

# 涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：温州市龙湾区沙城镇八甲村油车西巷 2 号房地产  
的市场价值评估

委 托 人：浙江省温州市龙湾区人民法院

估价机构：温州市国正房地产估价事务所有限公司

估价人员：张 磅（注册号：3320150056）

赵 婧（注册号：3320110042）

报告出具日期：2022 年 07 月 05 日

估价报告编号：温国正评字[2022] 第 S0016 号

## 致估价委托人函

浙江省温州市龙湾区人民法院：

受贵院的委托，我们于 2022 年 07 月 01 日指派专业估价人员对坐落于温州市龙湾区沙城镇八甲村油车西巷 2 号的房地产公开市场价值进行评估。

1、估价对象：坐落于温州市龙湾区沙城镇八甲村油车西巷 2 号，其所在排楼四至为：东至油车东路、南至小巷、西至八甲街、北至油车西巷。证载建筑面积为 158.37 m<sup>2</sup>，未经登记房屋建筑面积约 91 m<sup>2</sup>（其中铁皮棚约 18 m<sup>2</sup>）。房屋用途为住宅，土地使用权面积为 59.6 m<sup>2</sup>，土地性质为集体批准拨用，土地类型为宅基地使用权。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值时点：2022 年 07 月 01 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》（GB/T50291-2015）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法，进行了专业分析、测算和判断，综合考虑影响估价对象的各项因素，最终确定估价对象于价值时点的公开市场价值为 4187 元/m<sup>2</sup>，总价值为 66.3 万元（含未经登记建筑价值 5 万元），大写金额：陆拾陆万叁仟元整。

5、特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

温州市国正房地产估价事务所有限公司

法人代表：

二〇二二年七月五日

# 目 录

第一部分	注册房地产估价师声明	1
第二部分	估价假设和限制条件	2
第三部分	估价结果报告	5
一、	委托方	5
二、	估价机构	5
三、	估价对象	5
四、	估价目的	7
五、	价值时点	7
六、	价值类型	7
七、	估价依据	7
八、	估价原则	8
九、	估价方法	8
十、	估价结果	9
十一、	注册房地产估价师	9
十二、	实地查勘期	10
十三、	估价作业日期	10
第四部分	房地产估价技术报告(略)	11
第五部分	附件	11
一、	估价对象区位图	11
二、	估价对象现场勘查照片	11
三、	司法评估委托书(复印件)	11
四、	不动产登记信息查询记录(复印件)	11
五、	估价机构的资质证书(复印件)	11
六、	估价机构营业执照(复印件)	11
七、	估价师注册证(复印件)	11

## 第一部分 注册房地产估价师声明

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，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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本报告中的估价对象、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。

6、我们已派注册房地产估价师于2022年07月01日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师（签名、盖章）：

姓名	注册号	签名	日期
张 磅	3320150056		2022年07月05日
赵 婧	3320110042		2022年07月05日

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、本次估价以估价委托方所提供的资料为属实。并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留、隐瞒。

2、估价对象按现状用途为最高最佳有效使用状态、并能持续使用。

3、本次评估不存在租赁权、用益物权及占有使用等情况。

4、本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及其他相关费用。

5、在价值时点房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

6、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

7、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大问题。

### 二、未定事项假设

1、本次涉执房地产交易评估，人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、本次拍卖包含未经登记面积约 91 m<sup>2</sup>，存在可以登记或需由买受人接受相关行政机关处罚，甚至拆除的可能，本次评估假设该未经登记建筑在可以维持现状的情况下。

### 三、背离事实假设

1、本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构转变以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结论的影响。

2、基于本次估价目的为司法拍卖，房地产上原有的限制登记，通常因拍卖成交而消灭，本次评估不考虑房屋查封以及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

无依据不足假设。

#### 六、本估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围内使用。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、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。

3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

4、限购对象：参考温州市集体土地转让的有关制度。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

7、本估价报告的估价技术报告部分，仅作为估价方的机构存档和有关部门审查备案时用。该部分不作为本报告应用的依据。

8、本估价报告有效使用期自报告提交之日起为 12 个月，自 2022 年 07 月 05 日至 2023 年 07 月 04 日，即估价目的在报告完成后的一年内实现，超过一年，需重新进行评估。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，估价结果也需做相应调整。

9、当事人、利害关系人收到评估报告后对评估报告的参照标准、计算方法、建筑物状况或者评估结果等有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过法院向我公司书面提出申请复核。

10、本估价报告一式柒份：委托方陆份，本机构存档壹份。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、委托方

