

# 房地产处置司法评估报告

估价项目名称：台州市三门县海游街道人民路 168 号 2 单元

604 室住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人：浙江省三门县人民法院

房地产估价机构：浙江众诚房地产评估事务所有限公司台州分公司

注册房地产估价师：白宝华(注册号 2320040061)

任金婵(注册号 3320150052)

估价报告出具日期：2022 年 12 月 14 日

估价报告编号：浙众诚所评（2022）台字第 0377 号



扫描二维码，验证报告真伪！

本报告需加盖【浙江众诚房地产评估事务所有限公司】公章方为有效！

联系电话：0571-87036700

## 致估价委托人函

浙众诚所评（2022）台字第 0377 号

浙江省三门县人民法院：

浙江众诚房地产评估事务所有限台州分公司接受贵方的委托《评估委托书（2022）台三法评委 110 号》，本估价机构委派注册房地产估价师白宝华(注册号 2320040061)、任金婵(注册号 3320150052)对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：台州市三门县海游街道人民路 168 号 2 单元 604 室房地产，财产范围包括建筑物（含室内固定装饰装修物）、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积 141.81 平方米及其分摊的土地使用权面积；法定用途及实际用途均为综合用地/住宅，土地使用权类型为国有划拨；位于楼幢总层数 6 层的第 6 层；建筑结构为混合结构，权属人为\*\*\*、\*\*\*。

价值时点：2022 年 12 月 07 日；

价值类型：市场价格；

估价方法：比较法；

估价结果：人民币 88.1 万元，大写金额为人民币捌拾捌万壹仟元整，具体见表 1。

估价结果明细表

表 1

权利人：章伟健、叶巧媚					币种：人民币	
项目名称	产权证号	房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	市场价格(元)	
海游街道人民路 168 号 2 单元 604 室	三产权证海游字第 201303092 号、201303092-1 号	住宅	141.81	6210	881000	

特别提示：（1）估价结果未考虑估价对象原有的担保物权、其他法定优先受偿权及查封因素。  
（2）本次评估按照房地产价值时点现状进行评估。  
（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。欲知详情，请仔细阅读本估价报告全文。



特别提醒：  
扫描二维码，  
验报告真伪！

浙江众诚房地产评估事务所有限台州分公司

法定代表人：朱建荣

二〇二二年十二月十四日

# 目录

房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
一、本次估价的各项估价假设.....	4
二、估价报告使用限制.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人及相关当事人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	13
十一、参加本次估价的注册房地产估价师签字盖章.....	14
十二、实地勘查日期.....	14
十三、估价作业日期.....	14
附件.....	15
一、估价委托书.....	15
二、权属证明和查档资料复印件.....	15
三、估价对象室内及周围环境照片.....	15
四、估价对象地理位置图.....	15
五、房地产估价师注册证书复印件.....	15
六、房地产估价机构营业执照复印件.....	15
七、房地产估价机构备案证书复印件.....	15

## 房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(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) 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(6) 注册房地产估价师白宝华(注册号 2320040061)已于 2022 年 12 月 07 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

(7) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的各项估价假设

#### （一）一般假设

1、根据估价委托人提供的从相关部门查档调阅所知的估价对象权属信息资料，我们对调阅资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查和核实，设定估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人、申请执行人或被申请执行人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

3、注册估价师关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

4、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，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

#### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据涉执房地产处置司法评估需要，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，虽然土地使用权类型为国有划拨，但依据《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》“ 19.（土地出让金的负担）处置国有划拨土地使用权需补

缴的土地出让金，应当由被执行人依法负担。执行法院可在拍卖款中扣划后直接交付相关部门。”。经与本次估价委托人浙江省三门县人民法院确认“本次需补缴的土地出让金按上述规定处理，本次估价，按照土地使用权类型为国有出让情况进行评估。”。

