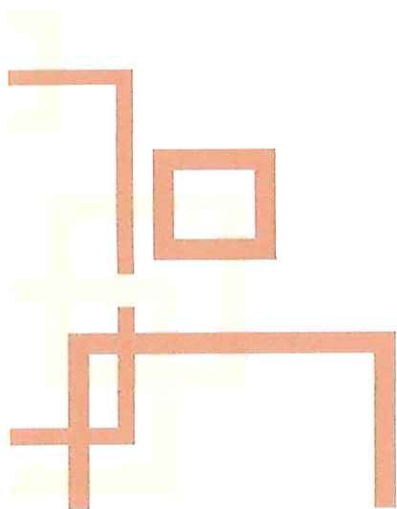


陈宏宝、郑秀兰名下坐落于台州市三门县海游镇广场 路2号1幢1单元1802室住宅房地产司法评估报告

报告编号：中证（台州鉴）估字（2022）第0004号

委托书：（2022）台三法评委3号

执行裁定书：（2021）浙1022执2580号之二



中证房地产评估造价集团有限公司

ZHONGZHENG REAL ESTATE APPRAISAL&ENGINEERING COST GROUP CO.,LTD

本报告仅供委托方为本估价目的使用，使用权归委托方所有
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息



房地产估价报告

估价项目名称：陈宏宝、郑秀兰名下坐落于台州市三门县海游镇广场
路2号1幢1单元1802室的住宅房地产司法评估

估价委托人：三门县人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司台州分公司

注册房地产估价师：洪益为（注册号：3120110024）

宋传胜（注册号：3320190196）

估价报告出具日期：2022年1月28日

估价报告编号：中证（台州鉴）估字（2022）第0004号

委托书编号：（2022）台三法评委3号

执行裁定书编号：（2021）浙1022执2580号之二



致估价委托人函

三门县人民法院：

受贵方委托，本公司对陈宏宝、郑秀兰名下坐落于台州市三门县海游镇广场路2号1幢1单元1802室的住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行司法评估。

估价目的：为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2022年1月26日，为实地查勘日。

估价对象：位于台州市三门县海游镇广场路2号1幢1单元1802室，为成套住宅，不动产权证号为三房权证海游字第143008878号、第143008879号/三国用（2014）第002774号，建筑面积为86.02 m²；分摊土地使用权面积为10.36 m²，使用权性质为国有出让，使用期限至2077年12月25日，用途为城镇住宅用地。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

本公司根据房地产估价的法律法规，遵守估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价假设及限制条件下的估价结果为人民币95万元，大写玖拾伍万元整，折合单价11044元/m²。

特别提示：1、本估价报告使用期限自出具之日起壹年内有效，即自2022年1月28日至2023年1月27日。
2、请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，必须完整使用方为有效，仅有部分内容单独使用则无效。

中证房地产评估造价集团有限公司台州分公司

二〇二二年一月二十八日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	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	8
六、 价值类型	8
七、 估价原则	8
八、 估价依据	9
九、 估价方法	11
十、 估价结果	11
十一、 注册房地产估价师	11
十二、 实地查勘期	11
十三、 估价作业期	12
附 件	12
1、 估价对象实地查勘照片	
2、 估价对象地理位置图	
3、 评估委托书复印件	
4、 执行裁定书复印件	
5、 产权资料复印件	
6、 司法鉴定机构(人)承诺书	
7、 估价机构营业执照及执业资格证书复印件	
8、 房地产估价师注册证书复印件	



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。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。

3、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《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。

4、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，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价师不承担对估价对象的内部结构质量、面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

5、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由委托人负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由委托人承担。

6、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、本次估价是以估价对象合法取得、在法定用途下可持续使用为假设前提。

2、本公司注册房地产估价师对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

3、估价师仅对估价对象作视力可及范围的一般性查勘，对房屋安全、环境污染等影响其价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑其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，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，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。本次评估价值为估价对象在完全权利状态下的市场价值，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、市场供应发生变化、市场结构发生转变、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等对评估价值的影响。

二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估为房地产司法拍卖估价，故不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。



四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果仅为在上述已有假设条件下，为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其它用途。若假设条件不成立，则估价结果无效。

