

房地产估价报告

估价项目名称：徐碎闹所属的位于温州市苍南县金乡镇金丰嘉园6幢
三单元601室的房地产司法鉴定评估

估价委托人：浙江省泰顺县人民法院

房地产估价机构：温州四通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王伟 注册证书号：3720040015

胡建峰 注册证书号：3420040150

估价报告出具日期：2022年09月09日

估价报告编号：四通房（估）法（2022）字第0006号

致估价委托人函

浙江省泰顺县人民法院：

受贵院委托，我公司于 2022 年 09 月 07 日指派专业估价人员对徐碎闹名下的位于温州市苍南县金乡镇金丰嘉园 6 幢三单元 601 室的房地产公开市场价格进行了评估。

估价对象：位于温州市苍南县金乡镇金丰嘉园 6 幢三单元 601 室的房地产，证载建筑面积为 96 平方米，土地性质为国有出让，土地终止日期为 2088 年 12 月 27 日。

估价目的：为司法诉讼执行程序中的拍卖或变卖提供房地产市场价值参考。

价值时点：2022 年 09 月 07 日。

估价类型：本次估价采用公开市场价值标准。

估价方法：市场比较法与收益法。

估价结果：我公司估价人员在现场勘察的基础上，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》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准、测算和判断，结合委托方提供的资料和本次评估价目的，遵循客观、独立、公正的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产市场价值的各项因素，经过认真分析计算，最确定估价对象于价值时点的公开市场价值为：

详细情况如下表所示：

表 1 估价结果一览表

产权号（证明号）	房屋坐落	建筑面积(m ²)	单价(元/平方米)	有证总价(元)	备注
浙(2021)苍南县不动产权第0019771号	温州市苍南县金乡镇金丰嘉园6幢三单元601室	96	2400	230400	
合计		96		230400	

大写：人民币贰拾叁万元整。（取整到万元）

注：

- 1、本次评估未考虑估价对象在后期处置和过户过程中所产生的一切费用及税费。
- 2、本次评估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！

温州四通房地产评估有限公司

2022年09月09日

目录

第一部分	估价师声明	2
第二部分	估价假设和限制条件	4
第三部分	估价结果报告	7
第四部分	附件	17
	（一）估价对象位置示意图	
	（二）估价对象现场照片	
	（三）《评估委托书》壹份(复印件)	
	（四）《不动产登记信息查询记录》壹份（复印件）	
	（五）《房地产估价机构资格证书》壹份（复印件）	
	（六）《房地产估价机构企业法人营业执照》壹份（复印件）	
	（七）注册房地产估价师注册证书壹份（复印件）	

第一部分 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，是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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、我们在接到贵院委托后并采用电话告知申请方、被执行方后，我公司注册房地产估价师等专业估价人员已于价值时点（2022年09月07日）对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、估价房地产的资料由估价委托人提供，我们未向政府有关部门核实，故由委托人应对提供的资料完整性、真实性负完全责任。
- 8、估价对象的资料由委托方提供，委托方应对提供资料的完整性、真实性负完全责任。若由于委托方提供资料的完整性、真实性而影响估价结果，责任由委托方承担。
- 9、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大改变及其他不可抗拒因素对房地产价值的影响。
- 10、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：不

可拆除的地板、油漆、吊顶等），但未考虑房屋室内设施、家具等用品的价值。

11、参加本次估价的注册房地产估价师：

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1、本次评估所依据的估价对象的权属资料为估价委托人所提供的关于房屋权属证明文件复印件等，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确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。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

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、估价对象室内未进入，设定估价对象室内状况情况为毛坯房。

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、估价对象为整体房地产的一部分，享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本次估价以估价对象权属清晰无异议，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

(二) 未定事项假设

(三) 背离事实假设

依据估价人员了解，至价值时点，估价对象已被查封，本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

(四) 不相一致假设无不相一致假设

(五) 依据不足假设

估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的《不动权属证明》原件，房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，设定产权人持有估价对象的《不动产权证明》原件。

二、估价的限制条件

1、估价结果为估价对象于价值时点的市场价值，未考虑快速变现等处方式或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

2、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

3、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体，报告解释权为本评估机构所有。

5、本报告必须完整使用，对部分使用及违规使用估价报告和估价结果所导致的损失，本估价机构和估价师不承担责任。

6、本估价报告有效使用期自报告出具之日起为 12 个月。随时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将相应变化，估价结果也需相应调整。

7、本估价报告一式陆份：委托方陆份，本机构存档壹份。

三、需要特殊说明的事项

1、估价对象转让登记手续由买受人自行办理，本次评估价格不包含估价对象所有权人交易中应缴纳的各项税费，因此在拍卖成交后应缴纳的税费由买卖双方各自承担（有关房屋税费数额、买受人承担税费的发票开具等问题请自行向当地的财税、房管、国土、所在楼盘的物业公司相关部门了解），提请报告使用人注意。

2、本估价报告若出现文字或字数因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方通知本估价机构更正，否则误差部分无效。

