



关于庞茂栓位于台州市路桥区螺洋街
道望景湾花园 4 幢 504 室
房地产司法评估报告

衢华房评字第[2022]S12001号

衢州市华创房地产评估有限公司

衢州市西区三江东路 2 号 利时·卢森堡大楼 A 区 12 楼 电话：3040130 邮编：324000

房地产司法评估报告

估价报告编号：衢华房评字第[2022]S12001号

估价项目名称：关于台州市路桥区螺洋街道望景湾花园4幢504室

房地产司法评估

估价委托人：台州市路桥区人民法院

房地产估价机构：衢州市华创房地产评估有限公司

注册房地产估价师：	姓名	注册号
	郑同国	3320060031
	吴建文	3320040026
	蒋佺旒	(报告参与人)

估价报告出具日期：2022年12月06日

致估价委托人函

衢华房评字第[2022]S12001号

台州市路桥区人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师郑同国（注册号 3320060031）、吴建文（注册号 3320040026）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

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值。

估价对象：台州市路桥区螺洋街道望景湾花园 4 幢 504 室，房屋建筑面积为 146.99 m²，另有未上证储藏室一间；土地使用权面积为 20.72 m²。

不动产现状：见下表

序号	现状名称	不动产现状	备注
1	土地用途	住宅用地（国有建设用地）	
2	土地使用权种类（类型）	出让	
3	权属	庞茂栓（单独所有）	
4	权利负担（权限信息）	有查封，有抵押	
5	占有使用情况	无租赁，无其他使用情况	
6	已知瑕疵	法定用途及实际用途均为住宅；无其他瑕疵	
7	欠缴税费及其他相关费用	欠缴税费及其他相关费用等信息不详	
8	其他实际状况	水、电、卫相关附属设施设备齐全，不动产位置与登记载明位置一致，有储藏间，无车库（地上、下），车位（地上、下）等附属用房。	

财产范围：是指不动产权属证载的房屋、土地及估价对象正常使用所需要的配套附属设施设备、固定装修等。不包含估价对象的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 12 月 01 日。

价值类型：为估价对象的房地产市场价值或公允价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表。

估价对象房地产市场价值估价结果表

项目名称	评估单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	评估价值
住宅价值	10328	146.99	151.8万元(人民币壹佰伍拾壹万捌仟元整)
储藏室价值	/	一间	5.9万元(人民币伍万玖仟元整)
合计	/	/	157.7万元(人民币壹佰伍拾柒万柒仟元整)

特别提示：1. 本估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。2. 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费和税金。3. 本估价结果不应作为价格实现的保证。4. 本估价报告使用期限自2022年12月06日起至2023年12月05日止。5. 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

衢州市华创房地产评估有限公司

2022年12月06日

目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
(一) 估价假设.....	6
(二) 估价报告使用限制.....	7
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
四、附件.....	14
(一) 估价委托书复印件	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(四) 估价对象权属证明复印件	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构资质证书复印件	
(七) 注册房地产估价师估价注册证书复印件	

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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. 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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4. 注册房地产估价师对报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。


5. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、浙估协【2018】66号《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 我们于二〇二二年十二月一日对估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观、内部状况、使用状况及周围环境与目前维护管理状况。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行勘查的责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 参加本次估价的注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章
郑同国	3320060031	
吴建文	3320040026	

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设

1. 一般假设

（1）注册房地产估价师对估价委托人所提供的估价对象《台州市路桥区人民法院评估委托书》、《台州市路桥区人民法院民事裁定书》、《不动产登记情况查询结果证明书》复印件等资料进行了检查，未向政府有关部门进行核实，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。

（2）注册房地产估价师对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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、无环境污染等影响估价对象的重大因素。

（3）估价对象在价值时点的房地产市场价值为公开、平等、自愿的交易市场，不考虑特殊买家的附加出价。

（4）估价对象在合法前提下，按其规划用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来以此用途持续使用为前提。

（5）任何有关估价对象的运作、程序符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等，不存在也不涉及任何法律纠纷及可能性争议、不受任何权利限制、可以在公开市场上合法地进行转让为前提。

2. 未定事项假设

估价对象无未定事项，所以无未定事项假设。

3. 背离事实假设

（1）不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

（2）根据《台州市路桥区人民法院评估委托书》【（2022）浙1004执3787号】，不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响。

