



房地产司法评估报告

估价项目名称：吴小松、叶西余共同共有的坐落在庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢106铺；1幢418室、420室、422室；1幢424室（含地下车库壹间）的房地产市场价值估价项目

估价委托人：丽水市莲都区人民法院

房地产估价机构：丽水市恒基房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王钢华（注册号：3320060027）

陈巧伟（注册号：3320170119）

估价报告出具日期：2022年06月02日

估价报告编号：丽恒基（司）估字【2022】第017号

第一部分 致估价委托人函

丽水市莲都区人民法院：

本公司接受贵方的委托，已组织专业估价人员对吴小松、叶西余共同共有的坐落在庆元县濠洲街道金诚佳苑 1 幢 106 铺；1 幢 418 室、420 室、422 室；1 幢 424 室（含地下车库壹间）的房地产进行了估价。

一、估价对象：系指吴小松、叶西余共同共有的坐落在庆元县濠洲街道金诚佳苑 1 幢 106 铺；1 幢 418 室、420 室、422 室；1 幢 424 室（含地下车库壹间）的房地产，包括房屋总建筑面积 236.88 m²、土地使用权总面积 28.88 m²、地下车库壹间（编号：B-66，面积为 38.38 m²）以及与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施。

二、估价目的：为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、价值时点：2022 年 05 月 26 日（实地查勘之日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：经过实地查看和市场调查，遵照中华人民共和国《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、合法原则，分别选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象（房屋总建筑面积 236.88 m²、土地使用权总面积 28.88 m²、地下车库壹间）在价值时点，并满足全部假设和限制条件下的市场价值为：大写人民币贰佰陆拾玖万元整（¥2690000）。估价结果明细如下：

估价对象		面积(m ²)	评估总价 (取整至万元)	按房屋建筑面积折 算单价(元/m ²)
估价对象 1	濠洲街道金诚佳苑 1 幢 106 铺	61.27	103	16810.84
估价对象 2	濠洲街道金诚佳苑 1 幢 418 室、420 室、422 室	116.46	94	8071.44
估价对象 3	濠洲街道金诚佳苑 1 幢 424 室	59.15	47	7945.90
	濠洲街道金诚佳苑 1 幢 424 室的附属地下车库	/	25	/
合计		236.88	269	/



七、特别提示：

（一）本估价报告应用的有效期为报告出具之日起壹年，即自 2022 年 06 月 02 日起至 2023 年 06 月 01 日止。

（二）至价值时点估价对象室内已装修，具体见报告正文及照片，但最终装修情况以报告使用人及竞拍人实地看样时的状况为准。

（三）报告使用人在使用本报告前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

（四）估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处置方式对变现价值的影响。按照相关规定及当地法院通行方式，起拍价、保留价由估价委托人集体决策确定。

（五）当事人或其他利害关系人对估价结果有异议，可在收到评估报告之日起 5 日内通过丽水市莲都区人民法院向我公司书面提出。

特此函告

丽水市恒基房地产评估有限公司

法定代表人：王钢华

二〇二二年六月二日



目 录

第二部分 注册房地产估价师声明	- 1 -
第三部分 估价的假设和限制条件	- 2 -
第四部分 估价结果报告	- 4 -
一、估价委托人	- 4 -
二、房地产估价机构	- 4 -
三、估价目的	- 4 -
四、估价对象	- 4 -
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	- 10 -
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、估价作业期	- 12 -
附件	
一、《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》[（2022）浙 1102 执 1600 号]	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象照片	
四、《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《庆元县不动产登记查询证明》、《协助司法查（解）封受理告知书》复印件	
五、《估价机构营业执照》复印件	
六、《估价机备案证书》复印件	
七、《估价师注册证书》复印件	

第二部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师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。

二、本估价报告中的分析、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。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有利害关系或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师陈巧伟于 2022 年 05 月 26 日对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、因专业能力胜任，没有人对本估价报告提供专业帮助。

七、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王钢华	3320060027		2022 年 06 月 02 日
陈巧伟	3320170119		2022 年 06 月 02 日

第三部分 估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1、估价委托人对其所提供的申报资料及相关资料、各种数据的真实性、可靠性负责，不隐瞒或者提供虚假情况和资料。本次估价委托人提供了《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》、《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《庆元县不动产登记查询证明》、《协助司法查（解）封受理告知书》等复印件资料，我们未向有关部门进行核实，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、依据《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《庆元县不动产登记查询证明》等资料，估价对象房屋用途分别为商业和住宅，土地用途分别为商业用地和城镇住宅用地。本次估价以估价对象保持该用途、继续使用，并能够产生最高最佳效益，且在未来得以持续为估价前提。

3、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、本报告所指市场价值是估价对象房地产于价值时点在市场上出售并按以下条件可取得的合理价值：

(1) 适当营销：估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

(2) 熟悉情况：买卖双方都了解估价对象并熟悉市场行情，而不是盲目地购买和出售。

(3) 谨慎行事：买卖双方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

(4) 不受强迫：市场为公开公平的市场，买卖双方都是出于自发需要进行交易，而非急于或被迫购买和出售。

(5) 公平交易：买卖双方都是出于自己利益的需要进行交易的，不是关联交易。

5、估价人员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，假定估价对象是安全的。

6、本估价报告中的估价结果已包含估价对象及其相应使用范围内的国有土地使用权，也已考虑与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施的价值因素并做一个整体来考虑，按建筑面积予以计价。

7、本次评估结果含固定装修价值和生产配套设备价值，但不包含可以移动的家电和家具等。

8、本估价报告中的估价结果不包含估价对象交易中应缴纳的各项税费，也未扣除法院拍卖时产生的拍卖费、评估费、诉讼费等相关费用。

9、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，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

（二）未定事项假设

本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

至价值时点，估价对象已设有抵押权和受司法限制。本报告假设估价对象未发生抵押、查封等行为，且未考虑估价对象可能存在的其他债权或债务等对其房地产价值的影响，即本报告所评估的估价结果是估价对象权属完整状态下的市场价值。

（四）不相一致假设

本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、本估价报告使用的限制条件

1、估价报告以有效期内估价对象的质量、用途不发生变化为前提，如遇国家政策、经济环境及其他不可抗力等因素对估价对象产生明显影响时，本估价结果需作调整。

2、本次估价目的是为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据，超出此范围无效，本评估机构不负法律责任。

3、本房地产估价结果报告及其相关的房地产估价技术报告中的内容及估价价值等事宜，由丽水市恒基房地产评估有限公司负责解释。未经丽水市恒基房地产评估有限公司同意，不得向估价委托人和按规定报送的有关部门外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

4、本评估报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，在报告中计算的数据均取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

5、本估价报告应用的有效期为报告出具之日起壹年，即自 2022 年 06 月 02 日起至 2023 年 06 月 01 日止，若在此期间房地产市场发生较大波动，则估价结果应重新进行确定。

6、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人，根据有关规定“估价技术报告”由估价机构存档和机构管理部门审查使用。

第四部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：丽水市莲都区人民法院
单位住所：丽水市莲都区括苍路 123 号
联系人：蓝小林
电话号码：0578-2618197

二、房地产估价机构

估价机构名称：丽水市恒基房地产评估有限公司
估价机构住所：浙江丽水市莲都区大洋路 2-6 号第 7 层
法定代表人：王钢华
估价资质等级：一级
备案证书编号：浙建房估证字[2009]011 号
联系电话：0578-2110128

三、估价目的

根据丽水市莲都区人民法院 2022 年 05 月 23 日出具的《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》[(2022)浙 1102 执 1600 号]，因案件的需要，需要对委估房地产进行评估。

故本次估价目的是为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象的界定

估价对象为吴小松、叶西余共同共有的坐落在庆元县濠洲街道金诚佳苑 1 幢 106 铺；1 幢 418 室、420 室、422 室；1 幢 424 室（含地下车库壹间）的房地产，估价范围包括估价对象的房屋所有权（建筑面积 236.88 m²）和土地使用权（使用权面积 28.88 m²）、地下车库壹间（编号：B-66，面积为 38.38 m²），以及与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

（二）估价对象权益状况

1、估价对象权益状况

根据《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《庆元县不动产登记查询证明》、《协助司法查（解）封受理告知书》登记内容，估价对象权益状况详见下表：

（1）估价对象 1：庆元县濠洲街道金诚佳苑 1 幢 106 铺

① 土地权属状况的说明：

土地使用权证号	庆元国用（2016）第 0024 号		
土地使用权人	吴小松、叶西余		
坐落	濠洲街道金诚佳苑 1 幢 106 铺		
地号	331126001013GB00361	地类（用途）	商服用地
使用权类型	出让	终止日期	2045年11月17日
使用权面积(m ²)	7.47	其中	独用面积 (m ²)
			分摊面积 (m ²)
记事	/		

