

房地产估价报告

丽方估字（2022）第 FZSF18 号



估价项目名称：蔡建春、朱丽芬共同共有的位于庆元县松源镇新建路九弄 11 号住宅房地产市场价格价值估价项目

估价委托人：庆元县人民法院

估价机构：丽水方证房地产土地资产评估有限公司

估价人员：丁绚丽（注册号 3320150039）、胡忠清（注册号 3320060036）

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十日

致委托方函

庆元县人民法院：

受您委托，本公司对位于庆元县松源镇新建路九弄 11 号住宅房地产在价值时点的市场价值进行了估价，现将有关情况函告如下：

（一）估价对象：庆元县松源镇新建路九弄 11 号住宅房地产（土地使用权面积为 129.82 m²，房屋建筑面积为 405.82 m²）。

（二）估价目的：为庆元县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（三）价值时点：2022 年 04 月 22 日。

（四）价值定义：本报告采用的价值标准为市场价值标准，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。

（五）估价方法：比较法。

（六）估价结果：估价人员根据特定的估价目的，遵照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，确定估价对象在价值时点的公开市场价值为 **2056696 元**，大写人民币：**贰佰零伍万陆仟陆佰玖拾陆元整（精确到元）**。估价结果明细如下：

估价对象	建筑面积(m ²)	估价单价(元/m ²)	估价总价(元)
庆元县松源镇新建路九弄 11 号住宅	405.82	5068	2056696
合计	/	/	2056696

注：①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：地砖等）等资产价值；

（七）本估价报告的有效期自报告出具之日起壹年内有效，超过此期限，须重新估价。

（八）特别提示：

1. 估价对象在价值时点房产：有查封，有抵押，宗地：有查封，有抵押。

2. 本报告估价结果受估价的假设和限制条件制约。

特此函告

丽水方证房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：丁绚丽

二〇二二年五月二十日

报告专用章

33112210029249

目录

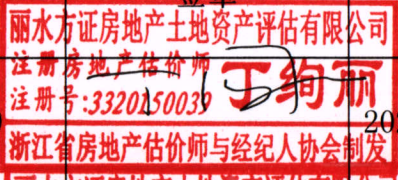
一、注册房地产估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	5
三、估价结果报告	8
(一) 估价项目名称	8
(二) 估价委托人	8
(三) 估价机构	8
(四) 估价目的	8
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价对象	8
(八) 估价依据	10
(九) 估价原则	11
(十) 估价方法	11
(十一) 估价结果	11
(十二) 估价人员	12
(十三) 实地查勘期	12
(十四) 估价作业日期	12
(十五) 估价报告应用的有效期	12
四、附件:	
(一) 《庆元县人民法院司法评估委托书》[(2022) 浙 1126 委评 23 号] (复印件);	
(二) 估价对象位置图及内外部照片;	
(三) 《庆元县不动产登记查询证明》[编号: G20220408-0000813] (复印件);	
(四) 《土地登记审批表》[编号: 121213-2789-0009] (复印件);	
(五) 《蔡建春不动产清单》(复印件);	
(六) 估价机构企业法人营业执照(复印件);	
(七) 房地产估价机构备案证书(复印件);	
(八) 房地产估价师注册证书(复印件);	

一、注册房地产估价师声明

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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- (三) 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。
- (四) 我们依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《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》，在认真分析现有资料的基础上，经过测算并结合估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- (五) 我们（丁绚丽、胡忠清）于 2022 年 04 月 22 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观、使用情况等一般性查勘，不承担对估价对象的建筑结构、质量和其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任，不可能确定其内部缺损。
- (六) 没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。
- (七) 委托方对所提供资料的真实性和有效性负责，我们对在此资料基础上的估价过程和结果负责，因资料失实造成的所有后果由委托方承担。
- (八) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下正常地完整使用方为有效，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或个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- (九) 本估价报告由丽水方证房地产土地资产评估有限公司负责解释。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	日期
丁绚丽	3320150039		2022年05月20日
胡忠清	3320060036		2022年05月20日

二、估价的假设和限制条件

一、一般假定

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. 交易双方有较充裕的时间进行交易。
3. 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。
4. 交易双方都具有完整市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
5. 不考虑特殊买家的附加出价。
6. 价值时点时的房地产市场状况是公开、平等地、自愿的交易市场。
7. 估价对象产权状况、建筑面积、用途等来源于估价委托人提供的《庆元县不动产登记查询证明》、《土地登记审批表》、《蔡建春不动产清单》复印件，估价师对委托人提供的有关情况和资料进行了必要的检查，本次估价假设估价委托人所提供的资料是真实、合法、有效、完整。
8. 本次估价对涉及估价对象房屋安全、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关专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
9. 估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。
10. 估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。
11. 委托方未明确价值时点，本次估价以实地查勘之日作为价值时点。

