街 615 号。经估价人员对周边房屋交易情况的了解、调查，结合本次估价对象受司法处置所涉及各种因素的影响及产生的相关税费，依据获取的相关资料，结合估价经验，通过对获得交易实例的交易情况、交易日期、区位状况、实物状况、权

益状况等因素进行比较、修正，最终得出估价对象房地产市场比准价格为 7750.00 元/m²；测算过程如下：

$$\begin{aligned} \text{房屋评估价格} &= \text{市场比准价格} \times \text{建筑面积} \\ &= 7750.00 \text{ 元/m}^2 \times 452.44 \text{m}^2 \\ &= 3506410.00 \text{ (元)} \quad (\text{取 } 3506000.00 \text{ 元整}) \end{aligned}$$


注：本评估结果已包含其室内固定装修的价值，提请报告使用者注意。

十一、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，通过认真地对影响房地产价值因素的分析，经过测算并结合估价经验，确定估价对象（证载房屋建筑面积 452.44m²，土地使用权面积 102.00m²）在价值时点 2022 年 9 月 30 日的评估价值为人民币（大写）：叁佰伍拾万陆仟元整（¥3506000.00 元整）。

十二、参加本次估价人员

姓名	估价资格或职称	注册证书号码
王成	注册房地产估价师	3320100058



颜文雷	注册房地产估价师	3319970126
-----	----------	------------



十三、估价作业日期

2022 年 9 月 30 日~2022 年 10 月 8 日。

十四、估价报告的应用有效期

本估价自完成之日起一年内有效，即从 2022 年 10 月 8 日起至 2023 年 10 月 7 日止。

台州市端隆房地产评估事务所（普通合伙）

2022 年 10 月 8 日





附件：

- 1、估价对象现场照片
- 2、《浙江省台州市椒江区人民法院评估委托书》
- 3、《台州市椒江区人民法院执行裁定书》
- 4、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》
- 5、估价机构营业执照
- 6、估价机构备案证书
- 7、估价师执业资格证书
- 8、司法鉴定机构（人）承诺书
- 9、勘察记录表



附件 3:

台州市椒江区人民法院 执行裁定书

(2022)浙 1002 执 3109 号之一

申请执行人: 广发银行股份有限公司台州分行

负责人: 徐

被执行人: 梁景超,

被执行人: 王美琴

本院在执行申请执行人广发银行股份有限公司台州分行与被执行人梁景超、王美琴金融借款合同纠纷一案中, 责令被执行人支付借款本金 2000000 元及利息, 并负担案件受理费 11680 元、执行费 23099 元, 但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于 2022 年 8 月 19 日以 (2022) 浙 1002 执 3109 号执行裁定书查封了被执行人梁景超、王美琴共同所有的坐落于台州市路桥区石浜村商城街 615 号的不动产。因被执行人未自觉履行生效法律文书确定的义务, 故应依法拍卖上述查封财产。依照《中

