涉执房地产处置司法评估报告

**估价报告编号：**金正大估（2022）第LX3-0802号

**估价项目名称：**兰溪市兰江街道滨江路699号鸿城铂兰湾2幢801室住宅房地产司法估价

**估价委托人：**兰溪市人民法院

**房地产估价机构：**金华市正大房地产估价师事务所有限公司

**注册房地产估价师：**\*\*\*（注册证号\*\*\*）

\*\*\*（注册证号\*\*\*）

**估价报告出具日期：**2022年8月24日

致估价委托人函

金正大估（2022）第LX3-0802号

兰溪市人民法院：

受贵单位的委托[编号：（2022）浙0781执1101号]，我公司对位于兰溪市兰江街道滨江路699号鸿城铂兰湾2幢801室住宅房地产进行估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：包某某所有的位于兰溪市兰江街道滨江路699号鸿城铂兰湾2幢801室房地产，财产范围为估价对象的房屋所有权及其合法分摊的土地使用权，含室内固定装修、房屋正常使用不可分割的共用设备设施及房屋所有权人合法享用的相关权益，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋建筑面积137.51平方米，用途城镇住宅用地/成套住宅，权利性质出让/商品房；土地使用权面积38.9平方米，土地使用权类型为出让，终止日期2078年6月19日。

价值时点：2022年8月18日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象在价值时点的市场价格为人民币（大写）：**壹佰柒拾叁万元整（￥：173万元），**单价12581元/平方米。估价报告使用期限2022年8月24日至2023年8月23日。

特别提示：

1.应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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；

2.评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3.财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4.在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

金华市正大房地产估价师事务所有限公司

法定代表人：

二Ｏ二二年八月二十四日

**目 录**

第一部分 估价师声明┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄2

1. 估价假设和限制条件┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄3
2. 估价结果报告┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄5
3. 估价委托人┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄5
4. 估价机构┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄5
5. 估价目的┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄5
6. 估价对象┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄5
7. 价值时点┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄8
8. 价值类型┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄8
9. 估价依据┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄8
10. 估价原则┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄9
11. 估价方法┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄10
12. 估价结果┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄10
13. 注册房地产估价师┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄10
14. 实地查勘期┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄10
15. 估价作业期┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄10

第四部分 附件 ┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄11

附件一、估价对象位置图

附件二、估价对象实景照片

附件三、司法评估委托书复印件

附件四、房地产权属证明复印件

附件五、估价机构备案证书复印件

附件六、估价机构营业执照复印件

附件七、估价师资格证书复印件

第一部分 估价师声明

**我们郑重声明：**

1. 我们在本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，但受到本估价报告中已说明的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. 我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291--2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师于2022年8月18日进行了实地查勘，并进行记录。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师： 注册房地产估价师：

注册证号： 注册证号：

第二部分 估价假设和限制条件

**一、估价假设**

（一）一般假设

1. 注册房地产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、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设上述权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

2．注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象是安全的。

3．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。

4.估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（二）未定事项假设

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项，故本次估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的资料、估价师查档及实地踏勘，估价对象于价值时点尚有查封未解除，抵押权未注销，考虑到本次估价目的，本次评估价值的影响因素不包括估价对象被查封和原有的抵押权。故本次估价以估价对象无上述查封、抵押权为假设前提。

（四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价不存在依据不足事项，故本次估价报告无依据不足假设。

**二、估价报告使用限制**

1. 估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年整。超过估价报告使用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

2. 本估价报告结果是依据估价对象的法定用途得出的，由于房地产价格水平高低受房地产用途的影响较大，当估价对象房地产的用途发生变化时，其价格需要重新评估。

3. 本估价报告是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对用于其它方面我们不做探讨，如果改变估价目的，则估价结果应进行相应调整直至重新评估，因估价委托人使用本评估报告书不当而引起的不良后果，我公司不承担任何责任。

4. 本估价报告都盖有本公司公章，并加盖本公司骑缝章，必须完整使用方为有效，对使用未盖有公章的估价报告，以及对使用本报告中部分内容对有关方面可能造成的损失，我公司不承担任何责任。

5. 未经我公司及估价人员书面同意，不得向估价委托人、估价报告使用者和估价报告审核部门之外的任何单位或个人提供本报告的全部或部分内容，本报告亦不得用于本次估价目的之外的其他用途，未经许可不得部分或全部发表于任何公开媒体上。

第三部分 估价结果报告

**一、估价委托人**

兰溪市人民法院

住所：兰溪市横山路58号

邮编：321100

**二、房地产估价机构**

金华市正大房地产估价师事务所有限公司

法定代表人：黄婵儿

住所：浙江省金华市婺城区双溪西路243号

估价备案等级：贰级

联系电话：0579-83188077

估价备案证书编号：浙建房估证字【2017】003号

**三、估价目的**

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**四、估价对象**

1.估价对象财产范围

估价对象为包某某所有的位于兰溪市兰江街道滨江路699号鸿城铂兰湾2幢801室房地产，房屋建筑面积137.51平方米，土地使用权面积38.9平方米，财产范围为估价对象的房屋所有权及土地使用权，含室内固定装修、房屋正常使用不可分割的共用设备设施及房屋所有权人合法享用的相关权益，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2．估价对象权益状况