3、本估价报告仅为人民法院司法拍卖（变卖）提供参考依据，不做其他用途。

4、本报告价值包含估价对象室内不可拆除的装饰、装修，不包括室内可移动的设施、设备及家具。

5、现场查勘时，该房地产查封状态。

6、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：浙江省泰顺县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：温州四通房地产评估有限公司

地址：浙江省温州市龙港市东方世贸广场 10 号楼 605 室 1 号

法定代表人：王伟

资质等级：贰级

证书编号：浙建房估证字（2012）005 号

有效期限：2020 年 08 月 18 日至 2023 年 08 月 18 日

联系电话：0577-68069696，13989715001

三、估价目的

为司法诉讼执行程序中的拍卖或变卖提供房地产市场价格参考。

四、估价对象

（一）估价对象区位状况

1、所在镇状况

金乡镇，隶属于浙江省温州市苍南县，地处苍南县东部，东、南濒东海，西南临赤溪镇，西连钱库镇，北接龙港市，行政区域面积 52.5 平方千米。截至 2019 年末，金乡镇辖区户籍人口 91176 人。

宋建炎三年(1129 年)，称金舟乡。1950 年 5 月，为金乡区。1966 年，复称金乡镇，属平阳县。截至 2021 年 10 月，金乡镇下辖 5 个社区、30 个行政村，镇人民政府驻城中村东门大街 60 号。2011 年，金乡镇农民人均纯收入 11000 元。

财政总收入 3.2 亿元，比上年增长 19.0%。截至 2019 年末，金乡镇有工业企业 1023 个，其中规模以上 45 个，有营业面积超过 50 平方米以上的综合商店或超市 66 个。

2、估价对象范围

估价对象为位于温州市苍南县金乡镇金丰嘉园 6 幢三单元 601 室的房地产商品房地产，总建筑面积为 96 平方米，包括房屋及其分摊的土地使用权以及附属于房屋建筑物的不可分离装饰装修、水电等附属设施，不包含动产及相关债权债务。

3、实物状况描述与分析

①土地实物状况描述与分析

四至：估价对象所在宗地为区间路。

土地面积：根据委托方提供的《苍南县自然资源和规划局-房地产权查询结果信息》复印件，估价对象金乡镇金丰嘉园 6 幢三单元 601 室，土地建筑面积为 96 平方米。地形地势：估价对象地势平坦，坡度小于 5%。

开发程度：所在宗地内外“五通”即通上水、通下水、通电、通讯及通路，场地平整，地面道路硬化，余地绿化。

经现场实地查勘，综合分析土地实物状况，认为估价对象各方面充分考虑原有地形地势状况和相邻土地的利用状况，开发程度能够满足使用需要，其市政设施和基础设施的保障程度良好，与其用途相匹配，整体土地实物状况属于一般。

②建筑物实物状况描述与分析

名称：温州市苍南县金乡镇金丰嘉园 6 幢三单元 601 室的房地产商品房地产；

证号：浙（2021）苍南县不动产权第 0019771 号。

结构：混合；

建筑面积：96 平方米。

建成年份：2016 年；

用途：成套住宅；

总层数、所在层：房屋总层数为 6 层，所在层数为 6 层；

户型结构：户型合理；

采光通风：通风采光一般；

物业管理：有；

电梯：无；货梯：无，

外观状况：成新度较好；

完损状况：为完好房；

装饰装修：估价对象室内尚未进入，设定估价对象为毛胚房，地面未贴砖；墙面未粉刷未贴砖无墙纸；顶棚已刷涂料无吊顶无装饰；整房均无任何装修、所在房屋水电等设施均还未设置，房屋通风、采光、日照较好。

经估价人员现场查勘，房屋建筑承重结构构件良好、梁柱无倾斜形变、未见基础不均匀沉降，具有良好的强度和稳定性；功能使用布置合理；建筑物整体维护保养状况较好。估价对象所在区域市政配套设施完善，所需上水、排水、供电、通讯等均与市政管网相连，可以满足日常使用需求，综合分析建筑物实物状况，认为估价对象各方面考虑自身建筑物与周边物业相互配合，并正常维护保养，令其建筑功能得到正常发挥，与其用途相匹配，整体建筑物实物状况属于一般，该房屋目前处于空置中。

3、权益状况描述与分析

①土地权益状况描述

土地所有权状况：国有出让。

土地使用权状况：根据估价委托人提供的《苍南县自然资源和规划局-房地

产权查询结果信息》复印件记载，估价对象的土地使用权人为徐碎闹，坐落为温州市苍南县金乡镇金丰嘉园6幢三单元601室的房地产，土地用途为出让/商品房，土地使用权类型为出让，使用权面积为不详，土地终止日期为2088年12月27日。

