**房地产估价报告**

|  |  |
| --- | --- |
| **估价项目名称：** | 青海民和回族土族自治县川口镇公园北路15号1幢1单元18层1181、1182、1183室和2单元18层2181、2182、2183室的住宅房地产市场价值评估 |
| **估价委托人：** | 东阳市人民法院 |
| **房地产估价机构：** | 金华市华诚房地产土地评估有限责任公司 |
| **注册房地产估价师：** | 楼 飞(注册号：3320070025)  俞小群(注册号：3320100028) |
| **估价报告出具日期：** | 2019年09月02日 |
| **估价报告编号：** | 金华诚房(估)字(2019)第09-1410号 |

**致估价委托人函**

**东阳市人民法院：**

受贵院的委托【(2019)浙东法委评112号《司法评估委托书》】，我公司指派专业估价人员对位于青海民和回族土族自治县川口镇公园北路15号1幢1单元18层1181、1182、1183室和2单元18层2181、2182、2183室的六套住宅房地产进行了实地查勘，并对其市场价值进行了估价。

1、估价对象：估价对象系青海金天地房地产开发有限公司(开发商)名下位于青海民和回族土族自治县川口镇公园北路15号1幢1单元18层1181、1182、1183室和2单元18层2181、2182、2183室的六套住宅房地产，房屋建筑面积合计为1751.92平方米。估价对象为预售商品房，尚未办理相关不动产权证。该小区总用地的规划用途为商住用地，使用权类型为出让。

2、估价目的：为司法处置(诉讼)提供参考依据而评估房地产市场价值。

3、价值时点：2019年08月20日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价结果：

本公司根据估价目的，依据《房地产估价规范》以及有关法律、法规和政策的规定，遵循独立、客观、公正、科学的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法作为本次估价的基本方法，并在综合分析各种影响价格因素的基础上，经认真测算评定，确定估价对象在满足本报告估价假设和限制条件下，于价值时点的**市场价值为人民币956.72万元，大写人民币玖佰伍拾陆万柒仟贰佰元整。**详见估价结果一览表。

本估价报告的有效期为2019年09月02日起一年。

特此函告

金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

2019年09月02日

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价结果一览表** | | | | | | | | |
| **编号** | **房号** | **所在楼层** | **建筑面积(㎡)** | | **单价(元/㎡)** | **评估价值(万元)** |  | **其中:装修余值(万元)** |
| 1 | 1181 | 18层 | 177.20 | 305.26 | 5321 | 162.43 |  | 1.28 |
| 1181跃 | 128.06 |
| 2 | 1182 | 18层 | 146.52 | 280.06 | 5769 | 161.57 |  | 15.18 |
| 1182跃 | 133.54 |
| 3 | 1183 | 18层 | 181.44 | 290.64 | 5950 | 172.93 |  | 21.01 |
| 1183跃 | 109.20 |
| 4 | 2181 | 18层 | 181.44 | 290.64 | 5227 | 151.92 |  | 0.00 |
| 2181跃 | 109.20 |
| 5 | 2182 | 18层 | 146.52 | 280.06 | 5227 | 146.39 |  | 0.00 |
| 2182跃 | 133.54 |
| 6 | 2183 | 18层 | 177.20 | 305.26 | 5290 | 161.48 |  | 0.33 |
| 2183跃 | 128.06 |
| **合 计** | | | **1751.92** | **1751.92** | **/** | **956.72** |  | **37.80** |

**目录**

[估价师声明 1](#_Toc476334907)

[估价的假设和限制条件 2](#_Toc476334908)

[房地产估价结果报告 5](#_Toc476334909)

[一、估价委托人 5](#_Toc476334910)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc476334911)

[三、估价对象 5](#_Toc476334912)

[四、估价目的 7](#_Toc476334913)

[五、价值时点 7](#_Toc476334914)

[六、价值定义 7](#_Toc476334915)

[七、估价依据 7](#_Toc476334916)

