

房地产估价报告

报告编号：庆信估(2022)第 SF021 号

项目名称：金平源所有的位于庆元县濠洲街道山徐新村 2 幢 12 号的住宅房地产

市场价值司法鉴定估价

委托方：庆元县人民法院

估价机构：庆元县信达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：范青花（注册号 3320110029）

蔡焕香（注册号 3320060026）

出具日期：2022 年 7 月 19 日

致委托方函

庆元县人民法院：

受贵单位的委托，本估价机构对金平源所有的位于庆元县濠洲街道山徐新村 2 幢 12 号的住宅房地产（以下简称估价对象）进行了评估。

价值时点：2022 年 7 月 13 日

估价对象：估价对象为金平源所有的位于庆元县濠洲街道山徐新村 2 幢 12 号的房地产，包含房屋建筑面积 151.76 m²及该房屋分摊的土地使用权面积 48.46 m²、满足使用功能的配套设施。

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供价值参考依据而评估房地产的公开市场价值。

估价结果：估价人员在现场查看的基础上，根据《房地产估价规范》，有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料及本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取市场法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象在满足本次估价全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 7 月 13 日的公开市场价值为人民币 1155652 元，大写人民币壹佰壹拾伍万伍仟陆佰伍拾贰元整，详见下表。

名称	用途	层次	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	出让条件下房地产的市场价值 (元)
庆元县濠洲街道山徐新村 2 幢 12 号	住宅	1-4F	151.76	7615	1155652

注：本估价结果为国有住宅出让前提下的房地产市场价值，本估价结果包含估价对象室内不可拆除的装修价值。

庆元县信达房地产评估有限公司

法定代表人：范青花

2022 年 7 月 19 日

目 录



一、估价师声明	3
二、估价的假设和限制条件及估价说明	4
三、估价结果报告	7
一、委托方:	7
二、估价方	7
三、估价对象概况	7
四、估价目的	9
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价依据	9
八、估价原则	10
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	12
十四、估价报告应用有效期	12
四、房地产估价技术报告	13
(仅供内部审查使用, 不对外提供)	13
五、附 件	14

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 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估价的假设和限制条件的制约。
- 3、我们与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、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们（范青花与蔡焕香）已于 2022 年 7 月 13 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看的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任及其它被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。
- 8、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，是为司法拍卖（变卖）提供价值参考依据而评估房地产的公开市场价值为目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。
- 9、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，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及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	签名日期
范青花	3320110029		2022 年 7 月 19 日
蔡焕香	3320060026		2022 年 7 月 19 日

二、估价的假设和限制条件及估价说明

（一）估价的假设条件

1、一般假设：

- （1）、委托方提供的资料真实、合法、完整有效。
- （2）、假设估价对象是合法产权下的房地产。
- （3）、假定估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

（4）、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对估价对象内在建筑结构质量、其他隐蔽工程质量、建筑物地基及土壤基层地质环境条件等进行检测，本估价结果以估价对象建筑工程无结构性损害等质量缺陷，内在建筑结构质量、其他隐蔽工程质量符合国家有关规范标准、建筑物地基及土壤基层地质环境条件对估价对象无不良影响，能维持估价对象正常使用为前提。

（5）、估价对象为金平源所有的位于庆元县濠洲街道山徐新村 2 幢 12 号的住宅房地产，本次评估估价对象权属、面积、用途等状况以委托方提供的《不动产权证书》复印件记载为依据。本次评估设定估价对象土地性质为国有出让性质，报告分析中假设估价对象土地出让金完全缴付为前提，本估价结果为国有住宅出让前提下的房地产市场价格。

（6）、估价报告中估价对象在价值时点 2022 年 7 月 13 日的公开市场价值的形成依据如下假设：

- ①存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；
- ②该物业是在公开市场上自由转让；
- ③买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对交易对象具有必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，以及完全掌握当前房地产市场信息的能力；
- ④在买卖双方交易行为完成前，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；
- ⑤交易条件公开且不具有排他性；
- ⑥不考虑特殊买家的附加出价。

此外，处分房地产由于其清偿、抵债、罚没、司法执行等原因造成其除具有房地产估价的一般固有特点外，还有许多新的特点，因此在对处分房地产强制拍卖估价过程中，应根据这些

不同点，确定其价格。

I、强制处分。处分房地产的拍卖属于强制性的司法行为，原产权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成，如果拍卖不成，通常会由法院主持将拍卖标的物折价抵偿债务。

II、快速变现。由于拍卖交易方式的特点，买受人（购得拍卖标的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍卖标的物作充分的了解，特别是需要在较短的时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。

III、市场需求面窄、推广力度小。拍卖房地产难以像房地产开发项目那样进行市场营销，仅以拍卖公告的形式进行宣传，推广力度较小，再加之拍卖房地产是以已确定用途、规模、位置的现有状况进行销售，而不像房地产开发项目先进行市场定位、营销、策划，以销定产的方式进行；因此市场需求面窄，只会满足个别消费者的需求并在许多方面存在“先天不足”，在成交价格上不得低于正常的房地产项目。

