

房地产司法评估报告

估价报告编号：华宇评估[2021]第 032201-29 号

估价项目名称：坐落于浙江省兰溪市兰江街道下龙街新编 1
号 2 单元 702 室谢海忠的住宅房地产市场参
考价值评估

估价委托人：金华市婺城区人民法院

房地产估价机构：永康市华宇房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：徐 杰 注册号：3319980112

项文响 注册号：3320070021

估价报告出具日期：2021 年 3 月 22 日

致估价委托人函

华宇评估[2021]第 032201-29 号

金华市婺城区人民法院：

我公司接受贵院（2021）浙婺法委评 47 号委托，委派注册房地产估价师徐杰、项文响对估价对象在价值时点的房地产市场参考价值进行了评估，现将估价结果综述如下：

一、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。

二、估价对象：坐落于浙江省兰溪市兰江街道下龙街新编 1 号 2 单元 702 室谢海忠的住宅房地产。本次评估的范围包括：房屋建筑面积为 132.44M²，土地使用权面积为 26.06M²【权证号码：浙（2019）兰溪市不动产权第 0004211 号，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，终止日期 2048 年 9 月 6 日止。】，房屋室内外现状固定装饰装修以及与该房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。不包括室内可移动的家具、家电等动产及债权债务、无形资产等其他权益。

三、价值时点：2021 年 3 月 16 日（实地勘验日）

四、价值类型：为估价对象的房地产市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：经过实地勘验和市场调查，遵照相关法律、法规、估价规范和技术标准等相关估价依据，遵循估价原则，经过分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价假设和限制条件下，于价值时点的市场参考价值为 大写人民币壹佰壹拾叁万元整（¥:113 万元整），房地产单价按建筑面积计算为 8532 元/平方米。

七、特别提示：

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

2、估价结果不等于估价对象可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

3、当事人或利害关系人对评估结果有异议的，应当在收到评估报告之日起十日内通过估价委托人向我公司提出书面意见。

永康市华宇房地产评估事务所有限公司

法人代表：



2021年3月22日

目 录

第一部分	估价师声明	5
第二部分	估价假设和限制条件	6
第三部分	房地产估价结果报告	8
一、	估价委托人	8
二、	估价机构	8
三、	估价目的	8
四、	估价对象	8
五、	价值时点	11
六、	价值类型	11
七、	估价原则	11
八、	估价依据	12
九、	估价方法	13
十、	估价结果	14
十一、	注册房地产估价师	14
十二、	实地勘验期	14
十三、	估价作业日期	14
十四、	估价报告应用的有效期	14
第四部分	附件	15
1、	估价对象位置示意图、现状照片	15
2、	估价委托人提供的资料及查询的相关资料	15
3、	房地产估价师注册证书（复印件）	15
4、	房地产估价机构资质证书（复印件）	15
5、	房地产估价机构营业执照（封底）	15

第一部分 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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、本评估报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、客观、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。

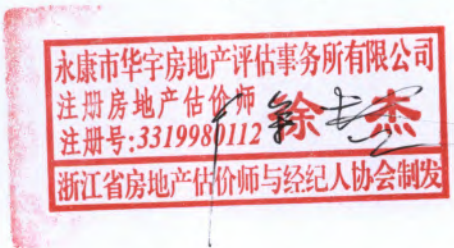

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准(GB/T 50291-2015)《房地产估价规范》及国家标准(GB/T 50899-2013)《房地产估价基本术语标准》等估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师(徐杰、项文响)已于2021年3月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘验。

6、没有人对本评估报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签章	签章日期
徐杰	3319980112		2021年3月22日
项文响	3320070021		2021年3月22日

第二部分 估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 估价一般假设

1、本次估价以假定价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场为前提。未考虑国家宏观政策发生的重大变化、政策优惠及遇到不可抗力时可能对房地产价值产生的影响。

2、委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、完整性和准确性且未予以核实的情况下，本次估价是以委托人提供的估价对象资料是合法、真实、完整和准确的为前提，估价委托人对资料的合法性、真实性、完整性和准确性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3、本次估价以估价对象产权明晰无异议，手续齐全，在公开市场上无任何附加条件可自由转让为前提。

4、估价人员现场查勘对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但由于查勘也仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，不承担对被遮盖、未暴露及隐蔽工程等难以接触到的部分进行勘验的责任，且也无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷，因此本报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

5、本报告估价结果以税费正常负担为假设前提。

(二) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项假设，故无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价为司法评估，假设估价对象房地产无原有担保物权、法院查封限制。

（四）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

（五）不相一致的估价假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

二、估价限制条件

1、本报告评估结果为估价对象在未设立法定优先受偿权利下，在估价假设和限制条件下，于价值时点 2021 年 3 月 16 日，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格。