#### （四）不相一致假设

依据估价委托人提供的估价对象《不动产登记情况查询结果证明书》复印件记载“不动产坐落：海游镇人民路 168 号 2 单元 604 室；权利人：\*\*\*，\*\*\*”；依据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》三国用（2012）第 001595 号复印件记载“土地使用权人：三门县海游镇城东村经济合作社；坐落：三门县海游镇人民路 174 号”。二者记载的估价对象坐落位置和权利人不一致，经估价师实地勘查，本宗地的地上建筑物不同位置分别悬挂有人民路 174 号和人民路 168 号 2 单元的门牌，经估价师向三门县不动产管理部门咨询，得到的口头答复是“估价对象必须在本宗地上的所有不动产权利人书面签字同意进行土地使用权分摊后，才能办理不动产转移登记，在没有进行土地使用权分摊前，该宗地上的所有不动产均不能办理不动产转移登记，即使法院拍卖处置的这种情况也必须在本宗地上的所有不动产权利人书面签字同意进行土地使用权分摊后，才能办理不动产转移登记，否则，不能办理不动产转移登记。”提醒报告估价委托人和使用人注意并仅供参考。

#### （五）依据不足假设

无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

1、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。

2、评估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。

3、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。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本次评估人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，该估价对象的各项交易税费由转让人和买受人各自负担。

7、本估价报告须待估价机构加盖公章、两名注册房地产估价师签名盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

8、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”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

9、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

10、本次估价报告计算过程中总价和单价均四舍五入取整数，单价乘建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。

11、估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过壹年。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人及相关当事人

估价委托人：浙江省三门县人民法院

权属人：\*\*\*、\*\*\*

申请执行人：林辉波

被执行人：\*\*\*

### 二、房地产估价机

**构** 名称：浙江众诚房地产评估事务有限公司

法定代表人：朱建荣

住所：浙江省杭州市圣奥中央商务大厦 2201 室

联系电话：0571-87036700

统一社会信用代码：91330000142944744F

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006 年 07 月 01 日

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2018]007 号

有效期限：2021 年 4 月 15 日至 2024 年 4 月 14 日

分支机构名称：浙江众诚房地产评估事务有限公司台州分公司

分支机构负责人：任金婵

分支机构地址：台州市中环世纪中心 6 幢 404 室

分支机构联系电话：0576-88850137

### 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

(一) 估价对象财产范围



估价对象财产范围包括建筑物（含室内固定装饰装修物）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## （二）估价对象基本状况

估价对象坐落于台州市三门县海游街道人民路 168 号 2 单元 604 室。所在楼幢为混合结构，总层数为 6 层，估价对象位于第 6 层，建筑面积 141.81 平方米及其分摊的土地使用权面积，法定用途及实际用途均为综合用地/住宅，权属人为\*\*\*、\*\*\*。

依据估价委托人提供的估价对象《不动产登记情况查询结果证明书》复印件记载“不动产坐落：海游镇人民路 168 号 2 单元 604 室；权利人：\*\*\*，\*\*\*”；依据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》三国用

（2012）第 001595 号复印件记载“土地使用权人：三门县海游镇城东村经济合作社；坐落：三门县海游镇人民路 174 号”。二者记载的估价对象坐落位置和权利人不一致，经估价师实地勘查，本宗地上的地上建筑物不同位置分别悬挂有人民路 174 号和人民路 168 号 2 单元的门牌，经估价师向三门县不动产管理部门咨询，得到的口头答复是“估价对象必须在本宗地上的所有不动产权利人书面签字同意进行土地使用权分摊后，才能办理不动产转移登记，在没有进行土地使用权分摊前，该宗地上的所有不动产均不能办理不动产转移登记，即使法院拍卖处置的这种情况也必须在本宗地上的所有不动产权利人书面签字同意进行土地使用权分摊后，才能办理不动产转移登记，否则，不能办理不动产转移登记。”提醒报告估价委托人和使用人注意并仅供参考。

依据估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》，在出具时间 2022 年 11 月 03 日估价对象没有关于设定他项权利登记的内容。

