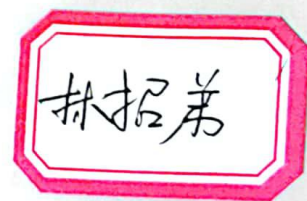


估 价 报 告 书



温州信义房地产评估有限公司

房地产分户估价报告

项目名称：林招弟坐落于温州市瓯海区三垟街道黄屿村袁宅路 82 号被
征收住宅用房屋公开市场价格评估报告

委托方：温州市瓯海区人民政府三垟街道办事处

估价方：温州信义房地产评估有限公司

估价人员：邓飞 陈锋

提交估价报告日期：2024 年 03 月 13 日

估价报告编号：温信房估征字[2024] 第 SYHY-001 号

致估价委托方函

温州市瓯海区人民政府三垟街道办事处：

承蒙贵单位委托，我公司对林招弟位于瓯海区三垟街道黄屿村袁宅路 82 号住宅房地产【产权面积 436.55 m²】公开市场价值进行了评估，估价目的为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋在价值时点的价值补偿提供参考依据，评估被征收住宅房屋的公开市场价格。价值时点设定为 2021 年 04 月 16 日。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用比较法、比准价调整法作为主要的估价方法，在实地查勘、市场调查的基础上，综合考虑影响估价对象的各项因素，经过科学周密的测算，并结合估价经验，最终确定被征收住宅房屋在价值时点的公开市场价值为人民币大写：陆佰零贰万肆仟贰佰玖拾贰元整（¥6,024,292 元），被征收房屋装修及附属物补偿暂定为零元，最终数据待腾空时另行评估。

特别提示：被征收人或房屋征收部门对估价结果有异议的，应自收到评估报告之日起 10 日内，书面向评估机构申请复核并指出评估存在的问题，本公司将按规定程序进行复核并出具意见。出具复核意见后仍有异议的，可在收到复核后 10 日内向温州市房屋征收房地产估价专家委员会申请鉴定。

温州信义房地产评估有限公司

2024 年 03 月 13 日



目 录

第一部分	估价师声明	4
第二部分	估价的假设和限制条件	5
第三部分	估价结果报告	8
一、	估价委托人	8
二、	房地产估价机构	8
三、	估价目的	8
四、	价值时点	8
五、	价值类型	8
六、	估价对象	9
七、	估价依据	9
八、	估价原则	10
九、	估价方法及估价技术说明	10
十、	估价结果	12
十一、	估价人员	12
十二、	估价对象实地查勘期	12
十三、	估价报告作业期	12
第四部分	估价技术报告	13
第五部分	附件	13

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 二、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，但受本公司估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本次估价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。
- 四、我们依照国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、估价人员邓飞、陈锋已于2024年01月26日对现场进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师（签名、盖章）：



第二部分 估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本估价报告中涉及估价对象的房地产权益状况，系采用了估价委托方提供的《瓯海区三垟街道黄屿村城中村改造工程一期征收集体土地涉及房屋补偿调查登记及未经登记建筑认定表》、《温州市三垟街道黄屿村城中村房屋调查登记表及房屋建设时间认定表》、《温州市不动产登记信息查询结果证明》等复印资料，我们对复印件进行了形式审核，但其真实合法权利状况以权属登记部门的权属登记簿为准。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，假定其合法、真实、准确和完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积、土地面积与《瓯海区三垟街道黄屿村城中村改造工程一期征收集体土地涉及房屋补偿调查登记及未经登记建筑认定表》、《温州市三垟街道黄屿村城中村房屋调查登记表及房屋建设时间认定表》、《温州市不动产登记信息查询结果证明》记载的面积大体相当，本次估价的建筑面积、土地面积采用其记载的面积。

4、本估价报告提供的估价结果是估价对象于价值时点的房地产市场价值，即能满足以下条件：

①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行展示，展示的时

间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

②熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

④不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

⑤公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

二、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。估价对象房屋于价值时点已装修，因被征收人不配合估价人员入室进行现场勘查，本次被征收房屋室内装修及附属物补偿金额暂定为零。

