

房地产司法评估报告

房地产估价报告编号：温方正房评（2022）-SF-第 061 号

项目名称：瑞安市仙降街道仙降村仙山路 38 号
住宅房地产市场价格评估

估价委托人：瑞安市人民法院

房地产估价机构：温州方正房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：郭寿勇（注册号 3320180036）
曾定亨（注册号 3320120050）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 14 日

致估价委托人函

瑞安市人民法院：

受贵方委托，我们于2022年11月09日指派专业估价人员对位于瑞安市仙降街道仙降村仙山路38号住宅房地产市场价值进行了评估。

1、估价目的：为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

2、估价对象：坐落于瑞安市仙降街道仙降村仙山路38号（房产证载地址为仙降街道仙降村），房屋权证号为瑞安市房权证瑞（房）字第00265699号，房屋权利人为徐定钊，房屋建筑面积313.25 m²，用途为住宅用房，空间布局为1间1-6层落地房，土地权证号为2-2013-203-0562，土地权利人为徐定钊，土地面积49.1 m²，土地用途为农村宅基地，土地权利类型为集体建设用地使用权，土地权利性质为批准拨用。本次估价范围包括上述房屋所有权及土地使用权价值，包括房屋室内不可拆除的装修价值，包括约4 m²未登记建筑价值，不包含房屋室内可移动电器、家具等的价值。

3、价值时点：2022年11月09日（实地查勘之日）。

4、价值类型：市场价值。

5、估价结果：估价人员根据估价目的，遵照相关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（比较法、收益法）进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值评估总价为人民币207.5万元整，大写：人民币贰佰零柒万伍仟元整，其中证载房地产评估价值207万元整（单价6608元/m²），未登记建筑评估价值0.5万元整。

特别提示：1、该房一层隔成前后间，其中前间与邻房打通作为店面使用，前门位置设橱窗，现状前间出入需经过邻房室内，买受人需自行隔断和打通，个别房间局部内墙面存在水迹或发霉等现象，请买受人注意上述情况。

2、本次估价结果为市场价值，未考虑办理不动产权证所需的一切税费和拍卖佣金，也未考虑强制处分、快速变现、处置费用等因素的影响，建议委托方在确定拍卖底价时考虑上述因素和市场状况因素予以适当扣减。

特此函告贵方！

温州方正房地产土地评估有限公司

法人代表：

2022年11月14日

目 录

第一部分、估价师声明	4
第二部分、估价的假设和限制条件	5
第三部分、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	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业期	11
第四部分、估价技术报告（由估价机构存档和管理部门审核）	
第五部分、附件	12

第一部分、估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中陈述事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与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、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于 2022 年 11 月 09 日对本估价报告中的估价对象进行了现场实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性调查的责任，不承担调查确认相关权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本评估报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

8、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，应在收到评估报告之日起五日内通过委托人向我公司书面提出，否则视为认同估价结果。

注册房地产估价师：

第二部分、估价的假设和限制条件

（一）一般假设：

1、估价对象产权明晰、手续齐全、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

2、估价委托人提供了估价对象的权属查询资料，我们对上述资料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、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隐患且无相应的专业机构鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。

5、假定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：

本报告出具的评估价值为房地合一价格，如至价值时点止，若尚有任何有关估价对象的应缴未缴的税费（包括但不限于欠缴的水电费、物业管理费等），应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（三）背离事实假设：

在价值时点，估价对象房地产已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款）等影响其价值的权利瑕疵事项，本次评估假设估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

（四）不相一致假设：

估价对象房产证载地址与土地证载地址不相一致，本次估价是以上述地址一致为估价假设前提。

（五）依据不足假设：

本报告不存在依据不足假设。

（六）估价报告使用限制：

1、本估价报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的下，根据公开市场原则确定的在价值时点的市场价值，仅用于本次估价目的，不得用于其他目的和用途，若改变用途或估价目的，需另行估价。

2、本估价报告应用有效期为壹年，自报告出具日算起，即自 2022 年 11 月 14 日起至 2023 年 11 月 13 日止。但价值时点之后，在报告有效期内估价对象的质量和价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，有效期之外，需重新评估。

3、本报告仅供委托方、及相关利害关系人使用。未经估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得向其他人员或单位提供，不可在公开的文件、通告或报告中引用，也不得以任何方式公开发表。

4、估价结果为市场价值，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，建议委托方在确定拍卖底价时考虑上述因素和市场状况因素予以适当扣减。

5、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、墙纸、乳胶漆、木地板、大理石、吊顶等），包括约 4 m²未登记建筑价值，不包含房屋室内可移动电器、家具等的价值。

6、本报告由温州方正房地产土地评估有限公司负责解释。

7、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章方可使用，且报告原件作为一个整体时有效，对任何形式的复印件概不认可且不承担任何责任。

