

涉置房地产处置司法评估报告

估价报告编号：杭厦信台分估字（2023）第 7007 号

估价项目名称：李*梅、叶*键所有的位于三门县海游街道金叶村里田湾
片繁华路 280 号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：杭州厦信房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：裘善飞（注册号：3320080048）

金 东（注册号：3320200046）

估价报告出具日期：二〇二三年三月二日

致估价委托人函

三门县人民法院：

承蒙委托，本公司对李*梅、叶*键所有的位于三门县海游街道金叶村里田湾片繁华路 280 号房地产（以下简称“估价对象”）进行了市场价值评估，现将有关估价内容函告如下：

一、估价对象

1、名称：李*梅、叶*键所有的位于三门县海游街道金叶村里田湾片繁华路 280 号房地产。

2、规模：房屋建筑面积共 318.54 m² [其中证载建筑面积 234.14 m² (1-4 层)，未办证建筑面积 84.40 m² (5-6 层)]；土地使用权面积 59.54 m²。

3、层次：立地式房屋，总层数 6 层。

4、性质：自建房；土地使用权类型为划拨。

5、用途：住宅。

6、财产范围：包括估价对象合法的房屋所有权（含室内固定装修）及土地使用权、未办证房屋，包括保证房屋正常使用功能的附属配套设施及房屋所有权人合法享用的相关权益，未包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

三、价值时点

2022 年 2 月 23 日（实地查勘日期）

四、价值类型

房地产市场价值

五、估价方法

比较法、成本法

六、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，根据经过实地查勘和市场调查，遵照相关的法律法规和技术标准，在满足估价假设和限制条件下最终确定估价对象在价值时点的市场价值为¥112万元，大写（人民币）壹佰壹拾贰万元整，按建筑总面积折算单价：3516元/m²。

七、特别提示：

- 1、本估价报告使用有效期为一年，即从2023年3月2日至2024年3月1日。
- 2、本估价结果受到本估价报告中估价假设和限制条件的限制，报告使用者在使用之前须对本估价报告全文加以认真阅读和理解。

杭州厦信房地产咨询评估有限公司

法定代表人：张章熙

二〇二三年三月二日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
1、估价委托人	5
2、房地产估价机构	5
3、估价目的	5
4、估价对象	5
5、价值时点	8
6、价值类型	9
7、估价原则	9
8、估价依据	9
9、估价方法	10
10、估价结果	11
11、注册房地产估价师	11
12、实地勘查日期	11
13、估价作业日期	11
四、附件	12
1、估价委托书、评估决定书、执行裁定书复印件	
2、估价对象《不动产权证》、《不动产权登记查询结果证明书》复印件	
3、估价对象实地查勘照片	
4、估价对象位置图	
5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
6、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

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：

一、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；

二、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；

三、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；

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师裘善飞于 2023 年 2 月 23 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露部分及难于接触到部分进行检视的责任。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、参与本次估价的房地产估价师。

姓 名	注册号	签 章	签名日期
裘善飞	3320080048		2023 年 3 月 2 日
金 东	3320200046		2023 年 3 月 2 日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价委托方提供了估价对象权属相关资料，估价人员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，但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、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定其为合法、真实、准确和完整的。

2、估价人员对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的因素予以了关注，由于受到专业限制，估价人员仅查勘了估价对象视力可及的部分，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定及检测的情况下，假定房屋质量是安全的，无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。

3、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、估价对象在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿交易的市场，即能够满足以下条件：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。

5、估价对象与其它生产要素相结合，能满足其剩余使用年期内的正常使用要求，并得到有效使用。

6、本次估价结果未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权、债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

7、本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8、本次估价假定评估对象不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。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价未考虑估价对象查封、抵押等他项权利对估价对象市场价值的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价的限制条件