二、未定事项假设

1. 本次估价的市值价值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等相关权利限制因素，不考虑处置估价对象时所需支付的额外相关费用。如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按规定缴纳或从估价值中分摊扣减，提醒本报告使用者注意。
2. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市值价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、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价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
3. 估价结果未考虑估价对象及其运营企业(或其拥有人)已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。
4. 根据估价委托人提供的《庆元县不动产登记查询证明》、《土地登记审批

表》、《蔡建春不动产清单》复印件等其他相关资料，估价对象已取得合法有效的房屋权属登记信息，本次估价假设买受人按规定付清成交款且履行合法手续后可以办理产权证的过户、变更登记手续。

三、背离事实假设

根据估价目的，本次估价没有考虑估价对象尚未注销的抵押权以及被查封的情况对市场价值的影响；估价结果中未扣除估价对象已抵押担保的债权数额，该抵押权为法定优先受偿权，当处置估价对象时，该抵押权人有优先受偿权。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托人仅提供了《庆元县不动产登记查询证明》、《土地登记审批表》、《蔡建春不动产清单》的复印件，未提供产权证原件，注册房地产估价师未能对估价委托人提供的权属信息查询记录进行核对，本次估价假设估价委托人提供的《庆元县不动产登记查询证明》、《土地登记审批表》、《蔡建春不动产清单》复印件所载内容一致。

六、特别事项说明

1. 提供有关资产真实、合法、完整的资料是庆元县人民法院和相关当事方的责任。我们的责任是对庆元县人民法院提供的资料作必要的检查，估价报告不能作为庆元县人民法院对资产的法律权属的确认和保证。若被估价单位不拥有前述资产的所有权或前述资产的所有权存在部分限制，则前述庆元县人民法院委托估价的资产价值结果将会受到影响。

2. 本次估价中考虑到了估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素，但因无法预测此因素具体不利影响有多大，只能得出合理影响范围内的评估结果。

3. 本次估价已考虑过户产生的相关税费对价值的影响，税费负担方式详见网拍页面。

4. 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

5. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

6. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况

不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

7. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

8. 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

三、估价结果报告

(一) 估价项目名称：蔡建春、朱丽芬共同共有的位于庆元县松源镇新建路九弄11号住宅房地产的市场价值估价项目。

(二) 估价委托人：庆元县人民法院

(三) 估价机构：丽水方证房地产土地资产评估有限公司

法人代表：丁绚丽

地址：缙云县五云街道黄龙路295、297号

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2012]035号

(四) 估价目的：为庆元县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(五) 价值时点：2022年04月22日。

(六) 价值定义：本报告采用的价值标准为市场价值标准，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) 估价对象：

估价对象为庆元县松源镇新建路九弄11号住宅房地产(土地使用权面积为129.82 m²，房屋建筑面积为405.82 m²)。

估价范围包含产权上证载的土地、房屋及相应的公共设施设备(水、电、通讯等)部分，不包含尚未登记构筑物、附属物及绿化树木，也不包含动产、低值易耗品、不影响估价对象正常使用的可移动搬迁的设施设备、债权债务、特许经营权等其他财产。

现对估价对象作如下进一步介绍：

1. 权益状况的说明：

根据《庆元县不动产登记查询证明》、《蔡建春不动产清单》记载，估价对象权利信息如下：

①估价对象房产登记结果如下：

序号	权利人	权证号	坐落	用途	面积	登记时间	抵押查封 登记情况
1	蔡建春、 朱丽芬	庆房权证松源镇字第 A00433号、庆房权证松 源镇字第A00433号	松源镇新建路 九弄11号	住宅	405.82 m ²	2016-07-16	房产：有查封， 有抵押，宗地： 有查封，有抵押

②土地登记结果如下：

序号	权利人	权证号	坐落	用途	面积	登记时间	抵押查封登记情况
1	蔡建春 朱丽芬	庆元国用 2013 第 0023 号	松源街道新建路 九弄十一号	城镇住宅用地	129.82 m ²	2012-12-13	宗地：有查封，有抵押

③《蔡建春不动产清单》

不动产单元号	331126002001GB00035F00010001	坐落	松源镇新建路九弄 11 号
权证号码	庆房权证松源镇字第 A00433 号	面积	土地使用权面积 129.82 m ² ， 房屋所有权面积 405.82 m ²
用途	住宅	权利性质	无
使用期限	1994 年 11 月 08 日-2064 年 11 月 07 日	共有情况	共同所有
登簿时间	2016-07-16	反馈时间	2022-03-16
查封顺序号	1	查封机关	浙江省庆元县人民法院
查封文号	(2021)浙 1126 民初 1836 号	查封期限	2021 年 11 月 25 日至 2024 年 11 月 25 日止
抵押权利人名称	中国工商银行股份有限公司庆元 支行	抵押证明号	浙 (2020) 庆元县不动产证 明第 0000342 号
抵押期限	2020 年 01 月 17 日至 2023 年 01 月 16 日止	债券数额	185
登记时间	2020-01-19	抵押方式	最高额抵押