IV、消费者心理因素。购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的房地产价格会低于正常的房地产价格，使得拍卖房地产的价格较低。

V、购买者的额外支出。由于公开市场交易税费由买卖双方各自承担相关规定税费，而处分房地产的各项费用仍由买方承担，使购买者希望得到较低的价格以弥补该支出。

(7)、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

2、背离事实假设：

估价对象进入司法拍卖程序，鉴于本次估价目的及《房地产估价规范》对司法拍卖估价的有关规定，本次估价假设估价对象未设立抵押权、无其他优先受偿权，未被查封。

(二) 估价的限制条件

1、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量、使用状况发生变化，并对估价结果产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

2、本次估价结果是估价对象整体处置时的价格，若分割处置，需重新估价。

3、本次估价结果仅供委托方为司法拍卖（变卖）提供价值参考依据，拍卖起拍价的最终数额由委托方根据市场供需、拍卖付款方式、政府有关部门各项税费等情况确定。

4、在房地产市场比较稳定的情况下，本报告的有效期限原则上为一年。房地产市场波动较

大，本报告使用有效期酌情缩短，本报告估价结果为估价对象 2022 年 7 月 13 日的公开市场价格，随着时间及市场情况的变化或国家出台相关房地产政策对房地产市场影响较大时，该价格需作相应调整。

5、本次估价结果仅作为在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构和估价人员同意，估价结果不得向案件无关的单元及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其它不可抗力对估价结论的影响。

7、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

8、根据《最高人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，当事人或有其他利害关系人对评估报告有异议的，可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。

9、因本公司的局限性，未能对估价对象其他他项权利进行查询，故不能保证其他法定优先受偿对估价对象价值的影响。

（三）估价说明

1、本估价报告结论系为委托方提供专业化估价意见，这个意见本身无强制执行的效力，估价人员只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。

三、估价结果报告

一、委托方：庆元县人民法院

二、估价方：庆元县信达房地产评估有限公司

法人代表：范青花

公司地址：丽水市庆元县濠洲街道濠洲街 189 号

资质级别：贰级

资质证书：浙建房估证字[2002]055 号

资质证书有效期：2020 年 7 月 27 日至 2023 年 7 月 27 日

统一社会信用代码：91331126735255522L

联系电话：0578-6129622

三、估价对象概况：

（一）估价对象范围

估价对象为金平源所有的位于庆元县濠洲街道山徐新村 2 幢 12 号等的住宅房地产，包含房屋建筑面积 151.76 m²及该房屋分摊的土地使用权面积 48.46 m²、满足使用功能的配套设施。

估价对象财产范围包括房屋、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象权属状况

1、《不动产权证书》记载情况：

浙江省编号：BDC331126120209048032288

浙（2020）丽水市不动产权第 0003486 号

权利人	金平源
共有情况	单独所有
坐落	庆元县濠洲街道山徐新村 2 幢 12 号
不动产单元号	331126001018GB00082F00010001

权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权					
权利性质	出让/存量房					
用途	城镇住宅用地/住宅					
面积	土地使用权面积 48.46 m ² /房屋建筑面积 151.76 m ²					
使用期限	国有建设用地使用权 2068 年 10 月 31 日止					
权利其他状况	宗地面积：48.46 m ² 土地使用权面积：48.46 m ² ，其中独用土地面积 48.46 m ² ，分摊土地面积 0 m ² 房屋结构：混合结构					
附记	序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	竣工年份
	1	1-4	4	城镇住宅用地/住宅	151.76 m ²	1992 年

（三）实物状况

1、土地实物状况

估价对象宗地位于庆元县濠洲街道山徐新村 2 幢 12 号，土地使用权面积为 48.46 m²。该宗土地基础设施完备，土地平整，地势平坦，地质和水文条件一般，无其他规划限制条件，宗地已达“五通一平”。

2、建筑物实物状况

估价对象规划用途为住宅，庆元县濠洲街道山徐新村 2 幢 12 号，1992 年建，混合结构，建筑总层数 4 层，估价对象位于 1-4 层，房屋建筑面积为 151.76 m²，经实地查勘，本估价对象外墙水泥砂浆抹面，铝合金窗户，入户罗普斯金门。第一层入户门侧边为卫生间，卫生间地砖地面，墙砖贴面，扣板吊顶，卫浴设施基本齐全。一层客厅、厨房均为 80cm×80cm 地砖地面，客厅贴墙砖、墙纸，厨房贴墙砖，厨房内设灶台、橱柜等，楼梯底下设一储物间，一层层高约为 2.90 米。第二层为南北各一间房，两卧室为方块木地板地面，普通粉刷，其中一间卧室带卫生间，卫浴设施基本齐全，二层层高约为 2.80 米。第三层南北各一间房，两卧室为油

