

房地产估价报告

估价项目名称：刘*文、兰*共同共有的位于三门县浦坝港镇黄金海

岸小区商铺 27 号商业房地产市场价值估价

委托方：三门县人民法院

估价机构：台州市银合房地产评估有限公司

估价人员：注册房地产估价师：戴恭俭

注册房地产估价师：曾国栋

估价报告出具日期：二〇二四年一月二十九日

估价报告编号：台银合评字（2024）5002 号

致估价委托人函

【台银合评字（2024）5002号】

三门县人民法院：

承蒙委托，我公司估价人员按规定的估价程序对估价对象进行了估价，特此函告如下。

估价对象：刘*文、兰*共同共有的，坐落于三门县浦坝港镇黄金海岸小区商铺27号（现场勘查时商铺编号为5-0121号），房屋总层数11层，所在层次1层，建筑面积80.45 m²；分摊国有土地使用权面积15.18 m²，使用权类型为出让；终止日期：2050年03月25日；用途为商业用地/商业；本次估价对象财产范围包括建筑物（含固定装饰、装修）及占用范围的土地使用权，不包括动产及债权债务等其他财产或收益。

估价目的：为委托方司法处分提供价格参考依据而评估房地产市场价格价值。

价值时点：2024年1月24日（现场勘查日）

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

估价结果：估价对象房地产市场价值为**大写（人民币）伍拾伍万元整（¥55万元）**。

特别提示：1、本估价报告使用期限为2024年1月29日起一年。2、欲知详情，请阅读本估价报告全文。

台州市银合房地产评估有限公司

法定代表人：戴恭俭

二〇二四年一月二十九日

目 录

第一部分	估价师声明	1
第二部分	估价的假设和限制条件	2
	估价的假设条件	2
	估价的限制条件	3
第三部分	房地产估价结果报告	4
	一、估价委托方	4
	二、估价机构	4
	三、估价对象	4
	四、估价目的	6
	五、价值时点	6
	六、价值类型	6
	七、估价依据	6
	八、估价原则	7
	九、估价方法	8
	十、估价结果	8
	十一、估价人员	9
	十二、估价作业期	9
	十三、估价报告使用期限	9
第四部分	附件	10

附件一、法院评估委托书、司法评估决定书复印件

附件二、执行裁定书复印件

附件三、《不动产登记资料查询结果证明》复印件

附件四、浙江省商品房买卖合同

附件五、估价对象查勘照片

附件六、估价对象地理位置图

附件七、评估机构营业执照复印件

附件八、评估机构资格证书复印件

附件九、评估人员资格证明复印件

第五部分 估价技术报告_____（估价机构存档） 11

第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、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。

4、注册房地产估价师对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、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师曾国栋、戴恭俭于2024年1月24日对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。

8、参与本次估价的房地产估价师

曾国栋（注册号：3319960028）、戴恭俭（注册号：3320060037）



第二部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件：

（一）一般假设

1、估价委托方提供的估价对象《不动产登记情况查询结果证明书》编号：2024010900117号复印件等资料，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的，且估价对象可以在公开市场上自由销售。

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，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量是安全的，在建筑耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3、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，本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

2、不考虑估价对象因法院执行拍卖而产生的拍卖费、评估费、诉讼费等相关费用，也不考虑原产权人拖欠的水电费、物业费及其它费用对估价结果的影响。

（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、本估价报告仅作为本次估价目的使用，不作其他任何用途使用。
- 2、估价报告使用者为估价委托方，且本报告必须完整使用方为有效。
- 3、本报告必须在估价报告应用有效期内使用。否则，本估价结果无效。
- 4、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章方为有效，复印件无效。
- 5、未经本单位同意，本估价报告不得向委托方和按规定报送的有关部门外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。
- 6、若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

第三部分 房地产估价结果报告

一、委托方

委托单位：三门县人民法院

联系人：郑志同

联系电话：0576-83367922

二、估价机构

名称：台州市银合房地产评估有限公司

法人代表：戴恭俭

地址：临海市靖江中路 20 号

资质等级：贰级

证书编号：浙建房估证字（2007）015 号

电话：0576-85286888

三、估价对象

本次估价对象为刘*文、兰*共同共有的，坐落于三门县浦坝港镇黄金海岸小区商铺 27 号（现场勘查时商铺编号为 5-0121 号），房屋总层数 11 层，所在层次 1 层，建筑面积 80.45 m²；分摊国有土地使用权面积 15.18 m²，使用权类型为出让；终止日期：2050 年 03 月 25 日；用途为商业用地/商业；本次估价对象财产范围包括建筑物（含固定装饰、装修）及占用范围的土地使用权，不包括动产及债权债务等其他财产或收益。

1、区位状况

估价对象坐落于三门县浦坝港镇黄金海岸小区商铺 27 号，为一幢

钢混结构 11 层商住楼，估价对象位于第 1 层商铺（现场勘查时商铺编号为 5-0121 号）。小区周边交通较便利。

区域内各项基础配套设施较为完善，周边设有三角塘公交站点，客运中心-三角塘公交线路经过，坐落周边有滨海佳苑、滨海怡景苑等住宅小区；周边有沿赤小学、沿赤中学、三门县实验小学工业城校区、三门县人民医院、中国农业银行等生活配套设施。区域内具备完善的市政基础设施，水、电、通讯、宽带、有线电视等管网均已接通。

