

房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目：俞尧对所有坐落于三门县海游街道新场小区 261 号的房
地产市场价值评估

估价委托人：三门县人民法院

房地产估价机构：浙江城乡房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈伟挺（注册号 3320190132）

应麟杰（注册号 3320200083）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月三十日

估价报告编号：浙城乡估（2022）字第 F028 号

致估价委托人函

【浙城乡估（2022）字第 F028 号】

三门县人民法院：

受贵方委托，根据（2022）台三法评委 103 号《委托书》，我们按照估价程序，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》等法律法规和技术标准对委托房地产进行了分析、测算和判断，现将估价结果报告如下：

估价对象：俞尧对所有位于三门县海游街道新场小区 261 号的房地产（包含估价对象房屋所有权、国有土地使用权、室内固定装修）。估价对象房屋建筑面积 190.38 平方米，权利性质为国有划拨，用途为住宅。

估价目的：为司法处置（诉讼）提供参考依据

价值时点：2022 年 11 月 29 日（实地查勘之日）

价值类型：市场价值

估价结果：本着客观、独立、公正、谨慎的原则，采用科学合理的评估方法，经周密、细致的分析测算，在满足全部假设及限制条件下，估价对象于估价时点的市场价值为人民币 1740000 元，大写人民币壹佰柒拾肆万元整。

特此函告！

浙江城乡房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十一月三十日

特别事项说明：以上内容摘自房地产估价报告，请认真阅读估价报告全文。本估价结果受本估价报告中估价假设和限制条件的限制。本估价报告的应用有效期为自报告出具之日起壹年。

目 录

第一部分 注册房地产估价师声明	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
第四部分 估价技术报告	14
第五部分 附 件	30
1、估价对象位置示意图	
2、估价对象现场照片	
3、估价对象权属证明复印件	
4、估价机构营业执照复印件	
5、估价机构备案证书复印件	
6、注册房地产估价师执业证书复印件	

第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、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，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、注册房地产估价师签章：

注册房地产估价师： 注册号 3320190132

注册房地产估价师： 注册号 3320200083

第二部分、估价的假设和限制条件

1、估价的假设条件

(1) 本次估价采用了委托方提供的《人民法院司法评估委托书》、《不动产登记情况查询结果证明书》等复印件资料，估价人员对委托方提供的有关情况和资料进行了必要的检查、核实，其真实合法权利状况应以房地产权属管理部门档案记载为准，本次估价假设委托方提供的以上资料客观、真实、合法，本估价报告书不对因该资料全部或部分内容产生的或因依赖该资料测算的评估结果而引致的失误承担责任。

(2) 我们仅对估价对象房地产作一般查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

(3) 本次估价是以估价对象能保持现状用途及相关配套设施等能持续使用为假设前提。

(4) 本次估价是以估价对象产权明确，不存在任何产权纠纷为假设前提。

2、估价的限制条件

(1) 本次评估报告仅适用于本估价报告所列明的估价目的，完整使用才能有效，如果用于其他估价目的或引用其中的部分数据引起不当后果，本公司概不负责。

(2) 本估价报告须待估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

(3) 本估价报告若出现文字或数字因打印、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。

(4) 本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人

和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(5) 在报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托评估，受托估价方对直接应用此结果而对有关方面造成的损失不承担任何责任。

(6) 本评估报告有效期为估价报告出具之日起一年内使用有效。

3、其他事项说明

(1) 本次估价报告估价结果为估价对象在报告列明假设前提和估价目的下的公允市场价值。考虑到未来市场变化风险和短期强制处分限制等因素对房地产价值的不利影响，在短期强制处分的前提下，房地产的处分价格一般要低于房地产正常的市场价格。

(2) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(3) 本次评估为市场价值，未考虑估价对象及其房屋所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或对市场运作失当对其价值的影响。

(4) 估价结果未扣除法院拍卖时产生的拍卖费、评估费、诉讼费等相关费用，也未扣除在办理权证过户时应缴纳的有关税金、出让金和费用及原产权人拖欠的水电费、物业费等其它费用。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：三门县人民法院

地 址：三门县上洋路 70 号

二、估价机构

单位名称：浙江城乡房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：陈伟挺

地址：浙江省台州椒江区太平街道万昌西路 177 弄 1 幢 201 室

资质等级：壹级

有效期限：2021 年 04 月 07 日至 2023 年 01 月 19 日

营业执照注册号：9531082147005766J

电话：0576-86123818

三、估价目的

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象概况

1、估价对象范围界定：

估价对象位于三门县海游街道新场小区 261 号，房屋产权人为俞尧对，根据委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》记载，建筑面积 190.38m²，权利性质为国有划拨，房屋用途为住宅。估价范围为估价对象的房屋所有权及相应的土地使用权，包括与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