- 1、估价报告仅适用于估价报告所列明的估价目的，不作其他任何用途使用。
- 2、估价报告和估价结果仅为估价委托人，且本报告必须完整使用方为有效。
- 3、未经本公司同意，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。
- 4、估价报告须待估价机构及估价人员签字盖章后方为有效。
- 5、估价报告中的数据全部采用电算化计算得出，其中测算过程中的数据按四舍五入保留二位小数提取，测算结果按四舍五入取整、取仟元整，因此可能会出现等式左右不完全相等的情况，但不影响最终估价结论的准确性。
- 6、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，请报告使用者通知本估价机构更正，否则误差部分无效。
- 7、估价报告使用期限为一年（自估价报告出具之日起）。在估价报告使用期限内，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。

三、特别事项提示

- 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、当事人或者利害关系人对估价报告有异议的，应当自收到估价报告之日起五日内，通过委托人向本估价机构转交书面意见。

杭州厦信房地产咨询评估有限公司

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：三门县人民法院

联系人：郑法官

联系电话：0576-83367922

二、房地产估价机构

机构名称：杭州厦信房地产咨询评估有限公司

机构住所：杭州市开元路 36 号

法定代表人：张章熙

资质等级：壹级

资质证书编号：浙建房估证字[2017]001 号

分支机构名称：杭州厦信房地产咨询评估有限公司台州分公司

分支机构住所：临海市江滨东路 295 号

分支机构负责人：裘善飞

分支机构备案证书编号：浙房估备（2014）010 号

联系电话：0576-85188183

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

根据委托方提供的《不动产权证》、《不动产权登记查询结果证明书》等相关资料，本次估价对象为李*梅、叶*键所有的位于三门县海游街道金叶村里田湾片繁华路 280 号住宅房地产，证载房屋建筑面积 234.14 m²及土地使用权面积 59.54 m²、未办证房屋建筑面积 84.40 m²。本次估价范围包括估价对象合法的房屋所有权（含室内固定装修）及土地使用权、未办证房屋，包括保证房屋正常使用功能的附属配套设施及房

屋所有权人合法享用的相关权益，未包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

（二）权益状况

（1）不动产权登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》、《不动产权登记查询结果证明书》等相关资料，估价对象权利状况如下：

不动产权证号	浙（2021）三门县不动产权第 0003184 号
权利人	李*梅、叶*键
共有情况	共同共有
坐落	三门县海游街道金叶村里田湾片繁华路 280 号
不动产单元号	331022100010GB03540F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	划拨/自建房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	59.54 m ² /234.14 m ²
房屋结构	混合结构
层次	1-4/6
附记	建筑面积按规划面积予以确权

注：房屋建筑面积共 318.54 m²，其中证载确权建筑面积 234.14 m²（1-4 层），未确权建筑面积 84.40 m²（5-6 层）。

（三）实物状况

（1）土地基本状况

座落：估价对象坐落于三门县海游街道金叶村里田湾片繁华路 280 号

面积：土地使用权面积 59.54 m²

四至（所在幢）：东至通道以土地界址为界，南至通道以土地界址为界，西至通道以土地界址为界，北至通道以土地界址为界。

形状：距形

地形地势：地势平坦，宗地无坡度，地势与相临宗地基本齐平，自然排水状况良

好，被洪水淹没的可能性较小。

土壤地基：地基承载力和稳定性较好，地下水位较稳定，水质无特别污染，无不良地质现象（如山体滑坡、泥石流等）。

基础设施完备程度：水、电、通讯、有线电视等管网均已接通。

开发程度：宗地实际开发程度为红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地内红线内“场地平整”。

（2）建筑物基本状况

座落：估价对象坐落于三门县海游街道金叶村里田湾片繁华路 280 号

建筑规模：房屋建筑面积 318.54 m²

层次：立地式房屋，总层数 6 层。

层高：1 层净高约 3.42 米，2-5 层净高约 2.85 米，6 层净高约 2.12 米。

建筑外观：外墙涂料，铝合金窗，整体美观度良好。

建筑结构：混合结构

设施设备：水电卫齐全

装饰装修：客厅地面地砖，墙面涂料，天棚涂料；厨房、餐厅地面地砖，墙面瓷砖，天棚吊顶，具备橱柜、吊柜、不锈钢槽等设施；房间地面地砖或复合地板，墙面涂料，天棚涂料，配有衣柜；卫生间地面地砖，墙面墙砖，天棚吊顶，设有台盆、坐便器、淋浴房等设施；楼梯中间内置，呈回形环绕，台面大理石，木扶手；室内开关、灯具、厨柜、房门具备，保养情况良好，处于正常使用状态。

