

房地产估价报告

估价报告编号：丽金司估[2022]QT1001号

估价项目名称：莲都区接官亭小区 24 幢 1 单元 1102 室住宅用房地产公开市场价值估价
项目

估价委托人：浙江省青田县人民法院

估价机构：丽水市金恒房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张卫建（注册号 3319970080）

常玉全（注册号 3320140097）

价值时点：2022 年 9 月 30 日

估价报告出具日期：2022 年 10 月 14 日

致估价委托人函

浙江省青田县人民法院：

受贵院委托【委托编号：(2022)浙 1121 委评字第 99 号】，我公司对苏爱翠 罗承烈共同共有的位于莲都区接官亭小区 24 幢 1 单元 1102 室住宅用途房地产（以下简称估价对象）进行了评估。

估价对象：苏爱翠 罗承烈共同共有的位于莲都区接官亭小区 24 幢 1 单元 1102 室住宅用房地产。其中住宅总建筑面积 249.40 平方米，国有出让土地使用权面积 20.54 平方米。

价值时点：2022 年 9 月 30 日（为估价人员现场勘查日）

估价目的：为司法处置（诉讼）提供价值参考依据而评估房地产公开市场价值。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在现场踏勘的基础上，按照国家和地方的有关法律、法规政策规定，依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 9 月 30 日的公开市场价值为：4888739 元，大写人民币 肆佰捌拾捌万捌仟柒佰叁拾玖元整（估价结果精确到元），该价格包括 145 号地下车库的价格。

估 价 对 象	建筑 面积 (m ²)	评 估 单 价 (元/m ²)	房 地 产 公 开 市 场 价 值 (元)
莲都区接官亭小区 24 幢 1 单元 1102 室	249.40	19602	4888739
合 计	/	/	4888739

本估价结果同时受到本估价报告中说明的估价假设和限制条件的限制，评估总价包含 145 号地下车库的价值，未考虑抵押查封、欠缴物业费等其他债权债务情况对估价结果的影响。

特此函告

丽水市金恒房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：张卫建

2022 年 10 月 14 日

目 录

致估价委托人函	1
第一部分 注册房地产估价师声明.....	3
第二部分 估价假设和限制条件.....	4
第三部分 估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
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、估价人员.....	12
十二、估价作业日期.....	12
十三、估价报告使用期限	12
第四部分 附件.....	13

第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己独立、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假设和限制条件的限制。
3. 我们与本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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50321-2015)、《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. 注册房地产估价师张卫建、常玉全已于价值时点 2022 年 9 月 30 日对估价报告中估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
6. 本评估报告结果包含与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电、卫以及配套的所有相关辅助设施。
7. 本报告须由本评估机构及估价人员签字或盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。
8. 我们对估价委托人提供的相关权属资料及法律性文件无专业上的能力鉴别真伪，其真实性与可靠性由估价委托人负责。如因估价委托人提供资料失实或报告使用方忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构及估价人员不承担相应责任。
9. 本报告由丽水市金恒房地产土地资产评估有限公司负责解释。
10. 估价人员

注册房地产估价师	注册号	估价师签名
张卫建	3319970080	
常玉全	3320140097	

第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的使用及维护状况，允许在市场上正常交易。

2. 价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

4. 估价委托人提供的资料是此次估价的重要依据，注册房地产估价师未向政府有关部门核实和查证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设委托估价人提供的资料合法、真实、准确且完整。

5. 本次估价未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性破坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

6. 本次估价对象的房屋权属状况和土地权利状况以委托人提供的《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》、《不动产权属信息查询记录》、《不动产登记证明》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

7. 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价对象土地用途为住宅、类型为国有出让，建筑面积清晰，本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据本次估价目的，通过司法处置后估价对象可达到正常权益状态，故本次评估不考虑查封、抵押情况对市场交易的影响。

四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用权限

1. 本估价报告仅作为估价委托人在本次估价目的下的使用，不得做其他用途。若估价目的发生变化，估价结果亦应作相应调整。

2. 未经我公司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供，不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式发表。

3. 本次估价结果受报告使用时间的限制，使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即 2022 年 10 月 14 日至 2023 年 10 月 13 日。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生了重大变化，估价结果亦应做相应调整或委托估价机构重新估价。

4. 本报告必须整份完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

第三部分 估价结果报告

丽金司估[2022]QT1001号

一、估价委托人

委托人：浙江省青田县人民法院

联系电话：0578-6818993

二、估价机构

估价机构：丽水市金恒房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：张卫建

资质等级：国家贰级

证书编号：浙建房估证字[2007]001号

联系电话：0578-2129918

三、估价目的

为司法处置(诉讼)提供价值参考依据而评估房地产公开市场价值。

四、估价对象

1. 估价范围

本次估价对象住宅坐落于莲都区接官亭小区24幢1单元1102室住宅用房地产，估价对象为南北朝向，西边套住宅。《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》记载总建筑面积249.40平方米；国有出让土地使用权面积20.54平方米。

本次估价的范围确定为与估价对象在技术和经济上不能有效分离的建筑结构，即为内外装饰、水电管线设备和土地使用权及其他相关权利，包括不可移动的固定衣柜、橱柜的价值。不包括室内动产、债权债务及其它特许经营权等。