②房屋权属状况的说明:

房屋所有权人	吴小松、叶西余		
房屋坐落	庆元县濠洲街道金诚佳苑 1 幢 106 铺		
共有情况	共同共有	房产证号	庆房权证庆元县字第 20160002 号 庆房权证庆元县字第 20160003 号
房屋性质	/	房屋结构	钢混
规划用途	商业用房	房屋层数	1/8F
建筑面积 (m ²)	61.27	建成年份	/
附 记	/		

(2) 估价对象 2: 庆元县濠洲街道金诚佳苑 1 幢 418 室、420 室、422 室

① 土地权属状况的说明:

土地使用权证号	庆元国用（2016）第 0026 号		
土地使用权人	吴小松、叶西余		
坐落	濠洲街道金诚佳苑 1 幢 418 室、420 室、422 室		
地号	331126001013GB00361	地类（用途）	城镇住宅用地
使用权类型	出让	终止日期	2075年11月17日
使用权面积(m ²)	14.2	其中	独用面积 (m ²)
			分摊面积 (m ²)
记事	/		

②房屋权属状况的说明:

房屋所有权人	吴小松、叶西余		
房屋坐落	庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢418室、420室、422室		
共有情况	共同共有	房产证号	庆房权证庆元县字第20160008号 庆房权证庆元县字第20160007号
房屋性质	/	房屋结构	钢混
规划用途	住宅	房屋层数	4/8F
建筑面积(m ²)	116.46	建成年份	/
附 记	/		

(3) 估价对象3: 庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢424室

① 土地权属状况的说明:

土地使用权证号	庆元国用(2016)第0025号		
土地使用权人	吴小松、叶西余		
坐 落	濠洲街道金诚佳苑1幢424室		
地 号	331126001013GB00361	地类(用途)	城镇住宅用地
使用权类型	出让	终止日期	2075年11月17日
使用权面积(m ²)	7.21	其中	独用面积(m ²)
			分摊面积(m ²)
记 事	/		

② 房屋权属状况的说明:

房屋所有权人	吴小松、叶西余		
房屋坐落	庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢424室		
共有情况	共同共有	房产证号	庆房权证庆元县字第20160004号 庆房权证庆元县字第20160005号
房屋性质	/	房屋结构	钢混
规划用途	住宅	房屋层数	4/8F
建筑面积(m ²)	59.15	建成年份	/
附 记	地下车库B-66建筑面积为38.38平方米。		

2、他项权利状况

《协助司法查(解)封受理告知书》(编号:20220428-0003629)所载内容,估价对象

设立有抵押权，抵押权人：浙江民泰商业银行股份有限公司丽水分行，债权数额：330 万元，抵押期限：2019 年 4 月 1 日至 2023 年 4 月 1 日；估价对象已被丽水市莲都区人民法院查封，查封期限 2022 年 04 月 28 日至 2025 年 04 月 27 日。

根据以上内容，至价值时点，估价对象设立有抵押权并已查封，但本次估价目的是为确定涉案房地产的市场价值提供参考依据，故本次评估不考虑估价对象的抵押登记状况以及是否查封对其价值的影响。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况

（1）名称：吴小松、叶西余共同共有的坐落在庆元县濠洲街道金诚佳苑 1 幢 106 铺；1 幢 418 室、420 室、422 室；1 幢 424 室的土地使用权。

（2）四至：小区用地东至龙洲西路，南至濠洲街，西至横城南路，北至区间路，房屋四周墙体砌筑有自墙或共墙维护。

（3）规模（面积）：分摊土地面积为 28.88 m²。

（4）地类（用途）：商服用地；城镇住宅用地。

（5）权利性质：出让。

（6）土地使用年限：国有建设用地使用权商服用地为 2045 年 11 月 17 日止；城镇住宅用地为 2075 年 11 月 17 日止。

（7）形状：较规则多边形。

（8）地形地势：地形较平坦，地势平缓，与周边宗地及道路略有高差。

（9）土壤：宗地所在处原为待开发建设用地，土壤没有受过污染。

（10）地基（地质）：地质坚实，地下水位一般。

（11）基础设施：宗地红线内外已达“五通”（通路、供水、排水、通电、通信）。

（12）土地平整：宗地红线内场地已平整，地上已建有多幢住房及围墙、道路等附属工程，余地基本已硬化、绿化。

2、建筑物实物状况

（1）名称：吴小松、叶西余共同共有的坐落在庆元县濠洲街道金诚佳苑 1 幢 106 铺；1 幢 418 室、420 室、422 室；1 幢 424 室（含地下车库壹间）的商业用房和住宅用房。

（2）规模（面积）：本户总建筑面积 236.88 m²。

（3）建筑基本情况：

估价对象所在建筑物为总层数 8 层的钢混结构综合用房，设有步梯和电梯，主体朝向为东西朝向，外墙面为喷漆及花岗岩贴面。

估价对象 1（庆元县濠洲街道金诚佳苑 1 幢 106 铺）位于该建筑物的第一层中部，主朝

向朝西，法定用途为商业用房，室内较好装修（入户门为铝合金玻璃门，抛光砖地面，内墙墙砖贴面，造型吊顶，内设男女公共卫生间，设施齐全）净层高约 4.4 米，现为金城大酒店大堂及辅助用房使用。

估价对象 2（庆元县濠洲街道金诚佳苑 1 幢 418 室、420 室、422 室）位于该建筑物的第四层中部，主朝向朝东，法定用途为住宅，建筑类型属单身公寓，室内普通装修（入户门为防盗门，内门为木门，抛光砖地面，内墙乳胶漆，天棚乳胶漆及吊顶，卫生间设施齐全）净层高约 2.85 米，现空置。

估价对象 3（庆元县濠洲街道金诚佳苑 1 幢 424 室）位于该建筑物的第四层中部，主朝向朝东，法定用途为住宅，建筑类型属单身公寓，室内普通装修（入户门为防盗门，内门为木门，抛光砖地面，内墙乳胶漆，天棚乳胶漆及吊顶，卫生间设施齐全）净层高约 2.85 米，现空置。

（4）维护状况及完损程度：实地查勘未发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护良好，建筑物结构、公共设备等齐全完好，管道畅通，依据《房屋完损等级评定标准》为完好房。

（四）估价对象区位状况

1、位置状况

（1）区域位置：庆元县，位于浙江省西南部，东经 118° 50′ -119° 30′，北纬 27° 25′ -27° 51′。北与本省龙泉、景宁畲族自治县接壤，东、西、南各与福建省寿宁、松溪、政和三县交界。县城松源镇距离丽水市约 233 千米，距离杭州市约 532 千米。全县南北长约 49 千米，东西宽约 67 千米，总面积约为 1898 平方千米。庆元县松源街道地处庆元县城主城区，是全县政治、经济和文化中心。辖区面积 122.98 平方公里，辖 28 个行政村、4 个社区，估价对象坐落在庆元县濠洲街道金诚佳苑 1 幢，作为商业及住宅房地产，其位置条件较好。

（2）坐落：估价对象坐落在庆元县濠洲街道金诚佳苑 1 幢，临横城南路。

（3）方位：估价对象所在位置位于庆元县城城中区块，属庆元县濠洲街道。

（4）距离：距庆元县政府约 1 公里，距庆元客运站约 1.3 公里，距市民广场约 150 米，距温州机场约 309 公里，距义乌机场约 357 公里，距杭州萧山国际机场约 428 公里。

（5）朝向：房屋主体朝东，估价对象位于所在楼幢中部。

（6）楼层：建筑总层数八层，估价对象位于第一层和第四层。

2、交通状况

（1）道路状况：附近的主、次干道主要有濠洲街、横城南路、石龙街、龙洲西路等。

（2）出入可利用交通工具：估价对象 500 米范围内设有 1 路、2 路、8 路、7 路、6 路等多个公交站台，人员出入以公交车、自驾车、电动自行车等交通工具为主。

(3) 交通管制情况：目前周边道路多为双向通行道路、无交通管制。

(4) 停车方便度：地面有少量公共停车位。

3、环境状况

(1) 自然环境：气候属亚热带季风区，温暖湿润，四季分明，年平均气温 17.4℃，降水量 1760 毫米，无霜期 245 天。总的特点是冬无严寒，夏无酷暑。就局部而言，东、北部气温较之西南部和中部低，无霜期短，昼夜温差大。这一气候，最宜于香菇等菌类生长。