2、不动产登记状况

(1) 登记状况

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》证明编号：2024010900117 号复印件记载：权利人：兰*【预告】、刘*文【预告】；共有情况：共同共有；坐落：三门县浦坝港镇黄金海岸小区商铺 27 号，不动产权证号：浙（2019）三门县不动产证明第 0007548 号，房屋建筑面积 80.45 m²；国有土地使用权面积：15.18 m²，建筑结构：钢筋混凝土结构，所在层/总层数：1/11，权利性质：出让/市场化商品房，用途：商业用地/商业，土地使用期限：2010-3-26 至 2050-3-25。

(2) 土地实物状况

估价对象分摊土地面积：15.18 平方米，土地地势平坦，呈不规则图形；宗地实际开发程度为红线内外“五通”（通路、供电、通上水、通下水、通讯）及红线内“场地平整”。

(3) 房屋实物情况

估价对象为三门县浦坝港镇黄金海岸小区商铺 27 号（现场勘查时商

铺编号为 5-0121 号)，外墙刷防石涂料，塑钢窗，入户门已拆除，经现场调查了解，估价对象已经用钢筋混凝土现浇隔成二层，第一层层高约 3 米，第二层层高约 2.6 米。室内为毛坯。

(4) 房屋使用情况

现场勘查时估价对象处于空置状况。

(5) 其他权利设立情况

根据委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》，抵押权设定情况：权利人：中国农业银行股份有限公司三门县支行，债权数额：26 万元；登记日期：2019 年 9 月 24 日；债务履行期限：2019 年 9 月 17 日至 2029 年 9 月 16 日；证明号：浙（2019）三门县不动产证明第 0007549 号。

(6) 其他特殊情况

估价对象已被三门县人民法院查封。

四、估价目的

为委托方司法处置提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

五、价值时点

2024 年 1 月 24 日（实地查勘之日）

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、估价依据

(一) 法律、法规、文件

- 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、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、国家标准 GM/T50291-2015 《房地产估价规范》；
- 5、国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；
- 6、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
- 7、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》
- 8、《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》
- 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、现行国家和地方颁布的房地产相关法律、法规、规章等。

(二) 委托方提供的相关资料

- 1、《浙江省三门县人民法院评估委托书》；
- 2、《三门县人民法院司法评估决定书》；
- 3、估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件；

(三) 估价方收集的资料

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

八、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，最高最佳利用原则等估价原则。

1、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。

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。

3、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下的价值或价格。

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。

5、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。

九、估价方法选用

根据《房地产估价规范》结合估价对象的实际情况，在本次估价中，我们采用收益法对估价对象进行估算。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式为： $V=A/R [1-1/(1+R)^N]$



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，采用比较法进行了分析、测算和判断，最后确定本次估价对象房地

台州市银合房地产评估有限公司房地产估价报告

产于价值时点的市场价值为**大写(人民币): 伍拾伍万元整(¥55 万元)**。

十一、估价人员

姓名	估价资格或职称	证书号码	签名、盖章
曾国栋	注册房地产估价师	3319960028	
戴恭俭	注册房地产估价师	3320060037	

十二、估价作业期

2024 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 29 日

十三、估价报告使用期限

在房地产市场无重大波动条件下,本估价结果报告使用期限自报告出具之日起一年内有效,即自 2024 年 1 月 29 日起至 2025 年 1 月 28 日止。

台州市银合房地产评估有限公司

二〇二四年一月二十九日

第四部分 附件

附件一、法院评估委托书、司法评估决定书复印件

附件二、执行裁定书复印件

附件三、《不动产登记资料查询结果证明》复印件

附件四、浙江省商品房买卖合同

附件五、估价对象地理位置图

附件六、估价对象查勘照片

附件七、评估机构营业执照复印件

附件八、评估机构资格证书复印件

附件九、评估人员资格证明复印件

估价对象查勘照片





营业执照

(副本)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



统一社会信用代码

91331082795574867K(1/1)

名称 台州市银合房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 戴恭俭

经营范围 房地产价格评估及咨询服务,土地评估及咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2006年11月14日

住所 浙江省台州市临海市靖江中路20号

登记机关



2023

房地产估价机构备案证书

机构名称：台州市银合房地产评估有限公司

法定代表人：戴恭俭
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省台州市临海市靖江中路20号

联系电话：057685286888

统一社会信用代码：91331082795574867K

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2008-06-23

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2007]015号

有效期限：2021年08月23日至2024年08月22日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二一年八月二十三日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00244852

姓名 / Full name

戴恭俭

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

332621196801144398

注册号 / Registration No.

3320060037

执业机构 / Employer

台州市银合房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00244855

姓名 / Full name

曾国栋

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

420111196909245537

注册号 / Registration No.

3319960028

执业机构 / Employer

台州市银合房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

持证人签名 / Bearer's signature

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

- 一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。
- 二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。
- 三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。
- 四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。
- 五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。
- 六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。
- 七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）

鉴定机构：（盖章）

2024年 / 月 29 日

