

房地产估价报告

丽方估字（2022）第 FZSF45 号

估价项目名称：邓蓉军、泮红明共同共有的位于丽水市莲都区丁香公寓 7 幢
802 室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：二〇二二年十月二十五日

致委托方函

庆元县人民法院：

受您委托，本公司对位于丽水市莲都区丁香公寓 7 幢 802 室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：丽水市莲都区丁香公寓 7 幢 802 室住宅房地产（土地使用权面积为 13.270 m²，房屋建筑面积为 152.88 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 10 月 16 日。

（四）价值类型：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 **3539784 元，大写人民币：叁佰伍拾叁万玖仟柒佰捌拾肆元整（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)
莲都区丁香公寓 7 幢 802 室住宅(含 101 号地下附属用房壹间)	152.88	23154	3539784
合 计	/	/	3539784

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、木地板等）等资产价值；

②本次估价结果含 101 号地下附属用房壹间的价值。

（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. 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

二〇二二年十月十五日

报告专用章

33112210029249

目录

一、注册房地产估价师声明	5
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	9
(九) 估价原则	11
(十) 估价方法	11
(十一) 估价结果	12
(十二) 估价人员	12
(十三) 实地查勘期	13
(十四) 估价作业日期	13
(十五) 估价报告应用的有效期	13
四、附件:	
(一) 《庆元县人民法院司法评估委托书》[(2022)浙1126委评50号](复印件);	
(二) 估价对象位置图及内外部照片;	
(三) 《国有土地使用证》[丽国用(2011)第3290号](复印件);	
(四) 《房屋所有权证》[丽房权证莲都区字第01160426、01160427号](复印件);	
(五) 估价机构企业法人营业执照及备案证书(复印件);	
(六) 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 10 月 16 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	日期
丁绚丽	3320150039	2022 年 10 月 25 日
胡忠清	3320060036	2022 年 10 月 25 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《国有土地使用证》、《房屋所有权证》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 market 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 market 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《国有土地使用证》、《房屋所有权证》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；若已抵押，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《国有土地使用证》、《房屋所有权证》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《国有土地使用证》、《房屋所有权证》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：邓蓉军、泮红明共同共有的位于丽水市莲都区丁香公寓 7 幢 802 室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 10 月 16 日。

(六) 价值类型：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：

估价对象为丽水市莲都区丁香公寓 7 幢 802 室住宅房地产（土地使用权面积为 13.270 m²，房屋建筑面积为 152.88 m²）。

现对估价对象的财产范围作如下进一步介绍：

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。

1. 权益状况的说明：

(1) 土地权属状况的说明：

土地使用证号	丽国用（2011）第 3290 号			
土地使用权人	邓蓉军 泮红明			
土地坐落	莲都区丁香公寓 7 幢 802 室			
地号	1-41-1018（21）	地类（用途）	城镇住宅用地	
使用权类型	出让	终止日期	2074 年 12 月 9 日	
使用权面积	13.270 m ²	其中	独用面积	0 m ²

			分摊面积	13.270 m ²
--	--	--	------	-----------------------

(2) 房屋权属状况的说明:

表 1

房屋所有权证号		丽房权证莲都区字第 01160426 号		房屋所有权人	邓蓉军
房屋坐落		莲都区丁香公寓 7 幢 802 室		共有情况	共同共有
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	11	152.88	128.47	/	
合计	/	152.88	/	/	
附记		共有权人 房屋所有权证号		共有份额	
		邓蓉军 丽房权证莲都区字第 01160426 号		共同共有	
		洋红明 丽房权证莲都区字第 01160427 号		共同共有	
		101 号地下附属用房壹间			

表 2

房屋所有权证号		丽房权证莲都区字第 01160427 号		房屋所有权人	洋红明
房屋坐落		莲都区丁香公寓 7 幢 802 室		共有情况	共同共有
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	11	152.88	128.47	/	
合计	/	152.88	/	/	
附记		共有权人 房屋所有权证号		共有份额	
		邓蓉军 丽房权证莲都区字第 01160426 号		共同共有	
		洋红明 丽房权证莲都区字第 01160427 号		共同共有	
		101 号地下附属用房壹间			