2、本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，我公司不承担任何责任。

3、本报告仅为本次委托人所使用，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。

4、本估价报告应用有效期为自出具之日起一年，即自 2022 年 1 月 28 日至 2023 年 1 月 27 日。

5、本次估价未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，也没有考虑特殊的交易情况对房地产价格所产生的影响。

6、本次估价计算过程中的单价乘以面积所得结果如和总价有微小差异，以总价为准。

7、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

8、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章后有效，报告的全部或部分复印件均无效。

9、未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。



10、当事人或者利害关系人对本报告有异议的，应在收到报告后五日内通过委托人向我公司转交书面意见。

七、其他事项说明

1、本估价报告在应用有效期内使用有效，若超过期限，本报告将失去效力。随着时间推移及市场情况发生变化，或者国家和地方对房地产政策、法规发生变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

2、本次估价的估价范围不含室内可移动的财物，即不含动产。

3、本次估价的估价结果不考虑估价对象及其权利人已承担的债务、或由债务及经营决策失误造成市场运作失当对其价值的影响。

4、本次估价的估价结果不包含拍卖成交的各项税费、诉讼费、评估费及拖欠的水电气费、物业管理费等费用。

5、报告使用者应注意假定估价对象在价值时点强制处分时，因拍卖产生的相关税费、手续费等以及竞价空间、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。

(本页以下空白)



房地产估价结果报告

中证（台州鉴）估字（2022）第 0004 号

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

名称：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

备案资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00055

有效期限：至 2022 年 10 月 21 日

分支机构名称：中证房地产评估造价集团有限公司台州分公司

地址：台州市椒江区方远大厦商务楼 1701 室

负责人：洪益为

证书编号：浙房估备[2016]016 号

有效期限：至 2022 年 10 月 21 日

电话：0576-88122805

三、 估价目的

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、 估价对象

（一）估价范围

本次估价范围为位于台州市三门县海游镇广场路 2 号 1 幢 1 单元 1802



室的住宅房地产及不可分离的固定装修装饰、配套设施设备（不含室内可移动的财物，即不含动产）。估价对象为成套住宅，不动产权证号为三房权证海游字第 143008878 号、第 143008879 号/三国用（2014）第 002774 号，建筑面积为 86.02 m²；分摊土地使用权面积为 10.36 m²，使用权性质为国有出让，使用期限至 2077 年 12 月 25 日，用途为城镇住宅用地。

（二）房地产实物状况

1、建筑物实物状况

估价对象所在建筑物结构为钢混结构，建筑物总层数为二十三层，建筑物为南北朝向，外墙贴墙砖、石材、铝合金窗、进户防盗门。估价对象位于第一单元十八楼 1802 室，套间式结构。

◆建筑面积：建筑面积为 86.02 m²

◆建筑结构：钢混结构

◆外观形象：估价对象所在建筑物为高层住宅楼，所在建筑整体建筑式样一般

◆空间布局及建筑功能：所在单元为两梯（电梯）两户，估价对象为套间式结构；作住宅用房

◆装饰装修：普通装修，室内目前已腾空

建筑物内外部实物状况详见所附照片

◆设施设备：电梯系统、消防设施；水、电设施

◆维护、保养和使用状况：建筑物的结构、墙体、楼屋面完好坚固；维护保养良好

◆物业管理：有专业物业管理公司进行管理

2、土地实物状况

◆小区四至：东临河道，南临广场路，西临交通路，北临小路

◆分摊土地使用权面积：10.36 m²

◆地形、地势：地形平坦，地势与相邻土地高低一致

◆土地平整程度：场地平整，程度优

◆地质、土壤：有足够承载力，无不良地质现象

◆开发程度：“五通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯



及场地平整); 已开发成住宅小区

(三) 房地产权利状况

- ◆座落: 台州市三门县海游镇广场路2号1幢1单元1802室
- ◆权利人: 陈宏宝、郑秀兰
- ◆共有情况: 共同共有
- ◆用途: 城镇住宅用地/住宅
- ◆土地使用权类型: 出让
- ◆土地使用期限: 2007年12月26日至2077年12月25日
- ◆房屋所有权证附记: 产权人: 陈宏宝, 权证编号: 三房权证海游字第143008878号; 产权人: 郑秀兰, 权证编号: 三房权证海游字第143008879号

