

房地产司法估价报告

项目名称：孙远、张传云所有的位于安徽省怀远县新城区远大未来

城商住小区 4 号楼 303 室的住宅房地产司法评估

估价委托人：黄岩区人民法院

房地产估价机构：天台县方正房地产价格评估事务所

注册房地产估价师：范红兵（注册号：3319980091）

庞忠明（注册号：3320060012）

估价报告出具日期：二〇一九年二月二十七日

估价报告编号：天正房估（2019）第 F-14 号

评估委托书号：（2018）浙 1003 执 3564 号

致估价委托人函

黄岩区人民法院：

受贵方委托，我所对孙远、张传云所有的位于安徽省怀远县新城区远大未来城商住小区4号楼303室的住宅房地产(以下简称：“估价对象”)进行市场估价。

一、估价目的：

为司法拍卖（变卖）提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、价值时点：

2019年1月11日

三、估价对象：

1、名称：孙远、张传云所有的安徽省怀远县新城区远大未来城商住小区4号楼303室的住宅房地产。

2、房屋范围：公寓式主体房屋（包括室内固定装修装饰）。房地产权证号为怀私字第326908号，公寓式套房建筑面积为144.33 m²（含分摊土地使权用面积）。

3、权属：权利人为孙远、张传云。

4、土地使用权类型：土地使用权类型为国有出让，使用年限至2077年2月15日，用途为住宅用地。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

我所根据房地产估价的法律法规，遵守估价原则，按照估价程序，

采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价假设及限制条件下的估价结果为人民币 96 万元，大写玖拾陆万元整（单价：6651 元/m²）

天台县方正房地产价格评估事务所

法定代表人：范红兵

二〇一九年二月二十七日

目 录

第一部分	注册房地产估价师声明	1
第二部分	估价的假设和限制条件	3
第三部分	房地产估价结果报告	6
	一、估价委托人	6
	二、估价机构	6
	三、估价目的	6
	四、估价对象	6
	五、价值时点	8
	六、价值定义	8
	七、估价依据	8
	八、估价原则	9
	九、估价方法	10
	十、估价结果	10
	十一、估价人员	11
	十二、估价作业日期	11
	十三、估价报告应用的有效期	11
第四部分	附件	11
第五部分	房地产估价技术报告	（估价机构存档）

第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

(1) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

(2) 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，但受到本估价报告中已说明的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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

(4) 我们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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(5) 本所估价人员庞忠明、赵康已于 2019 年 2 月 21 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象内部质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。

(6) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(7) 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(8) 本估价报告由本所负责解释。

(9) 估价委托人对其提供的情况和资料的真实性、合法性和完整

性负责，若因委托人提供情况和资料的虚假而造成结果的偏失由委托人承担全部法律责任。

(10) 本次估价的注册房地产估价师签名：

注册房地产估价师签名：

注册号：3320060012

注册房地产估价师签名：

注册号：3319980091

(本页以下空白)

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价的假设

(一)、一般假设

1、本次估价是以估价对象合法取得、在现状用途下整体持续使用为假设前提。

2、本次估价所采用的估价对象面积等数据来源于估价委托人提供的《房地产权证存根》复印件等相关资料。

3、本所估价人员对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，但未予以核实，因此，本次估价假定它们是合法、真实、准确和完整的。

4、本次估价对估价对象周围环境污染、噪音等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但没有请专业机构进行鉴定、检测，在无理由怀疑其存在安全隐患的情况下，本次估价假定无影响估价对象价值的重大因素。

5、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，且市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(二)、背离事实假设

