

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：四川省自贡市自流井区华园街春华 12 组团 2 单元 1 号居住
房地产市场价值估价报告

估 价 委 托 人：浙江省永嘉县人民法院

房地产估价机构：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：戴友谊 黄庚漪

估价报告出具日期：2019 年 01 月 09 日

估价报告编号：温八达估字（2018）FF0075 号

致估价委托人函

浙江省永嘉县人民法院：

受贵方委托，我估价公司估价人员于2018年11月15日对位于四川省自贡市自流井区华园街春华12组团2单元1号居住房地产的公开市场价值进行了评估。

1、估价对象：坐落于自流井区华园街春华12组团2单元1号，其所在小区四至为：东至丹桂大街，南至春华路，西至华园街，北至农贸市场。产权建筑面积：72.75平方米，房屋设计用途：成套住宅，土地使用权面积：14.32平方米，使用权类型：出让。

2、估价目的：为估价对象房地产司法处置提供参考依据而评估其房地产市场价值。

3、价值时点：2018年11月15日。

4、估价结果：估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的公开市场价值，单价：¥4412元/平方米，大写：每平方米人民币肆仟肆佰壹拾贰元整；总价：¥32.1万元，大写：人民币叁拾贰万壹仟元整。

注：1、本次估价结果未考虑办理不动产权证书所需的一切税费和拍卖佣金。

2、本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、墙砖、乳胶漆、木地板、吊顶等），但未考虑房屋室内可移动的设施、设备及家具的价值。

特此函告。

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年一月九日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
(一) 委托方.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价对象.....	7
(四) 估价目的.....	9
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型与定义.....	9
(七) 估价依据.....	9
(八) 估价原则.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 估价人员.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业日期.....	11
(十四) 估价报告应用的有效期.....	11
房地产估价技术报告.....	12
附 件.....	13

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、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》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师戴友谊已于2018年11月15日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有外部专家和单位对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：戴友谊

注册房地产估价师：黄庚漪

注册号：3320120056

注册号：3320100029

估价假设和限制条件

一、 估价假设

- 1、 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。
- 2、 本估价报告以估价委托人提供的估价对象资料的合法性、真实性、准确性和完整性为前提。
- 3、 估价对象在合法前提下，按其规划用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来以此用途持续使用。
- 4、 因客观原因，我们仅对估价对象房地产外观作一般性查看，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其内部质量足以维持正常的使用寿命为报告结果成立的前提。
- 5、 本报告估价结果未考虑因抵押、担保，或其他权利对估价对象价格的影响。
- 6、 本报告中没有背离事实假设、未定事项建设、不相一致假设、依据不足假设。

二、 估价报告使用的限制条件

- 1、 本估价报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的（司法处置）下形成的，不对其他用途和目的负责，若改变用途或估价目的，需另行估价。
- 2、 估价人员对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，因此，本报告也不可作为任何形式的产权证明。
- 3、 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容不可在公开的文件、通告或报告中引用，也不得以任何方式公开发表。

5、本估价报告应用的有效期为壹年，即本报告出具之日起计的壹年内有效。在估价报告应用的有效期内，如果房地产的作价标准发生重大变化，并对房地产价值产生明显影响时，应重新进行估价。

6、本报告的评估结论是仅为委托方实现本次评估目而提供的专业估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，我们只对结论本身合乎执业规范要求负责，而不对资产定价决策负责。

房地产估价结果报告

（一）委托方

名 称：浙江省永嘉县人民法院

案件承办人：陈法官

联系电话：0577-57765113

（二）房地产估价机构

名 称：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

住 所：上海市虹口区高阳路 233 号 1 幢 A308-310 室

法定代表人：张晓实

估价机构资质：一级

估价机构证书编号：沪建房估证字【2018】13 号

分支机构名称：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司温州分公司

分支机构地址：温州市人民中路 169 号鹿城大厦 E 层-2 号

分支机构负责人：李正兰

联系电话：0577-85678910

（三）估价对象

1、 区位状况：

估价对象坐落于自流井区华园街春华 12 组团 2 单元 1 号，其所在小区四至为：东至丹桂大街，南至春华路，西至华园街，北至农贸市场。周围商业配套设施较为齐全，基本满足周边居民的日常生活需求，区域内有交通银行、中国建设银行、自贡市商业银行、自贡汇东医院、汇兴医院、沃尔玛超市、汇东梨苑农贸市场、龙凤山公园、四川理工学院等，生活便捷。临近城市主干道路，道路四通八达，交通较好，有 1 路、10 路、16 路、32

