

房地产市场价值 评估报告

估价项目名称：泰顺县罗阳镇云寿路78号住宅房地产市场价值评估

估价委托方：泰顺县人民法院

房地产估价机构：温州宏平房地产估价有限公司

注册房地产估价师：王林达（注册号：3320180070）

李丹（注册号：4320060011）

估价报告出具日期：二〇二二年十月十七日

估价报告编号：浙温宏房估字（2022）第00007-1号

第一部分 致委托方函

泰顺县人民法院：

受贵院的委托，我们于 2022 年 6 月 10 日指派专业估价人员对坐落于泰顺县罗阳镇云寿路 78 号房地产的公开市场价值进行了评估。

1、估价对象：坐落于泰顺县罗阳镇云寿路 78 号，四至为：东至泰庆南路，西至城南小区二中路，南至城南小区二中路，北至泰顺县质量技术监督局。估价对象证载建筑面积 53.93 m²，用途：住宅，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让。

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 6 月 10 日（现场勘查日）。

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》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，在估价报告中说明的假设和限制条件下，估价求得估价对象在价值时点的房地产市场价格共计为人民币 630000 元，大写：人民币陆拾叁万元整。（取整到万元）详细情况如下表所示：

表 1 估价结果一览表

产权证号	房地坐落	面积 (m ²)	单价	总价 (元)
01a020698	泰顺县罗阳镇云寿路 78 号 1 楼	36.32 m ²	14000	508480
/	泰顺县罗阳镇云寿路 78 号 7 楼	17.61 m ²	6500	114465
合 计				622945
大写：人民币陆拾叁万元整。（取整到万元）				

注：

- 1、本次估价结果未考虑办理房屋所有权证、土地使用权证所需的一切税费和拍卖佣金。
- 2、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：地砖、地板、瓷砖等），未考虑房屋室内设施、家具等用品的价值。
- 3、估价结果取整精确到万元。

特此函告。

温州宏平房地产估价有限公司

法定代表人：李丹

二〇二二年十月十七日

第二部分 目 录

第三部分 注册房地产估价师声明	5
第四部分 估价的假设和限制条件	7
第五部分 估价结果报告	10
一、委托方	10
二、估价方	10
三、估价对象	10
四、估价目的	11
五、价值时点	12
六、价值定义	12
七、估价依据	12
八、估价原则	13
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业日期	15
第六部分 房地产估价技术报告	16
第七部分 附 件	16

第三部分 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。
 - 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/T 50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
 - 5、注册房地产估价师已于 2022 年 6 月 10 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。2022 年 10 月 9 日对估价对象 7 层部位建筑物进行了补充实地查勘，价值时点以第一次现场勘查日为准，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：不可拆除的地砖、地板、瓷砖等），未考虑房屋室内设施、家具等用品的价值。

11、原报告（浙温宏房估字（2022）第 00007 号）作废

12、参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师：王林达（撰稿人）

注册号：3320180070

注册房地产估价师：李丹（核稿人）

注册号：4320060011

第四部分 估价的假设和限制条件

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《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《国有土地使用证》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7层现状已改建，其建筑面积及性质用途以证载信息为准，注册房地产估价师未进行专业测量。经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权证记载建筑面积大体相当。

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

无未定事项假设

(三) 背离事实假设

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《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《国有土地使用证》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《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《国有土地使用证》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分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、本估价报告一式柒份：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 1 层处于使用状态，7 层处于闲置状态。

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。

第五部分 估价结果报告

一、委托方

委托方：泰顺县人民法院

二、估价方

估价机构名称：温州宏平房地产估价有限公司

估价机构法定代表人：李丹

估价机构地址：永嘉县瓯北镇罗浦西路 36-37 号

估价资格等级：建设部贰级

机构资质证书编号：浙建房估证字（2011）005 号

统一社会信用代码：913303245540110194

三、估价对象

根据委托方提供的《泰顺县不动产权属信息查询记录》复印件，详细情况如下：

1. 房屋权益状况：

估价对象范围界定为林秀蓉，吴学辉所有的位于泰顺县罗阳镇云寿路 78 号，建筑面积

53.93 平方米的住宅房地产。见下表：

表 1 估价对象一览表：

房产证号	/	总层数	7 层
坐落	泰顺县罗阳镇云寿路 78 号	所在楼层	1 层、7 层
产权人	林秀蓉，吴学辉	结构	混合
建筑面积	1 层 36.32 m ² 、7 层 17.61 m ²	设计用途	居住

