



关于刘晓敏位于常山县天马镇白马街
竹园小区 44 幢东单元 601 室
房地产司法评估报告

衢华房评字第[2022]S09001 号

衢州市华创房地产评估有限公司

衢州市西区三江东路 2 号 利时·卢森堡大楼 A 区 12 楼电话：3032407 邮编：324000

房地产司法评估报告

估价报告编号：衢华房评字第[2022]S09001号

估价项目名称：关于刘晓敏位于常山县天马镇白马街竹园小区 44

幢东单元 601 室房地产司法评估

估价委托人：常山县人民法院

房地产估价机构：衢州市华创房地产评估有限公司

注册房地产估价师：	姓名	注册号
	郑同国	3320060031
	吴建文	3320040026
	陈东东	(报告参与人)

估价报告出具日期：2022年09月09日

致估价委托人函

衢华房评字第[2022]S09001号

常山县人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师郑同国（注册号 3320060031）、吴建文（注册号 3320040026）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

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。

估价对象：位于常山县天马镇白马街竹园小区 44 幢东单元 601 室住宅（住宅建筑面积为 83.49 m²，国有出让住宅、营业用地，土地共有使用权面积为 338.52 m²，其中分摊面积为 12.26 m²）。

不动产现状：见下表

序号	现状名称	不动产现状	备注
1	土地用途	住宅、营业用地（国有建设用地）	/
2	土地使用权种类（类型）	出让	/
3	权属	刘晓敏（单独所有）	/
4	权利负担（权限信息）	有查封、有抵押	/
5	占有使用情况	无租赁，无其他使用情况	/
6	已知瑕疵	法定用途及实际用途均为住宅；无其他瑕疵	/
7	欠缴税费及其他相关费用	无其他相关欠缴税费及费用	/
8	其他实际状况	室内水、电、卫相关附属设施设备齐全；固定装修装饰较差 不动产位置与登记载明位置一致，无车库（地上、下），车位（地上、下）等附属用房。	/

财产范围：是指不动产权属证载的房屋、土地及估价对象正常使用所需要的室内固定装修、配套附属构筑物及设施设备等。不包含估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022年09月07日。

价值类型：为估价对象的房地产市场价值或公允价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表。

估价对象房地产市场价格估价结果表

人民币：元

项目名称	估价结果		
	单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	总价(万元)
竹园小区 44 幢东单元 601 室住宅价值	10187	83.49	85.0 (人民币捌拾伍万元整)

特别提示：1. 本估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。2. 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费和税金。3. 本估价结果不应作为价格实现的保证。4. 本估价报告使用期限自 2022 年 09 月 09 日起至 2023 年 09 月 08 日止。5. 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

衢州市华创房地产评估有限公司

2022年09月09日



目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
(一) 估价假设.....	6
(二) 估价报告使用限制.....	7
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
四、估价对象交易变现提示.....	14
五、估价技术报告.....	16
(一) 区位状况描述与分析.....	16
(二) 实物状况描述与分析.....	17
(三) 权益状况描述与分析.....	18
(四) 市场背景描述与分析.....	18
(五) 估价对象最高最佳利用分析.....	21
(六) 估价方法适用性分析.....	21
(七) 估价测算过程.....	23
(八) 估价结果确定.....	29
五、附件.....	30
(一) 估价委托书复印件	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(四) 估价对象权属证明复印件	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构资质证书复印件	
(七) 注册房地产估价师估价注册证书复印件	

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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。

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。

4. 注册房地产估价师对报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、浙估协【2018】66号《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 我们于二〇二二年九月七日对估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观、内部状况、使用状况及周围环境与目前维护管理状况。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行勘查的责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 参加本次估价的注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章
郑同国	3320060031	
吴建文	3320040026	

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设

1. 一般假设

（1）注册房地产估价师对估价委托人所提供的估价对象《浙江省常山县人民法院司法鉴定委托书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件等资料进行了检查，未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。

（2）注册房地产估价师对估价对象的房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用、无环境污染等影响估价对象的重大因素。

（3）估价对象在价值时点的房地产市场价值为公开、平等、自愿的交易市场，不考虑特殊买家的附加出价。

（4）估价对象在合法前提下，按其规划用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来以此用途持续使用为前提。

（5）任何有关估价对象的运作、程序符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等，不存在也不涉及任何法律纠纷及可能性争议、不受任何权利限制、可以在公开市场上合法地进行转让为前提。

2. 未定事项假设

估价对象无未定事项，所以无未定事项假设。

3. 背离事实假设

（1）不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

（2）根据《浙江省常山县人民法院司法评估委托书》【（2022）衢常法委评 50号】，不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响。