[八、估价原则 8](#_Toc476334917)

[九、估价方法 9](#_Toc476334918)

[十、估价结果 9](#_Toc476334919)

[十一、注册房地产估价师 10](#_Toc476334920)

[十二、估价作业期 10](#_Toc476334921)

[十三、估价报告应用的有效期 10](#_Toc476334922)

[附件 11](#_Toc476334923)

一、《司法评估委托书》复印件

二、民和回族土族自治县房产管理局《回复函》复印件；

三、《测绘成果报告书》复印件；

四、项目总《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》等复印件

五、估价对象实景图

六、估价对象位置示意图

七、估价机构营业执照复印件

八、估价机构资格证书复印件

九、估价师资格证书复印件

# 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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。

4、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，也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、我们依据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规范》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师已于2019年08月20日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。我们不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行勘查的责任。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行合理估算，报告中对估价对象权属和面积情况的披露不作为其权属和面积方面确认的依据，有关权属和面积界定以有关部门认定的为准。

8、没有外部专家及单位对本估价报告提供专业帮助。

9、参加本次估价的注册房地产估价师签名：

注册房地产估价师姓名 注册证书编号 签字盖章

俞小群 3320100028

楼飞 3320070025

# 估价的假设和限制条件

**一、估价假设条件**

**(一)一般性假设**

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、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)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。

3、相关当事人提供了估价对象项目的总《国有土地使用证》、《土地使用权登记卡》、《建设工程规划许可证》、民房预测2016字第26号《民和县房地产测绘成果报告书》、《民和县房产管理局回复函》等复印件，我们已向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。因提供的资料失实造成估价结果有误，估价机构不承担相应责任。

4、注册房地产估价师已对房屋建筑质量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，假定估价对象建筑质量合格，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

**(二)未定事项假设**

1、注册房地产估价师未对估价对象的房屋建筑面积和土地使用面积进行专业测量，估价对象未取得相应的房屋所有权证和土地使用权证，本次估价过程中估价对象的房屋建筑面积以民房预测2016字第26号《民和县房地产测绘成果报告书》为准，土地使用权面积未分割，总用地为出让的商住用地，本次估价按出让的住宅用地评估。

2、估价对象为预售商品房，尚未办理竣工综合验收，本次估价假设其按规划设计要求完成建设并通过竣工综合验收，且可依法办理产权证为前提。

3、在2019年08月20日，我们对估价对象进行了现场查勘。估价对象部分房地产由第三方占有和使用，是否存在合法的占有和使用权我们无法查证，应以法院拍卖公告为准。根据民和回族土族自治县房产管理局出具的《回复函》复印件，估价对象尚未在青海省房屋交易监管系统办理网签备案。本次估价假设估价对象在价值时点为青海金天地房地产开发有限公司(开发商)名下的未预售商品房。

**(三)背离事实假设**

根据估价委托人提供的资料、注册房地产估价师查档及实地查勘，估价对象于价值时点尚有查封未解除。鉴于本次估价目的是为人民法院执行司法处置提供价值参考依据，故本报告以估价对象的房屋所有权及国有土地使用权不存在任何查封限制、租赁限制、担保物权、拖欠工程款、其他优先受偿权为假设前提，即假定其为完整权利状态下的房地产。

**(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、估价报告使用的限制条件**

1、本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅为司法处置提供价值参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件，则估价结果应重新评估。

2、本估价结果已包含国有土地使用权价值、建筑物价值以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、室内固定装修等配套的相关附属设施等价值。不包括可移动设施设备、债权债务及其它特许经营权等。

3、估价对象为预售商品房，实际建筑面积和相应分摊的土地面积以过户时相关登记机关确定为准，能否办理及何时能够办理不动产权证书本报告不予确认。

4、本次估价未考虑未来可能的变现、处置中应承担的相关费用和税费(如拍卖佣金、增值税及附加、交易手续费、办理房地产权属转移等费用)对估价结果的影响。

5、本次估价未考虑未来国家宏观经济政策、市场供应关系、市场结构发生重大改变，遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