三、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次评估价值时点为 2021 年 4 月 16 日，实地查勘日期为 2024 年 01 月 26 日，价值时点与实地查勘日期不一致，本次估价假定实地查勘之日

的房地产状况与价值时点的状况一致；因征收人拒绝配合估价人员入室进行现场查勘，估价师无法进入估价对象内部进行实地查勘，本次估价人员在房屋征收部门和无利益关系的第三人见证下，对估价对象的外部状况等进行实地查勘，并参照同类房屋进行评估。

四、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次评估无未定事项假设。

五、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告的使用期限为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本报告仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

3、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”。

4、本估价报告书壹式肆份，委托方叁份，本机构存档壹份。

5、本报告由温州信义房地产评估有限公司负责解释。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

温州市瓯海区人民政府三垟街道办事处

二、房地产估价机构

温州信义房地产评估有限公司

法定代表人：邓飞

估价资质等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2005]007号

证书有效期：2021年04月20日至2024年04月19日

联系地址：东游路东游大厦1705室

联系电话：0577-88108555

三、估价目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋在价值时点的价值补偿提供参考依据，评估被征收住宅房屋的公开市场价格。

四、价值时点：

2021年04月16日（征收决定公告之日）

五、价值类型

本报告估价结果是估价对象已最高最佳利用状况下于价值时点的房地产公开市场价值，不考虑房屋租赁、查封、抵押等因素的影响，其价值包括建筑物占用或分摊的土地使用权价值，不包括办理权属手续需缴纳的相关税费。

六、估价对象

1、估价对象区位状况：

估价对象坐落于温州市瓯海区三垟街道黄屿村，地处温州市区南片区域，估价对象东临三垟大道，南临铁道北路，西临经四路，北近黄屿大道，周边有三垟中学教育资源及银行、小超市、卫生院、菜市场等，有三垟大道等主干道，靠近温州 S1 三垟湿地站，附近有多条公交线路，有多个公交站点方便出行，交通较便捷，城市基础配套设施一般。

2、估价对象实物状况：

估价对象房屋现状为 2 间主体 5 层砖混结构落地房，南北朝向，东边边间，总建筑面积合计 594.25 m²，另有筒 85.7 m²、棚 19.29 m²【其中符合政策补偿规定面积 436.55 m²；估价对象房屋装修情况不详。

3、估价对象权属状况

根据委托方提供的被征收人《瓯海区三垟街道黄屿村城中村改造工程一期征收集体土地涉及房屋补偿调查登记及未经登记建筑认定表》、《温州市三垟街道黄屿村城中村房屋调查登记表及房屋建设时间认定表》、《温州市不动产登记信息查询结果证明》记载：权利人：林招弟；房屋权证号：0153547；房屋坐落：瓯海区三垟街道黄屿村袁宅路 82 号；建筑面积：436.55 平方米；土地权证号：温集用（2007）3-23507 号；土地使用权面积 103.3 平方米；用途：住宅用地；权利类型：宅基地使用权；权利性质：批准拨用；详见附件。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语

标准》（GB/T50899-2013）；

3、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》；

4、《温州市国有土地上房屋征收评估技术规范(试行)》温征评专(2018)1号文件等；

5、《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》

6、《温州市区征收集体土地涉及房屋补偿工作的实施意见》

7、《瓯海区三垟街道黄屿村城中村改造工程一期征收集体土地涉及房屋补偿实施方案》温政土房瓯（2021）3号；

8、委托方提供的被征收人《瓯海区三垟街道黄屿村城中村改造工程一期征收集体土地涉及房屋补偿调查登记及未经登记建筑认定表》、《温州市三垟街道黄屿村城中村房屋调查登记表及房屋建设时间认定表》、《温州市不动产登记信息查询结果证明》等资料；

