



房地产估价报告

估价项目名称： 胡积新所有的三门县海游街道湫水大道 32 号锦绣三门小区
10 幢 1 单元 502 室的房地产市场价格评估

估价委托人： 三门县人民法院

估价机构： 台州锦泰房地产评估事务有限公司

注册房地产估价师： 林 新（注册号 3320050051）

诸葛振忠（注册号 3320050050）

估价报告出具日期： 二〇二〇年七月二十二日

估价报告编号： 浙锦房估（2020）字第 FYG2201 号

致委托方函

浙锦房估（2020）字第 FYG2201 号

三门县人民法院：

台州锦泰房地产评估事务有限公司接受贵院的委托要求，对胡积新所有的权属位于三门县海游街道湫水大道 32 号锦绣三门小区 10 幢 1 单元 502 室（建筑面积 104.61 平方米、土地面积 0.00 平方米）住宅房地产价值进行评估，估价目的是为委托方执行司法裁决提供参考依据而评估房地产市场价格，价值时点为 2020 年 7 月 21 日。

遵照国家有关房地产评估的规范，本公司评估人员在 2020 年 7 月 21 日至 2020 年 7 月 22 日按照必要的评估程序对委托评估的房地产实施了实地勘察，市场调查。本着客观、独立、公正、科学的原则，采用市场比较法，对估价对象房地产进行了评估。经过评估人员科学周密、细致的测算，并结合估价经验，根据估价目的，遵循估价原则，确定估价对象的市场价值 107.67 万元（单价为 10293 元/平方米），大写金额为人民币壹佰零柒万陆仟柒佰元整。报告使用期限 2020 年 7 月 22 日至 2021 年 7 月 21 日。

特此函告！

台州锦泰房地产评估事务有限公司

法人代表：诸葛振忠

二〇二〇年七月二十二日

目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则	9
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	10
(十一) 估价人员	10
(十二) 估价作业日期	10
(十三) 估价报告应用的有效期	10
附件	11
附录一、《不动产登记情况查询结果证明书》复印件	
附录二、《三门县人民法院执行裁定书》(2018)浙1022执1409号之六	
附录三、《三门县人民法院估价委托书》(2020)台三法评委74号	
附录四、估价对象地理位置图	
附录五、估价对象室内及周围环境照片	
附录六、评估人员资格证明复印件	
附录七、评估机构营业执照复印件	
附录八、评估机构资格证书复印件	
估价技术报告(估价机构存档不对外提供)	14
(一) 估价对象实物状况描述与分析	14
(二) 估价对象权益状况描述与分析	14

（三）估价对象区位状况描述分析.....	14
（四）市场背景描述与分析.....	14
（五）估价对象最高最佳利用分析.....	16
（六）估价方法适用性分析.....	17
（七）估价测算过程.....	17
（八）估价结果确定.....	20

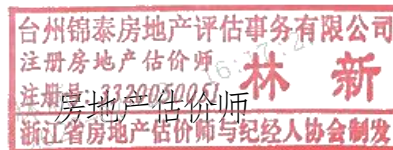
台州锦泰房地产评估事务有限公司

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

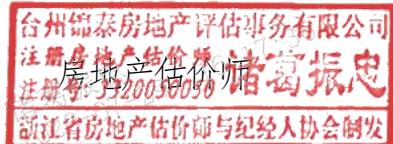
- (1) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- (2) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- (3) 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- (4) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- (5) 林新、诸葛振忠于 2020 年 7 月 21 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- (6) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- (7) 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。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- (8) 本估价报告由台州锦泰房地产评估事务有限公司负责解释。
- (9) 委托方对其提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责，若因委托方提供情况和资料的虚假而造成结果的偏失由委托方承担全部法律责任。
- (10) 参加本次估价的注册房地产估价师人员

林 新



3320050051

诸葛振忠



3320050050

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《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、物业费及其它费用。

房地产估价结果报告

（一）估价委托人

名称（或姓名）：三门县人民法院

（二）估价机构

名称：台州锦泰房地产评估事务有限公司

法人代表：诸葛振忠

地址：温岭市太平街道锦屏路 28 号锦屏大厦 701 室

资质等级：国家贰级

证书编号：浙建房估证字（2009）017 号

电话：0576-86101505、86101866

（三）估价目的

为委托方执行司法裁决提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1. 估价对象权属状况

估价对象为位于三门县海游街道湫水大道 32 号锦绣三门小区 10 幢 1 单元 502 室（建筑面积 104.61 平方米、土地面积 0.00 平方米）住宅房地产，不动产权证号为三房权证海游字第 163028690 号，不动产单元号：331022100030GB00552F00100013，房屋设计用途为住宅，建于 2012 年，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2075 年 05 月 12 日。