土地权益状况:

坐落	罗阳镇南外村二中路				
权证号 (证明号)	泰政国有(2005)字第100-00028号				
权利人	林秀蓉, 吴学辉				
登记日期	2005年1月11日	面积	5.4 m ²	用途	城镇住宅用地
权利类型	国有建设用地使用权		权利性质	出让	
权利状态	现状		使用期限	2073年2月14日止	
权属及限制状态	有查封, 无抵押				

2. 区位状况:

估价对象坐落于泰顺县罗阳镇云寿路78号, 四至: 东至泰庆南路, 西至城南小区二中路, 南至城南小区二中路, 北至泰顺县质量技术监督局。附近有泰顺县罗阳二中、泰顺县罗阳镇第二小学、泰顺县育才小学、南洋寨公园等, 出行交通较为便利, 较适宜生活居住。

3. 实物状况:

根据现场察看和查阅有关资料, 估价对象位于泰顺县罗阳镇云寿路78号, 总建筑面积53.93平方米, 1层建筑面积36.32平方米、7层建筑面积17.61平方米, 共有分摊面积3.69平方米, 朝东方向, 临城南小区二中路及泰庆南路, 1层建筑物内部墙体打通与鼎汁早餐店相连接, 室内装修情况: 地面抛光砖, 顶部吊顶, 墙面墙纸, 厕所地面地砖, 顶部吊顶, 墙面瓷砖; 7层建筑物已改建, 顶部现状为简易铁棚, 室内装修情况: 地面抛光砖, 带厨房工作台, 墙面瓷砖。估价对象通风采光良好, 目前维护状况一般, 装修较为一般、表面无结构损坏情况。

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

2022年6月10日（现场勘查日）。

六、价值定义

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评估市场价值。

房地产市场价值是指估价对象在正常交易情况下，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。（估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎其无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值时点进行交易的估计金额）

七、估价依据

1、有关法律法规、政策和标准

（1）《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正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（1995年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正）；

（3）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第62号2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

（4）《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；

（5）《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）；

（6）《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）；

（7）《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）

（8）其他有关法律、法规、政策和标准。

2、估价委托人提供的资料

- (1) 《价格评估委托书》；
- (2) 《泰顺县不动产权属信息查询记录》复印件；

3、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料。

八、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上，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。

2、合法原则：要求注册房地产估价师应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3、最高最佳使用原则：要求注册房地产估价师应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4、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。

5、价值时点原则：要求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。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》规定：有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。估价对象所在区域住宅市场交易活跃，交易案例较多且较易搜集，且估价对象所在区域的类似物业出租成交比较活跃，可以获取市场出租交易案例，具备采用收益法进行评估测算的条件，根据估价目的以及估价对象现状，因此可以选用比较法和收益法进行估价测算。

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，选用适当的报酬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。

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，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验，在综合分析房地产价值影响因素的基础上，最终确定泰顺县罗阳镇云寿路 78 号住宅在价值时点（2022 年 6 月 10 日）的房地产市场价值为人民币 630000 元，大写：人民币陆拾叁万元整。见下表：

表 1 估价结果一览表：

产权证号	房地坐落	面积 (m ²)	单价	总价 (元)
01a020698	泰顺县罗阳镇云寿路 78 号 1 楼	36.32 m ²	14000	508480
/	泰顺县罗阳镇云寿路 78 号 7 楼	17.61 m ²	6500	114465
合 计				622945
大写：人民币陆拾叁万元整。（取整到万元）				

注：

- 1、本次估价结果未考虑办理房屋所有权证、土地使用权证所需的一切税费和拍卖佣金。
- 2、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：地砖、地板、瓷砖等），未考虑房屋室内设施、家具等用品的价值。
- 3、估价结果取整精确到万元。

上述估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：王林达（撰稿人）

注册号：3320180070

注册房地产估价师：李丹(核稿人)

注册号：4320060011

十二、实地查勘期

2022年6月10日

十三、估价作业日期

2022年6月6日至2022年10月17日。

第六部分 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)

第七部分 附件

- (1) 《房地产估价委托书》(复印件)壹份;
- (2) 估价对象位置图;
- (3) 估价对象现场查勘照片;
- (4) 《泰顺县不动产权属信息查询记录》(复印件)壹份;
- (5) 估价师资质证明(复印件)壹份;
- (6) 《工商营业执照》(复印件)壹份;
- (7) 《估价机构资质证书》(复印件)壹份;