

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：温州市永嘉县瓯北街道 104 国道北侧、王家坞路西侧国际华城 2 幢 2102 室涉执住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人：温州市鹿城区人民法院

房地产估价机构：温州市华正房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：吴胜慧 诸林众

估价报告出具日期：2022 年 04 月 24 日

估价报告编号：温华估（2022）S0424-L1252 号

第一部分 致估价委托人函

温州市鹿城区人民法院：

受贵院的委托，我对温州市永嘉县瓯北街道 104 国道北侧、王家坞路西侧国际华城 2 幢 2102 室涉执住宅房地产进行市场价值评估，估价目的是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值。价值时点为 2022 年 04 月 21 日，估价对象权利人：麻晓秋、吴道义，估价对象所在小区四至为：北临区间路，南临京岙线，西临区间路，东临王家坞路，房屋建筑面积：142.14 m²，用途：/住宅，权利性质：出让/存量房，土地使用权面积：31.27 m²。

估价人员经过实地查勘和市场调查，并遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，在估价报告中说明的假设和限制条件下，评估求得估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 2003605 元（折合单价约 14096 元/平方米），大写金额为贰佰万零叁仟陆佰零伍元整。（按估价委托人要求估价结果取值精确到万元，则总价为人民币 201 万元，大写金额为贰佰零壹万元整。）

此致！

注：

- 1、本次估价结果精确到万位。
- 2、本次估价结果未考虑估价对象租赁、抵押、担保等他项权利的影响。
- 3、本次估价结果未考虑办理房屋所有权、土地使用权证所需的一切税费和拍卖佣金。
- 4、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。



第二部分 目 录

第三部分 估价师声明.....	4
第四部分 估价的假设和限制条件.....	5
第五部分 估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值定义.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业日期.....	12
第六部分 房地产估价技术报告.....	13
第七部分 附 件.....	13

附件: 估价委托书、估价对象位置图、估价对象照片、估价对象权属证明复印件、估价机构资质证书复印件、估价机构营业执照复印件、估价人员资质证书。

第三部分 估价师声明

我们郑重声明:

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、意见和结论是我们自己独立、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,也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对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、我们依照《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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》及相关房地产估价专项标准进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师吴胜慧等人于2022年04月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

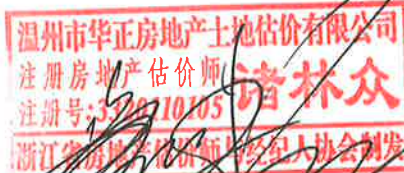
8、本估价报告书壹式陆份,估价委托人伍份,本机构存档壹份。

注册房地产估价师:

评估报告撰稿人:



评估报告审核人:



第四部分 估价的假设和限制条件

一、本估价报告的假设前提

(一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象状况在价值时点至估价人员现场勘察之日保持不变为假设前提。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

估价委托人未提供估价对象租赁合同等他项权利资料，本次结合估价目的，估价结果未考虑估价对象租赁、抵押、担保等他项权利的影响。

(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。

二、本估价报告使用的限制条件

1、估价报告以有效期内估价对象的质量、用途不发生变化为前提，如遇国家政策、经济环境及其他不可抗力等因素对估价对象产生明显影响时，本估价结果需作调整。

2、本估价报告书仅适用于本次估价目的，对于其他估价目的，该估价结果无效。

3、本估价结果是在满足全部假设与限制条件下，为本报告所确定的估价目的而提出的公允估价意见，该估价意见是假定在充分发达的公开市场条件下形成的房地产市场价格。

4、本报告的全部或部分内容在没有得到我公司同意情况下，不得发表于任何媒体上，报告解释权为本公司所有。

5、本估价报告应用的有效期为估价报告出具之日起壹年内有效，若在此期间房地产市场发生较大波动，则估价结果应重新进行确定。

6、本次估价结果精确到万位。

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

8、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。

（本报告由温州市华正房地产土地估价有限公司负责解释）

第五部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称或姓名：温州市鹿城区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：温州市华正房地产土地估价有限公司

地 址：温州市环城东路浙南大厦 301 室(西首)

法定代表人：诸林众 资质等级：贰级

资质证书编号：浙建房估证字[2017]010号

资质证书有效期：2020.06.28-2023.06.28

统一社会信用代码：91330300720008342C

资信等级：AAA级 联系电话：0577-88275292

资信证书编号：浙估协资信证字[2020]046号

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而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象实体状况

温州市永嘉县瓯北街道 104 国道北侧、王家坞路西侧国际华城 2 幢 2102 室，主体系钢混结构，外墙为涂料饰面，铝合金窗，房屋水、电、消防设施齐全。房屋总层数 34 层，标准层平面布局为二梯二户，建于 2014 年，工程质量较好。