本次评估为房地产司法拍卖评估，故不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

二、估价的限制条件

1、我们仅对估价对象作一般查看，并未对建筑物内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

2、本次估价的估价结果未考虑预期市场价格波动风险、国家宏观经济政策发生重大变化、发生自然灾害及其他不可抗力因素对房地产价值的影响。

3、本估价报告仅为司法拍卖（变卖）提供参考依据而评估房地产市场价值，如改变估价目的或用于其他用途对使用者造成的损失，我所不承担任何责任。

4、本估价报告须待估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

5、本估价报告在使用期限内使用有效，随着时间推移及市场情况发生变化，或者国家和地方对房地产政策、法规发生变化，应对估价结果做相应调整或重新评估。

6、本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，请委托人通知本估价机构更正，否则误差部分无效。

7、本报告专为委托人所使用，未经本所同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

8、根据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告十日内以书面形式向人民法院提出，逾期视为认同。

三、其他事项说明：

1、本估价报告在有效期内使用有效，随着时间推移及市场情况发生变化，或者国家和地方对房地产政策、法规发生变化，应对估价结果做相应调整或重新评估。

2、至价值时点，估价对象室内不可拆卸装修装饰、固定设备可正常使用，本次估价确定的估价结果未考虑室内装修装饰、固定设备非正常损坏造成的价值减损。

3、估价人员对估价对象实地查勘时，由法院工作人员陪同查勘，

估价对象目前尚未腾空。

4、根据估价对象《房地产权证存根》：估价对象分摊土地使用权面积未记载，本次估价结果包含分摊土地使用权价格。提请相关权利人注意。

5、本次估价的估价结果未扣除司法拍卖时产生的评估费、诉讼费等相关费用，也未扣除在办理权证过户时应缴纳的税费及原产权人拖欠的水电气费、物业管理费等其它费用。

6、报告使用者应注意假定估价对象在价值时点强制处分时，因产生的相关税费以及竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及拍卖市场成交活跃程度等因素，都将对拍卖结果产生一定的影响。

7、本次估价计算过程中的总价和单价均四舍五入取整数，单价乘以面积所得结果如和总价有微小差异，以总价为准。

(本页以下空白)

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：黄岩区人民法院

二、估价机构

估价机构：天台县方正房地产价格评估事务所

法定代表人：范红兵

住所：浙江省天台县工人东路 31 号 201 室

资质等级：贰级

证书编号：浙建房估证字（2001）031 号

有效期限：2017 年 11 月 2 日至 2020 年 11 月 2 日

营业执照注册号：9133102372848401X0

电话：0576-83806838

三、估价目的：为司法拍卖（变卖）提供参考依据，评估房地产市场价值

四、估价对象

（一）、估价范围

本次估价范围为位于安徽省怀远县新城区远大未来城商住小区 4 号楼 303 室的住宅房地产，公寓式套房建筑面积为 144.33 m²。

（二）、房地产实物状况

1、房屋实物状况

多层公寓式住宅，共六层，底层为架空层，用作储藏室，二层以上用作住宅，钢混结构，钢筋混凝土基础，钢筋混凝土梁及柱及实砌砖墙承重，现浇平顶屋面，现浇楼板及楼梯，外墙墙漆喷涂，部分墙面贴砖，内墙白灰抹面，铝合金窗及防盗门，水电、卫生设施齐全，约建于 2010 年。

估价对象位于三层，层高约 2.9 米，主朝向朝南，套间式结构，

四室二厅二卫一厨一阳台，三个房间朝南，一个房间朝北，客厅位于南面。

2、装修情况

客厅地面采用 80*80 抛光地砖，墙面采用墙纸铺面，石膏板吊顶；卧室地面铺复合木地板，墙面贴墙纸，组合式衣柜，装饰木门；餐厅及厨房地面铺 80*80 抛光地砖，餐厅墙面贴墙纸，厨房墙面铺墙砖，石膏板吊顶，集成操作台，不锈钢双眼水池，铝合金移门；阳台地面铺 80*80 抛光地砖，墙面铺墙砖，卫生间采用干湿分离结构，地面铺地砖，墙面铺墙砖，铝扣板吊顶，坐便器，洗脸台及玻璃淋浴房。

