

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：温联房估字[2022]第 S012 号

估价项目名称：苍南县马站镇南新街 56 号房地产市场价值司法  
鉴定报告

估价委托人：浙江省苍南县人民法院

房地产估价机构：温州联正土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：黄继武（注册号 3320120077）

戴美仗（注册号 3320130132）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十七日

## 致估价委托人函

浙江省苍南县人民法院:

受贵方委托（委托函号为(2022)苍法评委字第51号），我们对石\*\*、章\*\*位于苍南县马站镇南新街56号房地产的市场价值进行了估价。

估价对象房屋建筑面积为205平方米，土地使用权面积为53.5平方米。

估价目的：为委托方执行司法处置提供参考依据而评估房地产市场价格。价值时点：二〇二二年六月十五日。估价方法：比较法。价值类型：房地产市场价格。

根据《房地产估价规范》以及有关法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，按照严谨的估价程序，选用比较法，在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上，满足估价假设和限制条件及报告使用说明的情况下，确定价值时点的估价结果为：总价¥66万元，大写金额人民币陆拾陆万元整，房屋单价3220元/平方米。

注：1、本次估价结果已考虑室内不可拆除的装饰装修的价值，但未考虑室内可移动的家具及家用电器等价值。

**特别说明：本估价报告各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约。请报告使用人认真阅读，参考使用。**

温州联正土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：余志国

二〇二二年六月二十七日

## 目录

第一部分	估价师声明	1
第二部分	估价的假设和限制条件	2
第三部分	估价结果报告	5
一、	估价委托人	5
二、	房地产估价机构	5
三、	估价目的	5
四、	估价对象	5
五、	价值时点	7
六、	价值类型	7
七、	估价原则	7
八、	估价依据	9
九、	估价方法	9
十、	估价结果	10
十一、	注册房地产估价师:	10
十二、	实地查勘期:	10
十三、	估价作业期:	11
十四、	估价报告应用的有效期	11
第四部分	房地产估价技术报告(略)	12
第五部分	附件	12

## 第一部分 估价师声明

### 我们郑重声明：

(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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经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) 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(5) 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T53.5091—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(6) 房地产估价人员于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价对象的查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

(7) 没有第三方机构或个人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 参加本次估价的注册房地产估价师（签名、盖章）：

房地产估价师黄继武（注册证书号 3320120077）

房地产估价师戴美仗（注册证书号 3320130132）

## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、本估价报告中涉及估价对象的房地产权益状况，系采用了估价委托方提供的《苍南县自然资源和规划局文件苍资规函(2022)256号》《苍南县不动产登记信息查询记录》复印资料，我们对复印件进行了形式审核，但其真实合法权利状况以权属登记部门的权属登记簿为准。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。

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、本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。

4、本估价报告提供的估价结果是估价对象于价值时点的房地产市场价值，即能满足以下条件：

①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

②熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

④不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，

卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

⑤公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

## 二、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

估价对象已处于查封状态，由于本次评估估价目的的特殊需要，本次估价是假设估价对象在未查封状态的前提下进行估价，未考虑查封对房地产价值的影响。

## 三、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册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，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无依据不足假设。

## 四、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本报告无未定事项假设。

## 五、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

估价对象《房屋所有权证》权利人为石\*\*、章\*\*，《国有土地使

用证》上仍登记在蔡起明名下，本次以《房屋所有权证》上登记的权利人为准。

## 六、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告的使用有效期为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本报告仅作为委托人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。

3、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

4、本报告由温州联正土地房地产资产评估咨询有限公司负责解释。

## 七、其他需要说明的事项

1、本次评估价值不包含评估对象所有权人交易中应缴纳的各项税费。

2、根据《苍南县自然资源和规划局文件苍资规函（2022）256号》关于苍南县人民法院（2016）浙0327执9号函的复函，马站镇南南街56号原权利人为蔡起明，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地面积为53.5平方米，建筑面积为205平方米。2007年蔡起明将上述不动产转让给石\*\*、章\*\*，办理了房屋所有权转让，房屋所有权证号：00018197、00001966号，未办理土地使用权转让，现土地使用证仍登记在蔡起明名下。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、 估价委托人

单位名称：浙江省苍南县人民法院

督办人：陈志连

联系电话：0577-68708986

### 二、 房地产估价机构

单位名称：温州联正土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：余志国

估价资质等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2013]008号

资质有效期限：2021年4月6日至2024年4月5日

联系地址：平阳县鳌江镇鞋业园区A区10幢6楼

联系电话：0577-63888209

### 三、 估价目的

为委托方执行司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、 估价对象

#### （一）范围界定

本次估价对象为苍南县马站镇南新街56号房地产，房屋建筑面积为205平方米，土地使用权面积为53.5平方米。财产范围包括房屋建筑物及其室内不可拆除的装饰、装修价值，土地使用权，不包括动产及债权债务等其他财产或收益。

#### （二）实物状况

##### 1、土地实物情况

估价对象位于苍南县马站镇南新街56号，其所在的小区宗地四至：东至南新东路、西至马沙线、南临南新街、北临通道。宗地形状较规则，地形地势较平坦，土壤地基较稳固，基础设施条件完备，土地平整，利用状况较好。