土地坐落：三门县海游街道新场小区 261 号

权利人：俞尧对

土地权属性质：国有划拨

土地用途：住宅用地

土地面积：55.2 平方米

宗地四至：估价对象位于新场小区内，东临交通路，南临山坡，西临山坡，北临山坡

宗地开发程度：五通一平

宗地现状：宗地形状较规则，所属区域地形平坦。地势与周边地块持平，地基承载力较好，水文地质条件较好，基础设施较完善，城市规划限制条件较少，利用状况较好。

(2) 建筑物实物状况

房屋坐落：三门县海游街道新场小区 261 号

权利人：俞尧对

建筑结构：钢筋混凝土结构

建筑面积：190.38 平方米

房屋类型：排屋

房屋用途：住宅

总层数：3

所在层数：1-3

朝向：南

使用状况：空置

室内装修：估价对象外窗为铝合金；一层地面为抛光砖，墙面为

乳胶漆，三夹板吊顶，带厨房；二层地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶面为三夹板吊顶；三层地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶面为三夹板吊顶；楼道地面为大理石。实木扶手。整体维护保养状况较好。

3、估价对象权益状况

根据委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》记载，房屋产权人为俞尧对，权证号为浙（2019）三门县不动产权第 0013565 号，坐落在三门县海游街道新场小区 261 号，建筑面积为 190.38m²，房屋用途为住宅，建筑结构为钢混结构，竣工日期为 2008 年，建筑总层数为 3 层，估价对象位于第 1-3 层。土地用途为住宅用地，土地权利性质为国有划拨，土地面积 55.2m²。

4、估价对象区域状况

三门县，位于浙江省台州市东北部沿海，隶属于浙江省台州市。西枕天台山，东濒三门湾，北接宁海县，南毗临海市。地势西北高，东南低。中、西部为低山丘陵地区，东部为滨海平原。1930 年，中国共产党在亭旁发动农民武装起义，成立浙江省第一个苏维埃政权，1949 年 2 月 17 日解放。全县辖 3 街道 6 镇 1 乡 511 个行政村，总人口 43 万。县域面积 1510 平方公里，其中陆域面积 1072 平方公里。三门县具有明显的亚热带季风气候特征，冬夏长，春秋短，四季分明，雨水充沛，光照适宜，属浙中浙南冬次冷夏秋湿润、半湿润副区。全年气温最低月在一月，平均气温为 5.3℃左右；气温最高月在七月，平均气温达 27.9℃左右；全年平均温度为 16.6℃，无霜期为 242 天。全年季节分布，春秋各为两个月，夏季四个多月，冬季约二个月。

1. 位置状况

估价对象坐落于三门县海游街道新场小区 261 号，距三门县政府

1 公里，距三门县站 5.4 公里。估价对象位于地上总层数 3 层的第 1-3 层。

2. 交通状况

估价对象附近有湫水大道、交通路等城市主次道路。估价对象所在区域附近有三门 109 路、三门 202 路等多条公交线路设有停靠站点，公共交通便捷度较高，停车方便程度好，周边交通管制状况较少。

3. 基础配套设施

估价对象所在区域具备了以通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整、地上有建筑物为主的“五通一平”基础设施条件，基础配套设施齐全。

4. 公共服务设施

估价对象所在区域附近有三门中学、心湖小学、海游中学等公共服务配套设施，公共服务设施配套较完善。

5. 居住繁华程度

估价对象位于新场小区，附近有锦绣三门、永华丽景、江南明珠等住宅小区，居住氛围较浓厚。

6. 环境状况

估价对象附近有心湖公园、蟠龙公园、北山景区，所在区域整体环境好，自然环境好；所在区域治安状况较好，人文环境较好。

五、估价时点

二〇二二年十一月二十九日

六、价值定义

本报告中估价结果为估价对象在特定估价目的及满足上述假设与限制条件下在估价时点及现状合法使用条件下的公开市场价值，即在公开市场上最可能形成或成立的价格。

七、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和规定

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、国家标准 GM/T50921-2015《房地产估价规范》；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-205）；
- 6、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
- 7、《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》；

(二) 委托方提供的有关资料

- 1、《不动产登记情况查询结果证明书》复印件
- 2、《人民法院司法评估委托书》等

(三) 估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等。

八、评估原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

(一) 合法原则：遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

(二) 最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

(三) 替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

(四) 估价时点原则：遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价时点的客观合理价格或正常价值。

九、估价方法

估价人员对估价对象的房地产有关文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，考虑估价对象的实际情况，根据现有掌握的资料和估价目的的要求，决定采用收益法及比较法对估价对象房地产进行评估。

十、估价结果

估价人员在认真分析所掌握的资料后，根据估价对象房地产特征及实际使用情况，依据《房地产估价规范》，本着客观、独立、公正、谨慎的原则，采用科学合理的评估方法，经周密、细致的分析测算，在满足全部假设及限制条件下的估价结果：

截止估价时点（2022年11月29日），确定估价对象市场价值为人民币1740000元，大写人民币壹佰柒拾肆万元整。

十一、估价人员

参与本次估价的工作人员：

姓名	估价资格或职称	注册证书号码	盖章
----	---------	--------	----

应麟杰	注册房地产估价师：	注册号 3320200083	
-----	-----------	----------------	--

陈伟挺	注册房地产估价师：	注册号 3320190132	
-----	-----------	----------------	--

十二、估价作业日期

2022年11月29日至2022年11月30日

十三、估价报告的应用有效期

自本估价期日之日起壹年内有效，即有效期为 2022 年 11 月 30 日至 2023 年 11 月 29 日