②建筑物权益状况描述

房屋所有权状况：依据估价委托人提供的《苍南县自然资源和规划局-房地产产权查询结果信息》复印件等资料记载，估价对象的房屋所有权人为徐碎闹。

4、区位状况描述与分析

①位置状况描述与分析

座落：温州市苍南县金乡镇金丰嘉园6幢三单元601室的房地产。

现场勘查：温州市苍南县金乡镇金丰嘉园6幢三单元601室的房地产。

临路状况：所在位置靠近吴炎线，道路通达度一般。

朝向：楼宇的主朝向为南北朝向。

②交通状况描述与分析

道路状况：临近吴炎线北，区域道路网络密集一般，道路通达度一般。

停车方便程度：周边有停车场，停车便利度较好。

估价对象地处吴炎线，临近的城区主次干道和社区外围混合型道路相互搭配合理，可利用的交通工具多样齐全，停车位数量相对较多，整体交通状况属于一般。

③周围环境和景观状况描述与分析

自然环境：估价对象所在区域周边住宅为主，自然环境一般。

人文环境：估价对象所在区域主要人群为居住于本地区的居民及外来人员，治安状况一般，卫生条件良好。

景观：无。

估价对象地处吴炎线路上，周边主要为住宅区，邻近自然环境一般，人文环境一般，整体环境状况属于一般。

④外部配套设施状况描述与分析

基础设施状况：基础设施达到宗地内外“五通”即通上水、通下水、通电、通讯及通路，宗地内场地平整，地面道路硬化，余地绿化，估价对象所在道路与主干道相接，供水、排水、供电、通信和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用。

公共服务设施：估价对象周边有公交站、办公楼、养殖场、商铺等公共配套设施，构成了该区域便利的居住生活条件。

五、价值时点

估价专业人员于2022年09月07日对估价对象进行了实地查勘，并确定该查勘日期为价值时点。

六、价值类型

此次评估的结果为估价对象在符合估价假设及限制前提下于价值时点2022年09月07日的房地产司法鉴定。

七、估价依据

1、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（2006年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日施行）；

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

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订，2007年8月30日施行，2009年8月27日第二次修正）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月29日第十届全国人民代

表大会常务委员会第十四次会议修订，2004年8月28日施行）；

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令 第256号，1999年1月1日施行，2014年7月29日第二次修正）；

(6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院第55号发布，1990年5月19日施行）；

(7) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号，自1995年10月1日起施行）；

(8) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；

(9) 《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》（法释[1995]16号）；

2、有关技术标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T100291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 评估委托书；

(2) 《苍南县自然资源和规划局-房地产权查询结果信息》；

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 实地查勘、摄影和记录；

(2) 中国人民银行公布的资金存、贷款利率；

(3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循合法原则、价值时点

原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循客观公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则

房地产价格是区位、实物、权益三者的有机结合，所以估价机构和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产处分等方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。

3、最高最佳使用原则

是指法律上允许、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的使用。房地产市场价格估价在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态，估价对象维持现状，继续利用最为合理。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致

相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

5、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。这一具体时间是由估价目的决定的。

九、估价方法

待估房地产所在区域房地产市场发育较完善，区域内有较多的房地产交易实例，也有类似房地产租金等数据可调查取得，故在充分收集评估所需资料的基础上，结合估价对象的特点，我们采用比较法和收益法进行评估。

由于本次估价对象为商品房地产，市场上类似房地产成交案例也较多，故采用市场比较法，得出估价对象房地产市场价值。

市场比较法：比较法是根据替代原则，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。

比较法的计算公式为：估价对象比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物

状况调整系数。然后根据以上方法估算得出估价对象的比准价格进行综合分析后确定估价对象的客观合理价值。

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。收益法估价步骤：①搜集有关收入和费用的资料；②估算潜在毛收入；③估算有效毛收入；④估算运营费用；⑤估算净收益；⑥选用适当的资本化率；⑦选用适宜的计算公式求出收益价格。

十、估价结果

我公司估价人员在现场勘察的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料，结合委托方提供的资料和本次评估价目的，遵循客观、独立、公正的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产市场价值的各项因素，经过认真分析计算，最终确定估价对象房地产的市场价值为：**总价为 23 万元整，大写人民币为贰拾叁万元整。**

见下表：

表 2 估价结果一览表：

产权号（证明号）	房屋坐落	建筑面积(m ²)	单价(元/平方米)	有证总价(元)	备注
浙(2021)苍南县不动产权第0019771号	温州市苍南县金乡镇金丰嘉园6幢三单元601室	96	2400	230400	
合计		96		230400	
大写：人民币贰拾叁万元整。（取整到万元）					

十一、注册房地产估价师

十二、估价作业期

2022年09月07日至2022年09月09日。

十三、估价报告使用期限

自2022年09月09日至2023年09月08日。

温州四通房地产评估有限公司

2022年09月09日

第四部分 附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象现场照片
- (三) 《评估委托书》壹份(复印件)
- (四) 《苍南县自然资源和规划局-房地产权查询结果信息》壹份(复印件)
- (五) 《房地产估价机构资格证书》壹份(复印件)
- (六) 《房地产估价机构企业法人营业执照》壹份(复印件)
- (七) 注册房地产估价师注册证书壹份(复印件)