

仙居县立诚房地产评估有限公司

Xianju Licheng Real Estate Valuation Company Ltd

涉执房地产处置司法评估报告

估 价 项 目 名 称： 三门县海游街道石洋溪路 45 号 602 室属卢昶、卢敏霞、马雪花共同共有的房地产市场价格评估

委 托 人： 三门县人民法院

估 价 方： 仙居县立诚房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 王志勇（注册号： 3320090030）

张盼攀（注册号： 3320210234）

报 告 出 具 日 期： 2021 年 10 月 29 日

估 价 报 告 编 号： 仙立诚法评字(2021)027 号

目 录

第一部分 致估价委托人函	3
第二部分 估价师声明	5
第三部分 估价的假设和限制条件	6
一、一般性假设	6
二、未定事项假设	6
三、背离事实假设	7
四、不一致性假设	7
五、依据不足假设	7
六、估价报告使用限制条件	7
第四部分 估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、受托估价方	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值定义	12
七、估价依据	12
八、估价原则	13
九、估价方法的选用	13
十、估价结果	15
十一、估价人员	15
十二、估价作业日期	15
十三、估价报告使用期限	15
第五部分 附件	16

致估价委托人函

三门县人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于三门县海游街道石洋溪路 45 号 602 室属于卢昶、卢敏霞、马雪花共同共有的房地产（以下简称：“估价对象”）市场价值进行了评估。

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

1. 名称、坐落：卢昶、卢敏霞、马雪花共同共有的位于三门县海游街道石洋溪路 45 号 602 室房地产；

2. 范围、权属：估价对象位于三门县海游街道石洋溪路 45 号 602 室，不动产权证号为第 201200414 号、201200414-1 号、201200414-2 号、三国用（2012）第 000235 号，房屋建筑面积为 90.03 平方米，土地面积为 15.03 平方米，建筑结构为混合结构，所在层/总层数为 6/6，用途为城镇单一住宅用地/住宅。

三、价值时点

2021 年 10 月 26 日（实地查勘之日）

四、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的知识，交易条件公开并不具有排他性。

五、估价方法：比较法

六、估价结果

我公司根据《房地产估价规范》及其他相关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，满足全部假设和限制条件下，确定估价对象三门县海游街道石洋溪路 45 号 602 室房地产在价值时点（2021 年 10 月 26 日）的房地产市场价格价值估价结果为 55 万元，（大写人民币伍拾伍万元整）。

仙居县立诚房地产评估有限公司

法定代表人：王志勇

2021 年 10 月 29 日

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《房地产估价规范》等相关文件资料进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 6、我公司注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用情况，不承担其他被掩盖未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。
- 7、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分不得向委托人、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、参加本次估价的注册房地产估价人员姓名、盖章。

张盼攀 注册房地产估价师 3320210234

王志勇 注册房地产估价师 3320090030

估价的假设和限制条件

（一）一般性假设

1、我们对估价委托人提供的估价对象相关权属、面积、用途等信息进行了审慎检查，但我们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，但未请相关专业机构进行鉴定、检测，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托人提供的估价对象权属面积大致相当，实地位置也与其证记载一致。

4、至价值时点人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价师经过尽职调查后亦未发现其存在其他用益物权及占有使用情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

5、至价值时点人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、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，且市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

（二）未定事项假设

无未定事项假设

（三）背离事实假设

无背离事实假设

（四）不一致性假设

无不一致性假设

（五）依据不足假设

无依据不足假设

（六）估价报告使用限制

- 1、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
- 2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 3、本报告使用的有效期为自报告出具之日起壹年，即 2021 年 10 月 29 日至 2022 年 10 月 28 日止。超出有效期或报告有效期内，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。
- 4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
- 5、至价值时点，估价对象室内装饰装修、固定设施等可正常使用，本次估价结果未考虑室内装饰装修、固定设施等非正常损坏造成的价值减损。
- 6、本估价报告须待估价机构盖章及至少两名专职注册房地产估价师签字盖章后方为有效，否则估价报告的全部或部分复印件均无效。
- 7、本次估价的估价结果未扣除司法拍卖时产生的评估费、诉讼费等相关费用，也未扣除在办理权证过户时应缴纳的税费及原产权人可能拖欠的水电气费、