限制情况见下表：

限制情况	限制类型	司法限制
	限制单位	三门县人民法院
	登记日期	2017-03-02
	查封文件编号	（2016）浙 1022 执 2026 号之一
限制情况	限制类型	司法限制

	限制单位	浙江省三门县人民法院
	登记日期	2020-02-26
	查封文件编号	(2016)浙 1022 执 2026 号之二
限制情况	限制类型	司法限制
	限制单位	三门县人民法院
	登记日期	2021-08-25
	查封文件编号	(2018)浙 1022 执 782 号之三

### (三) 土地基本状况

国有土地使用证号：三国用（2012）第 001595 号

土地使用权人：三门县海游镇城东村经济合作社。

四至范围：东至用地界限，西至通道，南至通道，北至人民路。

用途：综合。

土地使用权类型：国有划拨。

土地形状：不规则。

地形地势：有坡度。

土壤地基：良好。

土地开发程度：完成五通一平，上世纪 90 年代开发建设完成。

### (四) 建筑物基本状况

房屋所有权证号：三房权证海游字第 201303092 号、201303092-1 号

房屋所有权人：\*\*\*、\*\*\*。

建筑物结构：混合结构。

室内格局：4 室 2 厅 2 卫一厨

朝向：西南、东北。

设施设备：无电梯，水、电、卫等设施齐全。

房屋使用状况：空置。

建成时间：估价对象所在建筑物建成于上世纪 90 年代。

维护状况：整体维护状况良好，无特殊景观，无对价值增加或减少产生较大影响的因素。

他项权利状况：依据估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证

说明书》，在出具时间 2022 年 11 月 03 日估价对象没有关于设定他项权利登记的内容。

其他室内装修见下表。

室内装修一览表

布局位置	地面	墙面	天棚
卧室	实木地板	乳胶漆	乳胶漆
客厅	实木地板	乳胶漆	石膏板吊顶
餐厅	实木地板	乳胶漆	石膏板吊顶
厨房	地砖	墙砖	吊顶
卫生间	地砖	墙砖	吊顶

### (五) 估价对象区位状况

交通便捷度	本幢东至用地界限、南至通道、西至通道、北至人民路，附近有三门106路、三门108路、三门109路、三门202路、三门301路、三门302路、三门601路经过，交通便捷程度：非常便捷；周边有交通管制（人民路单行道），停车便捷程度：不便。
周边配套	周边住宅小区：龙山小区、华新小区、新港小区；银行：中国银行(三门龙山支行)、浙江三门银座村镇银行(城东支行)；幼儿园：儿童之家托幼中心、三门县机关幼儿园、蓓蕾幼儿园(光明路店)；小学：三门县海游街道中心小学、三门县实验小学、三门县外国语小学；中学：三门县城关中学、浙江省三门中学、三门县实验学校；医院：三门县人民医院；农贸市场：老街菜场、新丹峰菜场。
区位状况	综合分析估价对象所在区域公共配套设施完善，交通便捷度非常便捷，基础设施完备度较完善。区位整体较优，对估价对象价值产生有利影响。

## 五、价值时点

价值时点为 2022 年 12 月 07 日(实地查勘之日)。

## 六、价值类型

### (一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

## （二）价值定义

市场价格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。

## （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内固定装饰装修物）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备五通“通水（给水、排水）、通讯、通电、通路、通气”。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

- 1、遵循独立、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。
- 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下的价值或价格的原则。
- 3、遵循价值时点原则：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。
- 4、遵循替代原则：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。
- 5、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。

## 八、估价依据

### （一）法律法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国民法典》，2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行。

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行。

3、《中华人民共和国土地管理法》，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行。

4、《中华人民共和国城乡规划法》，2007年10月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行。

5、《中华人民共和国资产评估法》，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行。

6、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》法办发[2007]5号，自2007年9月1日起施行。

7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》法释(2004)15号，自2005年1月1日起施行。

8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》法释(2004)16号，自2005年1月1日起施行。