(2) 人文环境：估价对象所在区域主要为住宅小区，周边多为本地居民。

(3) 景观：视线可及范围内无特殊大型景观，周边主要以零星绿化景观为主。

4、外部配套设施

(1) 基础设施：区域内土地具备“五通一平”条件，“五通”指通路、通电、供水、排水、通信，“一平”指红线内场地平整。

(2) 公共服务设施：区域内餐饮、金融、医疗、教育、商业娱乐等公共服务设施较齐全。

五、价值时点

估价委托人未对价值时点提出特别要求，经估价人员与案件经办人协商，确定本次估价价值时点为实地查勘之日，即 2022 年 05 月 26 日。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值：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、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策

- 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、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国拍卖法》；
- 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、《城市房地产转让管理规定》；
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 9、《司法鉴定程序通则》；
- 10、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

- 11、《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》；
- 12、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》；
- 13、《关于修订〈浙江省房地产司法评估指导意见（试行）〉的通知》。

（二）本次估价采用的国家技术规范、标准、规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《关于印发〈浙江省房地产司法估价技术指引（试行）〉的通知》。

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》〔（2022）浙1102执1600号〕；
- 2、《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《庆元县不动产登记查询证明》、《协助司法查（解）封受理告知书》等复印件。

（四）其他依据

- 1、注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；
- 2、庆元县房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- 3、庆元县城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料等。

八、估价原则

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、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

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。

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。

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。

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。

九、估价方法

依照国家行业标准《房地产估价规范》，通常的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于估价对象的同类房地产有较多交易的房地产估价；收益法适用

于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的房地产估价；假设开发法适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产估价；成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产估价，当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

根据委托人提供的资料及评估人员实地勘查、市场调查和向房地产管理部门了解的政策、规划等有关资料，在遵循估价原则的基础上，深入细致地分析了该物业的特点和实际状况，决定选用比较法和收益法作为本次估价方法。

比较法是指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。

收益法是指预测估价对象未来收益，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

经过实地查看和市场调查，遵照中华人民共和国《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、合法原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象(房屋总建筑面积 236.88 m²、土地使用权总面积 28.88 m²、地下车库壹间)在价值时点，并满足全部假设和限制条件下的市场价值为：大写人民币贰佰陆拾玖万元整（¥2690000）。估价结果明细如下：

估价对象		面积(m ²)	评估总价 (取整至万元)	按房屋建筑面积折 算单价(元/m ²)
估价对象 1	濠洲街道金诚佳苑 1 幢 106 铺	61.27	103	16810.84
估价对象 2	濠洲街道金诚佳苑 1 幢 418 室、420 室、422 室	116.46	94	8071.44
估价对象 3	濠洲街道金诚佳苑 1 幢 424 室	59.15	47	7945.90
	濠洲街道金诚佳苑 1 幢 424 室的附属地下车库	/	25	/
合计		236.88	269	/



十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
王钢华	3320060027		2022 年 06 月 02 日
陈巧伟	3320170119		2022 年 06 月 02 日

十二、实地查勘期

自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止：2022 年 05 月 26 日。

十三、估价作业期

自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止：2022 年 05 月 23 日至 2022 年 06 月 02 日。

丽水市恒基房地产评估有限公司

二〇二二年六月二日

第五部分 估价技术报告

(仅供内部审查使用, 不对外提供)

附 件

- 一、《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》[(2022) 浙 1102 执 1600 号]
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象照片
- 四、《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《庆元县不动产登记查询证明》、《协助司法查(解)封受理告知书》复印件
- 五、《估价机构营业执照》复印件
- 六、《估价机备案证书》复印件
- 七、《估价师注册证书》复印件

丽水市莲都区人民法院

司法评估委托书

(2022)浙1102执1600号

丽水市恒基房地产评估有限公司：

我院执行的申请执行人丽水市冬梅建材配送中心与被执行人浙江尚善工贸有限公司、叶西余、姚安生买卖合同纠纷一案，经本院电脑摇号选定，委托贵机构对被执行人叶西余所有的庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢106铺、418室、420室、422室、424室不动产价值进行评估。现将评估委托书和相关材料移交给你单位，请根据《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）》的规定进行司法评估。本次评估请在10个工作日内完成，因特殊情况不能如期完成评估工作的，应书面向本院报告。评估完毕后，请将评估文书（一式四份）、评估文书正式盖章PDF电子版、简版PDF电子版与相关材料一并移交我院。