4. 不相一致假设

估价对象的实际用途与登记用途、规划用途一致，权属证明上权利人一致，估价对象的名称或地址一致，无不相一致假设。

5. 依据不足假设

估价委托人提供的相关资料能满足本次估价需要，无依据不足假设。

（二）估价报告使用限制

1. 本估价报告为委托方了解房地产市场价值提供参考依据，如果改变估价目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价。

2. 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中部分内容导致的损失不负任何责任。

3. 未经本估价机构书面同意，不得向委托人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，本估价报告亦不得用于本次估价目的之外的其他用途，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

4. 本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年，自 2022 年 09 月 09 日起至 2023 年 09 月 08 日止，若房地产市场发重大变动或超过使用期限需要重新估价。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：常山县人民法院
联系电话：0570-5015021

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：衢州市华创房地产评估有限公司
房地产估价机构住所：衢州市西区三江东路2号利时·卢森堡大楼A区12楼
法定代表人：吴慧红
估价资质等级：二级
资质证书编号：浙建房估证字[2001]028号
资质证书有效期：2021年10月27日至2024年10月26日
房地产估价机构联系人：吴建文
房地产估价机构联系电话：0570-3032407

(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格。

(四) 估价对象

1. 估价对象的财产范围

财产范围是指不动产权属证载的房屋、土地及估价对象正常使用所需要的室内固定装修、配套附属构筑物及设施设备。不包含估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》显示：估价对象位于常山县天马镇白马街竹园小区44幢东单元601室住宅（住宅建筑面积为83.49 m²，国有出让住宅、营业用地，土地共有使用权面积为338.52 m²，其中分摊面积为12.26 m²）；建筑结构为混合结构；权属人为刘晓敏，为单独所有。

估价对象所在楼幢为混合结构，总层数为6层，所在层次6层；实际用途与法定用途一致均为住宅。

权属状况摘录表

权利人	刘晓敏			
坐落	常山县天马镇白马街竹园小区 44 幢东单元 601 室			
土地状况	国有土地使用权证号	常国用(1999)字第 0079 号	地类(用途)	住宅、营业
	使用权类型	出让	终止日期	2043.11.29
	地号	66-1-(6)		
	使用权分摊面积(m ²)	12.26		
房屋状况	房屋所有权证号	常房权证房改综字第 3965 号	建筑结构	混合
	总层数	6	所在层	6
建筑面积	住宅	83.49		

3. 土地基本状况

(1) 四至：白马路以南、文峰东路以北、天马路以东、竹园路以西。土地等级属于县 I-2 级

(2) 土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权类型为出让。土地使用期限为国有建设用地使用权。

(3) 规划条件：按现状。

(4) 开发程度：于 1993 年已开发完成。

4. 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	混合结构
设施设备	水电、消防设施齐全。
装饰装修	建筑物外墙马赛克、磁砖贴面；客厅、卧室均为强化地板地面，窗为铝合金窗；厨房卫生间面砖贴面，内墙贴墙纸及墙裙。估价对象为普通装修。
建成时间及新旧程度	建成于 1993 年；根据现场踏勘，建筑物新旧程度一般
使用及维护状况	目前空置，使用正常，维护状况较差
外观	建筑物外观良好

建筑面积	估价对象住宅建筑面积为 83.49 m ²
户型	空间布局合理，使用功能完善
层高	2.8 米
楼幢位置	楼幢位置良好
朝向	建筑物坐北朝南，点状布局，估计对象朝南
总层数及层次	总层数为 6 层，估价对象位于第 6 层

室内二次装修一览表

	序号	名称	装修装潢情况说明
601 室住宅	1	厨房	防滑地砖地面，四周为墙砖贴面，配有吊柜，厨房内部水、电相关厨房配套设施设备齐全。
	2	客、餐厅	天棚为乳胶漆粉刷，四周为墙纸墙面，强化地板地面，内部灯具、开关及电路系统设施设备齐全。
	3	卫生间	防滑地砖地面，四周为墙砖贴面，天棚为集成吊顶，坐便器，镜面梳妆台，内部水、电、淋浴系统设施设备齐全。
	4	卧室	天棚为普通粉刷，四周为墙纸墙面，强化地板地面，铝合金窗，内部灯具、开关及电路系统设施设备齐全。
	5	阳台	天棚为普通粉刷，四周为墙砖贴面，铝合金窗，内部灯具、开关及电路系统设施设备齐全

5. 估价对象其他现状

序号	现状名称	不动产现状	备注
1	权利负担 (权限信息)	有查封、有抵押	/
2	占有使用情况	无租赁，无其他使用情况	/
3	已知瑕疵	法定用途及实际用途均为住宅；无其他瑕疵	/
4	欠缴税费及其他相关费用	无其他相关欠缴税费及费用	/
5	其他实际状况	室内水、电、卫相关附属设施设备齐全；固定装修装饰较差；不动产位置与登记载明位置一致，无车库（地上、下），车位（地上、下）等附属用房。	/