第三部分、估价结果报告

(一) 估价委托人

委 托 方：瑞安市人民法院

地 址：瑞安市隆山东路

评估督办人：黄国锋

联系电话：0577-65122072

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：温州方正房地产土地评估有限公司

法定代表人：邱焯云

估价机构地址：瑞安市安阳街道罗阳大厦 F 幢 7 层

资 质 等 级：贰 级

证 书 编 号：浙建房估证字[2008]023 号

(三) 估价目的

为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围界定：

本次估价对象坐落于瑞安市仙降街道仙降村仙山路 38 号，证载房屋建筑面积 313.25 m²，土地面积 49.1 m²，本次估价范围包括上述房屋所有权及土地使用权价值，包括房屋室内不可拆除的装修价值，包括约 4 m²未登记建筑价值，不包含房屋室内可移动电器、家具等的价值。

2、估价对象区位状况

位置状况：估价对象坐落于瑞安市仙降街道仙降村仙山路 38 号，地理位置较好。

交通状况：估价对象位于瑞安市仙降街道仙降村仙山路 38 号，临仙山路，交通便捷度较好。

环境景观：估价对象所在区域基本无污染，环境适宜居住。相邻房地产大多为住宅，所在区域住宅氛围较浓厚。

基础设施和公共配套设施：估价对象所在区域基础设施基本完善，区域内商业配套设施、教育设施、行政服务设施、医疗设施等公共配套设施基本

齐全，工作、生活较方便。

3、房地产实物状况：

估价对象土地四至：南至邻房，西至仙山路，北至邻房，东至小巷。该宗地形状呈较规则长方形，地形地势平坦，土地平整。

估价对象位于瑞安市仙降街道仙降村仙山路 38 号，房屋空间布局为 1 间 1-6 层落地房，混合结构，主体东西朝向、中央间，证载房屋建筑面积 313.25 m²，一层有约 4 m² 未登记建筑，目前该未登记建筑与证载房屋室内连通使用，该房一层隔成前后间，其中前间与邻房打通作为店面使用，前门位置设橱窗，现状前间出入需经过邻房室内，一层后间设有楼梯间和夹层，二至六层均为前后室，二至六层各个房间内均设有简易厨房和卫生间，室内平均层高约 3 米，房屋具体实物和装修状况如下：外墙面贴面砖，入户门为卷帘门和防盗门，铝合金窗；室内楼地面铺地砖、抛光砖、大理石，内墙面大部分为抹灰、局部贴面砖，顶棚大部分为抹灰、局部设有吊顶；第六层阳台已封闭成房间使用；楼顶设有雨棚；室内上下空间联系为走梯，设有不锈钢扶手；房屋水电卫齐全，通风、采光、日照一般，个别房间局部内墙面存在水迹或发霉等现象，建筑维护状况一般。至价值时点，该房一层前间未腾空（店面已缴纳保证金），一层后间及二至六层已腾空。

4、房地产权利状况：

根据委托人提供的和估价人员收集的估价对象权属资料复印件记载：

估价对象房屋坐落于仙降街道仙降村，房屋权证号为瑞安市房权证瑞（房）字第 00265699 号，房屋权利人为徐定钊，房屋建筑面积 313.25 m²，用途为住宅用房，估价对象土地座落于仙降街道仙降村仙山路 38 号，土地权证号为 2-2013-203-0562，土地权利人为徐定钊，土地面积 49.1 m²，土地用途为农村宅基地，土地权利类型为集体建设用地使用权，土地权利性质为批准拨用；房产有查封、有抵押，土地有查封、有抵押。

（五）价值时点：

2022 年 11 月 09 日（实地查勘之日）。

（六）价值类型：

根据估价目的，本次评估的价值类型为市场价值。

房地产市场价值：是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：

本次估价遵守了以下原则：

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。

（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、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 8、《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》；
- 9、《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》；
- 10、国家和地方的其他法律、法规；
- 11、浙江省人民法院实施《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》细则；
- 12、《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》；
- 13、估价委托人提供的估价委托书及估价对象权属资料等有关资料；
- 14、本公司和估价人员掌握和搜集的有关资料。

（九）估价方法：

1、估价方法的选用

近期同一供求圈内类似房地产成交活跃，交易案例较多，故宜采用比较法估价。

估价对象为住宅房地产，可以用于出租，所在区域经济发达，已形成一定租赁市场，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，故可以采用收益法估价。

综上所述并结合估价对象的特点及估价师的经验，本次估价采用比较法和收益法估价。

2、选用的估价方法的定义

比较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。

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价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

3、技术路线

根据比较法和收益法计算结果，结合市场实际情况及估价经验，最终确定估价对象房地产的市场价值。

（十）估价结果：

根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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，确定估价对象在价值时点的市场价值评估总价为人民币 207.5 万元整，大写：人民币贰佰零柒万伍仟元整，其中证载房地产评估价值 207 万元整（单价 6608 元/m²），未登记建筑评估价值 0.5 万元整。

（十一）注册房地产估价师：

(十二) 实地查勘期:

自 2022 年 11 月 09 日起至 2022 年 11 月 09 日止。

(十三) 估价作业期:

自 2022 年 11 月 09 日起至 2022 年 11 月 14 日止。

第五部分、附件

- (一) 估价委托书
- (二) 估价对象权属资料复印件
- (三) 估价对象位置示意图
- (四) 估价对象外部照片
- (五) 估价对象内部照片
- (六) 评估机构营业执照和评估机构资质证书
- (七) 房地产估价师注册证书