4. 不相一致假设

估价对象的实际用途与登记用途、规划用途一致，权属证明上权利人一致，估价对象的名称或地址一致，无不相一致假设。

5. 依据不足假设

估价委托人提供的相关资料能满足本次估价需要，无依据不足假设。

(二) 估价报告使用限制

1. 本估价报告为委托方了解房地产市场价值提供参考依据，如果改变估价目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价。

2. 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中部分内容导致的损失不负任何责任。

3. 未经本估价机构书面同意，不得向委托人和估价报告审核部门之外的任何单位或个人提供本报告的全部或部分内容，本估价报告亦不得用于本次估价目的之外的其他用途，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

4. 本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年，自2022年12月06日起至2023年12月05日止，若房地产市场发生重大变动或超过使用期限需要重新估价。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：台州市路桥区人民法院

估价委托人住所：台州市路桥区路北街道腾达路

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：衢州市华创房地产评估有限公司

房地产估价机构住所：衢州市西区三江东路2号利时·卢森堡大楼A区12楼

法定代表人：吴慧红

估价资质等级：二级

资质证书编号：浙建房估证字[2001]028号

资质证书有效期：2021年10月27日至2024年10月26日

房地产估价机构联系人：吴建文

房地产估价机构联系电话：0570-3032407

(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值。

(四) 估价对象

1. 估价对象的财产范围

估价对象位于台州市路桥区螺洋街道望景湾花园4幢504室的房地产；财产范围：是指不动产权属证载的房屋、土地及估价对象正常使用所需要的配套附属设施设备、固定装修等。不包含估价对象的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

根据委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》显示：估价对象位于台州市路桥区螺洋街道望景湾花园4幢504室，房屋建筑面积为146.99 m²，另有未上证储藏室一间；法定用途为住宅；土地使用权类型为国有出让住宅用地，使用权面积为20.72 m²；权属人为庞茂栓，为单独所有。

估价对象所在楼幢为混合结构，总层数为6层，所在层次地上5层；实际用途与法定用途一致均为住宅。

权属状况摘录表

根据委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》

编号：2022110100177

自然情况	坐落	台州市路桥区螺洋街道望景湾花园4幢504室
	面积	20.72/146.99
	用途	城镇住宅用地/住宅
权利人		庞茂栓
权利内容	共有情况	单独所有
	不动产权证号	浙(2022)台州路桥不动产权第0008832号
	不动产单元号	331004608006GB00265F00040006
	类型	房地产
	性质	出让/市场化商品房
	使用期限	2002-05-29至2072-05-28
	其他状况	登记日期：2022-03-11
附记		储藏室壹间。三年内限售

3. 土地基本状况

(1) 四至：东邻东方理想学校，南银苑路，西临银安西路，北临文化路。位于台州市路桥区。

(2) 土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权类型为出让。土地使用期限：2002-05-29至2072-05-28。

(3) 规划条件：按现状。

(4) 开发程度：于2004年开发完成。

4. 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	混合结构
设施设备	水、电、消防设施齐全。
装饰装修	建筑物外墙防水涂料粉刷；窗为铝合金窗；内墙面及天棚为涂料粉刷；楼梯间普通装修，不锈钢扶手。估价对象室内装修良好。
建成时间及新旧程度	建成于2004年；根据现场踏勘，建筑物新旧程度较新
使用及维护状况	目前空置，维护状况较好
外观	建筑物外观较好

建筑面积	房屋建筑面积为 146.99 m ² ，另有未上证储藏室一间，使用面积约为 11.50 m ² （储藏室使用面积由估价师现场勘测所得）
户型	四室二厅一厨一卫，空间布局合理，各项使用功能完善
层高	2.8 米
楼幢位置	所在楼幢位于小区中间，楼幢位置较好
朝向	建筑物南北朝向，估价对象朝南
总层数及层次	总层数为 6 层，估价对象位于地上第 5 层