物业管理费等其他费用。

8、报告使用者应注意假定估价对象在价值时点强制处分时，因产生的手续费、相关税费及竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及拍卖市场成交活跃程度等因素，都将对拍卖结果产生一定的影响。

9、本估价报告有关使用者应充分阅读本估价报告，并充分权衡本次估价结果形成的前提假设条件和影响本估价对象价值的各种因素，确定本估价对象在本次估价设定的估价目的、估价前提下的权益价值，如因误解或误用造成损失的，本公司不承担任何责任。

10、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：三门县人民法院

联系人：郑志同

联系电话：0576-83367922

二、受托估价方

估价机构：仙居县立诚房地产评估有限公司

地址：仙居县环城北路炉兴村办公楼四楼东汕头

法人代表：王志勇

资质等级：贰级

联系电话：0576-87796198

资质证书号：浙建房估证字（2003）092号

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象位于三门县海游街道石洋溪路45号602室，房屋建筑面积为90.03平方米，土地使用权面积为15.03平方米。

2、估价对象实物状况

估价对象所在的三门县海游街道石洋溪路45号房屋，建筑结构为混合结构，外墙水泥砂浆抹灰、马赛克饰面，安装铝合金玻璃推拉窗，总层数为6层，估价对象位于第6层；估价对象所在的单元为一梯两户，估价对象位于中间套；室内结构布局合理，简单装修，卧室地面铺地毯纸，厨、卫地面铺设地砖；墙面为乳胶漆粉刷，卫生间墙面为瓷砖；天棚整体为乳胶漆粉刷。估价对象室内采光通风良好，水电卫设施齐全，管线暗敷；至价值时点估价对象为空置状态。

3、估价对象权益状况

根据委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2021091400087）记载：

不动产坐落	海游镇石洋溪路 45 号 602 室
权利人	卢昶(332626197108271694)，卢敏霞(331022199511301689) 马雪花(332626196711271360)
共有情况	共同共有
不动产权证号	201200414-2，201200414-1，201200414
不动产情况	类型：房地产；坐落：海游镇石洋溪路 45 号 602 室；不动产单元号：331022100013GB05990F00010008；面积：15.03 平方米/90.03 平方米；建筑结构：混合结构；所在层/总层数：6/6；土地使用期限：；用途：城镇单一住宅用地/住宅
附记	共有权人为：马雪花，卢敏霞。此房产为共同共有。
抵押权设定情况	权利人：中国银行股份有限公司三门县支行 抵押方式：一般抵押 债权数额：28 万元 登记日期：2012-08-31 债务履行期限：2012-04-25 至 2017-04-25
限制情况	限制类型：司法限制 限制单位：三门县人民法院 事由： 登记日期：2021-09-13 查封文件编号：（2015）台三执民字第 790-2 号

根据委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2021102000009）记载：

不动产坐落	三门县海游镇石洋溪路 45 号 602 室
权利人	卢昶 (332626197108271694)
共有情况	单独所有
不动产权证号	三国用（2012）第 000235 号
不动产情况	类型：土地；坐落：三门县海游镇石洋溪路 45 号 602 室； 不动产单元号：331022100013GB05990W00000000；面积： 15.03；土地使用期限：；用途：/城镇单一住宅用地
附记	
抵押权设定情况	权利人：中国银行股份有限公司三门县支行 抵押方式： 债权数额：7 万元 登记日期：2012-04-25 债务履行期限：2012-04-25 至 2017-04-25

