

# 房地产估价报告

估价项目名称：瑞安市马屿镇高岙村翠云居（又名金御华府）

2幢1703室住宅房地产市场价值评估

估 价 方：瑞安市龙翔房地产评估事务所有限公司

估 价 人 员：注册房地产估价师 蔡建翔

注册房地产估价师 周 萍

估价作业日期：2022年5月18日～2022年5月23日

估价报告编号：瑞龙翔房评字（2022）第016号

# 目 录

第一部分	致委托方函 .....	1
第二部分	估价师声明 .....	2
第三部分	估价的假设和限制条件 .....	3
第四部分	房地产估价结果报告 .....	4
第五部分	房地产估价技术报告 .....	8
第六部分	附件 .....	8

# 第一部分 致委托方函

瑞安市人民法院：

受贵院委托，我公司于 2022 年 5 月 18 日指派专业估价人员对坐落于瑞安市马屿镇高岙村翠云居（又名金御华府）2 幢 1703 室住宅房地产的公开市场价值进行了评估。

1、估价对象：坐落于瑞安市马屿镇高岙村翠云居 2 幢 1703 室，其所在四至为：东面为钱马线，西面为田地，南面为祥和家园，北面为兴达小区。建筑面积：205.49 m<sup>2</sup>，用途：住宅；土地使用权面积：16.83 m<sup>2</sup>，土地使用权性质：国有出让，土地使用权用途：住宅用地。

2、估价目的：因法院办理案件需要，提供委估房地产市场价格参考。

3、价值时点：2022 年 5 月 18 日（现场查看之日）。

4、估价结果：估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国民法典》、《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》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国拍卖法》、《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）、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号）等有关法律、法规、规章、文件，以及《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等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进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的公开市场总价：**人民币 1665000 元，大写：人民币壹佰陆拾陆万伍仟元整。**（估价结果取值精确到仟位）

其中产权登记建筑面积 205.49 m<sup>2</sup>，价值人民币 1603000 元；

不计入产权登记建筑面积约为 46 m<sup>2</sup>，价值人民币 62000 元；

特别提示：1、估价对象房产有欠款且销售发票未开齐，待成功领取发票且收回欠款后，可开具全额购房发票；2、估价对象需先办理预转现转移登记，后办理二手房转移登记，提供协助执行通知书和生效的法律文书可依法代为办理相关登记手续；3、本次估价结果未考虑办理不动产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室内不可拆除的装修价值（例如：瓷砖、复合地板、吊顶等），但未考虑房屋室内设施，设备及家具的价值；5、估价对象跃层有建筑面积约为 46m<sup>2</sup> 的建筑物不计入产权登记建筑面积。

特此函告

瑞安市龙翔房地产评估事务所有限公司

法定代表人：蔡建翔

2022 年 5 月 23 日

## 第二部分 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公正的专业分析、意见和结论，但受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》进行分析，形成意见和结论，撰写本报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业标准或相关规范进行评估。但我们不承担对估价对象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、委托方提供的估价相关资料是此次估价的重要依据，因此委托方对这些资料的完整性、真实性、准确性及引起的后果负责，我公司及估价人员不承担由此引起的后果及相关责任。

蔡建翔          注册房地产估价师          周 萍          注册房地产估价师

### 第三部分 估价的假设和限制条件

1、本次估价结果仅限于为委托方确定估价对象现行价值提供参考依据，若有其他用途，需根据估价目的另行评估。

2、由于本次估价的估价对象每处为一整体房地产，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

3、本次估价以估价对象拥有完整的物质实体状况和权益状况。

4、本次估价结果已包括室内装璜的价值。

5、本报告中估价结果为估价对象在二〇二二年五月十八日公开市场价值，即在价值时点能够成交的正常价格，但不考虑未来市场变化风险与短期内强制处分等因素对房地产价值的影响。

6、假设估价对象他项权利限制已注销。

7、本房地产估价结果报告未经瑞安市龙翔房地产评估事务所有限公司书面同意，不得向委托方和按规定报送的有关部门外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。评估技术报告仅在接受上级行业主管部门检查时才予以提供，一般不提供给委托方。

8、本房地产估价结果报告及其相关的房地产估价技术报告有效期为壹年。在报告有效期内，如果房地产的作价标准发生重大变化，并对房地产价值产生明显影响时，应重新进行估价。

## 第四部分 房地产估价结果报告

### 一、委托方

单位名称：浙江省瑞安市人民法院

督办人：黄国锋

联系电话：0577-65122072

### 二、估价机构

机构名称：瑞安市龙翔房地产评估事务所有限公司

机构地址：瑞安市宏祥锦园商业三幢 201 室

法定代表人：蔡建翔

联系电话：0577-66877667

资质等级：国家贰级

资质证书编号：浙建房估证字（2002）037 号

资质证书有效期：2019 年 1 月 3 日至 2022 年 1 月 3 日

工商营业执照注册号：3303203500080135

### 三、估价对象

#### 1、区位状况

估价对象系坐落于瑞安市马屿镇高岙村翠云居 2 幢 1703 室，其在四至为：东面为钱马线，西面为田地，南面为祥和家园，北面为兴达小区。估价对象区域附近有马屿镇中心小学等教育资源，附近有高岙村公交车站，有瑞安 117 路公交途径。居民出行较便捷，环境较适宜居住。

#### 2、实物状况

根据现场查勘和查阅相关资料：

估价对象坐落于瑞安市马屿镇高岙村翠云居 2 幢 1703 室，房屋总层数为 17 层，估价对象位于第 17-跃层，南北朝向，东边套，建筑面积为 205.49 m<sup>2</sup>，户型为跃式。