估价报告应用的有效期为从估价报告出具之日起壹年内有效。在报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况变化较大或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托估价。

2、本估价报告的结果是根据估价对象的现状得出的，由于房地产价值水平高低受房地产用途的影响较大，当房地产的用途发生变化时，其价值需要重新评估。

3、本次估价结果未考虑估价对象至价值时点止、原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴的税费、业主拖欠的水电费、物业费等相关费用。请估价报告的相关使用者在使用中给予注意。

4、本次估价对象北面露台部分加盖为餐厅使用，该部分产权证未记载，存在未知风险，提请估价报告的相关使用者在使用中给予注意。

5、本报告仅作为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价格。如果改变估价目的，则估价结果应重新评估。

6、本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论的准确性。

7、本报告须加盖本公司公章和注册房地产估价师签章后原件整体使用方为有效，部分使用或复印件使用无效。本报告由本公司负责解释。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。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

金华市婺城区人民法院

联系人：雷少华

联系电话：0579-82468679

地址：金华市兰溪街 210 号

二、估价机构

永康市华宇房地产评估事务所有限公司

法定代表人：董欧

资质等级：贰级

资质证书编号：浙建房估证字[2002]046 号

地址：永康市望春东路 90 号 7 楼

电话：0579-87214006

统一社会信用代码：9133078473525735X1

三、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。

四、估价对象

坐落于浙江省兰溪市兰江街道下龙街新编 1 号 2 单元 702 室谢海忠的住宅房地产。本次评估的范围包括：房屋建筑面积为 132.44M²，土地使用权面积为 26.06M²【权证号码：浙（2019）兰溪市不动产权第 0004211 号，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，终止日期 2048 年 9 月 6 日止。】，房屋室内外现状固定装饰装修以及与该房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。不包括室内可移动的家具、家电等动产及债权债务、无形资产等其他权益。

（一）区位状况：

估价对象坐落于浙江省兰溪市兰江街道下龙街新编 1 号 2 单元 702 室，

位于丹溪大道辅路、下龙街以北，三江路以东，星辰路以南，滨江路以西，地理位置较好。附近有 9 路、8 路、3 路、18 路等多路公交车停靠站，交通便利。附近有溪西六区、溪西七区等居民小区，居住环境一般。周边区域有浙江广播电视大学兰溪分校、兰溪市实验幼儿园、实验小学、实验中学等，人文环境较好。有兰溪市中医院、兰溪市农贸市场、兰溪市红十字会医院、兰江街道社区服务中心，工商银行、农业银行、兰溪农村商业银行等多家银行网点、超市、饭店等，公共服务配套设施齐全，基础配套设施完备。

(二) 权益状况

估价对象坐落于浙江省兰溪市兰江街道下龙街新编 1 号 2 单元 702 室，为谢海忠的住宅房地产，根据估价人员向兰溪市自然资源和规划局查询的《不动产权属查询结果单》等相关资料载明的信息，其相关权益状况如下：

1、不动产登记状况：

权证号码	浙(2019)兰溪市不动产权第 0004211 号							
所有权人	谢海忠							
不动产坐落	兰江街道下龙街新编 1 号 2 单元 702 室							
不动产状况	权利性质	所在层	总层数	用途	建筑面积	土地使用权面积	建筑年份	建筑结构
	出让/商品房	7	7	城镇住宅用地/成套住宅	132.44 M ²	26.06 M ²	1999	混合结构
附记	土地使用终止日期：至 2048 年 9 月 6 日止。							
发证日期	2019-04-22							

2、他项权利情况：根据《不动产权属查询结果单》载明，估价对象设定有他项权利情况，不动产权证书号为浙(2019)兰溪市不动产证明第 0003911 号，抵押权利人为浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司义乌支行。