## 2、房屋建筑物状况:

估价对象位于苍南县马站镇南新街56号，房屋总层数：4层；所在层数：1-4层。房屋建筑面积为205平方米。估价对象为落地房，室内装修情况：入户铁拉门、木门；一层前间地面铺大理石，墙面贴瓷砖、部分刷白，顶棚刷白，后间地面铺地砖，墙面贴瓷砖、部分刷白，顶棚刷白，卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚刷白；二层水泥地面，墙面刷白，顶棚刷白，卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚扣板吊顶；三层水泥地面，墙面刷白，顶棚刷白，卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚扣板吊顶；四层水泥地面，墙面刷白，顶棚刷白，卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚扣板吊顶。装木窗；室内木门。经现场勘察估价对象外观及墙面完好无破损；整体维护较好，为完好房。

### （三）权益状况

#### （1）房屋权属状况

根据《苍南县自然资源和规划局文件苍资规函（2022）256号》《苍南县不动产登记信息查询记录》，估价对象权证号为00001966号、00018197号，权利人：石\*\*、章\*\*，房屋坐落：苍南县马站镇南新街56号，建筑面积：205平方米，用途：住宅，登记日期：2007年4月2日。

#### （2）土地权属状况

根据《苍南县自然资源和规划局文件苍资规函（2022）256号》，估价对象原权利人为蔡起明，坐落登记为马站镇双峰村，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，土地用途：住宅用地，登记日期：2012年5月21日，土地使用权面积：53.5平方米。

### （四）区位状况

估价对象位于苍南县马站镇南新街56号，估价对象四至为：东至南新东路、西至马沙线、南临南新街、北临通道。居住密度较高，

社区成熟度较高，区域内有马站镇中心小学、马站镇第一中学等教育资源，周边有卫生院、菜场、超市等，配套设施较完善，能满足周边居民的日常生活需求。靠近 S232 省道等主干道，公共交通便捷度较好，生活较便利，环境适宜居住。

## 五、 价值时点

2022 年 6 月 15 日（现场查勘之日）

## 六、 价值类型

本报告提供的价格是估价对象在现状合法利用下于价值时点的公开市场价值，即该项物业在下列假定情况下出售，在公开市场上可合理取得的价格。

公开市场价值内涵：

- 1、交易双方是自愿地进行交易的；
- 2、交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
- 3、交易双方具有必要的专业知识并了解估价对象；
- 4、交易双方掌握必要的市场信息；
- 5、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 6、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

## 七、 估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，并遵守国家保密规定。具体本次估价中我们应遵循了以下原则：

### （一） 独立、客观、公正原则

房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预；要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见；要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行路估价。独立、客观、公正原则要求房地

产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

## **（二）合法原则**

房地产估价必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价，估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法产权为前提；本次评估以委托方提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

## **（三）价值时点原则**

价值时点，是一个具体日期，通常用年、月、日表示，估价额是在该日期的价格。在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观、合理价格。

## **（四）替代原则**

房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致，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。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其它时点的价格。

## **（五）最高最佳使用原则**

是指在法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高使用的价值。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的

为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是以该房地产的效用做最有效发挥为前提的。根据估价对象所处的地理位置和规划要求，商住用途是该房地产最有效利用方式。

## 八、 估价依据

### (一)法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
5. 《中华人民共和国物权法》；
6. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）。

### (二)技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；
3. 《浙江省房地产估价技术指引第1号》。

### (三)地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. 《2018年浙江省建筑工程预算定额》等文件；

### (四)估价委托人提供的相关资料：

1. 《苍南县自然资源和规划局文件苍资规函（2022）256号》；
2. 《苍南县不动产登记信息查询记录》。

### (五)注册房地产估价师掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

## 九、 估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法等方法。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；假设开发法适用于具有投资开发或存在开发潜力的房地产估价；基准地价修正法适用于政府公布地价的地区估价。

根据本次评估的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，经过反复研究决定，决定采用比较法对估价对象进行评估，确定估价对象的最终评估价值。

比较法：将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做交易情况、市场状况和房地产状况的修正，以此估算估价对象在价值时点价值的方法。

## 十、 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用了比较法进行了专业测算，在认真分析现有资料的基础上，并结合房地产估价师的经验，综合考虑了影响房地产的各项因素，得出了估价对象的市场价值，则估价对象苍南县马站镇南新街 56 号房地产在价值时点二〇二二年六月十五日，在假设和限定条件下的市场价值为：总价 ¥66 万元，大写金额人民币陆拾陆万元整，房屋单价 3220 元/平方米。（含室内不可拆除的装饰、装修价值）

## 十一、注册房地产估价师：

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
黄继武	3320120077		年 月 日
戴美仗	3320130132		年 月 日

## 十二、实地查勘期：

二〇二二年六月十五日

### 十三、估价作业期:

二〇二二年六月十五日至二〇二二年六月二十七日

### 十四、估价报告应用的有效期

本报告的有效期自报告出具之日起壹年内有效，即自 2022 年 6 月 27 日至 2023 年 6 月 26 日止。

## 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

附件一：估价对象位置图

附件二：估价对象照片

附件三：《司法评估委托书》复印件

附件四：《苍南县自然资源和规划局文件苍资规函（2022）256号》  
《苍南县不动产登记信息查询记录》复印件

附件五：房地产估价师注册证书复印件

附件六：估价机构资质证书复印件

附件七：估价机构营业执照复印件