估价对象入户门为紫铜防盗门，室内已装修，17 层大致装修布局为三室二厅一厨二卫：大厅顶面为石膏板吊顶，墙面为墙纸，地面为抛光砖，室内顶面为石膏板吊顶，墙面为墙纸，地面为复合地板，厨房顶面为铝扣

板，墙面为瓷砖，地面为抛光砖。卫生间顶面为铝扣板，墙面为瓷砖，地面为地砖，配有坐便器、台盆和淋浴房。跃层大致装修布局为二室一厅一卫：大厅顶面为石膏板吊顶，墙面为油漆，地面为抛光砖，室内顶面为石膏板吊顶，墙面为墙纸，地面为复合地板，卫生间顶面为铝扣板，墙面为瓷砖，地面为地砖，配有坐便器、台盆。估价对象跃层西南面有建筑面积约为 46m<sup>2</sup> 的建筑物不计入产权登记建筑面积，现状为卧室、卫生间、洗衣房等。

### 3、权益状况

根据瑞安市不动产登记信息查询记录表、瑞不动产函[2022]71 号复函复印件记载，估价对象房地产权益状况如下表所示：

不动 产状 况	权利人	黄希禹
	权证号（证明号）	瑞房预马屿字第 030288 号
	房屋坐落	瑞安市马屿镇高岙村翠云居 2 幢 1703 室
	建筑面积	205.49 m <sup>2</sup>
	登记日期	2015 年 07 月 06 日
	土地使用权面积	16.83 m <sup>2</sup>
	用途	住宅用地/住宅
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
	土地权利性质	出让
	使用期限	2010 年 06 月 01 至 2080 年 05 月 31 日
	权属及限制状态	房产：有查封、有预告抵押

根据（2018）浙信破管字第 29-250 号，关于温州市安庆建设开发有限公司管理人关于（2021）浙 0381 执 4467 号函的复函：

瑞安市马屿镇高岙村翠云居项目已于 2017 年 12 月 25 日完成竣工验收备案，并与 2022 年 1 月 27 日完成房地产首次登记，且被破产裁定受理前已实际交付。

根据瑞安融信联合会计师事务所出具的《审计报告瑞融会审（2019）040 号》、双方签订的《商品房买卖合同》及翠云居项目税务销售发票等现有资料反映，估价对象有欠款，且销售发票尚未开齐，现管理人正积极与税务机关协调申领新销售发票事宜，待成功领取发票且收回欠款后，可为该房产开具

全额购房发票。

#### 四、估价目的

因法院办理案件需要，提供委估房地产市场价格参考。

#### 五、价值时点

二〇二二年五月十八日（现场查看之日）。

#### 六、价值类型与定义

本报告结论确定的价值为估价对象的公开市场价值。

#### 七、估价依据

- 1、国家和地方的有关房地产的政策、法律、法规；
- 2、《房地产估价规范》；
- 3、类似地段同类房地产交易实例资料及市场询价；
- 4、产权登记资料；
- 5、现场查勘记录；
- 6、委托方提供的相关资料。

#### 八、估价原则

本估价报告是在独立、客观、公正的前提下，遵循下列原则：

- 1、合法原则，即以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。
- 2、最高最佳使用原则，即以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
- 3、替代原则，即估价结果可以通过市场上地域相近、类型相似、用途相同的交易实例的成交价格进行比较和差异修正后确定。
- 4、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。

#### 九、估价方法

采用市场比较法进行评估。

#### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国民法典》、《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》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国拍卖法》、《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）、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）等有关法律、法规、规章、文件，以及《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等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进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的公开市场总价：**人民币 1665000 元，大写：人民币 壹佰陆拾陆万伍仟元整。**（估价结果取值精确到仟位）

其中产权登记建筑面积 205.49 m<sup>2</sup>，价值人民币 1603000 元；

不计入产权登记建筑面积约为 46 m<sup>2</sup>，价值人民币 62000 元；

特别提示：1、估价对象房产有欠款且销售发票未开齐，待成功领取发票且收回欠款后，可开具全额购房发票；2、估价对象需先办理预转现转移登记，后办理二手房转移登记，提供协助执行通知书和生效的法律文书可依法代为办理相关登记手续；3、本次估价结果未考虑办理不动产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室内不可拆除的装修价值（例如：瓷砖、复合地板、吊顶等），但未考虑房屋室内设施，设备及家具的价值；5、估价对象跃层有建筑面积约为 46m<sup>2</sup> 的建筑物不计入产权登记建筑面积。

#### 十一、估价报告应用的有效期

本评估报告有效期为一年，即 2022 年 5 月 23 日至 2023 年 5 月 22 日。

#### 十二、估价作业日期

2022 年 5 月 18 日～2022 年 5 月 23 日。

#### 十三、估价人员

蔡建翔          注册房地产估价师

周 萍          注册房地产估价师

瑞安市龙翔房地产评估事务所有限公司

2022 年 5 月 23 日

## 第五部分 房地产估价技术报告

（估价技术报告仅供估价机构存档和有关管理部门查阅）

（略）

## 第六部分 附件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象现场查勘照片；
- 3、《价格评估委托书》（复印件）；
- 4、瑞安市不动产登记信息查询记录表（复印件）；
- 5、瑞不动产函[2022]71号复函（复印件）；
- 6、（2018）浙信破管字第29-250号（复印件）；
- 7、《估价机构资质证书》（复印件）；
- 8、《估价机构营业执照》（复印件）；
- 9、注册房地产估价师证书（复印件）