◆土地证记事: 该宗地为金鼎豪庭商品房, 宗地面积为5246.00平方米, 其中本权利人共有分摊面积10.36平方米(其中陈宏宝为持证人, 郑秀兰为共有人)

(四) 区位状况

1、位置状况

- ◆小区四至: 东临河道, 南临广场路, 西临交通路, 北临小路
- ◆住宅聚集度: 住宅聚集度高
- ◆朝向: 估价对象南北朝向
- ◆楼层: 建筑物总层数为二十三层, 估价对象位于第一单元十八楼

2、交通状况

◆道路状况: 估价对象所在区域内以主干道为主, 次干道为辅, 道路状况较优

◆公共交通状况: 附近有109路、106路、301路等多条公交线, 公共交通便捷度较优

◆交通管制情况: 估价对象所在区域无交通管制

◆停车方便程度: 外围停车方便程度一般

3、周边环境状况

◆自然环境: 城市内一般自然环境



◆人文环境：城市内一般人文环境

◆景观：无特殊景观

4、外部配套设施状况

◆基础设施

“五通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整）

◆公共服务设施

估价对象所处“金鼎豪庭”小区位于三门县城区，周边有三门县政府、心湖公园、超市等，公共服务设施配套完善

五、价值时点

2022年1月26日，为实地查勘日。

六、价值类型

（一）价值类型：房地产市场价值。

（二）价值定义：市场价值是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。

（三）价值内涵：估价对象房地产在价值时点满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、土地使用权的市场价值。

七、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。

◆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的原则。本次估价遵循独立、客观、公正原则，评估价值为对各方估价利害关系人



均是公平合理的价值。

◆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的原则。本次估价遵循合法原则，评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值。

◆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的原则。本次估价遵循价值时点原则，评估价值为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值。

◆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偏差在合理范围内的原则。本次估价遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

◆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。本次估价遵循最高最佳利用原则，评估价值为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

八、 估价依据

（一）法律、法规、文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行。）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行。）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行。）
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021



年1月1日起施行)

5、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第29号,自2019年4月23日起施行。)

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第055号,自1990年5月19日起施行。)

7、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)

8、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)

9、《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号,2016年05月01日起施行)

10、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号,2009年11月20日起施行)

11、《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,2018年9月1日起施行)

12、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)

13、《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》(2010年10月22日)

14、《浙江省高级人民法院关于进一步完善委托评估拍卖管理工作的意见》(浙高法〔2009〕426号)

15、其他有关法律、法规、司法解释和政策

(二) 估价委托人提供的资料

- 1、评估委托书;
- 2、执行裁定书;
- 3、产权资料复印件。

(三) 本公司收集的资料

- 1、实地查勘资料;
- 2、市场调查资料;
- 3、本公司数据库资料。



九、 估价方法

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本次估价采用比较法进行评估。

比较法：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

本公司根据房地产估价的法律法规，遵守估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价假设及限制条件下的估价结果为人民币 95 万元，大写玖拾伍万元整，折合单价 11044 元/m²。

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
洪益为	3120110024	 中证房地产评估造价集团有限公司台州分公司 注册房地产估价师 洪益为 注册号:3120110024 浙江省注册房地产估价师
宋传胜	3320190196	 中证房地产评估造价集团有限公司台州分公司 注册房地产估价师 宋传胜 注册号:3320190196 浙江省注册房地产估价师