(五) 价值时点

价值时点为注册房地产估价师完成对估价对象实地查勘之日，即二〇二二年九

月七日。

（六）价值类型

本次估价的价值类型为估价对象的房地产市场价值或公允价值。

假定未设立法定优先受偿权下的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。

价值内涵是指估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下财产范围是包含不动产权属证载的房屋、土地及估价对象正常使用所需要的室内固定装修、配套附属构筑物及设施设备、家具家电等。不包含估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

（七）估价原则

本次估价遵循以下原则：

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：要求估价结果是在依据估价目的确定的某个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的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

（八）估价依据

1. 有关法律、法规和政策

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，第十三届全国人大三次会议审议通过，自2021年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；

(3) 《中华人民共和国城市土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

(5) 浙估协【2018】66号《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》

(6) 国家其它有关房地产评估的法律、法规和政策。

2. 相关估价国家标准和技术规范

- (1) 《房地产估价技术规范》(国家标准 GB/T50291-2015);
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(国家标准 GB/T50899-2013);

3. 估价委托人提供的有关资料

估价委托人提供的估价对象《浙江省常山县人民法院司法鉴定委托书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件等;

4. 本房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

- (1) 估价对象照片;
- (2) 实地查勘记录;
- (3) 当地市场调查和搜集的有关资料等。

(九) 估价方法

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定,常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

参与本次估价的注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后,综合考虑估价目的、价值类型、估价对象特点、市场状况等因素,选取比较法作为本次估价的基本方法。

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。

估价对象是交易性活跃的住宅房地产,由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例,故选用比较法。

(十) 估价结果

根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,并运用了科学、合理的估价方法,对影响估价对象价值的各因素进行了专业分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点(二〇二二年九月七日)满足本估价报告估价假设和限制条件下的估价结果见下表:

估价对象房地产市场价格价值估价结果表

项目名称	估价结果		
	单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	总价(万元)
竹园小区 44 幢东单元 601 室住宅价值	10187	83.49	85.0 (人民币捌拾伍万元整)

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章
郑同国	3320060031	
吴建文	3320040026	

(十二) 实地查勘期

参与本次估价的注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，实地查勘期自二〇二二年九月七日起至二〇二二年九月七日止。

(十三) 估价作业期

估价作业期自二〇二二年九月七日起至二〇二二年九月九日止。

四、估价对象交易变现提示

估价对象在处置交易变现过程中需缴纳相关税费及费用，具体的相关明细如下

表：

名称	状况说明		税费标准	备注
契税	住宅（<90 平米，首次购房）		1.0%	
	住宅（90 平米及以上，首次购房）		1.5%	
	住宅（<90 平米，二套房）		1.0%	
	住宅（90 平米及以上，二套房）		2.0%	
	住宅（三套房及以上）		3.0%	
	非住宅		3.0%	
增值税 (附加)	2 年内住宅		5.6% (全额)	
	2 年外住宅		无	
	非住宅		差额 5.6%	
个人所得税	住宅		1%	
	5 年外住宅，唯一住宅		免征	
	非住宅		2%	
土地增值税	个人	非住宅	2%	
	单位：增值 额=纳税人 转让房地产 所取得的收 入-扣除项 目金额	增值额未超过扣除项目金 额 50%的部	增值额×30%	
		增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分	增值额×40%-扣除 项目×5%	
		增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分	增值额×50%-扣除 项目×15%	
		增值额超过扣除项目金额 200%的部分	增值额×60%-扣除 项目×35%	
土地出让金	①、根据相关部门公布的土地出让金标准 进行缴纳； ②、结合相关国土部门及评估机构等，通 过评估测算等方式进行差额补交；		最终要以相关部门确认为准	
企业所得税	应纳税所得额=房产转让收入额-房产原 值-合理费用		应纳税所得额× 20%	
印花税	非住宅：双向征收		0.5‰×2	
	住宅：单位双向征收，个人免征		0.5‰×2	
房产交易费	住宅 6 元/m ² ，非住宅 8 元/m ² ；每宗交易手续费超过 5000 元按 5000 元收取			
房产工本费	住宅 80 元/件，非住宅 550 元/件；共有人每增加一本证加收工 本费 10 元。（阁楼按住宅、车库按 275 元/件）			
土地登记费	住宅 33 元/件，非住宅 120 元/件			