《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条规定，裁定如下：

拍卖被执行人梁景超、王美琴共同所有的坐落于台州市路桥区石浜村商城街 615 号的不动产。

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

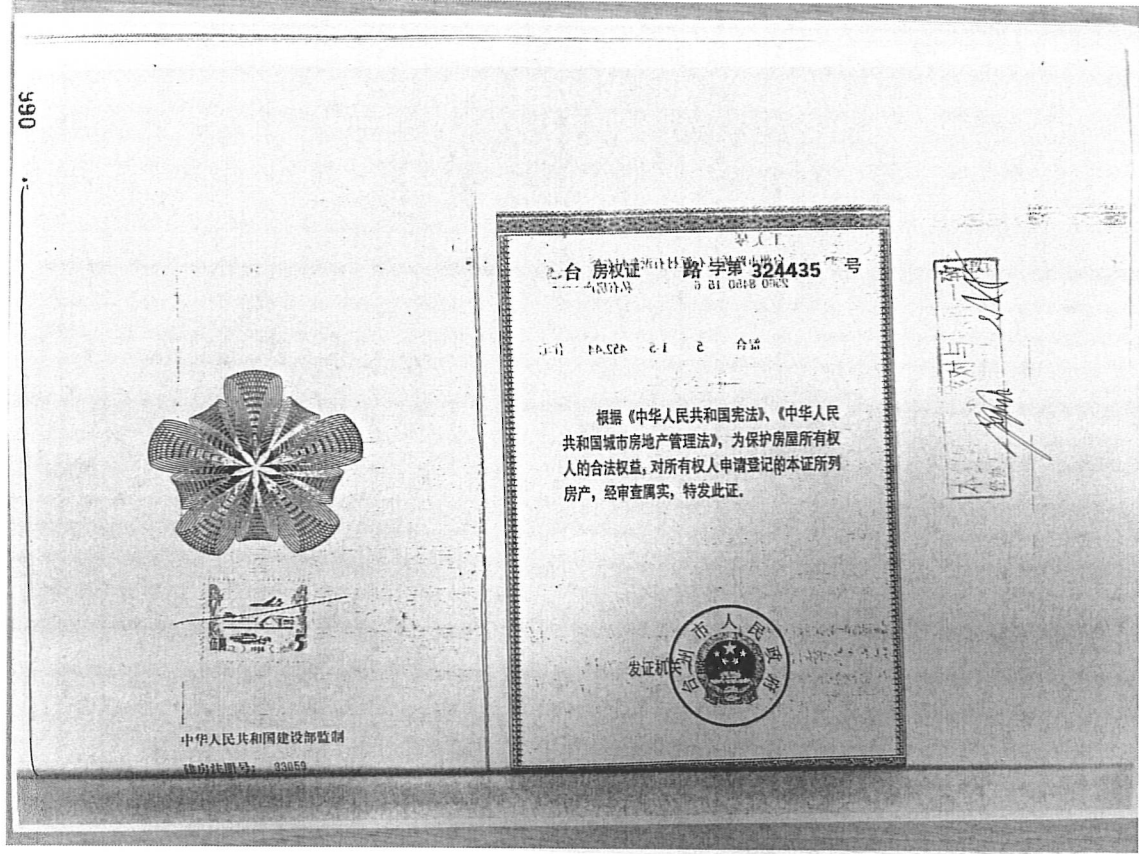


二〇二二年八月二十九日

本件与原本核对无异

代 书 记 员 王景栋

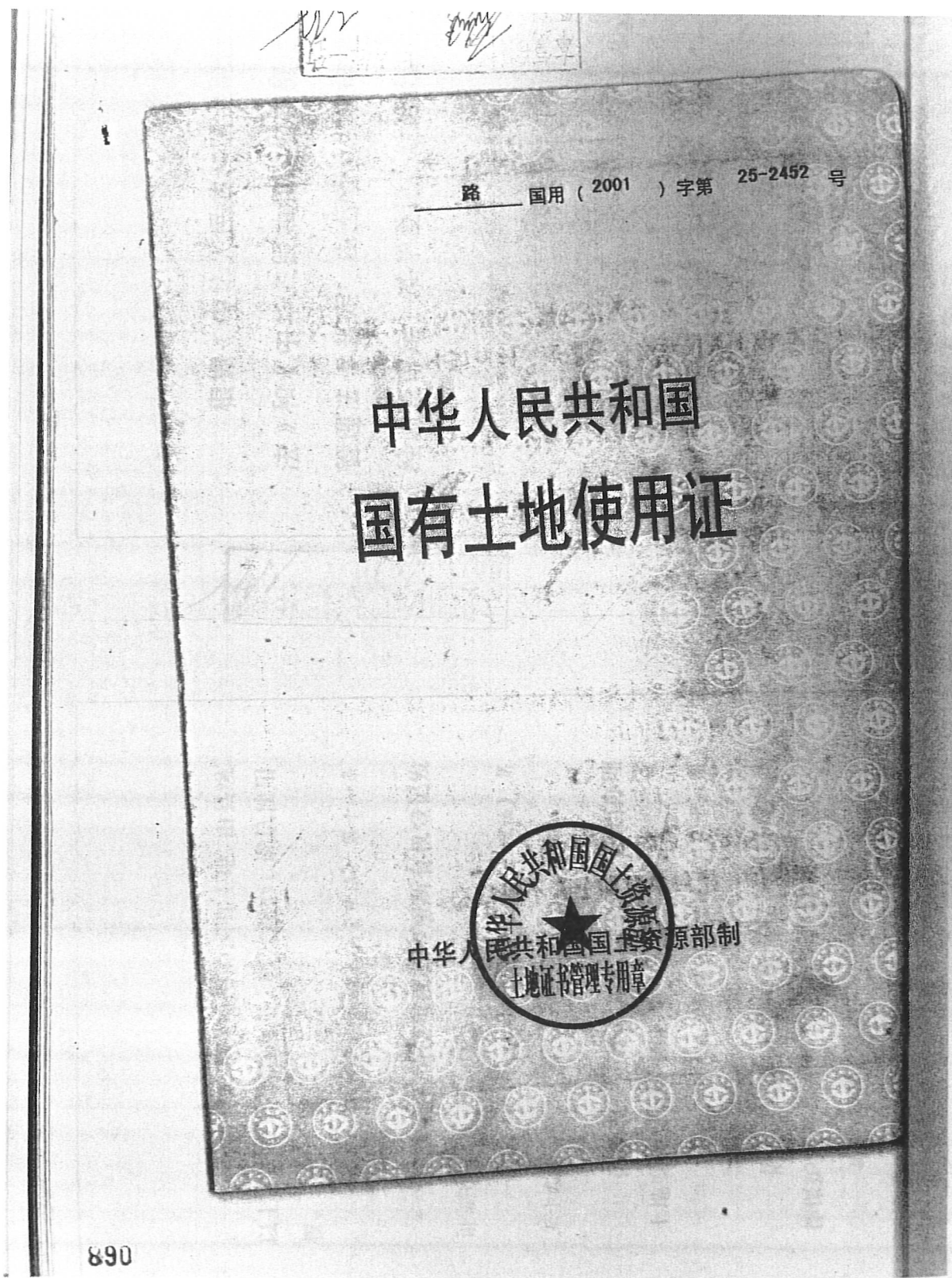
附件 4:



067

房屋所有权人	王美琴、梁景超		房屋坐落	台州市路桥区石浜村商城街 615 号	
共有情况	共同共有		房屋性质	住宅	
房屋来源	合法取得		房屋用途	住宅	
取得时间	2015年11月		房屋面积	128.14 平方米	
房屋现状	完好		房屋状况	完好	
土地状况	国有出让		土地用途	住宅用地	
土地面积	128.14 平方米		土地权利	出让	
房屋用途	住宅		房屋结构	钢筋混凝土	
房屋层数	3层		房屋朝向	南向	
房屋朝向	南向		房屋装修	精装修	
房屋装修	精装修		房屋附属	车库	
房屋附属	车库		房屋其他	无	
房屋其他	无		房屋备注	无	

发证单位 (盖章)





070

土地使用者	王美琴		
座落	路桥街道石浜商城路东侧		
地号	25-113-0-201-1	图号	61.80-87.00
用途	住宅用地	土地等级	3
使用权类型	出让	终止日期	2067年12月23日
使用权面积	102.0平方米		
其中共用分摊面积	空白		

台州市土地管理局路桥分局
2001年5月2日

日期

内容

北

邱国忠
14.17

金名峰

7.22

注意事项

- 一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。
- 二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。
- 三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。
- 四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。

Nº 333366669