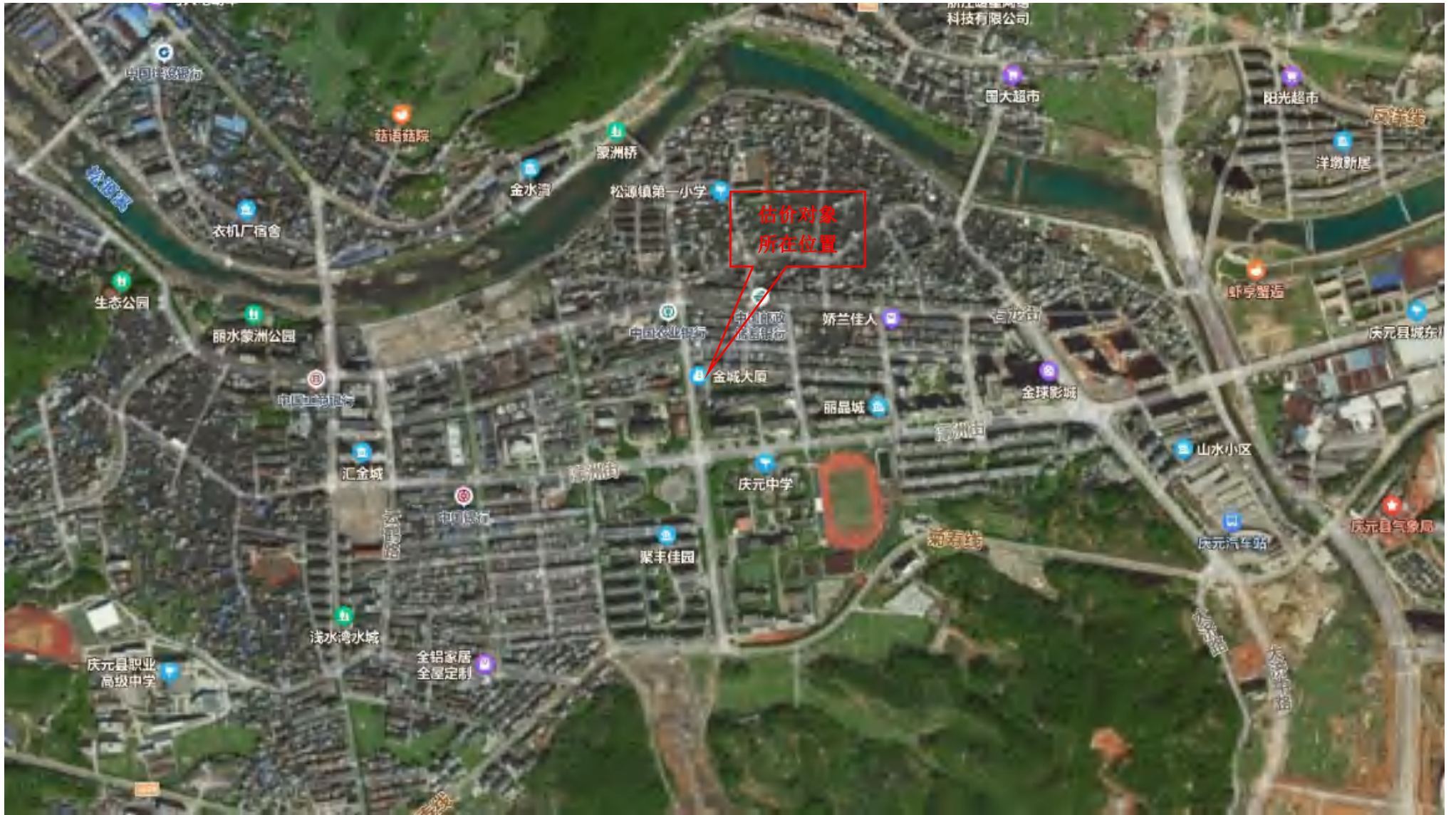


本院联系人：蓝小林

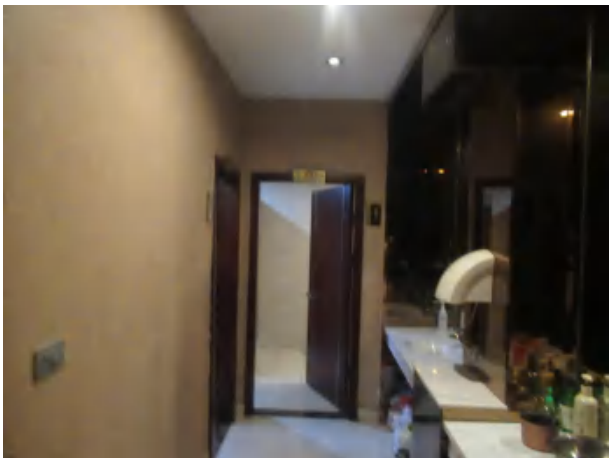
联系电话：0578-2618197

邮箱：443641006@qq.com

附：相关材料一份



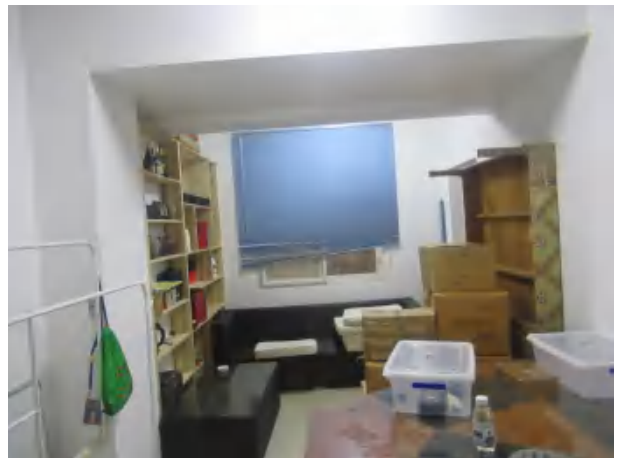
估价对象位置示意图



以上为吴小松、叶西余共同共有的坐落在庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢106铺的房地产相关照片，丽水市恒基房地产评估有限公司拍摄（一）。



以上为吴小松、叶西余共同共有的坐落在庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢418室、420室、422室的房地产相关照片，丽水市恒基房地产评估有限公司拍摄（二）



以上为吴小松、叶西余共同共有的坐落在庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢424室的房地产相关照片，丽水市恒基房地产评估有限公司拍摄（三）

庆 房权证 庆元县字第 20160002 号

房屋所有权人	吴小松		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	庆元县濂洲街道金诚佳苑1幢106辅		
登记时间	2016-01-05		
房屋性质			
规划用途	商业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积
	8	61.27	其他
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记
业务编号:6861
房屋编号:38515
共有权人 叶西余 共有 吴小松 共有
房屋所有权证号 庆房权证庆元县字第201600003号 庆房权证庆元县字第201600002号
共有份额 共同 共同



庆 房权证 庆元县字第 20160003 号

房屋所有权人	叶西余		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	庆元县濂洲街道金城佳苑1幢106辅		
登记时间	2016-01-05		
房屋性质			
规划用途	商业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	8	61.27	其他
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

业务编号: 6861	附 记
房屋编号: 38515	
共有权人 叶西余 共有 吴小松 共有	房屋所有权证号 庆房权证庆元县字第20160003号 庆房权证庆元县字第201600002号
	共有份额 共同 共同



00013

房产分户图

丘号		结构	钢混	套内面积, m ²	59.670
幢号		层数	8	分摊面积, m ²	1.604
户号	106铺	层次	4层	产权面积, m ²	61.27
座落	庆元县 <u>濠州街道</u> 金诚佳苑1号商住楼				



庆元县诚信房地测绘队

1:400

2010年2月5日

庆元县房地测绘队 151-008-00142 010-00000001.JPG


浙江证监局 3311261201500148912

庆元 国用 (2016) 第 0024 号

土地使用权人	叶西余 吴小松		
座落	漂洲街道金城佳苑1幢106室		
地号	33112600101306 00361	图号	407.50.056.75-
地类(用途)	商服用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2045年11月17日
使用权面积	7.47 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	7.47 M ²

记 事

叶西余与吴小松共同共有。



附 图 粘 贴 线

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

证书监制机关



登记机关



中国印花税率



庆元县

2016 年 11 月 6 日



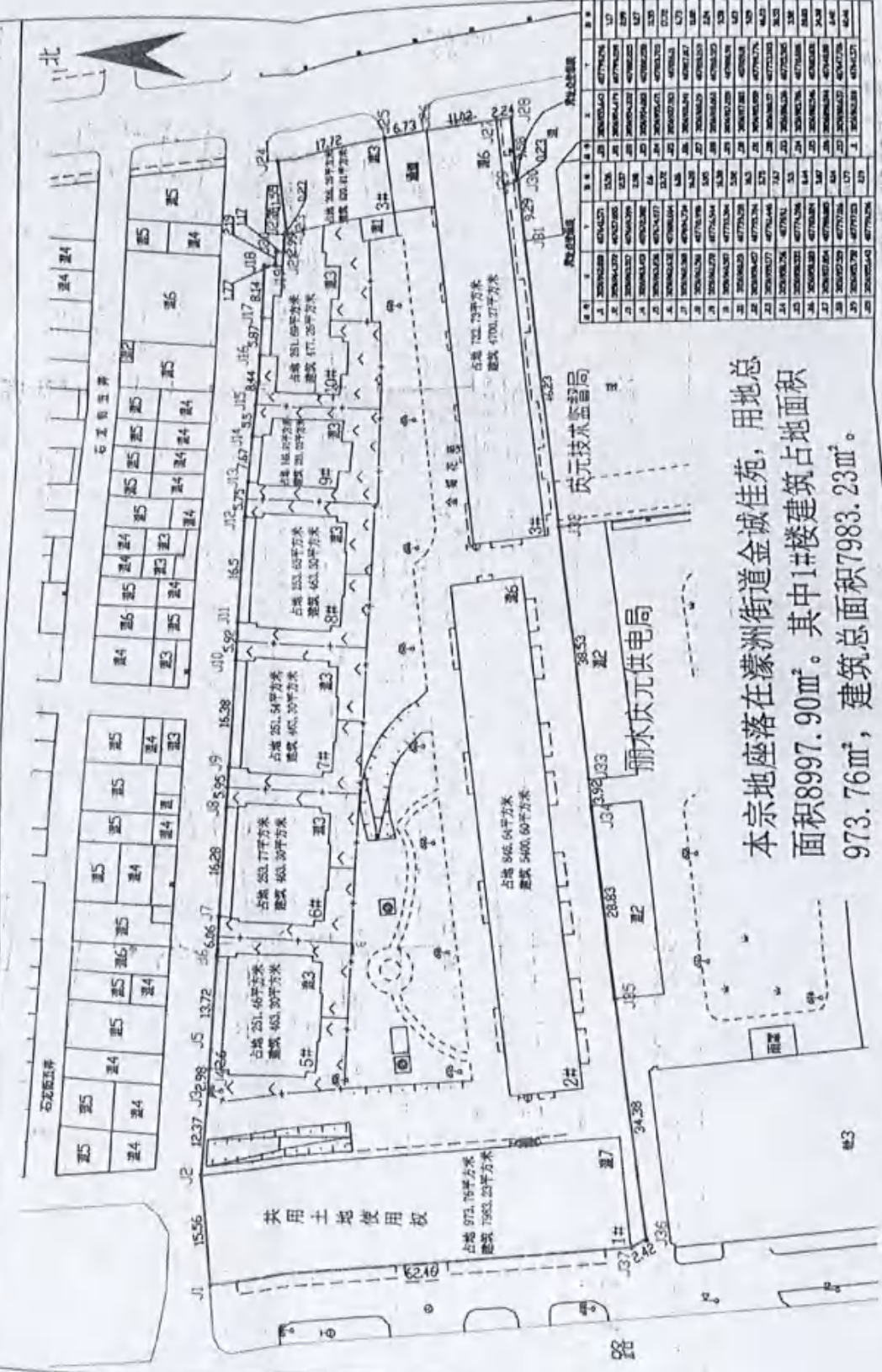
宗地图

单位: m, m²

宗地编号: 331126001013GB00361

地籍图号:

本宗地为共用宗, 共用权利人: 叶西余 吴小松 (1幢106铺)



本宗地座落在濠洲街道金诚佳苑, 用地总面积8997.90m²。其中1#楼建筑占地面积973.76m², 建筑总面积7983.23m²。

幢号	层数	占地面积	建筑面积	权利人	权利人	权利人	权利人	权利人	权利人
1	10	973.76	7983.29	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松
2	10	1000.00	8000.00	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松
3	10	1000.00	8000.00	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松
4	10	1000.00	8000.00	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松
5	10	1000.00	8000.00	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松
6	10	1000.00	8000.00	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松
7	10	1000.00	8000.00	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松
8	10	1000.00	8000.00	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松
9	10	1000.00	8000.00	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松
10	10	1000.00	8000.00	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松	叶西余	吴小松

绘图员: 吴林林
审核员: 胡 车

1:900

绘图日期: 2016年1月5日
审核日期: 2016年1月5日

庆 房权证 庆元县字第 20160007 号

房屋所有权人	叶西余		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	庆元县樟洲街通金诚佳苑1幢418室, 420室, 422室		
登记时间	2016-01-05		
房屋性质			
规划用途	普通住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	8	38.82	
	8	38.82	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