	土地交易手续费	总价 10 万元以下（含 10 万元）	100 元/件
		总价 10 万元-20 万元（含 20 万元）	200 元/件
		总价 20 万元-50 万元（含 50 万元）	300 元/件
		总价 50 万元-100 万元（含 100 万元）	600 元/件
		总价 100 万元-500 万元（含 500 万元）	1200 元/件
		总价 500 万元-2000 万元（含 2000 万元）	2500 元/件
		总价 2000 万元以上	4000 元/件
相关费用	评估费	参考物价局的公布的相关收费标准，如浙价服（2005）06 号文件、浙价服（2011）90 号文件等	
	测绘费	参考我国财政部门 and 价格主管部门制定的各种类型公证费用收取标准及各省级物价部门可在规定的收费范围内制定具体收费标准	
	公证费	参考我国财政部门 and 价格主管部门制定的各种类型公证费用收取标准及各省级物价部门可在规定的收费范围内制定具体收费标准	
	相关交易手续费	如不动产在交易过程中，需委托中介机构、担保公司等相关第三方机构办理房产过户、水电过户、抵押贷款等，根据相关部门公布的收费标准及服务行规，所收取相关交易手续费。	

上述罗列的估价对象处置交易变现相关税费及费用，是参考当地相关政府部门公布所列，如处置交易变现时，价值、费率发生变化则相关税费及费用应作相应调整，以上计费标准仅供报告使用者参考。估价对象在实际交易过程中，所需缴纳的相关税费及费用，最终要以相关部门确权核算为准。

五、估价技术报告

（一）区位状况描述与分析

估价对象区位状况主要包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等状况。

1. 位置状况

位置状况表

项目	描述与分析
1. 坐落	常山县天马镇白马街竹园小区 44 幢东单元 601 室
2. 方位	位于常山县城城区，土地级别为常山县 I-2 级，四至：白马路以南、文峰东路以北、大桥路以东、竹园路以西，方位较好。
3. 与重要场所距离	距离银行、学校、菜场、公交站、社区服务站等相关重要场所的距离较近。
4. 临街（路）状况	小区主入口临白马路（一般性道路），临路状况较好。
5. 楼幢位置	估价对象所在楼幢位于小区北侧，楼幢位置良好
6. 朝向	估价对象楼幢为南北朝向；估价对象朝南，朝向好。
7. 楼层	位于楼幢总层数 6 层的第 6 层，所在层次良好。
8. 居住集聚度	区域内东苑小区、梅园小区、江滨小区等多个住宅小区，居住集聚度较高。

2. 交通状况

交通状况表

项目	描述与分析
1. 道路状况	周边有白马路、文峰东路、大桥路、竹园路等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。
2. 出入可利用交通工具	出入可利用公交车、出租车、公共自行车等；有多路公交车经过，公交班次较多，辐射范围较广，出行方便，交通便捷度高。
3. 交通管制情况	没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制。
4. 停车方便度	小区无地下停车库，有路面停车位，停车较不方便。

3. 外部配套设施状况

外部配套设施状况表

项目	描述与分析
----	-------

1. 基础设施	基础设施已达到“六通”（上水、下水、路、电、通信、燃气），基础设施完善。对估价对象价值有利。
2. 公共服务设施	区域内超市、幼儿园、银行等相关生活配套设施，可满足附近居民日常生活需要，公共服务设施完善。

4. 周围环境状况

周围环境状况表

项目	描述与分析
1. 自然环境	估价对象周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染，小区临近公园，道路清洁、环境卫生状况良好；周边无高压输变电路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所，自然环境较好。
2. 人文环境	周边居住的居民素质较高、治安环境较好，人文环境较好。
3. 景观	小区内绿化配套一般，景观一般。

5. 区位优势度

综合分析估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况，估价对象的区位整体较优，对估价对象的价值产生有利影响。

(二) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

土地实物状况表

项目	描述与分析
1. 名称	常山县天马镇白马街竹园小区 44 幢东单元 601 室
2. 四至	白马路以南、文峰东路以北、大桥路以东、竹园路以西
3. 土地使用权面积	土地使用权面积为 83.49 m ²
4. 用途	住宅（以土地使用证载为准），土地级别属市区 I-2 级用地。
5. 形状	较规则，有利于住宅小区的布局。
6. 地形	地形为平地，有利于住宅小区的建设。
7. 地势	小区整体平整，自然排水畅通，积水可能较小，有利于房地产价值的提升。
8. 地质与土壤	土壤未受过污染，地质承载力较好，稳定性较强，有利于减少建安成本投入。
9. 开发程度	1993 年已建成，已达到宗地内外“六通一平”。