3、查封情况：根据《不动产权属查询结果单》载明，估价对象被金华市婺城区人民法院查封。

4、物业费情况：估价对象小区为开放式小区，无专业的物业管理。

5、目前使用情况：至价值时点，估价对象处于正常使用中，维护保养状况一般。

(三) 实物状况：

1、土地实物状况

(1) 估价对象土地坐落：浙江省兰溪市兰江街道下龙街新编1号2单元702室。

(2) 土地使用权面积：26.06M²。

(3) 宗地四至：估价对象所在楼幢南至丹溪大道辅路、下龙街，东面、西面及北面至小区通道。

(4) 宗地形状、地势：形状规则，地势平坦。

(5) 临路状况：位于小区内，临小区道路。

(6) 地质、水文：地质水文条件无不利影响，满足建设要求。

(7) 土壤、地基：没有迹象表明土壤受过污染。地基坚实，承载力适于建筑。

(8) 开发程度：至价值时点，该宗地基础设施达到“五通一平”（即通给水、通排水、通电、通路、通讯及红线内平整）。

2、建筑物实物状况：

(1) 建筑面积：房屋建筑面积为132.44M²。

(2) 建成年代：建成于1999年。

(3) 建筑层次：总层数为7层，所在第7层。

(4) 建筑结构：混合结构。

(5) 建筑用途：成套住宅。

(6) 设施设备：设施设备齐全，总体维护良好。

(7) 层高：正常层高，适合居住使用。

(8) 空间布局：空间布局合理。

(9) 装饰装修：估价对象所在楼幢外墙喷涂，铝合金窗，铁艺防盗窗

等。估价对象由防盗门入户，户型为3室2厅1厨1卫2阳台1露台。客厅采用花岗岩地面，乳胶漆墙面，部分护墙等。厨房采用地砖地面，墙面贴瓷砖，塑料扣板吊顶，带橱柜等。北面露台部分搭建阳光房使用，部分加盖成餐厅使用：采用花岗岩地面，墙面贴瓷砖，塑料扣板吊顶等。卧室①②采用木地板地面，乳胶漆墙面、部分护墙，设有衣柜等，均带阳台：采用花岗岩地面，铝合金窗围护等。卧室③采用木地板地面，乳胶漆墙面、部分护墙，造型吊顶，设有衣柜等，带衣帽间：采用地砖地面，墙面贴瓷砖，塑料扣板吊顶等。卫生间采用地砖地面，墙面贴瓷砖，塑料扣板吊顶等，卫洁设施齐全等。

(10) 建筑物朝向、部位：南北朝向，中间套。

(11) 建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等，符合建筑物所需要的功能。

(12) 维护养护情况及完损程度：建筑物建成时间为1999年，已使用约22年，地面、墙面、门窗保养维护正常。建筑物结构构件完好，装修和设备完好、齐全，管道畅通，维护保养状况一般。

五、价值时点

价值时点为估价人员实地勘验日，即2021年3月16日。

六、价值类型

本次评估的房地产价值为估价对象在价值时点的房地产市场价格，采用公开市场价值标准。

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、估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

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的原则。

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。

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。

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。

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。

八、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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
6. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；

7. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）。

（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/T 50291-2015 《房地产估价规范》；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；
3. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》。

(三) 本次估价依据的地方行业协会估价技术指引

1. 关于发布《浙江省房地产估价技术指引》第 1 号的通知（浙估协[2016]46 号）。

2. 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》。

3. 《浙江省房地产司法估价技术指引》。

(四) 委托人提供的有关资料

《金华市婺城区人民法院委托书》、《金华市婺城区人民法院确定评估机构申报表》等相关资料。

(五) 估价机构和房地产估价师搜集掌握的有关资料

1. 估价人员向兰溪市自然资源和规划局查询的《不动产权属查询结果单》等相关资料；

2. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

3. 估价对象所在地统计资料；

4. 估价人员实地勘验和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、现状利用等方面的资料；

5. 房地产估价机构依据估价程序取得的资料；

6. 本估价机构掌握和搜集的市场买卖、租赁等交易资料及其他有关资料。

九、估价方法

根据估价目的要求，针对估价对象具体情况，本次估价选取比较法与收益法。

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

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。

十、估价结果

经过实地勘验和市场调查，遵照相关法律、法规、估价规范和技术标准等相关估价依据，遵循估价原则，经过分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价假设和限制条件下的市场参考价值为大写人民币壹佰壹拾叁万元整（¥:113 万元整），房地产单价按建筑面积计算为 8532 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章
----	-----	----

