

# 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锦绣三门小区 12 幢 1

单元 103 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：2023 年 03 月 17 日

估价报告编号：浙众诚所评（2023）台字第 0123 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（2023）台字第 0123 号

浙江省三门县人民法院：

浙江众诚房地产评估事务有限公司台州分公司接受贵方的委托《评估委托书（2023）台三法评委 27 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锦绣三门小区 12 幢 1 单元 103 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 96.56 平方米、土地使用权面积 5.82 平方米；法定用途及实际用途均为住宅，土地使用权类型为国有出让；位于楼幢总层数 19 层的第 1 层；建筑结构为钢筋混凝土结构，权属人为邵\*超。

价值时点：2023 年 03 月 15 日；

价值类型：市场价格；

估价方法：比较法；

估价结果：人民币 109 万元，大写金额为人民币壹佰零玖万元整，具体见表 1。

估价结果明细表

表 1

权利人：邵君超						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)	
海游街道锦绣三门小区 12 幢 1 单元 103 室	浙（2022）三门县不动产权第 0007621 号	住宅	96.56	11262	1090000	

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有限公司

法定代表人：朱建荣

二〇二三年三月十七日

# 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.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
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（评估委托书（2023）台三法评委 27 号）和执行裁定书复印件.....	15
二、查档资料复印件.....	15
三、估价对象实地查勘情况记录表复印件.....	15
四、估价对象室内及周围环境照片.....	15
五、估价对象地理位置图.....	15
六、房地产估价师注册证书复印件.....	15
七、房地产估价机构营业执照复印件.....	15
八、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 2023 年 03 月 15 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、根据委托人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。

#### （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（被执行人）：邵君超

申请执行人：谢智慧

### 二、房地产估价机构

名称：浙江众诚房地产评估事务所有限公司

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所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锦绣三门小区 12 幢 1 单元 103 室。所在楼幢为钢筋混凝土结构，总层数为 19 层，估价对象位于第 1 层，建筑面积 96.56 平方米，土地使用权面积 5.82 平方米，法定用途及实际用途均为住宅，权属人为邵\*超，不动产权证书号：浙（2022）三门县不动产权第 0007621 号。

依据估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》证明编号：2023021400098 号复印件记载，在价值时点估价对象已经设定抵押权登记[权利人：中国工商银行股份有限公司三门支行；抵押方式：一般抵押；债权数额（万元）：100；登记日期：2022-09-23；债务履行期限：2022-09-23 至 2052-09-23。]。

依据估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》证明编号：2023021400098 号复印件记载，在价值时点估价对象有查封，详见下表：

限制情况	限制类型	司法限制	司法限制
	限制单位	三门县人民法院	三门县人民法院
	登记日期	2023-02-03	2023-02-09
	查封文件编号	（2023）浙 1022 执 239 号之一	（2023）浙 1022 执 264 号之一

### （三）土地基本状况

土地使用权人：邵\*超。

四至范围：东至湫水大道，西至国信尚品小区，南至道路，北至环湖南路。

土地使用权面积：5.82 平方米。

土地使用期限：2075 年 05 月 12 日。

用途：住宅。

土地使用权类型：国有出让。

土地形状：较规则。

地形地势：平坦。

土壤地基：良好。

土地开发程度：完成六通一平，2015 年已开发建设完成。

#### （四）建筑物基本状况

房屋所有权人：邵君超。

建筑物结构：钢筋混凝土结构。

室内格局：2 室 1 厅 1 卫一厨

朝向：南北。

设施设备：有电梯，水、电、消防等设施齐全。

房屋使用状况：空置。

建成时间：估价对象所在建筑物建成于 2015 年。

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明书》证明编号：2023021400098 号复印件记载，在价值时点估价对象已经设定抵押权登记[权利人：中国工商银行股份有限公司三门支行；抵押方式：一般抵押；债权数额（万元）：100；登记日期：2022-09-23；债务履行期限：2022-09-23 至 2052-09-23。]。

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	水泥地	毛坯	喷白
客厅	地砖	毛坯	石膏板吊顶
餐厅	地砖	毛坯	石膏板吊顶
厨房	地砖	墙砖	喷白
卫生间	地砖	墙砖	喷白

#### （五）估价对象区位状况

交通便捷度	楼盘东至湫水大道、南至道路、西至国信尚品小区、北至环湖南路，附近有三门202路、三门109路经过，交通便捷程度：一般便捷；周边无交通管制，停车便捷程度：一般便捷。
-------	---

周边配套	周边住宅小区：国信尚品、江南明珠、春江花园；银行：温州银行(台州三门支行)、浙江民泰商业银行(三门支行)、浙江民泰商业银行 24 小时自助银行(三门支行)；幼儿园：锦绣幼儿园(湫水大道)、红黄蓝亲子园(心湖国际店)、丁丁亲子成长中心；小学：心湖小学；中学：三门县海游中学、三门县万通职业学校；医院：三门县人民医院；农贸市场：悬诸村菜场、三门中国青蟹城。
区位状况未来变化趋势	综合分析估价对象所在区域公共配套设施较完善，交通便捷度一般便捷，基础设施完备度完善。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 2023 年 03 月 15 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，具备六通“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、变卖财产的现定》

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》[评估委托书(2023)台三法评委27号]

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

#### （一）不选用的估价方法及理由

##### 1、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

##### 2、不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，估价对象为已建成并正常使用的房屋，且目前为最佳使用状态，故不适合选用假设开发法。

##### 3、不选用收益法的理由

虽然估价对象理论上适用收益法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，由于本次估价对象所在台州市目前租金水平较低，通过调查得到的租金资料计算的收益价格与估价对象的实际价值差别较大，故不适合选用收益法。

#### （二）选用的估价方法及理由

根据委托方提供资料，本次估价对象为国有出让、住宅用途。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 2023 年 03 月 15 日市场价格为人民币 109 万元，大写金额为人民币壹佰零玖万元整，单价为人民币 11262 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，具备六通“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：2023 年 03 月 15 日。

## 十三、估价作业日期

估价作业期：2023 年 03 月 15 日至 2023 年 03 月 17 日。

## 附件

- 一、估价委托书【评估委托书（2023）台三法评委 27 号】及执行裁定书复印件
- 二、查档资料复印件
- 三、估价对象实地查勘情况记录表复印件
- 四、估价对象室内及周围环境照片
- 五、估价对象地理位置图
- 六、房地产估价师注册证书复印件
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、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

二〇二三年三月十七日





估价对象室内及周围环境照片





### 估价对象所在位置