2. 建筑物实物状况描述与分析

建筑物实物状况表

项目	描述与分析
----	-------

1. 名称	常山县天马镇白马街竹园小区 44 幢东单元 601 室
2. 建筑规模	估价对象住宅建筑面积为 83.49 m ²
3. 建筑结构	混合结构，结构等级较高，抗震性能较好
4. 设施设备	水、电、消防设施齐全。
5. 装饰装修	建筑物外墙马赛克、墙砖贴面；窗为铝合金窗；内墙面及天棚为普通粉刷。估价对象为普通装修。
6. 空间布局	为商业、住宅楼，一层为商业、其余各层均为住宅，垂直交通为人行楼梯，平面为套房布局，平面布局较好。
7. 建筑功能	防水、保温、隔热、通风、采光、日照均较好
8. 工程质量	未见有工程质量问题，工程质量较好
9. 外观	建筑物外观一般
10. 新旧程度	建成于 1993 年；根据现场踏勘，建筑物新旧程度一般
11. 物业服务	封闭式物业管理，物业公司管理到位，物业服务及安防管理较好
12. 使用及维护状况	估价对象使用正常，维护状况较差，保养较差，
13. 小区概况	封闭式住宅，绿化配套一般，空气质量较好，卫生状况较好
14. 特殊景观	所在楼幢小区内绿化配套一般

（三）权益状况描述与分析

估价对象权益状况表

项目	描述与分析
1. 用途	住宅。
2. 规划条件	按现状规划条件
3. 所有权	土地所有权为国家所有，房屋所有权人刘晓敏
4. 土地使用权	土地使用权人为刘晓敏
5. 共有情况	单独所有
6. 用益物权设立情况	国有建设用地使用权（出让）。
7. 担保物权设立情况	无。对估价对象价值产生有利影响。
8. 查封及抵押情况	有
9. 租赁或占用情况	空置
10. 拖欠税费情况	无。
11. 权属清晰情况	权属清晰。

（四）市场背景描述与分析

一、全国房地产市场状况

01 一季度融资政策审慎维稳, 3月多部委密集发声释放利好信号

2022年前两月, 全国房地产政策基本延续了2021年的审慎、维稳的态势。2022年1月4日, 人民银行上海总部召开2022年货币信贷工作会议, 其中在房地产方面强调继续稳妥实施房地产金融审慎管理; 要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位, 加强预期引导, 各商业银行要进一步优化信贷结构, 提升服务实体经济的能力。1月6日, 发改委发文配合做好房地产调控工作, 防止风险跨地区跨领域传导。

02 销售: 规模同比降幅逾50%, 下半年去化压力放大

2022年上半年, 中国房地产市场整体延续了去年以来的下行压力。市场信心不足、叠加部分城市疫情反复, 市场整体的供求和成交都没有明显转暖的迹象。百强房企业绩表现相对低迷, 远不及近年同期。

目前, 市场筑底、企业销售表现低迷, 短期内房地产市场未有明显改善。上半年规模房企整体目标完成情况不及预期, 年内货值供应及销售去化压力放大。随着近期政策面有所缓和、好转, 规模房企在三四季度需尽可能加紧货量供应, 同时积极配合市场和政策变化, 调整营销策略, 以提高项目去化率水平。促进销售、回款, 盘活资金、改善现金流, 进而缓解流动性压力。

表: 2022年一季度房企融资相关重要政策

时间	机构	通知 & 会议	详情
1月4日	人民银行上海总部	2022年货币信贷工作会议	继续稳妥实施房地产金融审慎管理; 要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位, 加强预期引导, 各商业银行要进一步优化信贷结构, 提升服务实体经济的能力。
1月6日	发改委	官网消息	配合做好金融安全、房地产调控等工作, 防止各类风险跨地区跨领域等市场传导, 坚决守住不发生系统性风险的底线。
1月24日	人民银行营业管理部	2022年北京地区货币信贷工作会议	把握和执行好房地产金融审慎管理制度。支持房地产企业合理融资需求, 加大住房租赁金融支持。
3月16日	国务院金融委	专题会议	关于房地产企业, 要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案, 提出向新发展模式转型的配套措施。
3月16日	银保监会	专题会议	鼓励机构稳妥有序开展并购贷款, 重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目。
3月16日	证监会	扩大会议	支持实体经济合理融资, 积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险。
3月16日	财政部	官网消息	今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件。
3月16日	人民银行	官网消息	货币政策要主动应对, 新增贷款要保持适度增长。防范化解房地产市场风险。
3月16日	外汇局	专题会议	配合有关部门促进房地产市场、平台经济健康稳定发展。

资料来源: CRIC 整理

二、衢州房地产市场状况

2022年1-5月, 固定资产投资增长11.3%, 超过全省平均增速0.4个百分点。

从“4+1”结构看，高新技术产业投资增长 86.8%，生态环保、城市更新和水利设施投资增长 22.4%，交通投资增长 13.8%，民间项目投资增长 10.4%，制造业投资增长 47.5%，比 1-4 月分别加快 0.9、0.9、4.0、9.6、3.4 个百分点。1-5 月，房地产开发投资增长 4.2%，商品房销售面积下降 64.8%。