9、房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料。

八、估价原则

独立、客观、公正原则，遵循合法原则，遵循最高最佳利用原则，遵循替代原则，遵循价值时点原则。

九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》及《国有土地上房屋征收评估办法》，房地产估价通常使用的方法主要有比较法，收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于估价对象同类房地产有较多交易的房地产估价，假设开发法适用于

估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的房地产估价,收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的房地产估价,成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产估价,或当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少,且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时的房地产估价。

被征收房屋的类似房地产有交易的,应当选用比较法进行评估;被征收房屋或者类似房地产有经济收益的,应当选用收益法评估;被征收房屋是在建工程的,应当选用假设开发法评估。根据此次估价的目的是估价价格类型,结合区域房地产市场的特点,因此估价对象房地产可先选用比较法评估被征收住宅用房的比准价格,再根据《温州市国有土地上房屋征收评估技术规范(试行)》温征评专(2018)1号文件,用比准价调整法评估估价对象房屋价值。

比较法:选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产,然后将它们与估价对象进行比较,进行交易情况、市场状况和房地产状况修正来求取估价对象价值的方法;

比准价调整法计算公式:被征收房屋评估价格=[比准价格×(1+区位状况调整系数)×(1+层次调整系数)×(1+朝向调整系数)×(1+其他调整系数)-标准样本房屋重置价+被征收房屋重置价×成新率]×建筑面积。

十、估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的,遵循公认的估价原则,按

照严谨的估价程序，采用科学合理的估价方法，依据房地产现状及市场状况，综合分析影响估价对象房地产的各方面因素，并结合估价经验，综合考虑影响估价对象的各项因素，经过科学周密的测算，并结合估价经验，最终确定被征收住宅房屋在价值时点的公开市场价值为人民币大写：陆佰零贰万肆仟贰佰玖拾贰元整（¥6,024,292元），被征收房屋装修及附属物补偿暂定为零元，最终数据待腾空时另行评估。

十一、估价人员

邓飞 注册房地产估价师



陈锋 注册房地产估价师



十二、估价报告实地查勘期

2024年01月26日

十三、估价作业日期

2024年01月26日至2024年03月13日。

温州信义房地产评估有限公司



第四部分 房地产估价技术报告（略）

第五部分 附件

价格评估委托书



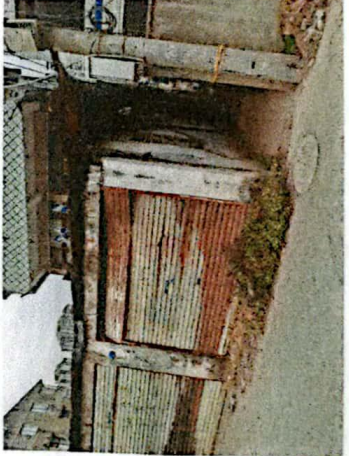

温州信义房地产评估有限公司：

我单位因瓯海区三垟街道黄屿村城中村改造工程一期征收集体土地涉及房屋需要，特委托贵公司林招弟坐落于对瓯海区三垟街道黄屿村袁宅路 82 号住宅房地产【产权面积 436.55 m²】公开市场价值进行评估；详见附件《瓯海区三垟街道黄屿村城中村改造工程一期征收集体土地涉及房屋补偿调查登记及未经登记建筑认定表》、《温州市三垟街道黄屿村城中村房屋调查登记表及房屋建设时间认定表》、《温州市不动产登记信息查询结果证明》等。估价目的为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋在价值时点的价值补偿提供参考依据，评估被征收住宅房屋的公开市场价格。价值时点为 2021 年 04 月 16 日。