十二、实地查勘期

2022年1月26日，于当日完成。

十三、估价作业期

2022年1月25日至2022年1月28日。

附 件

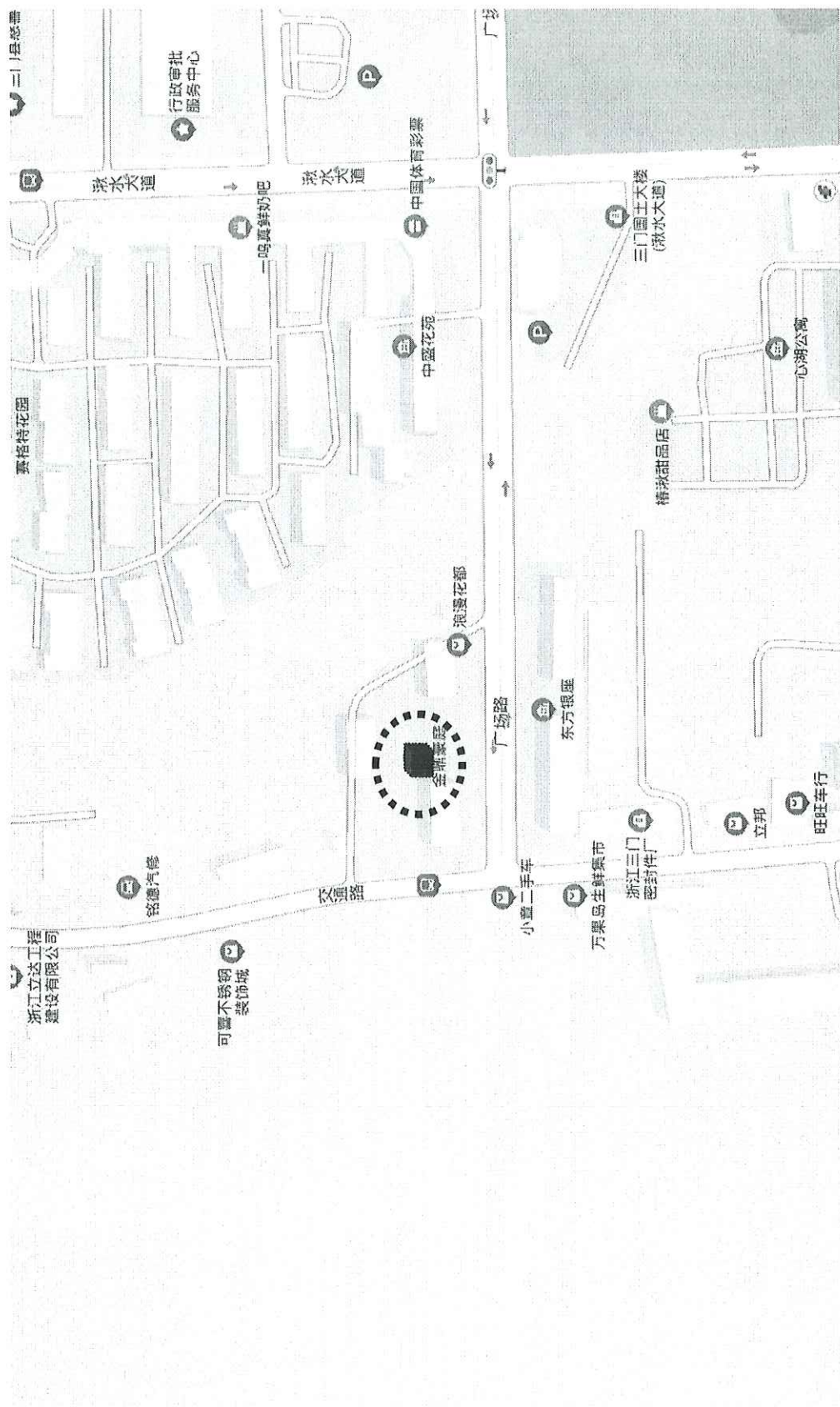
- 1、估价对象实地查勘照片
- 2、估价对象地理位置图
- 3、评估委托书复印件
- 4、执行裁定书复印件
- 5、产权资料复印件
- 6、司法鉴定机构(人)承诺书
- 7、估价机构营业执照及执业资格证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件



估价对象照片



估价对象地理位置



不动产登记情况查询结果证明书

证明编号: 2022010600103

出具时间: 2022-01-06 15:15:40

根据申请人 三门县人民法院 申请, 查询以下相关单位(个人)的不动产在台州市不动产登记信息系统中的登记信息, 本查询结果证明书依申请限: _____ 使用。查询结果如下:

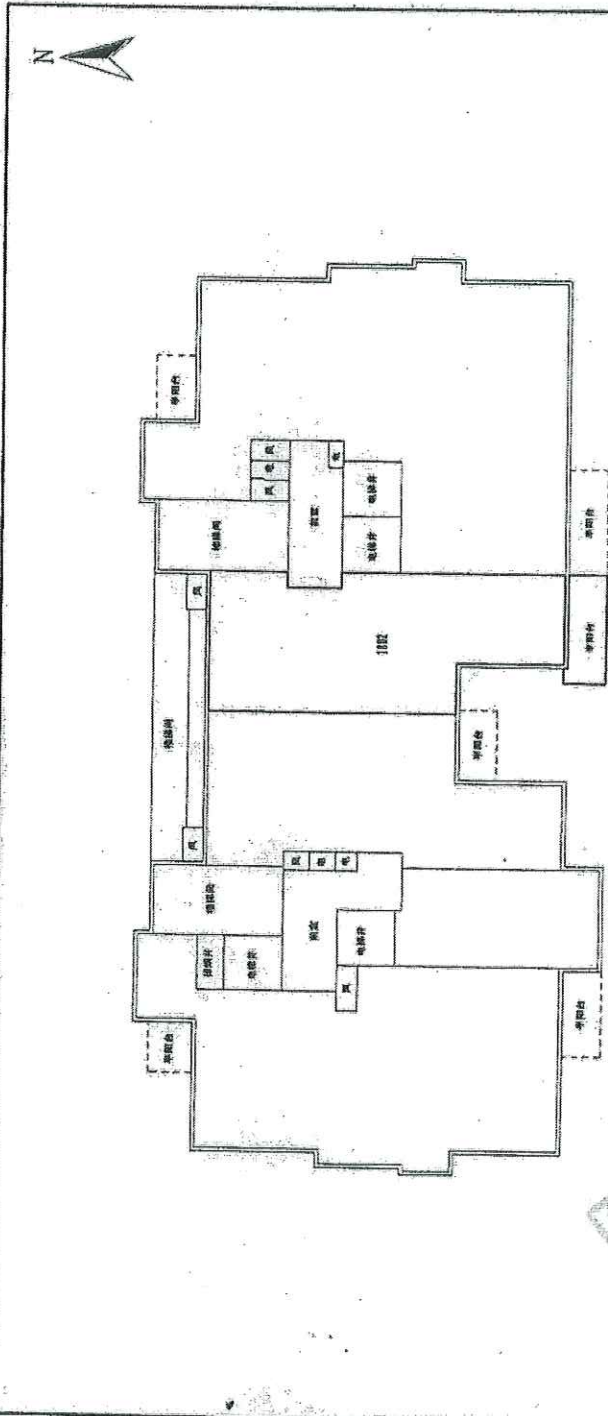
不动产坐落	三门县海游镇广场路2号1幢1单元1802室				
权利人	陈宏宝(33262619670104077X), 郑秀兰(332626196808230768)				
共有情况	共同共有				
不动产权证号	三房权证海游字第143008878号, 三房权证海游字第143008879号/三国用(2014)第002774号				
不动产情况	类型: 房地产; 坐落: 三门县海游镇广场路2号1幢1单元1802室; 不动产单元号: 331022100030GB00681F00010150; 面积: 10.36平方米/86.02平方米; 建筑结构: 钢筋混凝土结构; 所在层/总层数: 18/23; 土地使用期限: 2007-12-26至2077-12-25; 用途: 城镇住宅用地/住宅				
附记	产权人: 陈宏宝 权证编号: 三房权证海游字第143008878号 产权人: 郑秀兰 权证编号: 三房权证海游字第143008879号				
预告登记情况					
	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期	
				以下空白	
抵押权设定情况					
	权利人	抵押方式	债权数额(万元)	登记日期	债务履行期限
1	中国农业银行股份有限公司三门县支行	一般抵押	94	2021-07-22	2021-07-21至2026-07-20
				以下空白	
地役权设定情况					
	需役地权利人	需役地坐落	地役权内容	登记日期	权利起止时间
				以下空白	
限制情况					
	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号
1	司法限制	三门县人民法院		2021-12-22	(2021)浙1022执2580号之一
				以下空白	
其他情况说明					



免责声明:

- 1、本次查询范围系申请人申请, 查询结果不包含上述不动产的土地登记的具体信息。
- 2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请及时告知工作人员; 若隐瞒不报或提供虚假信息的, 自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人; 对于本查询结果不得进行不正当使用。

房产分户平面图



丘号	41005875	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	68.01
幢号	005	层数	23	共有分摊面积, m ²	18.01
户号	1802	层次	18	产权面积, m ²	86.02
座落	三门县海游镇金鼎豪庭广场路2号1幢1单元1802室				
测绘单位	三门县房产管理处	建成年份	2013	比例尺	1:200
				日期	2013年12月02日