据市房管处网站数据显示，2022 上半年（1-6 月）衢州市区共成交各类商品房 2364 套，同比下降 60%；成交面积 25.50 万方，同比下降 69%；成交金额 40.99 亿元，同比下降 72%。成交套数、面积和金额均降幅超过五成。各区域成交中，主力仍旧是市本级，占比达 66%，因而成交排行前十的楼盘中，除三个项目外，其余均为市本级项目。

2022 上半年（1-6 月）衢州市区新房住宅共成交 1680 套，同比下降 67%；成交面积 19.05 万方，同比下降 70%，成交金额 37.93 亿元，同比下降 69%。住宅成交也呈下降态势。上半年月均成交仅 394 套，单月成交峰值出现在新政出台的 6 月份，成交 621 套。而去年上半年，新房成交有两个月突破了千套大关。住宅成交排行中，前三把交椅分别落在了鹿鸣未来社区（296 套）、云之宸里（178 套）、祥生熙悦云庭（157 套）。智慧新城的项目占据了五席之多。住宅均价走势比较稳，基本在“2 万”上下徘徊。均价在高位徘徊，也与智慧新城在售项目众多有关系。智慧新城作为目前置业热门区域，房价自然也相对偏“热”。加上一些排屋类项目的销售，也在一定程度上拉高了均价。回顾最近四年上半年的成交情况，2021 上半年为成交高地，半年成交超 5000 套。今年成交量被“腰斩”，且为最近四年中的新低。

今年上半年整体低迷的成交情况，各种因素的作用下，不管是因为疫情，还是市场本身，楼市活跃度整体不足，购房者们也多以观望为主，从前几个月的成交便能看出。不过在一系列的调控之后，特别是“618”新政的强大刺激下，市场开始逐步活跃，成交量的提升也有目共睹。预计在新政的作用下，接下来的几个月应该会呈现供需两旺的局面，购房者的积极性也会进一步得到体现。同时作为开发商而言，新政利好也是积极去库存的好时机。结合银行利率的下调，“躺平”已经是过去式，售楼部人气回升也随着新政的落地而日益明显。

2022 年上半年，土地市场成交量价同比回落，溢价率指标也较 2021 年上半年出现了大幅下滑。不仅成交规模及热度仍然不及 2021 年上半年，与同属市场低位的 2021 年下半年相比，土地成交也显著下跌。但各能级之间降幅差异显著。市场热度

方面，2022年上半年土拍热度仍在低位。受制于市场下行、资金链紧张等因素的影响，2022年上半年土地市场持续低迷，企业投资同样谨慎。从拿地房企类型来看，与去年下半年保持一致，国企仍是土地市场的主力军，民企几乎隐身，地方平台公司仍旧处于“托底”态势。

自二季度以来，房地产利好政策不断，在“房住不炒”的大方针下，衢州6.18出台了相应的宽松政策，意在盘活市场与提升购房的积极性。市场预期的改善叠加集中供地城市的土拍门槛宽松。值得注意的是，尽管政策“暖风”不断，但市场目前并未出现实质性的逆转。

3. 估价对象房地产状况及未来变化趋势分析

估价对象位于常山县天马镇白马街竹园小区44幢东单元601室，目前居住范围浓厚，交通便利。周边有东苑小区、梅园小区、江滨小区、常山县人民法院、实验小学、农行、邮政银行、浙江常山农商行城关支行等。

（五）估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

1. 法律上允许。估价对象的规划用途为住宅，实际用途也作为住宅使用，满足用途合法性。

2. 技术上可能。估价对象所在建筑物从规划、设计、施工、材料等各方面都满足技术的可能性。

3. 财务上可行。估价对象所在区域住宅房地产有效需要较大，每年有较稳定的租金收入，满足财务的可行性。

4. 土地与建筑物的均衡性。房地产内部构成要素的组合达到均衡，已处于最优使用状态。

5. 房地产与周围环境的协调性。估价对象处住宅居住区，周边多为类似房地产，所以估价对象与周边环境相协调，处于最佳使用。

6. 可持续发展性。随着我县近几年来住宅用房地产价格趋势稳步上升，相信我市未来住宅房地产可持续发展。

综合上述，估价对象为住宅用房，一直正常使用，其土地的利用、房屋及设施设备、装修一直保持良好的使用状态；因此，估价对象现有状况已经达到最高最佳使用。

（六）估价方法适用性分析

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，常用的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

参与本次估价的注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，综合考虑估价目的、价值类型、估价对象特点、市场状况等因素，选取比较法作为本次估价的基本方法。

1. 不选用的估价方法及理由

(1) 不选用成本法的理由

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用时的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能充分反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