估价对象为温州市永嘉县瓯北街道 104 国道北侧、王家坞路西侧国际华城 2 幢 2102 室高层居住用房，位于地上建筑的第 21 层，标准层平面的当中套，建筑面积：142.14 m²，户型为标准层。经估价人员现场勘查，估价对象房屋内部现平面布局为三室二厅一厨二卫。目前室内装修情况：红棕色入户防盗门，餐厅、客厅及厨房地面采用大理石，墙面采用墙纸饰面；卧室铺设木地板，墙面采用墙纸饰面；厨房墙面为大理石饰面且装有工作台；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，配有坐便器、台盆、玻璃淋浴亭等，水电卫齐全。估价对象通风、采光等基本情况较好。估价对象室内外状况见附件照片。

2、房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产信息查询记录》、《不动产权证书》复印件记载，估价对象登记状况如下：

估价对象坐落：瓯北街道 104 国道北侧、王家坞路西侧国际华城 2 幢 2102 室，产权证号：浙（2017）永嘉县不动产权第 0013949 号，权利人：麻晓秋、吴道义，共有情况：共同共有，登记时间：2017 年 11 月 13 日，权利性质：出让/存量房，建筑面积：142.14 m²，土地使用权面积：31.27 m²，用途：/住宅，房屋总层数：34 层，所在层数：21 层，权属及限制状态：有查封，有抵押。

3、估价对象区位状况

温州市永嘉县瓯北街道 104 国道北侧、王家坞路西侧国际华城 2 幢 2102 室地处温州市永嘉县中心城区的南片，小区四至为：北临区间路，南临京岙线，西临区间路，东临王家坞路。小区临近京岙线、王家坞路，估价对象所在区域的基础设施较为完善；周边有国际华城、金田大厦公交停靠站，有 80

路、永嘉 202 路、瓯北 106 路、瓯北社区巴士 7 号线等多路公交运营线路，区域交通较便捷。

五、价值时点

2022 年 04 月 21 日（实地勘验日）

六、价值定义

本报告采用市场价值或公允价值标准，即估价结果为估价对象房地产经适当营销后，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

本次估价遵循房地产估价的合法性原则、最高最佳使用原则、替代性原则、价值时点原则。同时，房地产估价应当遵守独立、客观、公正、谨慎的原则。要求估价报告应站在中立的立场上对影响估价对象价格或价值的因素进行客观的介绍、分析和评论，做出的结论应有充分的依据。

八、估价依据

- 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、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》
- 6、《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》

7、温州市鹿城区人民法院涉执房产处置司法评估委托书（2021）浙 0302 执 4373 号，（2022）温鹿委评 107 号；

8、《不动产信息查询记录》、《不动产权证书》复印件；

9、估价人员现场收集的资料及本公司收集到的其他资料。

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房地产估价；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在开发潜力的房地产的估价。

估价人员在市场调查的过程中，发现类似估价对象类型的房地产产权交易及租赁较活跃，同时根据估价对象以及附近地区房地产市场的实际情况，估价人员认为，宜采用比较法和收益法测算估价对象在价值时点的房地产市场价格。估价对象属完好房，无更新改造的必要，又非在建工程，本次估价不宜采用假设开发法进行测算。另外该类房地产很难用成本累加的方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，故本次评估主要运用比较法和收益法进行测算。

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，根据期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。

$$\text{计算公式: } P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法：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。

净收益每年按一定比例递增公式：

此次估价设定转让后持有期为 5 年，估价师选用持有加转售模式进行估价

$$V = \frac{A}{(Y-g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^5 \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^5}$$

其中 V—房地产在价值时点的收益价格

A—房地产的净收益

Y—报酬率

N—未来可获收益的年限

g—逐年递增比率

V_t —为五年后的房地产价值

净收益=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入-运营费用=有效毛收入-运营费用

结合待估房地产的实际状况，经修正后得出估价对象房地产价值时点的市场比准价格，结果做权重取值最终求的估价对象市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价

程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情的基础上，选用比较法、收益法进行估价，经过周密测算，并结合估价经验以及对影响估价对象价格的诸因素的分析，评估求得估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 2003605 元（折合单价约 14096 元/平方米），大写金额为贰佰万零叁仟陆佰零伍元整。（按估价委托人要求估价结果取值精确到万元，则总价为人民币 201 万元，大写金额为贰佰零壹万元整。）

十一、注册房地产估价师

评估报告撰稿人：



评估报告审核人：



十二、实地查勘期

2022 年 04 月 21 日

十三、估价作业日期

2022 年 03 月 21 日至 2022 年 04 月 24 日

温州市华正房地产土地估价有限公司

2022 年 04 月 24 日

第六部分 房地产估价技术报告

房地产估价技术报告由估价机构存档，供估价机构、估价委托人和有关管理部门查阅。

第七部分 附件

- (1) 温州市鹿城区人民法院涉执房产处置司法评估委托书（2021）浙0302执4373号，（2022）温鹿委评107号
 - (2) 估价对象的位置图
 - (3) 估价对象现状照片
 - (4) 《不动产信息查询记录》、《不动产权证书》复印件
 - (5) 估价机构资质证书和营业执照复印件
 - (6) 估价人员资质证书
- （以下空白）