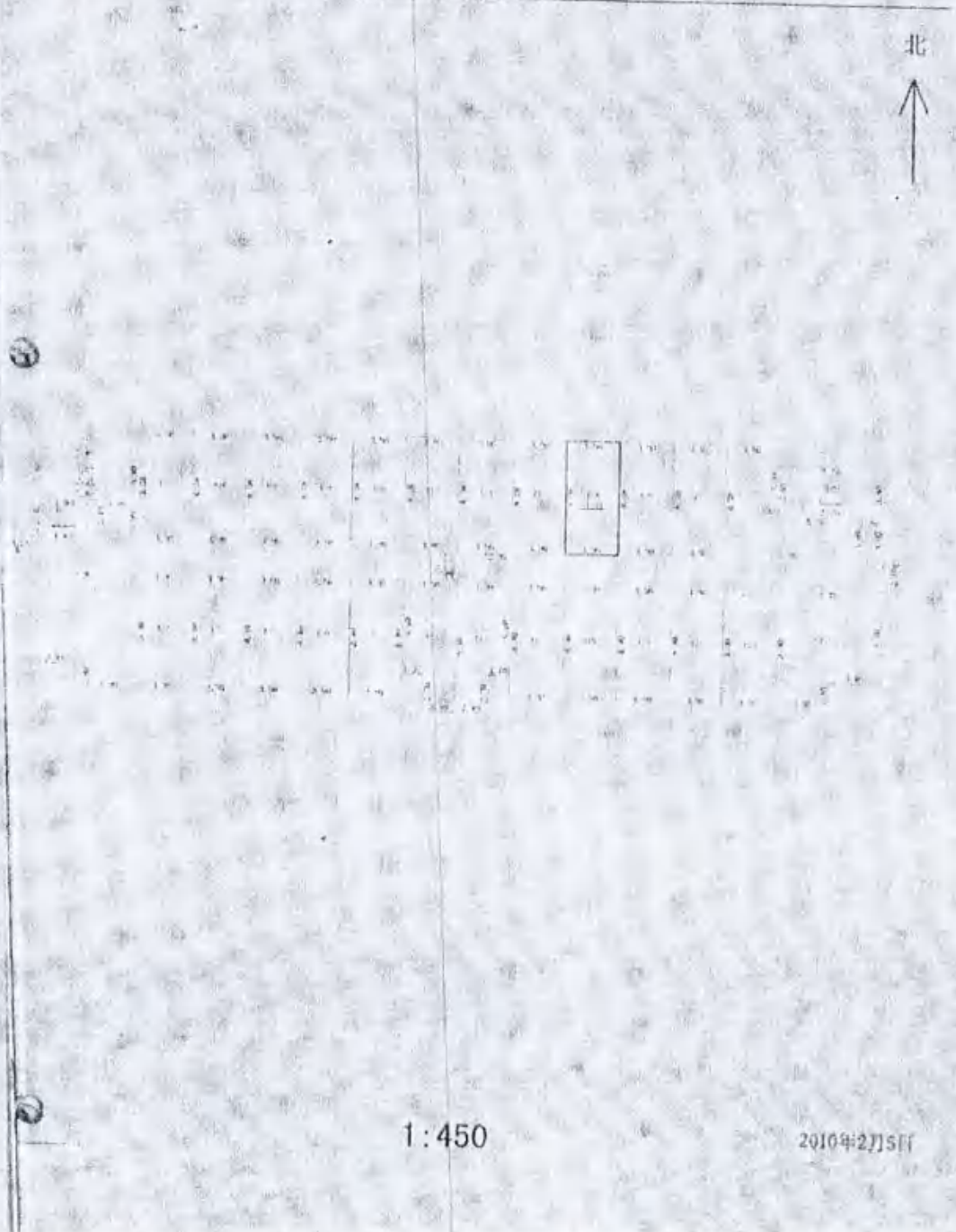
业务编号: 6865	附 记
房屋编号: 38518, 38519, 38521	
共有权人 叶西余 共有 吴小松 共有	房屋所有权证号 庆房权证庆元县字第201600007号 共有份额 共同
	庆房权证庆元县字第201600008号 共同



000029

房产分户图

丘号		结构	钢混	套内面积, m ²	31.512
幢号		层数	8	分摊面积, m ²	7.311
户号	418	层次	4层	产权面积, m ²	38.82
座落	庆元县 <i>崇山街</i> 横城南路金诚佳苑1号商住楼				



庆元县房地产管理处

J154-008-00143-012~00000009.JPG

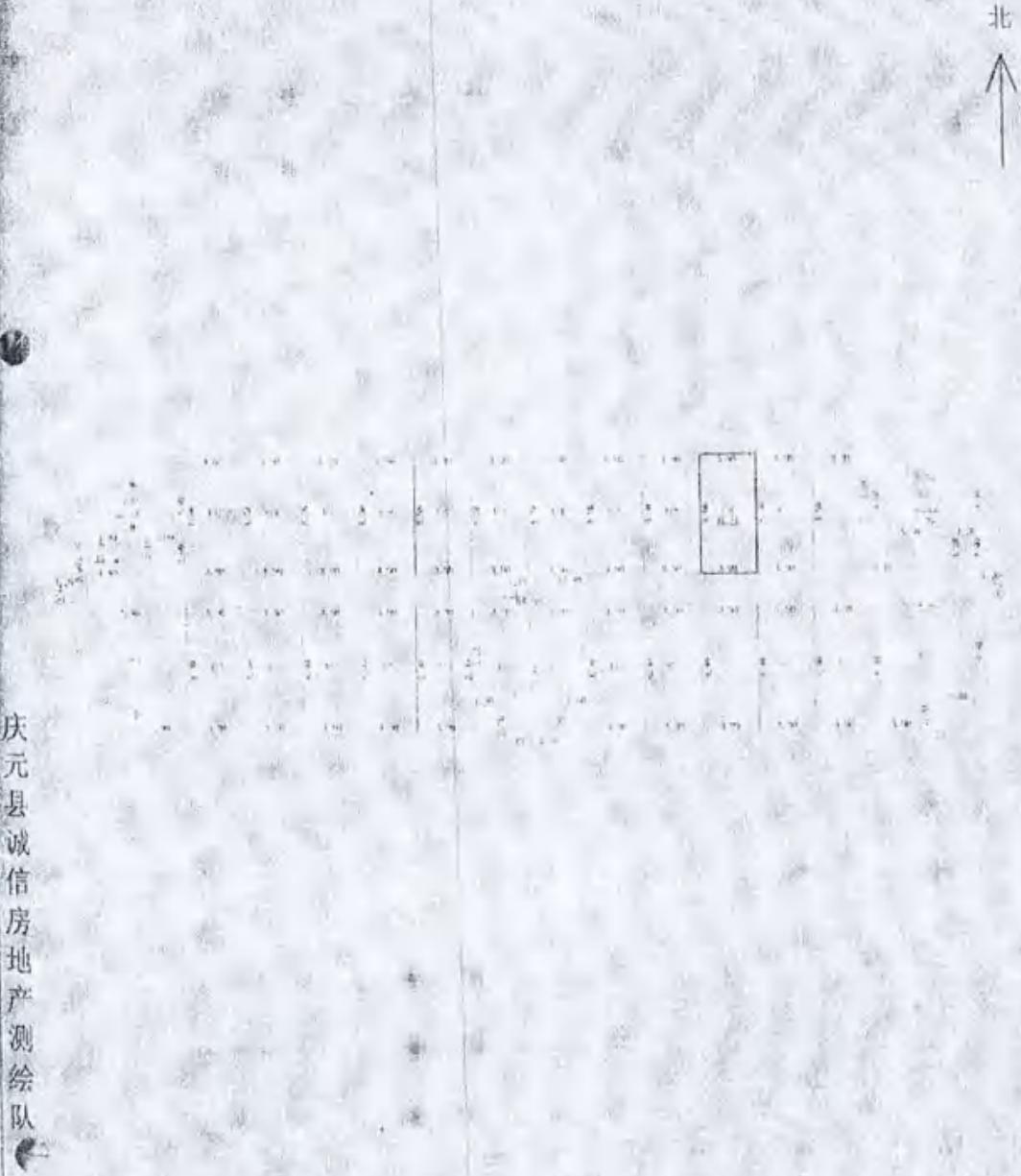
1:450

2010年2月5日

000025

房产分户图

丘号		结构	钢混	套内面积, m ²	31.512
幢号		层数	8	分摊面积, m ²	7.311
户号	420	层次	4层	产权面积, m ²	38.82
座落	庆元县 <i>涉河街</i> 横城南路金诚佳苑1号商住楼				