(2) 不选用假设开发法的理由

假设开发法是将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

(3) 不选用收益法的理由

收益法，是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

注册估价师对估价对象进行了实地勘看和对临近地区调查，估价对象为成熟的居住小区多用于自住，周边类似房地产也有出租，但租金报酬偏低，通过试算收益价格不能真实、客观反映估价对象市场价值，故本次估价不采用收益法估价。

2. 选用的估价方法及理由

选用比较法的理由：

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。

估价对象是交易性活跃的住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

3. 估价技术路线

- (1) 搜集买卖交易实例；
- (2) 选取 3 个可比实例；
- (3) 对可比实例的实际成交价格进行适当处理；
- (4) 求取比较价值（单价）。
- (5) 根据评估单价及建筑面积，求取估价对象的市场价值。

(七) 估价测算过程

1. 比较法测算过程

(1) 选取可比实例

通过调查、比较、分析，选取了三个可比实例(三个可比实例具体情况见因素比照表)。

(2) 建立比较基础

1) 统一财产范围：主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产。三个可比实例与估价对象无债权债务，所以财产范围已统一。

2) 统一付款方式：可比实例均为按揭付款与估价对象付款方式一致。

3) 统一融资条件：可比实例与估价对象为按揭，融资条件统一。

4) 统一税费负担：是将成交价格调整为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。正常负担下的价格=卖方实收金额/（1-应由卖方缴纳的税费比率）=买方实付金额/（1+应由买方缴纳的税费比率）；本次所选用的可比实例均买卖双方各自承担各自应缴纳税费比例，则不进行调整。可比实例与估价对象房地产税费负担一致，已统一。

5) 统一计价单位：计价单位均为人民币，计算面积均为建筑面积；计价统一。

(3) 可比实例与估价对象因素比较分析

各可比实例分别与估价对象进行比较，得出下表中的“比较结果”。

可比实例比估价对象好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、略好；可比实例比估价对象差的，“比较结果”中依程度不同表述为：差、较差、略差；可比实例与估价对象相同或相当的，“比较结果”中表述为：相似。

可比实例与估价对象各因素比照表

项目		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
坐落	/	竹园小区 44-东-601	石崆小区 22-2-301	竹园小区 44-7-201	东苑小区 21-中-202
价格内涵	单位价格	/	11675	11055	10704

	单位	元/m ²	元/m ²	元/m ²	元/m ²
	付款方式	/	按揭	按揭	按揭
交易情况	交易情况	正常	正常	正常	正常
	类型	商品房	商品房	商品房	商品房
市场状况	交易日期	价值时点	2022. 1. 29	2022. 2. 12	2022. 03. 18
区位状况说明比较	楼幢位置	位于小区北侧，楼幢位置良好	位于小区中间，楼幢位置良好较优于估价对象	位于小区北侧，楼幢位置良好较估价对象相当	位于小区中间，楼幢位置良好较优于估价对象
	层次/总层数	6/6层	3/19层，较优于估价对象	2/6层，较优于估价对象	2/5层，较优于估价对象
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	居住集聚度	居住集聚度较高	居住集聚度较高	居住集聚度较高	居住集聚度较高
	交通状况	周边有白马路、文峰东路、竹园路等城市交通主干道，路网密集，交通通达度高。	周边有石崆路、人民路等城市交通主干道，路网密集，交通通达度较高。交通便捷较劣于估价对象。	周边有白马路、文峰东路、竹园路等城市交通主干道，路网密集，交通通达度高。交通便捷较估价对象相当。	周边有文峰东路、朝阳路等城市交通主干道，路网密集，交通通达度高。交通便捷较劣于估价对象。
	外部设施配套状况	周边有银行、学校、商场等，各项配套设施完善。	周边有银行、学校、商场等，各项配套设施完善与估价对象相同。	周边有银行、学校、商场等，各项配套设施完善与估价对象相同。	周边有银行、学校、商场等，各项配套设施完善与估价对象相同。
	周围环境状况	周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染，周围环境状况较好。	周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染，周围环境状况较好与估价对象相当	周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染，周围环境状况较好与估价对象相当	周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染，周围环境状况较好与估价对象相当
实物状况说明比较	建筑面积(m ²)	83.49	117.51	102.75	117.97
	建筑结构	混合	钢混	混合	混合
	设施设备	水、电、消防设施齐全	水、电、消防设施齐全	水、电、消防设施齐全	水、电、消防设施齐全