温州市瓯海区人民政府三垟街道办事处

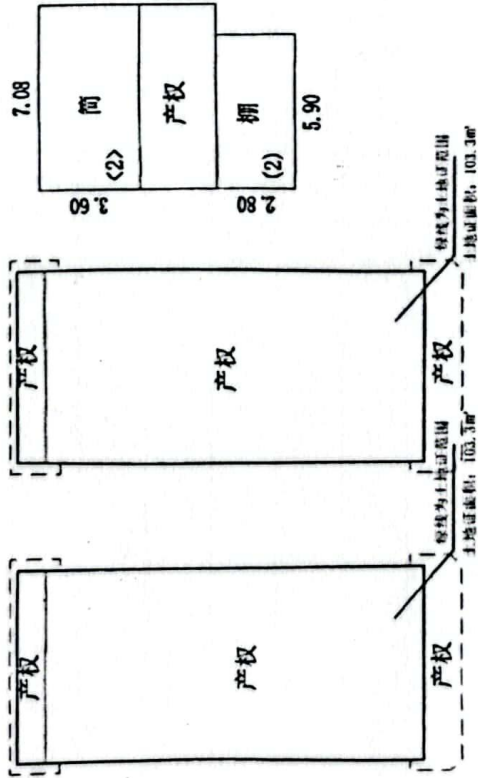


估价对象现场照片

		
<p>实景</p>	<p>实景</p>	<p>实景</p>
		
<p>实景</p>	<p>实景</p>	<p>实景</p>

房屋平面图

北



五层

四层

三层

单位	米
比例	1:200
制图人	许明达
核对人	

瓯海区三垟街道黄屿村 房屋调查登记表

测绘编号: SY-005-YZ164

街道(镇) 三垟街道

