

林银峰、林素菜共同共有的  
位于三门县健跳镇六敖南大街259号景海佳苑2幢501室  
住宅房地产估价报告  
浙国房估玉字（2020）第0080号

## 房地产估价报告

**估价项目名称：**林银峰、林素菜共同共有的位于三门县健跳镇六敖南大街259号景海佳苑2幢501室住宅房地产市场价格价值评估

**估价委托人：**三门县人民法院

**房地产估价机构：**浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

**注册房地产估价师：**陈贤力 注册号3320180046

陈斌 注册号3320060142

**估价报告出具日期：**二零二零年九月二十三日

**估价报告编号：**浙国房估玉字（2020）第0080号

## 致估价委托人函

三门县人民法院：

根据贵方的委托要求，我公司派估价人员于二零二零年九月十五日对估价对象进行了实地查勘，并确定该查勘日期为价值时点。

估价人员根据国家和地方的有关评估管理规定，选用比较法，对林银峰、林素菜共同共有的位于三门县健跳镇六敖南大街259号景海佳苑2幢501室的住宅房地产进行估价，估价目的为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象房屋证载建筑面积为109.31平方米、土地使用权面积为20.84平方米。估价人员遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照严谨的估价程序，经过仔细的分析测算，确定估价对象房地产在价值时点（二零二零年九月十五日）市场价值为人民币43万元，大写为肆拾叁万元整；单价为3934元/平方米，大写为每平方米叁仟玖佰叁拾肆元整。

本估价结果受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

本估价报告的使用期限为自二零二零年九月二十三日起壹年。

特此函告

浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

法定代表人：蔡国良

二零二零年九月二十三日

## 目 录

第一部分 估价师声明.....	1
第二部分 估价假设和限制条件.....	2
一、估价假设.....	2
二、限制条件.....	2
第三部分 房地产估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价依据.....	6
八、估价原则.....	7
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地查勘期.....	8
十三、估价作业期.....	8
第四部分 附件.....	9
附件一、评估委托书（复印件）.....	9
附件二、《不动产登记情况查询结果证明书》（复印件）.....	9
附件三、估价对象位置图.....	9
附件四、估价对象实地查勘情况和实景照片.....	9
附件五、房地产估价机构营业执照（副本复印件）.....	9
附件六、房地产估价机构估价资质证书（复印件）.....	9
附件七、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）.....	9

## 第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》以及《房地产估价基本术语标准》的规定进行工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师于二零二零年九月十五日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈贤力	3320180046		2020年9月23日
陈斌	3320060142		2020年9月23日

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

1、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。

2、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查,本估价报告以估价委托人提供的估价对象资料的合法性、真实性、准确性和完整性为前提。

3、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。

4、我们仅对估价对象作一般性实地查勘,仅对估价对象外观、使用状况、周边区位状况进行了查勘,并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试,故不能确认其有无内部缺陷。本估价报告以其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

5、本报告中没有未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设。

### 二、限制条件

1、本报告仅作为司法处置提供价值参考依据,如果改变估价目的,则评估价值应进行相应调整直至重新估价。

2、估价报告必须完整使用方为有效,对仅使用本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,不得向估价委托人和报告使用方之外的任何单位或个人提供本报告的全部或部分内容,本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、本报告使用期限自估价报告出具之日起壹年。如果使用本报告估

---

价结果的时间与估价报告出具之日相差壹年或以上，我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

5、估价对象于价值时点是否存在未缴纳的物业费、水电费等，请至相关单位自行查询；本次评估价值未扣除可能存在的未缴纳的物业费、水电费等，提请报告使用人注意。

6、估价对象于价值时点出租使用，如果估价对象的租赁期限过长或实际租赁价格与客观租赁价格相差较大时，对估价对象的市场价值会有较大影响；根据估价委托人要求，本次估价未考虑实际租约对市场价值的影响，提请报告使用方注意。

本报告由浙江国信房地产土地估价咨询有限公司负责解释。

## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：三门县人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