庆元县房地产管理处 J154-008-00143-012~00000014.JPG

庆元县诚信房地产测绘队

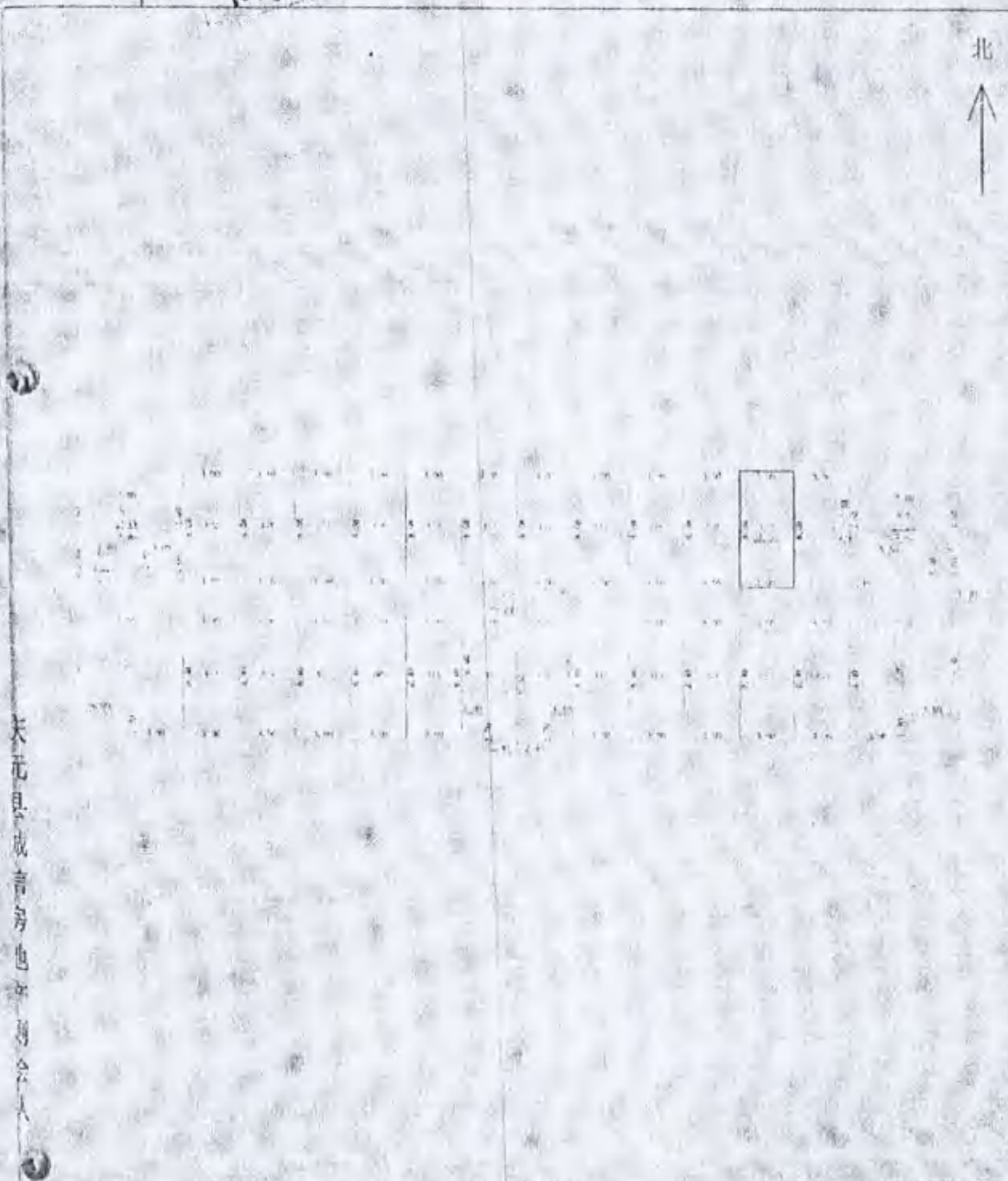
1:450

2010年2月5日

000015

房产分户图

丘号		结构	钢混	套内面积, m ²	31.512
幢号		层数	8	分摊面积, m ²	7.311
户号	422	层次	4层	产权面积, m ²	38.82
座落	庆元县 <i>东大街</i> 横城南路金诚佳苑1号商住楼				



庆元县房产管理处

J154-008-00143-012~000000004.JPG

庆元县成青房地产开发有限公司

1:450

2010年2月5日

庆元县房产管理处

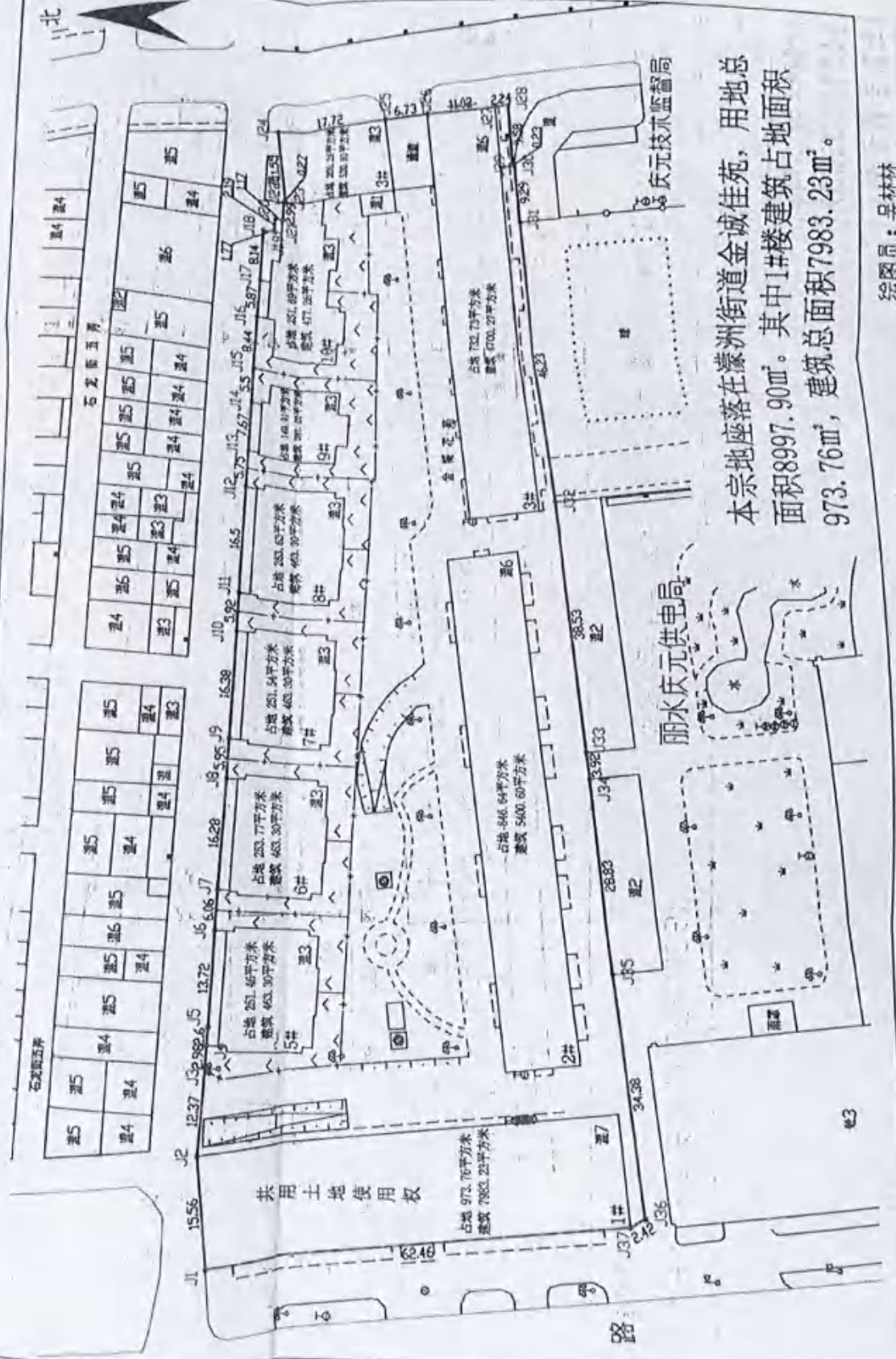
宗地图

宗地编号: 331126001013GB00361

地籍图号:

本宗地为共用宗, 共用权利人: 叶西余 吴小松 (1幢418、420、422室)