村 别: 黄屿村

姓 名: 林招弟

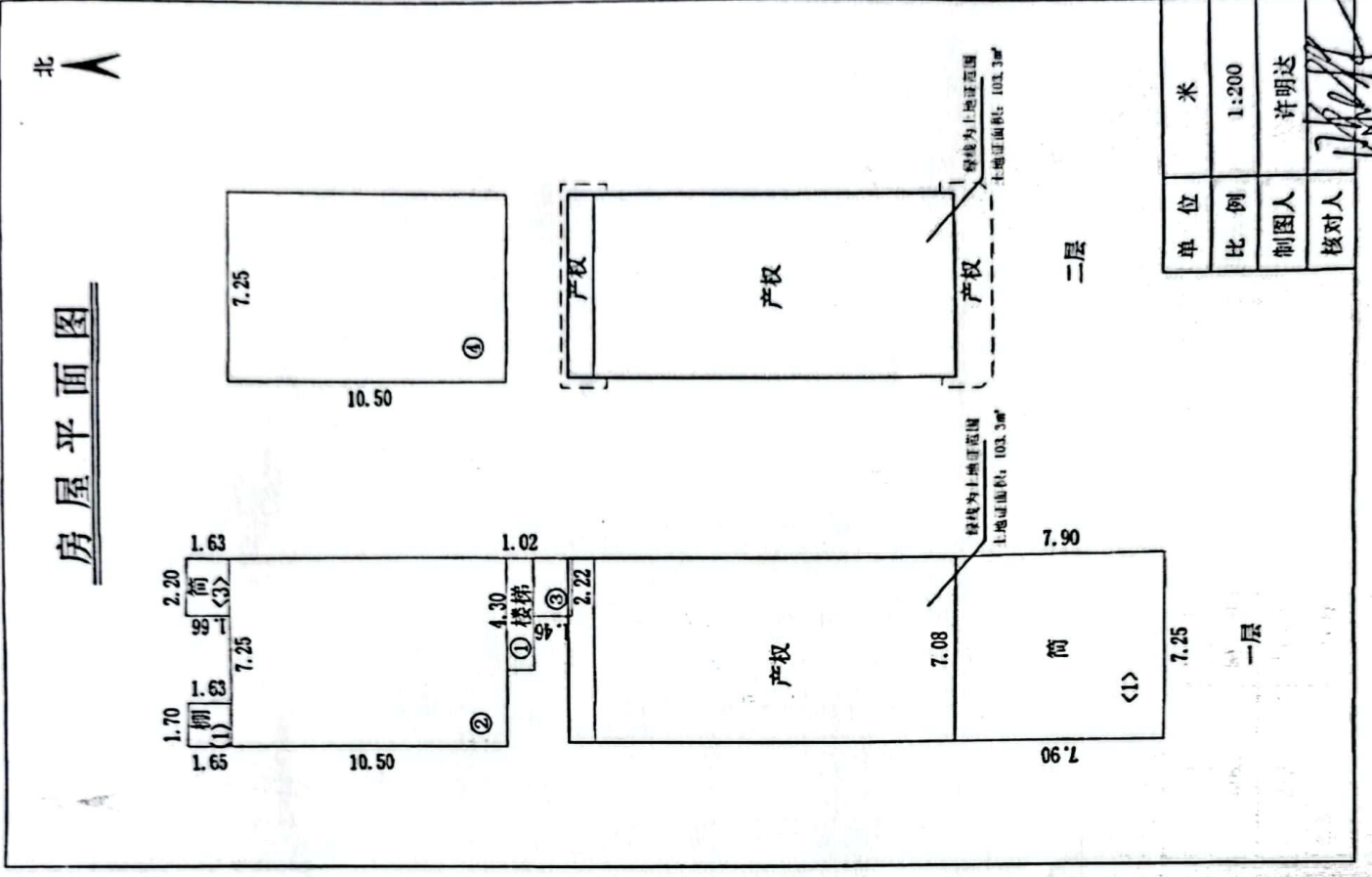
住 址: 袁宅路82号



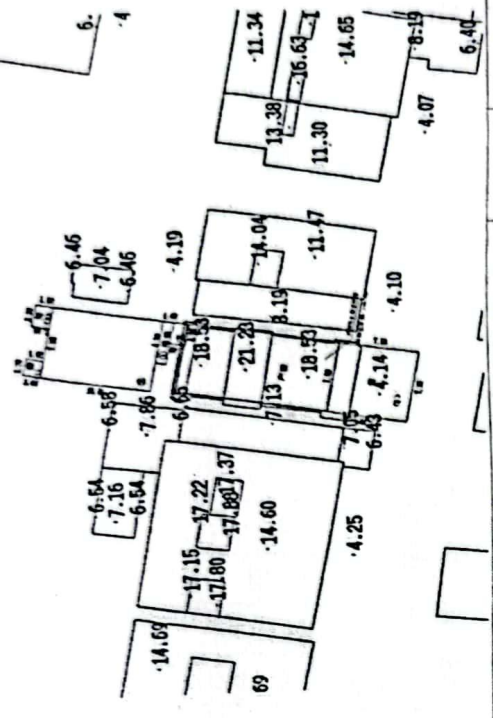
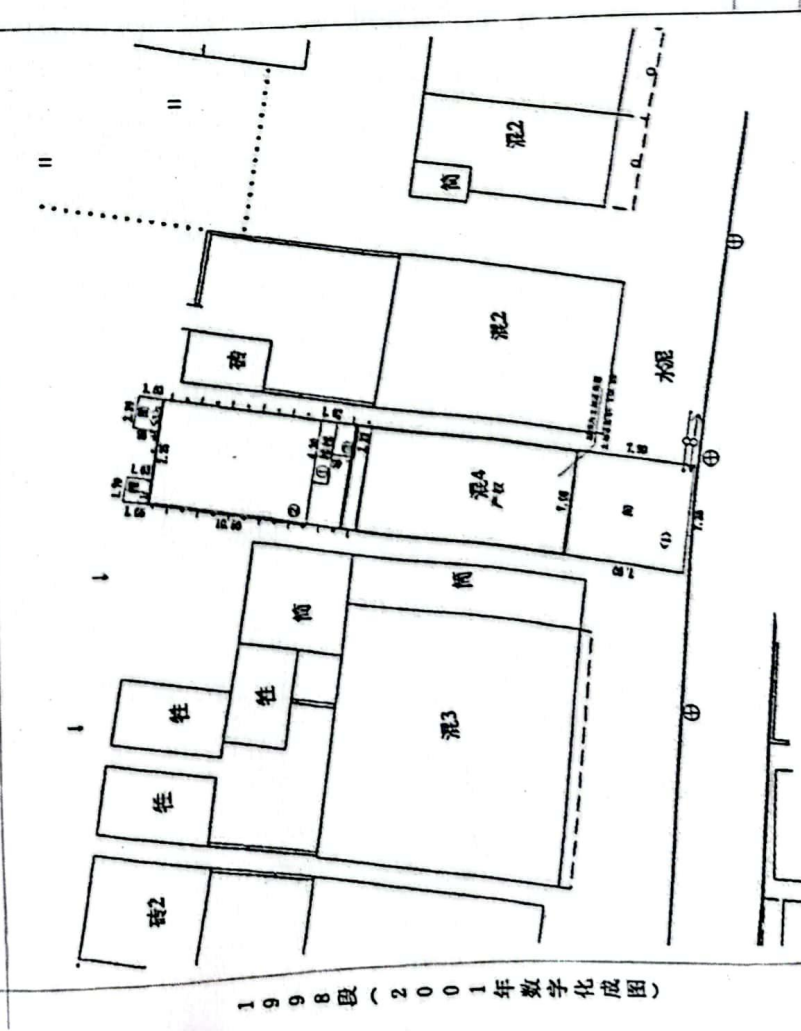
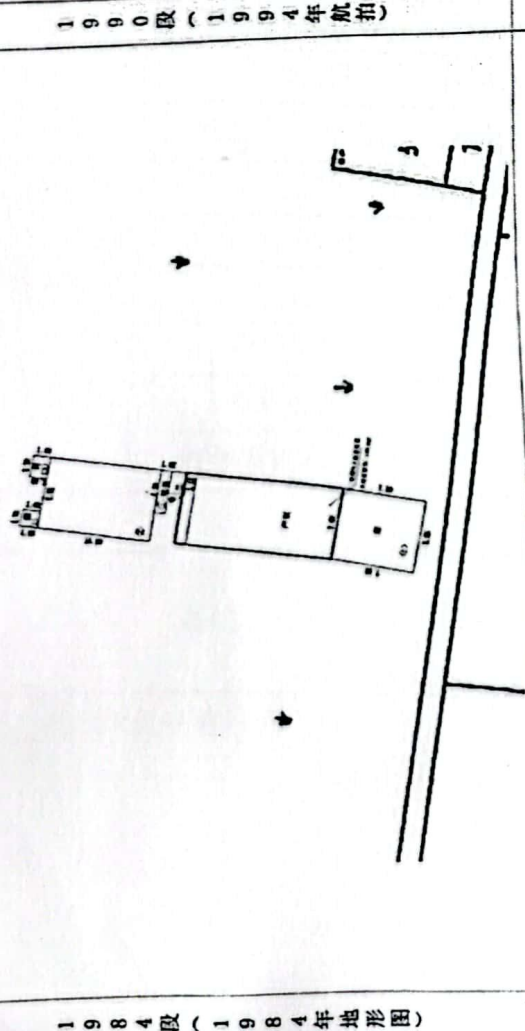
姓名	林招弟	房屋坐落门牌	袁宅路82号	备注
建筑面积	算式	面积m ²	436.55	本资料仅供瓯海区未经登记建筑认定专用
	产权面积			
	建设工程规划许可证			
	一层: ① 4.30×1.02÷2	2.20		
	② 7.25×10.50	76.13		
	③ 2.22×1.46	3.24		
	二层: ④ 7.25×10.50	76.13		
筒易房	项目	合计 m ²		
	<1>	建筑	594.25	
	<2>	筒	85.70	
	<3>	棚	19.29	
棚房	丈量人	丈量人	许明达	
	(1)		2.77	
	(2)		16.52	