2. 评估对象土地和房产状况

土地实物状况描述分析

估价对象名称	三门县海游街道湫水大道 32 号锦绣三门小区 10 幢 1 单元 502 室
四至范围	东临湫水大道，南近海建公路，西近交通路，北近环湖南路
用途	住宅
面积	0.00 平方米（未分割）
形状	四边形

地形地势	平坦
土壤地基	较好
基础设施完备程度	六通：通路、通电、通讯、供水、排水、供气
土地平整程度	平整

建筑物实物状况描述分析

估价对象名称	三门县海游街道湫水大道 32 号锦绣三门小区 10 幢 1 单元 502 室
建筑面积	104.61 平方米
用途	住宅
所在层/总层数	5/12
建筑结构	钢混结构
装饰装修	未装修（详见照片）
建成时间	2012 年
维护状况	良好
完损状况	完好
利用现状	住宅

3. 区域状况分析

交通便捷度	地处三门县中心居住区块，公共交通便利
基础设施配套情况	六通一平
公建配套情况	齐全

（五）价值时点

依据评估委托书确定价值时点为 2020 年 7 月 21 日（实地查勘之日）

（六）价值类型

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价值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

A 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 GB/T50921-2015《房地产估价规范》；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T502129-2013）；
- 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》；

B 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、《三门县人民法院执行裁定书》（2018）浙1022执1409号之六
- 3、《三门县人民法院估价委托书》（2020）台三法评委 74 号

C 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）估价原则

房地产估价遵循客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、遵循独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

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特别是权益状况下的价值。

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下的价值。最高最佳利用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

4、遵循替代原则：要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

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是时间的价值。

（九）估价方法

根据委托方提供，本次估价对象为出让、住宅用途。由于本次估价对象所

在三门县住宅目前租金水平较低,通过调查得到的租金资料计算的收益价格与估价对象的实际价值差别较大,故收益法不适宜估价对象的评估;而成本法仅仅是从房地产开发投入的客观成本角度测算房地产价值,实际投入的多少与房地产的市场价格之间有较大的差异,成本法不能确切反映房地产的市场价格,故成本法不适宜估价对象的评估;估价对象所在三门县房地产市场较为活跃,价值时点近期有较多的类似房地产的交易故选用市场法进行测算;因此根据评估标的物特点,采用市场法进行评估测算;

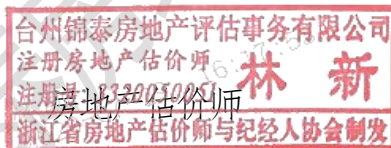
市场法:是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产,将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产,然后将它们与估价对象进行比较,对它们的实际成交价进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

(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:确定估价对象(建筑面积 104.61 平方米、土地面积 0.00 平方米)的市场价值 107.67 万元(单价为 10293 元/平方米),大写金额为人民币壹佰零柒万陆仟柒佰元整。

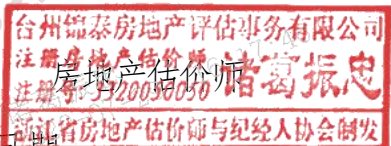
(十一) 估价人员

林 新



3320050051

诸葛振忠



3320050050

(十二) 估价作业日期

2020 年 7 月 21 日至 2020 年 7 月 22 日

(十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为出具报告之日起一年,即从 2020 年 7 月 22 日起至 2021 年 7 月 21 日止。

附 件

- 附录一、《不动产登记情况查询结果证明书》复印件
- 附录二、《三门县人民法院执行裁定书》（2018）浙1022执1409号之六
- 附录三、《三门县人民法院估价委托书》（2020）台三法评委74号
- 附录四、估价对象地理位置图
- 附录五、估价对象室内及周围环境照片
- 附录六、评估机构资格证书复印件
- 附录七、评估机构营业执照复印件
- 附录八、评估人员资格证书复印件

台州锦泰房地产评估事务有限公司
二〇二〇年七月二十二日