室内装修一览表

	序号	名称	装修装潢情况说明
台州市路桥区螺洋街道望景湾花园 4 幢 504 室	1	厨房	防滑地砖地面，四周为墙砖贴面，天棚为集成吊顶，有固定橱柜，不锈钢双槽洗菜池，厨房内部水、电相关厨房配套设施设备齐全。
	2	客厅（餐厅）	天棚为造型板吊顶，四周为乳胶漆墙面，防滑地砖地面，内部灯具、开关及电路系统设施设备齐全。
	3	卫生间（2 间）	铝合金门，防滑地砖地面，四周为墙砖贴面，天棚为集成吊顶带有照明浴霸，有淋浴屏风玻璃，坐便器、洗手盆，镜面梳妆台，内部水、电、淋浴系统设施设备齐全。
	4	卧室（4 间）	天棚为造型板吊顶，四周为乳胶漆墙面，地板地面，配有固定衣柜，实木套装门，铝合金窗悬挂有窗帘，内部灯具、开关及电路系统设施设备齐全。
	5	阳台	防滑地砖地面，洗衣台
综合上述的房屋装修情况说明，估价对象整体固定装修装潢较好。			

5. 估价对象其他现状

序号	现状名称	不动产现状	备注
1	权利负担（权属信息）	有查封，有抵押	
2	占有使用情况	无租赁，无其他使用情况	
3	已知瑕疵	法定用途及实际用途均为住宅；无其他瑕疵	
4	欠缴税费及其他相关费用	欠缴税费及其他相关费用等信息不详	
5	其他实际状况	水、电、卫相关附属设施设备齐全，不动产位置与登记载明位置一致，有地下储藏室，无车库（地上、下），车位（地上、下）等附属用房。	

(五) 价值时点

价值时点为二〇二二年十二月一日。

(六) 价值类型

本次估价的价值类型为估价对象的房地产市场价格或公允价值。

假定未设立法定优先受偿权下的价值是指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。

价值内涵是指估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包含不动产权属证载的房屋、土地及估价对象正常使用所需要的固定装修、配套附属设施设备。不包含估价对象的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

（七）估价原则

本次估价遵循以下原则：

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：要求估价结果是在依据估价目的确定的某个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的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果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. 有关法律、法规和政策

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，第十三届全国人大三次会议审议通过，自2021年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；

(3) 《中华人民共和国城市土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

(5) 《全国统一建筑安装工程工期定额》（建筑部2000年2月16日实施）；（浙江省建设工程施工费用定额2010版）

(6) 国家其它有关房地产评估的法律、法规和政策。

2. 相关估价国家标准和技术规范

(1) 《房地产估价技术规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；

(2)《房地产估价基本术语标准》(国家标准 GB/T50899-2013);

3. 估价委托人提供的有关资料

估价委托人提供的估价对象《台州市路桥区人民法院评估委托书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件等;

4. 本房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

- (1) 估价对象照片;
- (2) 实地查勘记录;
- (3) 当地市场调查和搜集的有关资料等。

(九) 估价方法

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定,常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

参与本次估价的注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后,综合考虑估价目的、价值类型、估价对象特点、市场状况等因素,选取比较法作为本次估价的基本方法。

比较法是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。

估价对象是交易性活跃的住宅房地产,由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例,故选用比较法。

(十) 估价结果

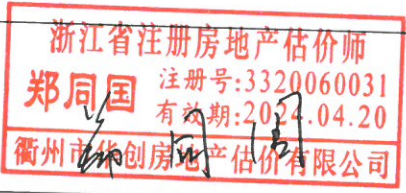

根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,并运用了科学、合理的估价方法,对影响估价对象价值的各因素进行了专业分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点(二〇二二年十二月一日)满足本估价报告估价假设和限制条件下的估价结果见下表:

估价对象房地产市场价格估价结果表

项目名称	评估单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	评估价值
住宅价值	10328	146.99	151.8万元(人民币壹佰伍拾壹万捌仟元整)
储藏室价值	/	一间	5.9万元(人民币伍万玖仟元整)
合计	/	/	157.7万元(人民币壹佰伍拾柒万柒仟元整)

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章
郑同国	3320060031	
吴建文	3320040026	

(十二) 实地查勘期

参与本次估价的注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，实地查勘期自二〇二二年十二月一日起至二〇二二年十二月一日止。

(十三) 估价作业期

估价作业期自二〇二二年十二月一日起至二〇二二年十二月六日止。

四、附件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师估价注册证书复印件