丈量单位: 温州市瓯海区住房和城乡建设局
 丈量日期: 2023年6月3日
 修改日期: 2023年09月12日



项目名称 温州市鹿城区三垟街道黄屿村城中村改造项目 姓名 林柏弟 地址 温州市鹿城区三垟街道 编号 SY-005-16104 面积单位：平方米



部位	建筑面积 (m²)	证据情况			建筑时间	备注
		1984段	1990段	1998段		
①	2.20	无	无	无		
②	76.13	无	无	无		
③	3.24	无	无	无		
④	76.13	无	无	无		
<1>	56.60	无	无	无		
<2>	25.49	无	无	无		
<3>	3.61	无	无	无		
(1)	2.77	无	无	无		
(2)	16.52	无	无	无		

备注：本资料仅供鹿城区未登记建筑认定专用。

制表 金晖 检查 魏培健 审核 日期 2023/9/13 调查单位 温州市鹿城区测绘工程





温州市不动产登记信息查询结果证明

编号: G20230907-0028714

依三垟街道办事处申请,按以下查询索引,经查询温州市不动产统一登记信息管理系统在鹿城区、龙湾区、瓯海区、温州湾新区、洞头区、海经区,结果如下:

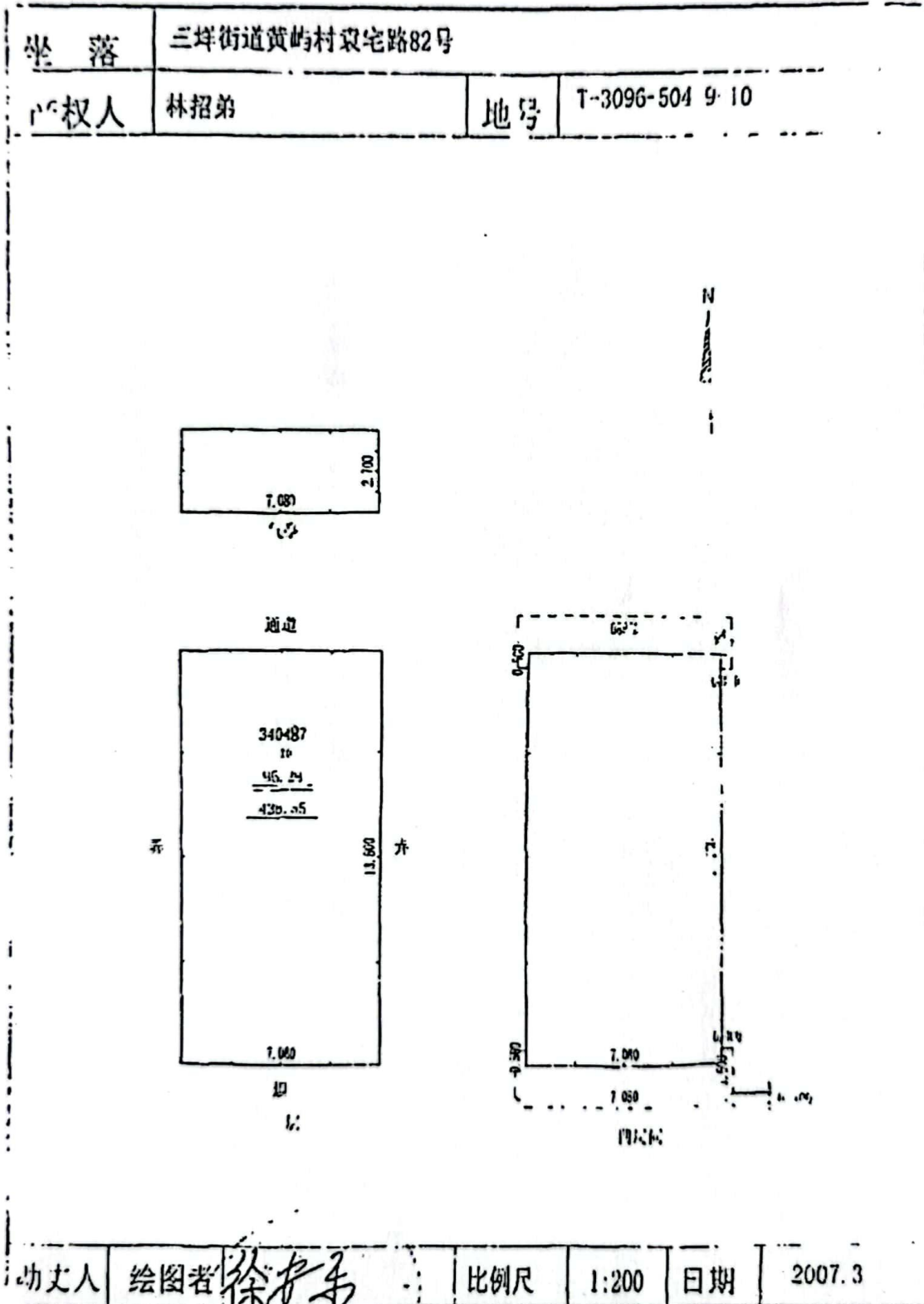
查询索引		权利人名称/证件号			
		林招弟		330321195602194824	
房屋登记信息查询结果如下:					
登记信息 查询记录	权利人名称	林招弟			
	权证号(证明号)	0153547			
	坐落	三垟街道黄屿村袁宅路82号			
	建筑面积	436.55m ²			
	用途	住宅	登记日期	2008年02月20日	
	土地使用权面积	103.3m ²	出让终止日期		
	权利类型	/房屋(构筑物)所有权	权利性质		
	权利状态	现状	转移/注销时间	-----	
	权属及限制状态	房产:无查封,无抵押,,宗地:无查封,无抵押,			
土地登记信息查询结果如下:					
登记信息 查询记录	权利人名称	林招弟			
	权证号(证明号)	温集用(2007)第3-23507号			
	坐落	瓯海区三垟街道黄屿村袁宅路82号			
	土地使用权面积	103.3m ²			
	用途	住宅用地	登记日期	2007年11月05日	
	权利类型	宅基地使用权	权利性质	批准拨用	
	权利状态	现状	转移/注销时间	-----	
	权属及限制状态	宗地:无查封,无抵押,			
本次查询结果记录共 2 条					
备注					