温州市鹿城区人民法院

涉执房产处置司法评估委托书

(2021)浙0302执4373号

(2022)温鹿委评107号

温州市华正房地产土地估价有限公司：

我院在执行中信银行股份有限公司温州分行与吴道义金融借款合同纠纷一案中，需确定吴道义、案外人麻晓秋名下坐落于温州市永嘉县瓯北街道104国道北侧、王家坞路西侧国际华城2幢2102室【房屋所有权证号：浙(2017)永嘉县不动产权第0013949号，建筑面积：142.14平方米】的处置参考价。2022年3月14日，本院采用摇号方式确定你公司为评估单位。现根据案件具体情况，依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你公司对该不动产进行评估。

评估要求：

1、评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

2、评估要点：评估报告应当载明评估对象的名称、坐落、范围、规模、用途、区位状况、实物状况、权益状况、价值类型、价值时点、评估依据（包括评估标准）、评估方法、评估结果及

有效期等。

3、 评估期限：你机构在收到本委托书之日起十日内出具评估报告，不能在期限内完成评估且需要延长评估期限的，应当在期限届满前向本院报批。

4、 评估费用：根据浙价服（2011）90号《浙江省物价局关于制定资产评估收费标准的通知》，同类型标的以最后评估总价值计算评估费用。评估费用由申请执行人垫付。

5、 实地查勘：对评估对象应当进行实地查勘，查勘时应当通知当事人（申请执行人：中信银行股份有限公司温州分行，联系电话：13968929299；被执行人/所有权人：吴道义，联系电话：18968722588）到场。当事人不到场的，不影响实地查勘的进行，但必须有通知记录。

6、 其他说明：该财产处置的交易税费按照法律规定各自负担。

你公司接受委托后，必须严格按照相关的法律、法规履行职责。你公司因其他原因拒绝接受委托的，请说明理由，并在签收本委托书后三日内以书面形式回复本院。

另附供评估使用的相关材料。

二〇二二年三月十六日

联系人：王迎冬

联系电话：0577-88988507

本院执行局地址：温州市纺织路滨州锦园10幢2楼 邮编：325000

估价对象的位置图



估价对象现状照片



不动产信息查询记录



查档编号 1623990150282_1328B31

依温州市鹿城区人 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	吴道义	证件号	330324197402160871
本次不动产信息查询共 2 记录, 详细记录如下表:				
不动 产 状 况	房1 坐落	瓯北街道104国道北侧、王家坞路西侧国际华城2幢2102室		
	不动产单元号	330324004203GB01074F00020080		
	权利人	麻晓秋、吴道义		
	证件号	330324198210266385、330324197402160871		
	省编号	BDC3303241201756838802、BDC3303241201756838802		
	产权证号	浙(2017)永嘉县不动产权第0013949号、浙(2017)永嘉县不动产权第0013949号		
	用途	/住宅	面积	土地使用权面积0m ² /房屋所有权面积142.14m ²
	共有情况	共同共有	登记时间	2017-11-13
	权利性质	出让/存量房		
	使用期限			
抵押状况	1、抵押权人: 中信银行股份有限公司温州分行, 抵押证明号: 浙(2017)永嘉县不动产证明第0014052号, 债权数额: 158, 抵押方式: 最高额抵押, 抵押登记时间: 2017-11-28, 抵押期限: 2017年11月27日至2043年11月26日止。			
查封状况	1、查封机关: 温州市鹿城区人民法院, 查封文号: (2020)浙0302民诉前调3116号, 查封期限: 2020年09月17日至2023年09月16日止。 2、查封机关: 温州市鹿城区人民法院, 查封文号: (2020)浙0302民诉前调6511号, 查封期限: 2020年12月11日至2023年12月10日止。			

1700760

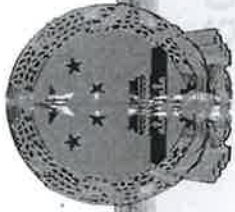
中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：温州市华正房地产土地估价有限公司
法定代表人：诸林众
(执行事务合伙人)
住所：浙江省温州市环城东路浙南大厦301室（西首）
统一社会信用代码：91330300720008342G
备案等级：贰级
证书编号：浙建房估证字[2017]010号
有效期限：2020.06.28-2023.06.28

资信等级：
(从优到劣分为A级、B级、C级、D级)





营业执照

统一社会信用代码
91330300720008342C

扫码 了解更多
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息



名称 温州市华正房地产土地估价有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 诸林众

经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；房地
产咨询；社会稳定风险评估；房屋拆迁服务；工程管理服务
务；商务代理代办服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执
照依法自主开展经营活动）。

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2000年03月10日
营业期限 2002年06月18日至2032年06月17日
住所 浙江省温州市环城东路浙南大厦301室（西
首）




登记机关

2021年10月29日

中国房地产估价师注册证书

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00258638

姓名 / Full name
吴胜慧

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
330304198203318735

注册号 / Registration No.
3320160037

执业机构 / Employer
温州市华正房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
2025-01-24

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00201702

姓名 / Full name
诸林众

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
330302197909294010

注册号 / Registration No.
3320110105

执业机构 / Employer
温州市华正房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