6、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

7、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签章后整体原件使用方为有效。部分使用或复印件使用无效。未经本公司书面同意，本报告任何一部分或全部均不得发表于任何媒体或作未经授权的使用。

8、本估价报告使用期限为壹年，即本报告提交日起壹年内使用有效。在报告使用期限内，如果房地产市场状况变化较大或估价对象的法律权属、实体状况发生变化，并对房地产价值产生明显影响时，应重新进行估价。

9、根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到估价报告后十日内以书面形式向此次估价的委托方提出，逾期视为认同。

本报告由金华市华诚房地产土地评估有限责任公司负责解释。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：东阳市人民法院

地址：东阳市人民北路56号

## 二、房地产估价机构

机构名称：金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

机构地址：金华市双龙南街828号市农科教大楼西附楼壹楼

法定代表人：王勇明

机构类别：房地产评估机构、土地估价机构

房地产评估资质等级：贰级

证书编号：浙建房估证字【2011】006号

土地估价资信等级：一级

土地估价机构备案号：浙土估备字【2018】0088号

联系电话：0579-82335185、82336909

## 三、估价对象

**(一)估价对象范围**

估价对象系青海金天地房地产开发有限公司名下位于青海民和回族土族自治县川口镇公园北路15号1幢1单元18层1181、1182、1183室和2单元18层2181、2182、2183室的六套住宅房地产，总建筑面积为1751.92平方米，包括土地使用权及房屋所有权、室内固定装修及附属设施，不包括室内可移动设施设备、债权债务及其它财产或收益。

**(二)估价对象实物状况**

**1、土地实物状况**

估价对象所属宗地平面形状近似长方形，东临道路，南靠民和回族土族自治县人民检察院，西靠道路，北沿公园北路，土地地势平坦，无明显坡度；土地开发程度为六通一平(即宗地外通上水、排水、通电、通讯、通路、通气，宗地内场地平整)。

**2、建筑物实物状况**

估价对象为青海民和回族土族自治县川口镇公园北路15号1幢1单元18层1181、1182、1183室和2单元18层2181、2182、2183室共六套住宅用房，所在建筑物为商住综合楼(项目名称：盛利达商厦及培训中心)，地上共十八层，地下共二层，钢混结构。在价值时点主体已完工、尚未办理竣工综合验收。住宅分二个单元，每个单元一梯三户、装有两台电梯，外墙面为外墙涂料，铝合金窗。估价对象均位于第十八层，房屋建筑面积合计为1751.92平方米，其中：

(1)1单元1181室：第18层建筑面积为177.20平方米、跃层建筑面积为128.06平方米，入户防盗门，室内简单装修，强化木地板，内墙面和顶棚未装修，现浇室内楼梯，跃层有露台。

(2)1单元1182室：第18层建筑面积为146.52平方米、跃层建筑面积为133.54平方米，入户防盗门，室内正在装修，抛光砖地面，部分胶合板吊顶，乳胶漆内墙面，厨卫地砖地面、磁砖内墙面，厨柜、衣柜门未安装，室内楼梯抛光砖贴面、栏杆未安装。

(3)1单元1183室：第18层建筑面积为181.44平方米、跃层建筑面积为109.20平方米，入户防盗门，室内已装修，抛光砖地面，卧室水泥地面、地板未安装，胶合板吊顶，乳胶漆内墙面，厨卫地砖地面、磁砖内墙面、扣板吊顶，厨柜、衣柜已安装，厨卫设施配套齐全，室内楼梯花岗岩贴面、木栏杆及扶手。