住 所：杭州市下城区体育场路102号西三楼、西四楼

法定代表人：蔡国良

资质等级：国家壹级

资质证书编号：浙建房估证字[2016]004号

联系人：陈斌

联系电话：0576-87226145

### 三、估价目的

为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

#### 1、估价对象界定

本次估价对象为林银峰、林素菜共同共有的位于三门县健跳镇六敖南大街259号景海佳苑2幢501室的住宅房地产，房屋证载建筑面积为109.31平方米、土地使用权面积为20.84平方米。

#### 2、区位状况

估价对象位于三门县健跳镇六敖南大街259号景海佳苑2幢501室，所处小区东邻六横线，南邻健康塘街，西邻农博大道，北邻南大街，周围基础设施较完善，公共服务设施较齐全，附近有春雨豪庭等住宅区，周边住



宅小区一般，居住氛围及人文环境一般，自然环境及景观一般，有宾馆、学校、银行网点等设施，有公交线路通过，公共交通便捷度一般。

### 3、权益状况

估价对象权益状况详见下表：

《不动产权证书》号	浙（2017）三门县不动产权第0002390号
权利人	林银峰、林素菜
共有情况	共同共有
坐落	三门县健跳镇六敖南大街259号景海佳苑2幢501室
不动产单元号	331022105509GB00050F00010021
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	20.84平方米/109.31平方米
使用期限	2006-12-04至2076-12-03止
附记	中国工商银行股份有限公司三门支行设立抵押权、债务确定期限2016-12-16至2036-12-16。

### 4、土地实物状况

宗地坐落于三门县健跳镇六敖南大街259号景海佳苑2幢501室，土地使用权面积为20.84平方米，估价对象所处宗地四至：东至小区道路，南至小区道路，西至小区道路，北至小区道路。所在宗地平面形状为规则多边形，地块地势平坦，宗地基础设施较完善，达到“五通一平”，地质条件较好，地基承载力较好，土壤状况较好，无不利规划限制条件，利用状况一般。

### 5、建筑物实物状况

估价对象所在房屋为钢筋混凝土结构，总层数共11层，东西朝向，建于2013年，一层4户，所在单元配有1台客梯，设备总体维护一般，外墙为涂料。估价对象所在层数为地上第5层北边套，总建筑面积为109.31平方米，标准层高，通风采光一般，内部格局：2室1厅1厨2卫1阳台，其中厨房朝南，客厅居中，卧室朝北；内部装修：客厅内墙为涂料，地面为木地板；卧室内墙为涂料，地面为木地板；厨卫内墙为墙砖，地面为地砖；门为防盗门，铝合金窗，水电卫等配套设施齐全。

估价对象规划及现状用途均为住宅用途，查勘时为出租，利用状况一般。

## 五、价值时点

估价人员于二零二零年九月十五日对估价对象进行了实地查勘，并确定该查勘日期为价值时点。

## 六、价值类型

估价结果中的市场价值为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。

## 七、估价依据

- 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》（2019年修正）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则（2019年修正）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）
- 8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）
- 9、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）
- 10、估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》及其它相关的复印件资料

11、《浙江省三门县人民法院评估委托书》（2020）台三法委99号

12、本公司估价人员实地查勘、掌握和收集的各种数据

## 八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则等估价原则。

**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。

**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。

**价值时点原则：**要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

**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偏差在合理范围内的原则。

**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状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用为房地产在法律上允许，技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次等。

## 九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象房地产的特点，并且考虑到近期该区域内类似房地产的转让成交实例较多的实际状况，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。

## 十、估价结果

根据估价人员综合评估，确定估价对象房地产在价值时点（二零二零年九月十五日）的市场价值为人民币43万元，大写为肆拾叁万元整；单价为3934元/平方米，大写为每平方米叁仟玖佰叁拾肆元整。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈贤力	3320180046		2020年9月23日
陈斌	3320060142		2020年9月23日

## 十二、实地查勘期

二零二零年九月十五日

## 十三、估价作业期

二零二零年九月十五日至二零二零年九月二十三日

## 第四部分 附件

附件一、评估委托书（复印件）

附件二、《不动产登记情况查询结果证明书》（复印件）

附件三、估价对象位置图

附件四、估价对象实地查勘情况和实景照片

附件五、房地产估价机构营业执照（副本复印件）

附件六、房地产估价机构估价资质证书（复印件）

附件七、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）