浙江省温州市龙湾区人民法院

### 二、估价机构

温州市国正房地产估价事务所有限公司

法定代表人：李旺

估价资质等级：贰级

注册号：330302000001403

证书编号：浙建房估证字[2006]013号

证书有效期：2022年06月23日至2024年03月02日

联系地址：温州市车站大道交行广场1601室

联系电话：0577-88359797

### 三、估价对象

#### （一）、估价对象范围

本次估价范围包含温州市龙湾区沙城镇八甲村油车西巷2号住宅房地产及室内一般装饰装修，不包括室内可移动的家具及家用电器、设施等。

#### （二）、估价对象区位状况描述与分析

##### 1、区位状况描述

（1）坐落：估价对象温州市龙湾区沙城镇八甲村油车西巷2号；

（2）方位：估价对象所在其所在排楼四至为东至油车东路、南至小巷、西至八甲街、北至油车西巷，周边房屋以落地房居多。

（3）周边配套：周边配套有沙城镇第一小学、八甲公



园等，齐全度较一般，生活便利度一般，商业氛围一般。

(4) 楼层：估价对象房屋平面示意图所示为 2 层半落地房，现场实际已改建为 3 层半。

## 2、交通状况描述

(1) 道路状况：估价对象所在温州市龙湾区，有多条对外交通线路，交通通达度较好；

(2) 交通管制情况：无交通管制；

(3) 离最近公交站八甲站约 500 米，公交车有 21 路；48 路；130 路；140 路；143 路等，交通便利度一般；

## (三)、估价对象实物状况描述与分析

估价对象位于温州市龙湾区沙城镇八甲村油车西巷 2 号，其所在排楼四至为东至油车东路、南至小巷、西至八甲街、北至油车西巷。估价对象房屋平面示意图所示为 2 层半落地房，现场实际已改建为 3 层半落地房，三层南侧与四层中央气亭均为未经登记房屋。证载建筑面积为 158.37 m<sup>2</sup>，未经登记房屋建筑面积约 91 m<sup>2</sup>（其中铁皮棚约 18 m<sup>2</sup>）。一层装修地面为水磨石，墙面为南侧厨房铺设面砖，北侧房间粉刷白墙，南侧厨房有吊顶，南侧房间无吊顶，在一层北侧有建筑面积约 20 m<sup>2</sup>的未经登记房屋，屋顶为铁皮棚，无装修；二层装修地面为北侧房间普通地砖，南侧房间实木地板，墙面为油漆白墙，南侧房间墙面做有壁柜，有吊顶；三层房间位于北侧装修地面为房间普通地砖，墙面为油漆白墙，有吊顶，南侧有建筑面积约 30 m<sup>2</sup>的未经登记房屋，装修为地面实木地板，墙面为油漆白墙，做有壁柜，有吊顶；四层中央有建筑面积约 23 m<sup>2</sup>的未经登记房屋作为气亭，装修地面为普通地砖，墙面为粉刷白墙，无吊顶，四层南北两侧为露台，四周有

水泥护栏，无装修，南侧露台上有一建筑面积约 18 m<sup>2</sup>的未经登记铁皮棚；一至三层均有一个厕所位于楼梯间边上，装修均为地面普通地砖，墙面铺面砖，有吊顶。门窗为铝合金门窗，楼梯表面为水磨石，扶手为实木扶手。房屋有漏水，采光通风较好，整体装修较差，属于一般装修，房屋无人居住，空置时间较长，一层废弃物堆积较多，房屋内外维护较差。

#### （四）、估价对象权属状况描述与分析

根据委托方提供的温州市不动产登记信息查询结果证明记载，估价对象房屋权证号为：110789，登记地址为油车西巷 21 号，权利人为\*\*\*，房屋证载建筑面积为 158.37 m<sup>2</sup>，用途为住宅。土地登记信息查询结果为权证号：温集用（2005）第 2-913 号，登记地址为龙湾区沙城镇八甲村油东西巷 2 号，土地使用权面积为 59.6 m<sup>2</sup>，土地权利性质为集体批准拨用，权利类型为宅基地使用权。于价值时点，已被温州市龙湾区人民法院查封。

### 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 五、价值时点

2022 年 07 月 01 日（现场查勘之日）。

### 六、价值类型

本报告估价结果是估价对象在维持现状前提，已最高最佳利用状况下，于价值时点的房地产市场价格即正常司法拍卖市场价值。

房地产司法拍卖价即房地产市场价格是指估价对象在正常司

法拍卖情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的估计金额。

## 七、估价依据

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《浙江省房地产估价技术指引第1号》；
6. 《人民法院委托评估工作规范》、《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》和《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》；
7. 《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》；
8. 其他相关的法律法规及规范等；
9. 估价委托人提供的《司法评估委托书》及其它相关资料；
10. 房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料。

## 八、估价原则

拍卖评估房地产市场价格应遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则，要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

2、遵循合法原则，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。

3、遵循最高最佳利用原则，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。

4. 遵循替代原则，要求估价结果不得无理偏离类似房地产在同等条件下的价值或价格。

5. 遵循价值时点原则，要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定日期的价值或价格。

## 九、估价方法

房地产估价方法通常有比较法、成本法、收益法等方法。比较法适用于同一供求圈内类似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市场法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价。

由于估价对象为住宅房地产，根据估价人员调查了解，该地区类似住宅房屋交易案例较多，为此，估价首选比较法。根据估价人员现场调查了解，该地区类似住宅房屋租赁活动不多，不能准确确定其客观收益以及相关费用，故不适合采用收益法评估。现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不宜采用成本法作为评估方法。

比较法：选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，经过全面细致的测算，确定温州市龙湾区沙城镇八甲村油车西巷2号房地产于价值时点（2022年07月01日）的公

开市场价值为 4187 元/m<sup>2</sup>,总价值为 66.3 万元(含未经登记建筑价值 5 万元), 大写金额: 陆拾陆万叁仟元整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
张 磅	3320150056		2022 年 07 月 05 日
赵 婧	3320110042		2022 年 07 月 05 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 07 月 01 日

### 十三、估价作业日期

2022 年 07 月 01 日至 2022 年 07 月 05 日

温州市国正房地产估价事务所有限公司

二〇二二年七月五日

## 第四部分 房地产估价技术报告(略)

(估价技术报告仅供估价机构存档和有关管理部门查阅)

## 第五部分 附件

- 一、 估价对象区位图
- 二、 估价对象现场勘查照片
- 三、 司法评估委托书(复印件)
- 四、 不动产登记信息查询记录(复印件)
- 五、 估价机构的资质证书(复印件)
- 六、 估价机构营业执照(复印件)
- 七、 估价师注册证(复印件)