4、估价对象区位状况

估价对象所在的石洋溪路 45 号位于三门县海游街道，东近海游街，南临石洋溪路，西近南山路，北靠海游粮管所。项目周边各类居住小区较多，居住氛围良好。区域内周边配套教育有三门县实验小学、三门县城关中学，配套金融有中国农业银行、中国工商银行等，生活配套有万国·首府广场、城关中心市场、三门县人民医院、南山风景点等。附近超市、各色餐饮、便利店等生活便利设施种类较多，便利程度良好。估价对象周边支路较多，但路面较窄，距离人民广场公交站点约 200 米，有三门 106 路、108 路、202 路、601 路等公交线路通行，居民日常生活出行较为便利。

五、价值时点

2021 年 10 月 26 日（实地查勘之日）

六、价值定义

本次估价采用公开市场价值标准。

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益,并掌握必要的市场信息,有较充裕的时间进行交易,对交易对象具有必要的知识,交易条件公开并不具有排他性。

七、估价依据

(一) 法律、法规、技术标准依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国拍卖法》；
- 5、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- 6、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
- 7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；
- 8、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
- 9、《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》；
- 10、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

(二) 委托方提供的相关资料

- 1、《评估委托书》（2021）台三法评委102号；
- 2、《司法鉴定决定书》（2015）台三执民字第790号
- 3、《执行裁定书》（2015）台三执民字第790-3号；
- 4、《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2021091400087）；
- 5、《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2021102000009）；

(三) 估价方搜集的其他依据

- 1、实地查勘资料；
- 2、周边市场调查资料；
- 3、本公司数据库资料。

八、估价原则

根据房地产估价有关规范规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

最高最佳利用是指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、档次等。

九、估价方法的选用

（一）房地产估价的几种方法及适用范围

依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015 中确定的估价方法有比较法、

收益法、成本法和假设开发法。

估价方法的选用：

- 1、比较法：估价对象的同类房地产有较多交易的，选用比较法；
- 2、收益法：估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用该法；
- 3、成本法：估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，宜采用成本法；
- 4、假设开发法：估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用该法。

（二）本次估价方法适用性分析及估价技术路线

根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对估价对象所在地区房地产市场状况进行调查，对估价方法的选用进行分析：①估价对象作为住宅式房地产出租较多，但由于租金价格受户型、装修状况、市场行情影响，波动较大，客观合理租金收益较难确定，不宜采用收益法；②估价对象处于已建成的住宅区，无开发或再开发的必要，故不宜采用假设开发法；③估价对象为住宅房地产，房地整体合一，不宜房地分离测算，且目前城区住宅房地产市场价格与成本关联性弱，其开发建设成本不能准确反映实际市场价格，故成本法不适用；④估价对象所处区域类似交易实例较多，可通过市场调查获取，且可进行因素比较修正，结合估价对象的特点及本次估价目的，采用比较法作为本次估价的方法。

比较法：选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格得方法。

计算公式：房地产比准价格=可比案例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

$$\text{或：比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times \frac{(\dots\dots\dots)}{100} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)}$$

十、估价结果

我公司根据《房地产估价规范》及其他相关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，满足全部假设和限制条件下，确定估价对象三门县海游街道石洋溪路 45 号 602 室房地产在价值时点（2021 年 10 月 26 日）的房地产市场价格价值估价结果为 55 万元，（大写人民币伍拾伍万元整）。

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
张盼攀	3320210234		2021 年 10 月 29 日
王志勇	3320090030		2021 年 10 月 29 日

十二、估价作业日期

2021 年 10 月 26 日至 2021 年 10 月 29 日。

十三、估价报告有效期

本报告有效期为壹年，即本报告的应用日期与本报告完成日期相差不可超过壹年。当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调整，估价结果也应作相应调整，甚至重新估价。

仙居县立诚房地产评估有限公司

2021 年 10 月 29 日

附 件

- 1、 估价对象实地查勘相关照片资料复印件
- 2、 估价对象位置图
- 3、 委托方提供的评估委托书复印件
- 4、 委托方提供的司法鉴定决定书复印件
- 5、 委托方提供的执行裁定书复印件
- 6、 委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》复印件
- 7、 房地产估价机构营业执照复印件
- 8、 房地产估价机构资质证书复印件
- 9、 房地产估价师注册证书复印件

估价对象现场勘查照片：



估价对象位置图：