	装饰装修	装修较差	毛坯,较劣于估价对象	装修较好,较优于估价对象	装修较好,较优于估价对象
	外观	建筑物外观一般	建筑物外观好,较优于估价对象	建筑物外观一般,与估价对象相当	建筑物外观较好,较优于估价对象
	新旧程度	建成于1993年;新旧程度较好。	建成于2016年;新旧程度较优于估价对象	建成于1993年;新旧程度与估价对象相当	建成于2007年;新旧程度较优于估价对象
	小区档次	普通住宅	高档住宅	普通住宅	普通住宅
	小区环境景观	小区内绿化配套一般,空气质量较好,卫生状况较好	小区内绿化配套良好,空气质量良好,卫生状况良好,较优于估价对象	小区内绿化配套一般,空气质量良好,卫生状况良好,较估价对象相当	小区内绿化配套一般,空气质量良好,卫生状况良好,较估价对象相当
	小区配套设施	配套设施齐全	配套设施齐全,较估价对象相当。	配套设施齐全,较估价对象相当。	配套设施齐全,较估价对象相当。
	物业服务	封闭式物业管理,物业公司管理到位,物业服务及安防管理较好。	封闭式物业管理,物业公司管理到位,物业服务及安防管理较好。	封闭式物业管理,物业公司管理到位,物业服务及安防管理较好。	封闭式物业管理,物业公司管理到位,物业服务及安防管理较好。
	特殊景观	一般小区绿化景观	一般小区绿化景观	一般小区绿化景观	一般小区绿化景观
权益状况	规划条件	按现状规划	按现状规划,较估价对象相当。	按现状规划,较估价对象相当。	按现状规划,较估价对象相当。
	限制权利情况	无	无,较估价对象相当。	无,较估价对象相当。	无,较估价对象相当。
	使用权类型	出让	出让,较估价对象相当。	出让,较估价对象相当。	出让,较估价对象相当。

(4) 各种因素的修正或调整

1) 交易情况修正

三个可比实例均属正常交易,所不必进行修正,交易情况修正系数均为100/100。

2) 市场状况调整

由于缺少权威部门公布的房地产价格指数，根据注册房地产估价师的市场调查，估价对象价值时点与三个可比实例交易时间相近，且所在区域的同类房地产价格平稳；所以三个可比实例不必进行市场状况修正，三个可比实例市场状况调整系数均为：100/100。

3) 区位、实物及权益状况调整

以估价对象条件为基准 100，各可比实例分别与估价对象的区位、实物及权益状况中的每个子项因素进行比较，比估价对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似或相同的为“0”，得出各状况的调整系数。

(5) 公式选用和计算过程

由于估价对象为常见且单一的房地产，有较多与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以估价对象状况为基准，将各可比实例状况与估价对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便捷准确，所以选择直接比较调整路径。

比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

测算过程见下表：

各种因素调整系数表

项目		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
坐落	/	竹园小区44-东-601	石岭小区22-2-301	竹园小区44-7-201	东苑小区21-中-202
价格内涵	单位价格	/	11675	11055	10704
	单位	100	100	100	100
	付款方式	/	100	100	100
交易情况	交易情况	100	100	100	100
	类型	100	100	100	100
市场状况	交易日期	100	100	100	100
区位状况说明比较	楼幢位置	100	100	100	100
	所在层次/总层数	100	104	102	102
	朝向	100	100	100	100
	居住集聚度	100	100	100	100
	交通状况	100	98	100	96
	外部设施配套状况	100	100	100	100
	周围环境状况	100	102	100	102
实物状况说明比较	建筑面积(m ²)	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	98	102	102
	外观	100	104	100	102
	新旧程度	100	104	100	102
	小区档次	100	102	100	101
	小区环境景观	100	102	100	101
	小区配套设施	100	100	100	100
	物业服务	100	102	100	100
	特殊景观	100	100	100	100
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	限制权利情况	100	100	100	100
	使用权类型	100	100	100	100
比较单价计算表					
项 目	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
建立比较基础后的成交单价(元/m ²)	/	11675	11055	10704	
价格内涵修正系数	100	100	100	100	
交易情况修正系数	100	100	100	100	
市场状况调整系数	100	100	100	100	
区位状况调整系数	100	104	102	100	
实物状况调整系数	100	112	102	108	
权益状况调整系数	100	100	100	100	
比准单价(元/m ²)	/	10023	10626	9911	
估价对象比准单价(元/m ²)	取简单算术平均值	10187			

(6).综合上述比较法测算过程,经过估价人员对估价目的、估价对象状况等因素综合分析,确定估价对象评估单价为10187元/m²

估价对象住宅市场价值=建筑面积×单价=83.49 m²×10187元/m²=850512元
(取整为850000元)

(八) 估价结果确定

根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,并运用了科学、合理的估价方法,对影响估价对象价值的各因素进行了专业分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点(二〇二二年九月七日)满足本估价报告估价假设和限制条件下的市场价值为850000元,大写人民币捌拾伍万元整。

五、附件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师估价注册证书复印件