估价对象建筑物主体承重构件完好，内墙粉刷完好，外墙完好，门、窗设施正常使用，装修为新装修，为完好房。

3、土地实物状况

①座落：安徽省怀远县新城远未来城商住小区 4 号楼 303 室；

②小区四至：东临新河路，南临启王路，西临学苑路，北临圣泉路；

③分摊土地使用权面积以有资质测量部门实测为准；

④用途：住宅用地；

⑤形状：规则长边形；

⑥基础配套设施：通水、排水、通电、通路、通讯。

（三）、房地产权利状况

1、依据估价对象房地产权证存根复印件：估价对象房地产权证号为怀私字第 326908 号，权利人为孙远、张传云，建筑面积为 144.33 m²，共有情况为共同共有，规划用途为住宅，土地使用权性质为国有出让，使用期限至 2077 年 2 月 15 日。

2、估价对象已被台州市黄岩人民法院依法查封。

（四）、区位状况

远大未来城商住小区，位于圣泉路与新河路交叉口，由 47 栋多层住宅楼组成，小区占地面积约 114000 m²，小区自身配备商业街区，包括临街商铺。远大未来城商住小区离怀远县政府约 500 米，周边小区有中财世纪花园、禹都华庭、禹都雅苑等；学校有安徽怀远禹王中学、怀远第三中学等；医疗有怀远县第二人民医院等；商场有华运购物广场、一凡百货等；银行有中国农业银行、怀远农商银行等；周边城市及生活配套设施较为齐全，交通便利。

五、价值时点：2019 年 1 月 11 日（按委托日期）

六、价值定义

本次估价采用的是市场价值标准。

市场价值是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、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国担保法》；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号）；
- 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）；
- 10、《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》(2010年10月22日);

(二) 委托方提供的相关资料

- 1、《房地产权证存根》复印件;
- 2、司法评估委托书(2018)浙1003执3564号;

(三) 估价方收集的资料

- 1、实地查勘资料;
- 2、市场调查资料;
- 3、本所数据库资料。

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、合法及最高最佳利用原则、估价时点原则、替代原则。

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则：应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳利用原则：应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高最佳的使用方式。

4、估价时点原则：估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是估价时点，确定估价时点原则的意义在于，估价时点是评估房地产价值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切关系，这些法律、法规的发布、

变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

5、替代原则：估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响的作用，其价格会互相牵掣而趋于一致。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》要求，常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，有条件采用比较法的应以比较法为主要的估价方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对估价对象所在地区房地产市场状况进行调查，对估价方法的选用进行分析：①估价对象所处小区小户型住宅出租情况较多，但中、大户型出租较少，实际租金不能反映市场价格，故不宜采用收益法；②估价对象为已建成且较新的住宅小区，无开发或再开发的必要，故不宜采用假设开发法；③估价对象为套间式住宅，房地整体合一，不宜房地分离测算，且目前公寓式住宅市场价格与成本关联性弱，其开发建设成本不能准确反映实际市场价格，故成本法不适用；④估价对象所处区域内近期类似公寓套间式住宅交易、挂牌案例易于收集，因此采用比较法作为本次估价的方法。

比较法：选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格得方法。

计算公式：房地产比准价格=可比案例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

十、估价结果：

我所根据房地产估价的法律法规，遵守估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价假

设及限制条件下的估价结果为人民币 96 万元,大写玖拾陆万元整(单价: 6651 元/m²)。

十一、估价人员

注册房地产估价师签名:

注册号: 3320060012

注册房地产估价师签名:

注册号: 3319980091

十二、估价作业期: 2019 年 1 月 11 日至 2019 年 2 月 27 日

十三、估价报告使用期限: 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年(2019 年 2 月 27 日至 2020 年 2 月 26 日)。

天台县方正房地产价格评估事务所

第四部分 附件

- 1、估价对象实地查勘照片
- 2、《司法评估委托书》复印件
- 3、《执行裁定书(2018)浙 1003 执 3564 号之一》复印件
- 4、《房地产权证存根》复印件
- 5、房地产估价师注册证书复印件
- 6、估价机构营业执照及执业资格证书复印件