单位: M.M 2



本宗地座落在濠洲街道金诚佳苑, 用地总面积8997.90㎡。其中1#楼建筑占地面积973.76㎡, 建筑总面积7983.23㎡。

绘图员: 吴林林
审核员: 胡 车

1:900

绘图日期: 2015年1月5日

庆 房权证 庆元县字第 20160004 号

房屋所有权人	吴小松		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢424室		
登记时间	2016-01-05		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	8	59.15	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记	
业务编号: 6844	
房屋编号: 38513	
共有权人 叶西余 共有 吴小松 共有	房屋所有权证号 庆房权证庆元县字第20160005号 共有份额 共同
	庆房权证庆元县字第20160004号 共同
	40平方米 1-66速筑阳限为38.38平方米

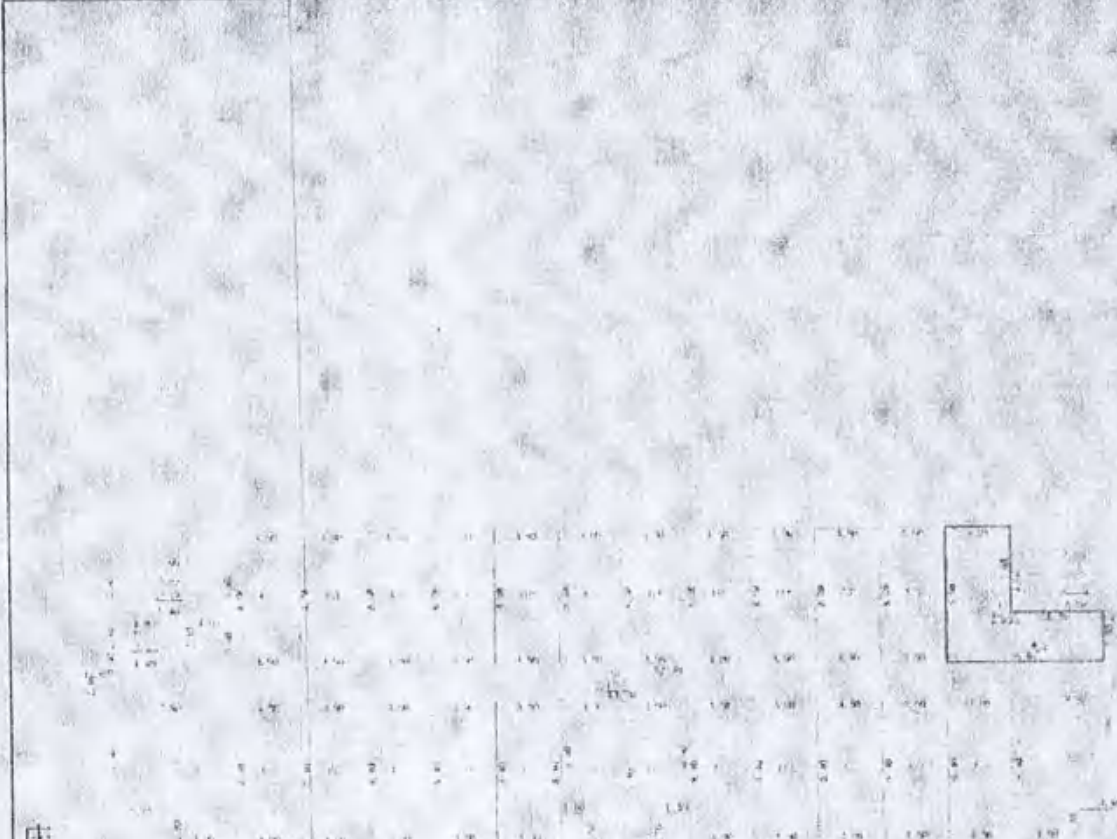


000

013

房产分户图

丘号		结构	钢混	套内面积, m ²	48
幢号		层数	8	分摊面积, m ²	1
户号	424	层次	4层	产权面积, m ²	5
座落	庆元县 溪州街 金诚佳苑1号商住楼				



庆元县房地产管理处 J154-008-00141-010~00000004.JPG

庆元县诚信房地产测绘队



此复印件由庆元县不动产登记中心档案室提供
2022年4月28日

1:450

2010年

庆 房权证 庆元县字第 20160005 号

房屋所有权人	叶西余		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢424室		
登记时间	2016-01-05		
房屋性质	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	8	59.15	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记
业务编号: 6844 房屋编号: 38513 共有权人 房屋所有权证号 共有份额 叶西余 庆房权证庆元县字第20160005号 共同 共有 吴小松 庆房权证庆元县字第20160004号 共同 共有



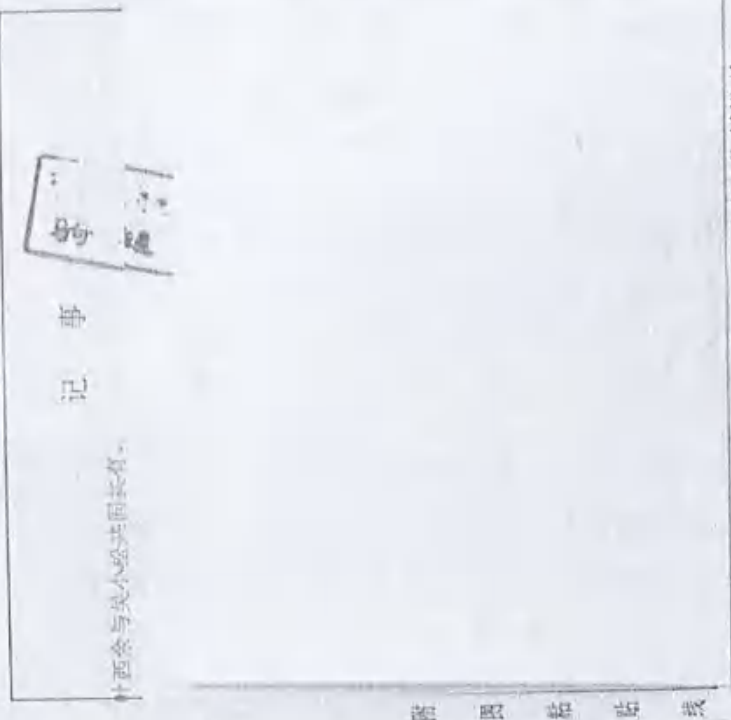
叶西余在濠洲街1-66号房屋所有权证为2016年颁发。



浙江测绘院 3311261201500019072

庆元 2016 国用 () 第 0025 号

土地使用权人	叶西余 吴小松		
座落	濂洲街道金流佳苑1幢424室		
地号	33112600401868 00361	图号	407.50.055.75-
地类(用途)	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2075年11月17日
使用权面积	7.21 M ²	独用面积	M ²
		分摊面积	7.21 M ²