漆地面，普通粉刷，其中一间卧室带卫生间，卫浴设施基本齐全，三层层高约为 2.8 米。第四层为一间房、楼梯间及阳台，一间房内为 60cm×60cm 地砖地面，四层层高约为 2.64 米。楼梯为现浇楼梯，油漆地面，铁栏杆及扶手。

工程质量较好，维护、保养、使用情况较好，公共配套设施较好。

（四）区位状况

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：

估价对象坐落于庆元县濠洲街道山徐新村 2 幢 12 号，该估价对象南北临约 3 米路、东西临房、地理位置较好。

2、交通：

估价对象位于庆元县濠洲街道山徐新村 2 幢 12 号，距离庆元汽车站约 1.4 公里，距庆元县人民政府约 994 公里，距庆元县市民广场约 465 米。估价对象小区道路状况较好，位于山徐新村，周边有公交 2 路、7 路等线路在附近设有停靠点。

3、繁华程度：

估价对象所在位于庆元县濠洲街道山徐新村 2 幢 12 号，周边居住聚集度好，人流量较好，繁华程度较好，估价对象周边以生活居住为主，周边有庆元县贝林小区、菇城佳苑、聚丰佳园、碧桂园等住宅小区，周边有百大超市、糖果店、水果店、大药店、餐饮店等为主，公共配套设施齐全，周边目前有庆元县实验小学、实验幼儿园、各培训机构等，居住氛围较好。

四、估价目的：为司法拍卖（变卖）提供价值参考依据而评估房地产的公开市场价值。

五、价值时点：根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评估价值时点为 2022 年 7 月 13 日（实地查勘之日）。

六、价值类型：本报告中的评估价值是指估价对象在满足上述全部的估价假设限制条件下于价值时点的公开市场价值。

七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号）
- 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》；
- 4、《中华人民共和国担保法》；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》；
- 7、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 8、《浙江省高级人民法院关于进一步完善委托评估拍卖管理工作的意见》；
- 9、有关房地产的相关法律、法规；
- 10、委托方提供的其他相关资料；
- 11、本估价机构所掌握的估价对象当地房地产市场的有关资料及估价人员实地查看、调查所获取的资料。

八、估价原则：

我们坚持“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公平、公正、公开地开展评估工作，本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、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：要求估价师和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或价格。

2、合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定指标、权属证明等为限制条件，本次评估以委托方提供的权属证明为依据体现合法原则。

3、最高最佳使用原则：是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是根据法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果，本次评估估价对象的用途以证载用途使用体现最高最佳使用原则。

4、替代原则：同一个市场中类似的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可

以通过调查近期发生交易的、与估价对象有替代可能的房地产的价格和条件，通过与估价对象进行比较来确定待估房地产价格。

5、价值时点原则：估价实际上是求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。按实地查勘之日，价值时点确定为2022年7月13日。

九、估价方法：

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地勘察和调查，针对本次估价对象住宅的特点，在充分收集评估所需资料的基础上，拟采用比较法进行评估：

比较法：选取一定数量的可比实例，将他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。


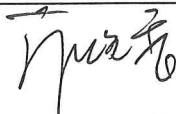
估价方法选用与否的各自理由详见技术报告估价方法的选用。

十、估价结果：

估价人员在现场查看的基础上，根据《房地产估价规范》，有关政策法规和我公司所掌握的房地产资料及长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料及本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象于价值时点2022年7月13日的房地产公开市场价值为人民币1155652元，大写人民币壹佰壹拾伍万伍仟陆佰伍拾贰元整，详见下表。

名称	用途	层次	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	出让条件下房地产 的市场价值(元)
庆元县濛洲街道山徐 新村2幢12号	住宅	1-4F	151.76	7615	1155652

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
范青花	3320110029		2022年7月19日
蔡焕香	3320060026		2022年7月19日

十二、实地查勘期：2022年7月13日

十三、估价作业日期：2022年7月13日至2022年7月19日

十四、估价报告应用有效期：本次估价自估价报告完成之日起有效期为一年，若房地产市场波动较大时，报告使用有效期应酌情缩短。

庆元县信达房地产评估有限公司

2022年7月19日

评估专用章

浙江省编号: BDC331126120209048032288

浙 (2020) 庆元县 不动产权第 0003486 号

权利人	金平源
共有情况	单独所有
坐落	庆元县濠洲街道山徐新村2幢12号
不动产单元号	331126001018GB00082F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/存量房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积 48.46 m ² /房屋建筑面积 151.76 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2068 年 10 月 31 日止
权利其他状况	宗地面积: 48.46 m ² 土地使用权面积: 48.46 m ² , 其中独用土地面积 48.46 m ² , 分摊土地面积 0 m ² 房屋结构: 混合结构

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	竣工年份
1	1-4	4	城镇住宅用地/住宅	151.76 m ²	1992