2. 区位状况的说明：

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、周边环境等。

(1) 坐落：估价对象位于庆元县松源镇新建路九弄 11 号，四至为：南至新建路，东、西、北至小路。附近有皇庭商务大酒店、庆元县副食品批发市场、庆元县人民医院、鲜果益家、百大超市等，周边有零星商铺。

(2) 交通：交通一般；路边可临时停车，停车方便程度一般；周边道路建设较完善，道路通达性较好。

(3) 周边环境：区域内配套设施较齐全，噪音影响一般，无明显空气污染，自然环境条件一般。

(4) 公共配套设施：估价对象所在区域已建成以通路、供电、供水、排水通讯、土地平整为主的“五通一平”的基础设施，市政基础设施较完善。生活便捷度较好。

3. 实物状况的说明：

估价对象土地总体呈多边形，土地四至为：东面为道路，西、南、北面为水沟，为国有出让城镇住宅用地。该宗土地基础设施完备，土地平整，地势平坦，地质和水文状况较好，无其它规划限制条件。

经估价人员现场查勘，估价对象宗地上有如下建筑物：

混合结构建筑物 1 幢，建筑总层数为 4 层，估价对象位于第 1-4 层。估价对象一面外墙为瓷砖贴面，一面部分外墙为瓷砖贴面，其余未粉刷，入户门为塑钢门，窗为铝合金窗，1F 通道及客厅、房间地面铺设地砖，墙面粉白，客厅及房间天棚吊顶，厨房地面地砖，墙面一半墙砖一半粉白，天棚粉白，天井水泥地面，墙面瓷砖，卫生间地面、墙面瓷砖，天棚粉白，木门，楼梯花岗岩阶面，铁艺栏杆，2F 过道为花岗岩地面、天棚、墙面粉白，客厅及房间地面铺设地砖，墙面粉白，天棚吊顶，厨房地面地砖，墙面一半墙砖一半粉白，天棚粉白，卫生间地面、墙面瓷砖，天棚吊顶，木门，3F 过道为花岗岩地面、天棚、墙面粉白，客厅地面铺设地砖，天棚、墙面粉白，房间地面铺设木地板，天棚、墙面粉白，卫生间地面、墙面瓷砖，天棚吊顶，铝合金门，4F 过道为花岗岩地面，天棚、墙面粉白，房间水泥地面，墙面粉白，有吊顶，普通装修，复杂水电，室内平均净高约 2.95m。

(八) 估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规、部分规章及技术规程

- 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 《中华人民共和国城乡规划法》；
- ④ 《中华人民共和国物权法》；
- ⑤ 《中华人民共和国资产评估法》；
- ⑥ 《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》；
- ⑦ 国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》；
- ⑧ 中华人民共和国国家标准（GB/T50899-2013）《房地产估价基本术语规

范》；

⑨国家和地方的其他法律、法规。

2. 估价委托人提供的相关资料

①《庆元县人民法院司法评估委托书》〔（2022）浙 1126 委评 23 号〕（复印件）；

②《庆元县不动产登记查询证明》〔编号：G20220408-0000813〕（复印件）；

③《土地登记审批表》〔编号：121213-2789-0009〕（复印件）；

④《蔡建春不动产清单》（复印件）。

3. 估价人员实地查勘及市场调查掌握的有关资料。

（九）估价原则

1. 客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价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。

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或价格的原则。

3. 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。

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或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 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。

（十）估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

根据估价对象的特点，本公司对与估价对象类似房地产的有关数据进行了大量的调查测算，结合估价师经验，选用比较法确定估价对象的市场价格。

比较法：将估价对象与价值时点近期有交易的类似房地产进行比较，对这些

类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(十一) 估价结果

估价人员根据特定的估价目的，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，确定估价对象在价值时点的公开市场价值为 **2056696 元**，大写人民币：**贰佰零伍万陆仟陆佰玖拾陆元整（精确到元）**。估价结果明细如下：

估价对象	建筑面积(m ²)	估价单价(元/m ²)	估价总价(元)
庆元县松源镇新建路九弄11号住宅	405.82	5068	2056696
合计	/	/	2056696

注：①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：地砖等）等资产价值；

(十二) 估价人员

注册房地产估价师

姓名	注册号	日期
丁绚丽	3320150039	2022年05月20日
胡忠清	3320060036	2022年05月20日

(十三) 实地查勘期

2022年04月22日

(十四) 估价作业日期

2022年04月22日至2022年05月20日

(十五) 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，超过此期限，须重新估价。

丽水方证房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年五月二十日

报告专用章