该记录依申请用于: 拆迁



房屋分丘平面图

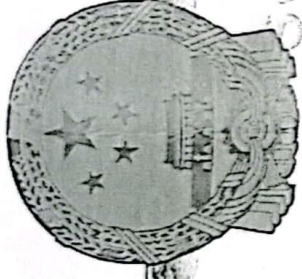
编号: T06205



测绘人	绘图者	徐安弟	比例尺	1:200	日期	2007.3
-----	-----	-----	-----	-------	----	--------

南海区房地产测绘队

86775985



营业执照

统一社会信用代码
913303007731317313



扫描二维码
“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



名称 温州信义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 邓飞
注册资本 贰佰万元整
成立日期 2005年02月25日
住所 浙江省温州市东游路59号东游大厦1705室东南首

经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、测绘服务；房屋拆迁服务（不含爆破）、房地产经纪服务、房屋征收相关政策咨询（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）



登记机关

2024年03月20日

房地产估价机构备案证书

机构名称：温州信义房地产评估有限公司

法定代表人：邓飞
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省温州市东游路59号东游大厦1705室东南首

联系电话：18058871111

统一社会信用代码：913303007731317313

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2005-08-29

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2005]007号

有效期限：2024年03月25日至2027年03月24日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二四年三月二十五日

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.



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. 00307598

姓名 / Full name

邓飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

512926196804212271

注册号 / Registration No.

5120000146

执业机构 / Employer

温州信义房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-24

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

陈锋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330324198705036813

注册号 / Registration No.

3320170143

执业机构 / Employer

温州信义房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-09-05

持证人签名 / Bearer's signature