徐杰	3319980112	
----	------------	--



永康市华宇房地产评估事务所有限公司
注册房地产估价师
注册号:3319980112
浙江省房地产估价师与经纪人协会制发

项文响	3320070021	
-----	------------	--



永康市华宇房地产评估事务所有限公司
注册房地产估价师
注册号:3320070021
浙江省房地产估价师与经纪人协会制发

十二、实地勘验期

实地勘验日：2021 年 3 月 16 日

十三、估价作业日期

估价作业期：2021 年 3 月 16 日至 2021 年 3 月 22 日

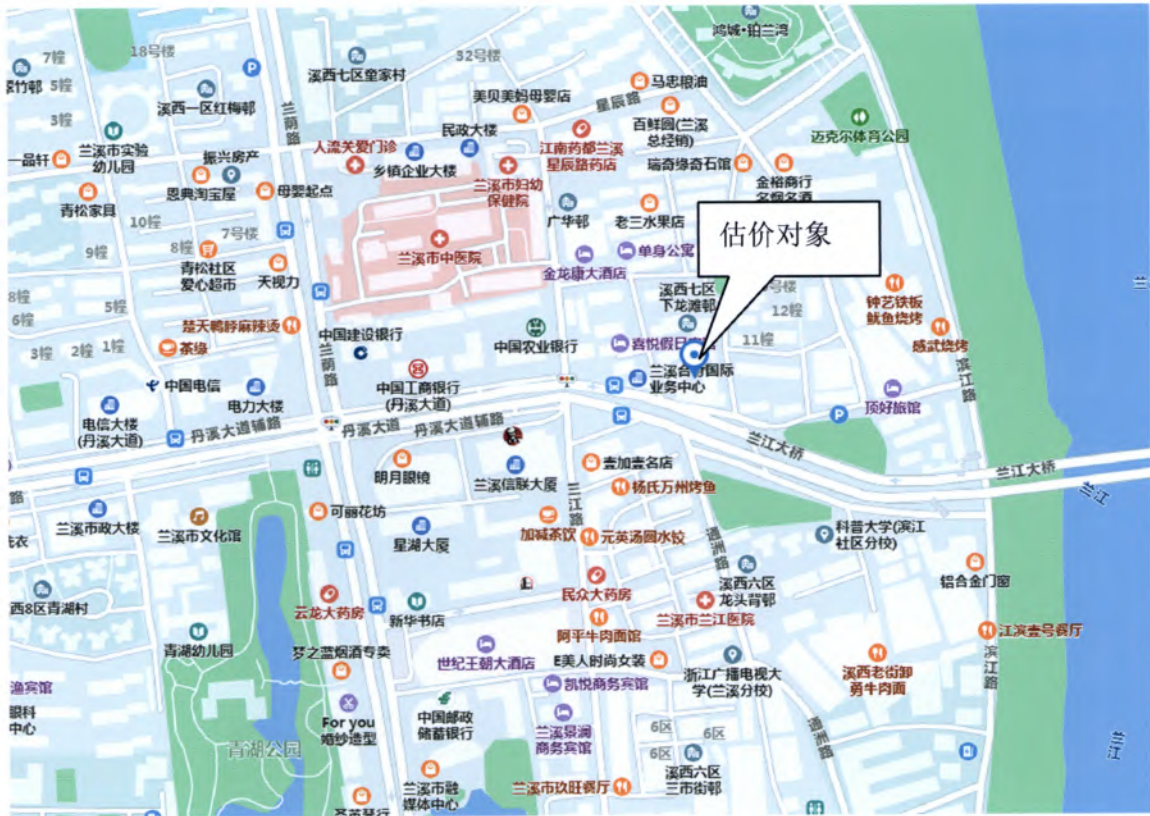
十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期为从估价报告出具之日起壹年内有效。在报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况变化较大或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托估价。

第四部分 附件

- 1、估价对象位置示意图、现状照片
- 2、估价委托人提供的资料及查询的相关资料
- 3、房地产估价师注册证书（复印件）
- 4、房地产估价机构资质证书（复印件）
- 5、房地产估价机构营业执照（封底）

估价对象位置示意图



估价对象区位环境



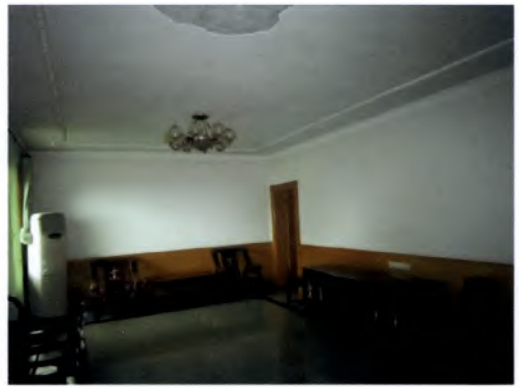
估价对象现场照片



外景



入户门



客厅



卧室①②



卧室③



衣帽间



餐厅



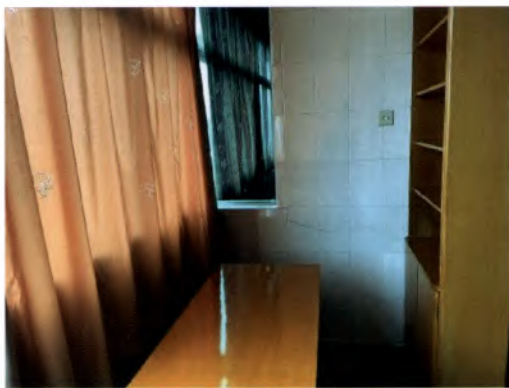
厨房



露台



卫生间



阳台