9、《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，自2009年11月20日起施行。

10、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释(2016)18号，自2017年1月1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，自2018年9月1日起施行。

12、《人民法院委托评估工作规范》法办(2018)273号，2018年12月10日施行。

13、《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》浙高法执[2020]6号，2020年2月21日起施行。

14、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，中房学〔2021〕37号，2021年9月1日起施行。

15、《中华人民共和国契税法》，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行。

#### （二）估价标准依据

1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015，自2015年12月1日起实施。

2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013，自2014年2月1日起实施。

3、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号，2018年12月10日公布施行。

4、关于印发《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》的通知浙估协[2020]22号。

5、关于修订《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》的通知 浙估协[2021]3号。

#### （三）估价委托人提供的资料依据

1、《估价委托书》

2、相关部门调档的权属证明复印件

#### （四）估价机构及估价师搜集的资料依据

1、估价对象照片

2、实地查勘记录

3、可比实例等相关资料

4、当地市场调查和搜集的有关资料等

## 九、估价方法

根据委托方提供资料，本次估价对象为国有划拨、住宅用房（综合用地）用途。该物业是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供需圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

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的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

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法，通过认真地对影响房地产价值因素的分析，经过测算并结合估价经验，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点 2022 年 12 月 07 日市场价格为人民币 88.1 万元，大写金额为人民币捌拾捌万壹仟元整，单价为人民币 6210 元/平方米。

备注：1. 满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内固定装饰装修物）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备五通“通水（给水、排水）、通讯、通电、通路、通气”。

2. 评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

## 十一、参加本次估价的注册房地产估价师签字盖章

姓名	注册号	签名	签名日期
第一报告人： 白宝华	2320040061		
参与报告人： 任金婵	3320150052		

## 十二、实地勘查日期

实地查勘日：2022 年 12 月 07 日。

## 十三、估价作业日期

估价作业期：2022 年 12 月 07 日至 2022 年 12 月 14 日。



## 附件

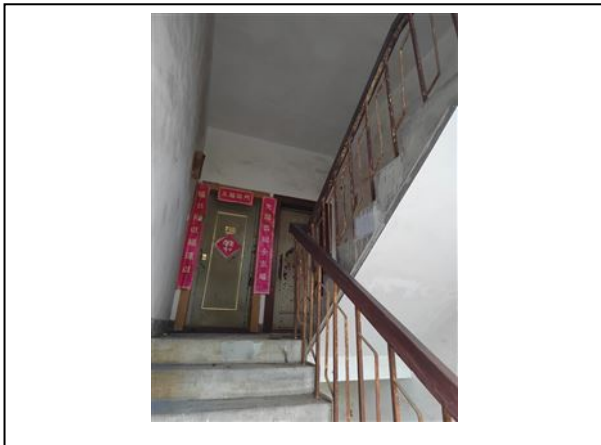
- 一、估价委托书
- 二、权属证明和查档资料复印件
- 三、估价对象室内及周围环境照片
- 四、估价对象地理位置图
- 五、房地产估价师注册证书复印件
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件

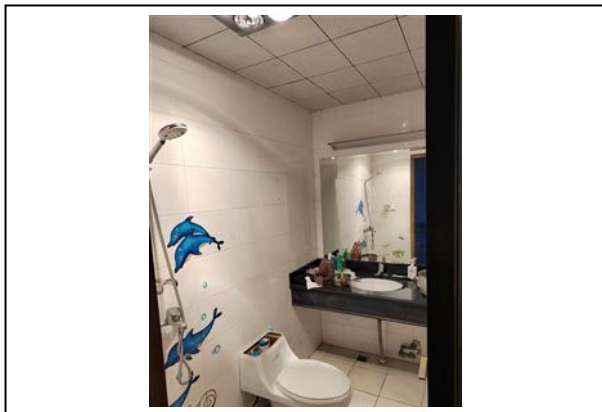
浙江众诚房地产评估事务所有限公司

二〇二二年十二月十四日



估价对象室内及周围环境照片





## 估价对象所在位置