(4)2单元2181室：第18层建筑面积为181.44平方米、跃层建筑面积为109.20平方米，入户防盗门，室内毛坯、未装修。

(5)2单元2182室：第18层建筑面积为146.52平方米、跃层建筑面积为133.54平方米，入户防盗门，室内毛坯、未装修。

(6)2单元2183室：第18层建筑面积为177.20平方米、跃层建筑面积为128.06平方米，入户防盗门，室内毛坯，卫生间简单装修，现浇室内楼梯，跃层有露台。

在价值时点，估价对象房地产由第三方占用和使用。

**(三)估价对象权益状况**

估价对象为青海金天地房地产开发有限公司开发的预售商品房，所属《国有土地使用证》尚未办理，项目总宗地为国有出让的商住用地。

根据民和回族土族自治县房产管理局出具的《回复函》复印件，估价对象尚未在青海省房屋交易监管系统办理网签备案，首封法院为浙江省东阳市人民法院，在青海省房屋交易监管系统中无抵押权人。

本次估价假设在价值时点估价对象处于完整权利状态，即不存在产权纠纷、抵押、担保、抵债、查封、租赁以及法定优先受偿权等他项权利。

**(四)估价对象区位状况：**

估价对象坐落于青海民和回族土族自治县川口镇公园北路15号1幢1单元18层1181、1182、1183室和2单元18层2181、2182、2183室，位于民和县川垣新区，附近有平兴礼园、广馨百合苑、东源御景、广馨花园等住宅小区，以及民和县人民政府、自然资源局、人民法院、民和县中医院、广兴源川垣农贸市场、海鸿国际广场等，道路通达，交通便捷，基础设施和公共服务配套设施完善。

## 四、估价目的

为司法处置(诉讼)提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 五、价值时点

价值时点设定为实地查勘日2019年08月20日。

## 六、价值定义

本次估价采用市场价值标准。市场价值是指估价对象房地产经适当营销后，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)本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国物权法》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则；

4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

5、《中华人民共和国资产评估法》；

6、《司法鉴定程序通则》；

7、《全国人民代表大会常委会关于司法鉴定管理问题的决定》；

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、其他有关司法鉴定的法律文件。

(二)本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准GB/T-18508-2014《城镇土地估价规程》；

3、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

4、《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》(浙估协〔2018〕66号)。

(三)估价委托人提供的有关资料

1、《司法评估委托书》；

2、民和回族土族自治县房产管理局出具的《回复函》复印件；

3、《测绘成果报告书》复印件；

4、项目《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》等复印件。

(四)房地产估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、估价人员现场实地勘查、搜集和记录、整理的相关资料；

2、估价人员收集的各类建筑的造价等方面资料；

3、本估价机构掌握的房地产市场资料。

## 八、估价原则

本估价报告在遵循客观、独立、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

(一)客观、独立、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。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

(五)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。

## 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》(GB/T50291-2015)，房地产估价基本方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查看后，根据估价对象的特点及实际情况，选取比较法进行估价。

1、比较法：是指估价对象与在价值时点近期发生过交易的可比实例进行比较，并以这些可比实例的成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

其计算公式：估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

## 十、估价结果

根据估价目的，依据《房地产估价规范》以及有关法律、法规和政策的规定，遵循独立、客观、公正、科学的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析各种影响价格因素的基础上，经认真测算评定，确定估价对象在满足本报告估价假设和限制条件下，**于价值时点2019年08月20日的市场价值为人民币956.72万元，大写人民币玖佰伍拾陆万柒仟贰佰元整。(转让过程中各种税、费需另行支付)。**

## 十一、注册房地产估价师

估价师姓名 注册证书号 签字盖章

俞小群 3320100028

楼 飞 3320070025

## 十二、估价作业期

2019年08月20日至2019年09月02日

## 十三、估价报告应用的有效期

估价结果自本估价报告提交之日起壹年内有效，即从2019年09月02日至2020年09月01日。

# 附件

一、《司法评估委托书》复印件

二、民和回族土族自治县房产管理局《回复函》复印件；

三、《测绘成果报告书》复印件；

四、项目总《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》等复印件

五、估价对象实景图

六、估价对象位置示意图

七、估价机构营业执照复印件

八、估价机构资格证书复印件

九、估价师资格证书复印件