(3) 他项权利状况的说明:

未知。

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: 估价对象位于莲都区丁香公寓 7 幢 802 室, 四至为: 东至花园路, 南至丁香街, 西至北苑路, 北至庆春街。附近有万地广场、农行金融大厦、丽水市实验学校、处州公园、丽水市公安局、丽水华侨饭店等。

(2) 交通：估价对象所在区域为莲都区，交通好，路边有临时停车位，停车便捷度较好，周边道路建设完善，道路通达性好。

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

(4) 公共配套设施：估价对象所在区域已建成以通水、通电、通路、通讯、通气以及场地平整为主的“五通一平”的基础设施，市政基础设施较完善。周边有超市、药店、餐饮店等，生活便捷度较好。附近有万地·世贸花园、温馨园、金城花苑、万地水晶城等住宅小区，目前人口聚集度好。

3. 实物状况的说明：

估价对象土地总体呈长方形，土地四至为：东面为共墙，南、西、北面为道路，为国有出让城镇住宅用地，土地使用权面积 13.270 m²。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：

(1) 钢混结构建筑 1 幢，建成年份为 2008 年，建筑总层数为 11 层，估价对象位于第 8 层。估价对象为面砖贴面外墙，铝合金窗，入户防盗门，布局为四室二厅一厨两卫，客厅、餐厅及房间地面铺设木地板，客厅及餐厅天棚四周吊顶，房间天棚石膏线吊顶，厨房地面铺设地砖，墙面贴墙砖，整体橱柜，天棚吊顶，2 间卫生间木门，地面铺设地砖，墙面贴墙砖，塑扣板吊顶，阳台地面铺设木板，墙面贴墙砖，普通装修，复杂水电，室内净高约 2.7m。

(2) 101 号地下附属用房：面积约 18.9 m²，入户卷帘门，水泥地面，墙面普通粉刷，室内净高约 3.34m。

(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 《中华人民共和国民法典》；
- 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《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》（法释〔2018〕15号）；

⑩关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

⑪《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；

⑫《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（浙估协〔2021〕3号）；

⑬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50号〕（复印件）；

②《国有土地使用证》〔丽国用（2011）第3290号〕（复印件）（复印件）；

③《房屋所有权证》〔丽房权证莲都区字第01160426、01160427号〕（复印件）；

④委托人提供的其它相关材料（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 **3539784 元，大写人民币：叁佰伍拾叁万玖仟柒佰捌拾肆元整（精确到元）**。估价结果明细如下：

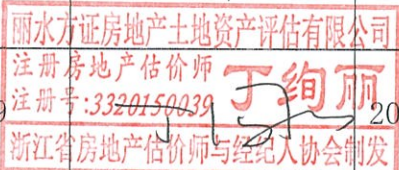

估价对象	建筑面积(m ²)	估价单价(元/m ²)	估价总价(元)
莲都区丁香公寓 7 幢 802 室住宅(含 101 号地下附属用房壹间)	152.88	23154	3539784
合 计	/	/	3539784

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、木地板等）等资产价值；

②本次估价结果含 101 号地下附属用房壹间的价值。

(十二) 估价人员

注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	日期
丁绚丽	3320150039		2022 年 10 月 25 日
胡忠清	3320060036		2022 年 10 月 25 日

(十三) 实地查勘期

2022年10月16日

(十四) 估价作业日期

2022年10月16日至2022年10月25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

二〇二二年十月二十五日



附件

- (一) 《庆元县人民法院司法评估委托书》〔(2022)浙1126委评50号〕（复印件）；
- (二) 估价对象位置图及内外部照片；
- (三) 《国有土地使用证》〔丽国用(2011)第3290号〕（复印件）；
- (四) 《房屋所有权证》〔丽房权证莲都区字第01160426、01160427号〕（复印件）；
- (五) 估价机构企业法人营业执照及备案证书（复印件）；
- (六) 房地产估价师注册证书（复印件）。