（1）不动产权益状况

估价对象位于兰溪市兰江街道滨江路699号鸿城铂兰湾2幢801室，不动产权证号浙（2016）兰溪市不动产权第0004755号，所有权人包某某，权利性质出让/商品房，用途城镇住宅用地/成套住宅，土地使用权面积38.9平方米，土地使用期限至2078年6月19日止，房屋总层数29层，所在层第8层，建筑面积137.51平方米，钢混结构，登记日期2016年12月9日。

（2）他项权利状况

根据《不动产权属查询结果单》记载，估价对象已抵押，不动产权证书号浙（2017）兰溪市不动产证明第0000827号，抵押方式为最高额抵押，被担保债权数额116万元，债务履行期限2017年1月19日起2021年12月13日止，抵押权利人浙江稠州商业银行股份有限公司兰溪支行。

（3）查封情况

根据《不动产权属查询结果单》记载，估价对象已被查封，查封法院为兰溪市人民法院。

2．估价对象实物状况

（1）土地实物状况

坐落：兰溪市兰江街道滨江路699号鸿城铂兰湾2幢801室。

土地使用权面积：38.9平方米。

土地使用期限：至2078年6月19日。

土地形状：较规则。

用途：城镇住宅用地。

地形地势：平坦。

土壤地基：良好。

土地开发程度：完成六通一平，水、电、供排水接入市政管网。

（2）建筑物实物状况

坐落：兰溪市兰江街道滨江路699号鸿城铂兰湾2幢801室。

建筑物结构：钢混结构。

朝向：大致南北朝向。

楼层：8/29。

建筑面积：137.51平方米。

设施设备：有电梯，水、电、消防等设施齐全。

房屋使用状况：空置。

建成时间：估价对象所在建筑物建成于2013年。

维护状况：整体维护状况良好。

户型布局：三室二厅一厨二卫户型。

室内装修：外墙面墙砖，入户为防盗门，客厅地砖地面，墙面涂料，电视背景墙，部分石膏板吊顶，餐厅地砖地面，墙面及天棚涂料，卧室木地板地面，涂料、墙砖墙面，涂料、木板天棚，厨房地砖地面，墙砖墙面，集成吊顶，带整体橱柜、吊柜，卫生间地砖地面，墙砖墙面，集成吊顶，带洗脸台、淋浴房、坐便器等卫生洁具，铝合金窗，安装有中央空调、空气能热水器、洗衣池等。

3.估价对象区位状况

位置状况:位于兰溪市兰江街道滨江路699号鸿城铂兰湾2幢801室，房屋总层数29层，所在层第8层，估价对象地处下龙街以东、滨江路以西，近兰江、中洲公园，距兰溪市政府直线距离约900米。

交通状况：区域内有丹溪大道、兰荫路、滨江路等道路，周围有21路、323路等公交线路经过，交通便捷，周边无交通管制，停车便捷度尚可。

自然环境：邻近兰江、中洲公园，周边无明显空气污染，自然环境较好。

人文环境：附近有兰溪市中医院、兰溪市妇幼保健院、溪西农贸市场等，区域内治安环境良好，人文环境一般。

基础设施：道路、供水、排水、供电、通信、数字电视等均完备，满足正常供应且综合保障率高。

公共服务设施：附近有学校、酒店、银行网点、超市等设施，公共配套设施齐全。

**五、价值时点**

2022年8月18日，此价值时点为估价对象实地查勘完成之日。

**六、价值类型**

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

（二）价值定义

市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括房屋所有权及其合法分摊的土地使用权、室内固定装修、房屋正常使用不可分割的共用设备设施及房屋所有权人合法享用的相关权益，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；税费负担方式是按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

**七、估价依据**

（一）法律法规及文件依据

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.《中华人民共和国城市规划法》；

4.《中华人民共和国资产评估法》；

5.《中华人民共和国民法典》；

6.《浙江省人民法院实施<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>细则（试行）》。

（二）估价标准依据

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/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）估价委托人提供的资料依据

1. 估价委托书；

2.房地产权属证明复印件；

3.其它相关资料。

（四）估价机构及估价师搜集的资料依据

1.估价对象照片；

2.实地查勘记录；

3.相关部门查询的权属证明；

4.当地市场调查和搜集的有关资料等。

**八、估价原则**

本公司遵循房地产估价以下原则：

1．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。

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**

本次采用比较法、收益法进行评估。

比较法是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。

收益法是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**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过测算，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点的市场价格为人民币（大写）：**壹佰柒拾叁万元整（￥：173万元），**单价12581元/平方米。

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|  |  |  | 年 月 日 |
|  |  |  | 年 月 日 |

**十二、实地查勘期**

本次估价的实地查勘期为二Ｏ二二年八月十八日

**十三、估价作业期**

二Ｏ二二年八月十七日～二Ｏ二二年八月二十四日

第五部分 附件

附件一、估价对象位置图

附件二、估价对象实景照片

附件三、司法评估委托书复印件

附件四、房地产权属证明复印件

附件五、估价机构备案证书复印件

附件六、估价机构营业执照复印件

附件七、估价师资格证书复印件