建筑性能：日照、采光方面良好，在保温、防水、隔热、隔声方面无明显缺陷。

空间布局：平面布置较合理

维护保养：较优

完损状况：完好房

（四）区位状况

1、位置

方位：估价对象坐落于三门县海游街道金叶村里田湾片繁华路 280 号，位于镇区

西南边。

与相关重要场所的距离：距离三门县人民政府直线距离约 4.4 公里。

临街（路）状况：临村道路

朝向：东南

楼层：总层数 6 层，所在层次 1-6 层。

2、交通

道路状况：区域内分布有西区大道、繁华路、光明路等交通干道，道路路面宽度，通达度较好。

出入可利用的公共交通工具：距谢家站公交站点较近，直线距离约 450 米，途经公交车车次有 106 路、109 路、602 路等，出行方便程度良好。

交通管制情况：除禁止乱停车外，无特殊交通管制。

停车方便程度：良好

交通收费情况：区域内无过路费、过桥费等交通收费现象。

3、外部配套设施

外部基础设施：道路、给水、排水（雨水、污水）、电力、通信（电话、互联网、有线电视）等设施完备程度高。

外部公共服务设施：区域内坐落有超市（衍明超市、旺客隆超市）、教育（第二高级中学、大孚幼儿园）、医疗卫生（弘景康复医院）、体育（西区全民健身中心）、市政公用（国家电网）等，公共服务设施较完善。

4、周围环境

自然环境：估价对象周围整体环境较好。无明显空气、水、噪声、辐射、固体废物等污染现象；距高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等较远；采光及通风条件较好。

人文环境：良好。

景观：周边无邻近的景观。

五、价值时点

2022 年 2 月 23 日（实地查勘日期）。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，指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、估价原则

本次估价遵循以下房地产估价原则：

1、客观、独立、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、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、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、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、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）有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 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、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《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）；

- 6、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》法办〔2018〕273 号；
- 7、现行国家和地方颁布的房地产相关法律、法规、规章等。

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学〔2021〕37 号；
- 4、《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》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）估价委托书、估价委托人提供的估价资料

- 1、《三门县人民法院司法评估委托书》（2023）台三法委评 20 号；
- 2、《三门县人民法院司法评估决定书》（2023）浙 1022 执 182 号；
- 3、《执行裁定书》（2023）浙 1022 执 182 号之三；
- 4、《不动产权证书》、《不动产权登记查询结果证明书》复印件；
- 5、其他相关资料。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料

- 1、估价人员实地勘验资料；
- 2、估价人员市场调查资料；
- 3、本公司数据库资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》的规定，通常的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于假定为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或者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房地产估价。

根据估价目的和估价对象的实际特点，结合估价人员搜集的估价相关资料，经综

合分析后确定本次评估采用比较法、成本法进行估价。

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。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员遵照有关的法律、法规、政策文件和估价标准，根据委托方提供的相关资料及估价人员掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、成本法进行了分析、测算和判断，最后确定本次估价对象房地产于价值时点的市场价值为¥112万元，大写（人民币）壹佰壹拾贰万元整，按建筑总面积折算单价：3516 元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签名日期
裘善飞	3320080048		2023 年 3 月 2 日
金 东	3320200046		2023 年 3 月 2 日

十二、实地勘查日期

2023 年 2 月 23 日

十三、估价作业日期

自 2023 年 2 月 20 日起至 2023 年 3 月 2 日止。

杭州厦信房地产咨询评估有限公司

二〇二三年三月二日

附 件

- 1、估价委托书、评估决定书、执行裁定书复印件
- 2、估价对象《不动产权证》、《不动产权登记查询结果证明书》复印件
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、估价对象位置图
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件

杭州厦信房地产咨询评估有限公司