房权证、莲都区字第 01160426

房屋所有权人	邓蓉军		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	莲都区丁香公寓7幢S02室		
登记时间	2011-05-23		
房屋性质	住宅		
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)
	11	152.88	128.47
土地状况	土地取得方式	土地年限	

房屋所有人	房屋所有权证号	共有性质
邓蓉军	房权证莲都区字第01160426号	共同共有
有		
洋红明	房权证莲都区字第01160427号	共同共有
有		
101号地下附属用房整间		



房屋登记专用章

房权证 莲都区 字第 01160427 号

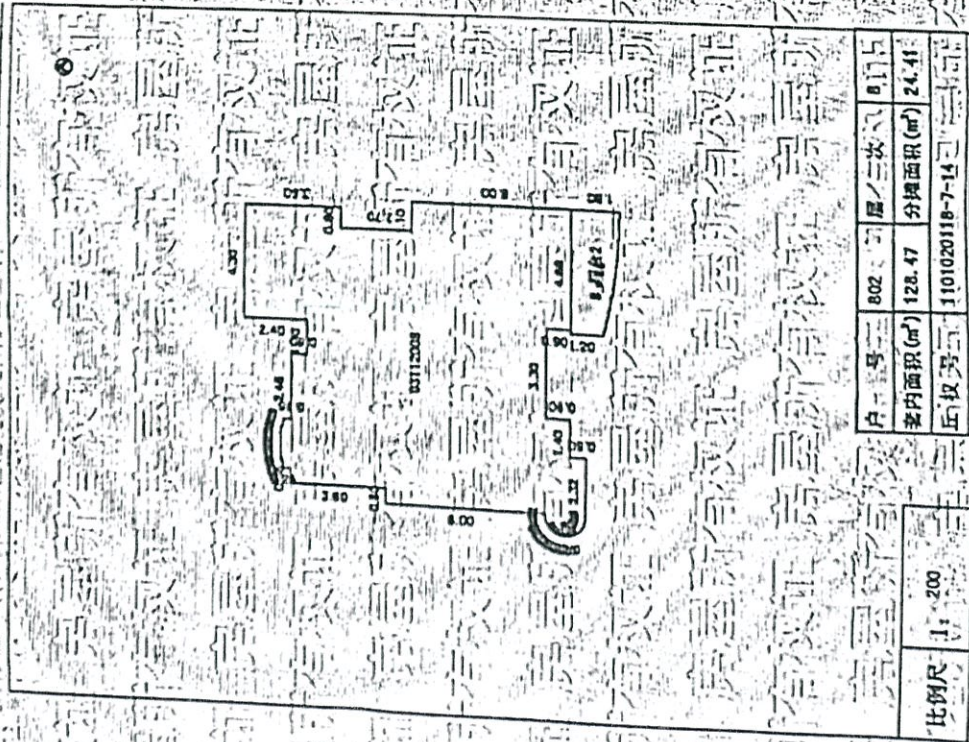
房屋所有权人	洋红明		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	莲都区工香公寓7幢802室		
登记时间	2011-05-23		
房屋性质	住宅		
规划用途	建筑总面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
房屋状况	11	128.47	
土地状况	房屋登记专用章		
土地使用情况	土地使用取得方式	土地使用年限	

房屋所有权证号	房屋所有权证号	共有性质
莲房权证莲都区字第01160426号	莲房权证莲都区字第01160427号	共同共有
权利人	权利人	
洋红明	洋红明	
101号地下附属用房		



房屋房地平面图

图幅号:



测绘单位: 丽水市城建测量队

注意事项

- 一、本证是权利人对房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人可到房屋登记机构依法查
- 三、房屋登记簿, 房屋所有权的房屋所有
- 四、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的, 除有证据证明
- 五、房屋登记簿确有错误外, 以房屋登记簿为准。
- 六、除房屋登记机构外, 其他单位或个人不得在本证上注
- 七、本证应妥善保管, 如有遗失、损毁的, 可申请补发。

00160427