路、35路、40路等，居民出行较为方便，小区周围基本无污染，环境适宜居住。

2、 实物状况:

根据现场勘察和查阅相关资料:

估价对象所在自流井区华园街春华12组团2单元1号，为封闭式住宅小区，产权建筑面积72.75 m²。现场布局为两室一厅一厨一卫一阳台。目前室内装修情况：入户门为防盗门，客厅为抛光砖地面，墙面刷白；厨房地面为地砖。卫生间地面为地砖，墙面瓷砖，铝塑吊顶；卧室地面均为地砖，墙面刷白，石膏吊顶。估价对象所在楼幢共3单元，估价对象位于第2单元，共8层，估价对象位于第一层，小区内道路路面高于本幢第一层，通风采光较差，目前维护状况一般，表面无结构损坏情况（属基本完好房）。

3、 权益状况

（1）房地产权属状况:

根据《不动产登记查询结果通知书》、《国有土地使用证》记载，

估价对象房屋所有权证号：2014110700471；房屋所有权人：杨芳（510321197309071844），李华金（510321197009201838）；房屋坐落：自流井区华园街春华12组团2单元1号；登记时间：2014年11月10日10: 7: 59；建筑面积（平方米）：72.75；用途：成套住宅。

土地使用证号：自国用（2011）第010792号；土地使用权人：杨芳；座落：华园街春华12栋2单元1号；地号：0020012；图号：6.00-19.00；地类（用途）：城镇住宅用地；取得价格：/；使用权类型：出让；终止日期：2021年09月01日；使用权面积：14.32 m²；其中独用面积/m²，分摊面积14.32 m²。

（四）估价目的

为估价对象房地产司法处置提供参考依据而评估其房地产市场价值。

（五）价值时点

2018年11月15日

（六）价值类型与定义

本报告提供的评估价值为房地产公开市场价值。公开市场即在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。公开市场价值即在公开市场最可能形成的价格。

（七）估价依据

1. 《房地产估价规范》GB/T50291—2015；
2. 《中华人民共和国土地管理法》及实施细则；
3. 《中华人民共和国房地产管理法》；
4. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
5. 《浙江省永嘉县人民法院执行案件评估委托书》（2018）永法委评213号；
6. 《不动产登记查询结果通知书》；
7. 《国有土地使用证》；
8. 委托方和有关当事人提供的相关资料；
9. 估价人员实地勘察、调查以及积累的相关资料。

（八）估价原则

本报告遵循独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代

原则、价值时点原则。

1. 独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值的原则。

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偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值的原则。最高最佳利用为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、规模和档次等。

（九）估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，综合考虑估价目的、价值类型、估价对象特点、市场状况等因素，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、

收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值的方法。

(十) 估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了现场勘察，并认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价师的经验，综合评估出估价对象居住房地产于价值时点的市场价值总额，估价结果如下：

在满足全部假设和限制条件下估价对象房地产于价值时点的市场价值总额，单价：¥4412 元/平方米，大写：每平方米人民币肆仟肆佰壹拾贰元整；总价：¥32.1 万元，大写人民币叁拾贰万壹仟元整。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师：戴友谊

注册房地产估价师：黄庚漪

注册号：3320120056

注册号：3320100029

(十二) 实地查勘期

2018 年 11 月 15 日

(十三) 估价作业日期

2018 年 10 月 31 日至 2019 年 01 月 09 日

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告的有效期自报告出具之日起壹年内有效。

房地产估价技术报告

(估价技术报告仅供估价机构存档和有关管理部门查阅)

(略)

附 件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象现状实景照片
3. 《浙江省永嘉县人民法院执行案件评估委托书》（2018）永法委评 213 号复印件
4. 《不动产登记查询结果通知书》复印件
5. 《国有土地使用证》复印件
6. 估价机构营业执照复印件
7. 估价机构资质证书复印件
8. 估价人员注册证书复印件