附 图 格 陆 线

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

证书监制机关

登记机关



5元 中国印花税票



庆元县 人民政府 (章)
2016 年 1 月 17 日



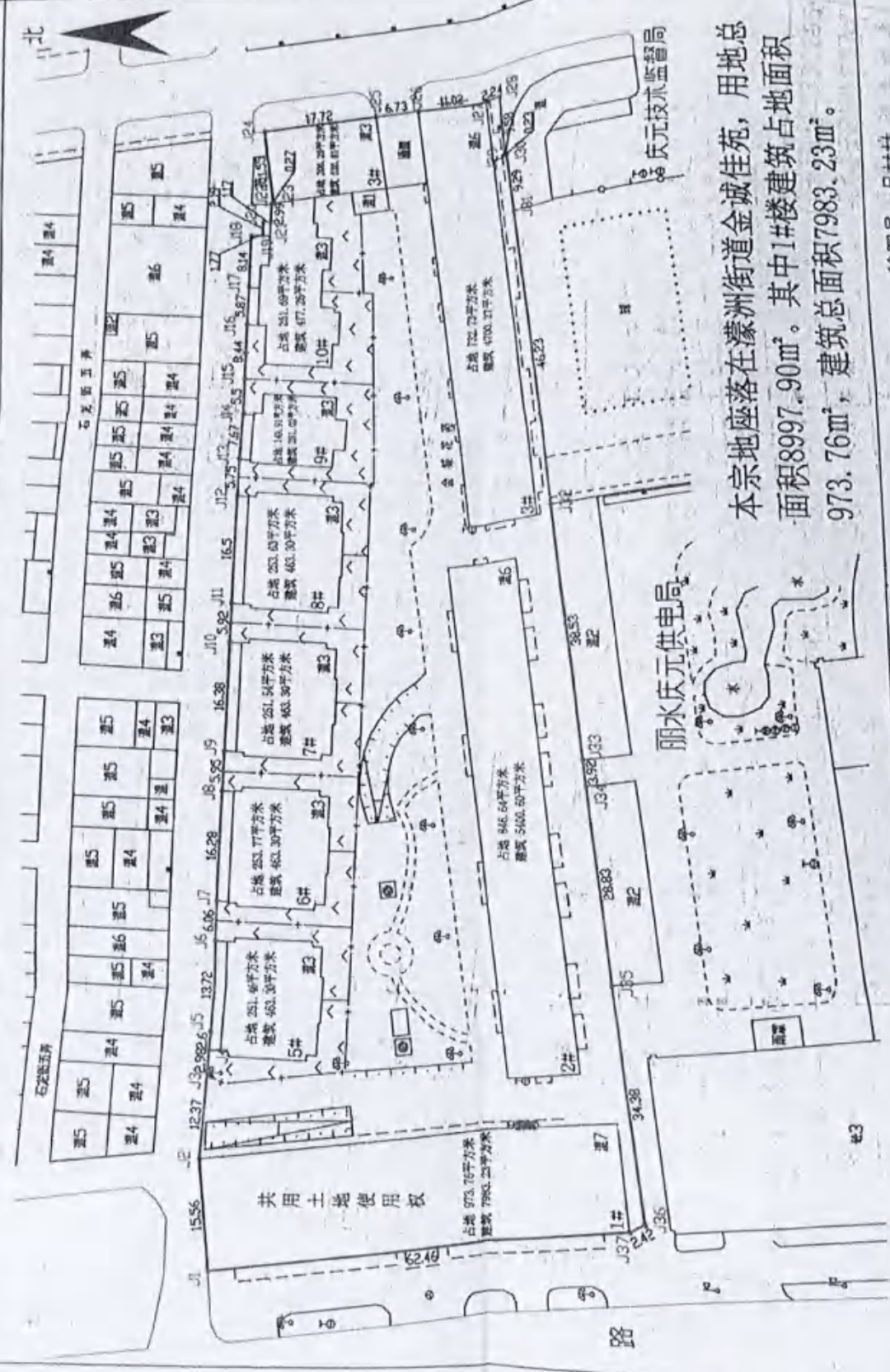
宗地图

单位: M.M²

宗地编号: 331126001013GB00361

地籍图号:

本宗地为共用宗, 共用权利人: 叶西余 吴小松 <1幢424室>



本宗地座落在濠洲街道金诚佳苑, 用地总面积8997.90m²。其中1#楼建筑占地面积973.76m², 建筑总面积7983.23m²。

绘图员: 吴林林
审核员: 胡 军

1:900

绘图日期: 2015年1月5日
审核日期: 2015年1月5日

庆元县不动产登记查询证明



编号: G20220428-0000985

申请人: 丽水市莲都区人民法院

2022年04月28日, 你(单位)提出不动产登记资料查询申请。经查询, 所提供的被查询人情况表如下:

况表如下:

序号	与申请人关系	被查询人	证件类型	证件号码
1		叶西余		

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	叶西余, 吴小松	庆房权证庆元县字第20160003号、庆房权证庆元县字第20160002号	庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢106铺	商服用地/商业用房	61.27m ²	2016-07-16	房产:有查封,有抵押,待查封,办理中(20220428-0003629),宗地:有查封,有抵押,待查封
2	叶西余, 吴小松	庆房权证庆元县字第20160005号、庆房权证庆元县字第20160004号	庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢424室	城镇住宅用地/住宅	59.15m ²	2016-07-16	房产:有查封,有抵押,待查封,办理中(20220428-0003629),宗地:有查封,有抵押,待查封
3	叶西余, 吴小松	庆房权证庆元县字第20160007号、庆房权证庆元县字第20160008号	庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢418室, 420室, 422室	城镇住宅用地/住宅	116.46m ²	2016-07-16	房产:有查封,有抵押,待查封,办理中(20220428-0003629),宗地:有查封,有抵押,待查封
4	吴小松, 叶西余	庆房权证庆元县字第20160011号、庆房权证庆元县字第20160010号	庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢301室	住宅	644.98m ²	2016-07-16	房产:有查封,有抵押,待查封,办理中(20220428-0003629),宗地:有查封,有抵押,待查封

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	叶西余 吴小松	庆元国用2016第0024号	濠洲街道金诚佳苑1幢106铺	商服用地	7.47m ²	2016-01-06	宗地:有查封,有抵押,待查封
2	叶西余 吴小松	庆元国用2016第0026号	濠洲街道金诚佳苑1幢418、420、422室	城镇住宅用地	14.2m ²	2016-01-06	宗地:有查封,有抵押,待查封
3	叶西余 吴小松	庆元国用2016第0021号	濠洲街道金诚佳苑1幢301室	城镇住宅用地	78.68m ²	2016-01-05	宗地:有查封,有抵押,待查封
4	叶西余 吴小松	庆元国用2016第0025号	濠洲街道金诚佳苑1幢424室	城镇住宅用地	7.21m ²	2016-01-06	宗地:有查封,有抵押,待查封

查询用途: 调查取证

经办人: 周哲宇

受理时间: 2022-04-28 14:39:10



协助司法查(解)封受理告知书

编号: 20220428-0003629

权利人	叶西余, 吴小松			
不动产单元号	331126001013GB00361F00010022, 331126001013GB00361F00010023, 331126001013GB00361F00010024, 331126001013GB00361F00010025, 331126001013GB00361F00010026, 331126001013GB00361F00010029			
权证号码	庆元国用2016第0024号/庆房权证庆元县字第20160003号、庆房权证庆元县字第20160002号等(其它详见清单)			
不动产坐落	庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢106铺, 庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢301室, 庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢418室, 庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢420室, 庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢422室, 庆元县濠洲街道金诚佳苑1幢424室			
异议方				
不动产状况	权利性质	用途	面积 (m ²)	
	出让	城镇住宅用地/住宅	38.82	
	出让	城镇住宅用地/住宅	38.82	
	出让	城镇住宅用地/住宅	644.98	
	出让	城镇住宅用地/住宅	38.82	
	出让	城镇住宅用地/住宅	59.15	
	出让	商服用地/商业用房	61.27	
受理情况	执行人	李鸿啸 刘轶	执行公务号 执行公务号	电话 电话
	查(解)封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院		
	查(解)封文号	(2022)浙1102执1600号		
	查(解)封原因			
	查(解)封期限	2022年04月28日至2025年04月27日		
协助查封窗口意见	设定他项权利摘要			
	<p>1、登记证明号: 浙(2019)庆元县不动产证明第0001416号 抵押期限: 2019-04-01至2023-04-01 债权数额: 330万元 抵押权人: 浙江民泰商业银行股份有限公司丽水分行</p> <p>2、登记证明号: 浙(2020)庆元县不动产证明第0002440号 抵押期限: 2020-06-28至2021-06-27 债权数额: 349万元 抵押权人: 庆元县中小企业融资性贷款担保有限公司</p>			

20160910
400005号
4000031024号
4000031024号

协助司法查(解)封受理告知书

编号: 20220428-0003629

协助查封窗口意见	3、登记证明号: 浙(2018)庆元县不动产证明第0000400号 抵押期限: 2018-02-08至2021-02-07 债权数额: 174万元 抵押权人: 中国建设银行股份有限公司庆元支行		
	不动产查封情况		
经办人	范伟庆	日期	2022年04月28日

庆元县自然资源和规划局

2022年04月28日





营业执照

统一社会信用代码
9133110267027588X4



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 丽水市恒基房地产评估有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 王钢华

经营范围 房地产评估、咨询服务，土地评估，企业整体及单项资产评估（包括房地产、机器设备、流动资产、无形资产及其他资产），风险评估咨询，社会稳定风险评估、房产测绘、企业风险评估咨询，工程测量、不动产测绘（包括地籍测绘、房产测绘、行政区域界线测绘、不动产测绘监理），受委托进行房屋征收、拆迁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 贰佰零壹万元整
成立日期 2007年12月25日
营业期限 2007年12月25日至2027年12月24日
住所 浙江省丽水市莲都区大洋路2-6号第7层



登记机关

2021年03月22日

房地产估价机构备案证书

机构名称：丽水市恒基房地产评估有限公司

法定代表人：王钢华
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省丽水市莲都区大洋路2-6号第7层

联系电话：0578-2137470

统一社会信用代码：9133110267027588X4

组织形式：有限责任公司（自然人投资或控股）

首次备案日期：2009-08-01

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2009]011号

有效期限：2021年06月23日至2024年06月21日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年六月二十三日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00242399

姓名 / Full name

王钢华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

332521196201270213

注册号 / Registration No.

3320060027

执业机构 / Employer

丽水市恒基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00234048

姓名 / Full name

陈巧伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

332522198210337496

注册号 / Registration No.

3320170119

执业机构 / Employer

丽水市恒基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-11

持证人签名 / Bearer's signature