2. 区域状况

地理位置	估价对象位于莲都区接官亭小区24幢1单元1102室住宅用房地产，该住宅东至大洋北路，南至人民街，西至中山街，北至城北街。
交通便捷度	估价对象位于莲都区接官亭小区24幢1单元1102室，附近有12路、19路、22路等多路公交车停靠站，交通方便。估价对象有地下车库一间，依靠地下车库停车，停车便捷度好。
基础设施及	具备六通（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气）；附近有菜场、

公共服务完善情况	学校、银行、超市、酒店等生活配套设施。距处州公园、万地广场近。
教育配套设施	附近有莲都外国语学校、大洋路小学等教育配套
区域景观与环境	估价对象附近有住宅区，如绿洲花苑、欣苑小区、丽嘉花园、中尚名邸等住宅小区，居住氛围及商业氛围较好。估价对象所在居住区绿化率较好，附近空气质量较好，自然条件较好。为封闭式物业管理，居住适宜性较好。

3. 估价对象实体状况

(1) 土地实体状况

估价对象位于莲都区接官亭小区24幢1单元1102室住宅用房地产，土地使用权面积为20.54平方米，土地使用权类型为出让。宗地地势平坦，形状规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气），宗地内“六通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气）及场地平整。

(2) 建筑物状况

估价对象住宅位于莲都区接官亭小区24幢1单元1102室住宅用房地产，建筑面积为249.40平方米。建筑物外墙面为瓷砖贴面，配铝合金窗户，所在建筑物共11层，估价对象位于11层，为复式房，带大露台，钢筋混凝土结构，朝南，室内净高2.8m，建成年代为2012年。具体装修情况如下：精装修，室内地面均为抛光砖、木地板，室内墙面为白色乳胶漆粉刷，其中厨房带整体橱柜、墙面砖、铝扣板吊顶，包门包窗，铝合金窗，防盗保安门。

145号地下车库：位于该建筑物地下一层，铝合金卷帘门，水泥地面，墙面及顶棚为乳胶漆粉刷，净高为4.54平方米。

具体建筑物（构筑物）现状，以人民法院组织看样时实际状况为准。

4、房地产权利状况

(1) 莲都区接官亭小区24幢1单元1102室住宅权利信息

权证号（证明号）	丽国用（2014）第5844号 丽房权证莲都区字第01243788号、01243789号
权利人	苏爱翠 罗承烈

共有情况	共同共有
房屋坐落	莲都区接官亭小区 24 幢 1 单元 1102 室
宗地号	331100001040GB00307
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积 20.54 m ² /房屋建筑面积 249.40 m ²
终止日期	2079 年 06 月 18 日
附记	145 号地下车库
抵押状况	抵押权人：浙江青田农村商业银行股份有限公司石帆支行 抵押方式：最高额抵押 登记日期：2019 年 09 月 05 日 登记证明：浙（2019）丽水市不动产证明第 0017298 号 债权数额：475 万元 债权履行期限（债权确定期间）：2019 年 09 月 05 日起 2022 年 09 月 03 日止
查封状况	查封文号：（2021）浙 1121 执保 169 号之二 查封机关：浙江省青田县人民法院 查封期限：2021 年 08 月 27 日起 2024 年 08 月 26 日
查封状况	查封文号：（2022）浙 1121 执 1060 号 查封机关：浙江省青田县人民法院 查封期限：2022 年 04 月 26 日起 2025 年 04 月 25 日
查封状况	查封文号：（2022）浙 1121 执 1503 号 查封机关：浙江省青田县人民法院 查封期限：2022 年 07 月 12 日起 2025 年 07 月 11 日
查封状况	查封文号：（2022）浙 1121 执 1503 号 查封机关：浙江省青田县人民法院 查封期限：2022 年 07 月 14 日起 2025 年 07 月 13 日

查封状况	查封文号：(2022)浙1121执1503号 查封机关：浙江省青田县人民法院 查封期限：2022年07月19日起2025年07月18日
------	---

(2) 据估价师现场勘查，估价对象未腾空，产权清晰，有抵押，已查封。本次估价是为确定涉案房地产市场价值提供参考依据，故本次评估不考虑抵押登记状况及是否查封对其价值的影响。

五、价值时点

2022年9月30日（现场查勘之日）

六、价值类型

本报告提供的价格是估价对象在现状合法利用下于价值时点的公开市场价值，即该项物业在下列假定情况下出售，在公开市场上可合理取得的价格。

公开市场价值内涵：

- 1、交易双方是自愿地进行交易的；
- 2、交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
- 3、交易双方具有必要的专业知识并了解估价对象；
- 4、交易双方掌握必要的市场信息；
- 5、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 6、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，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》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》）

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年）（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）

4、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起实施）；

5、《中华人民共和国拍卖法》中华人民共和国主席令第 20 号自 1997 年 1 月 1 日起施行。

6、《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》法释[2009]16 号，2009 年 11 月 20 日起施行。

7、《司法鉴定程序通则》（修订版）

8、《浙江省人民法院实施（人民法院对外委托司法鉴定管理规定）的细则》

9、关于印发《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》的通知（浙高法执【2020】6 号，2020 年 2 月 21 日）

10、关于修订《浙江省房地产司法评估知道意见（试行）》的通知（浙估协（2021）3 号，2021 年 2 月 4 日）

（二）本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（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、《浙江省房地产估价技术指引》第 1 号（浙江省房地产估价师与经纪人协会，2016 年）。

（三）委托人提供的有关资料

1、估价对象权属证明资料；

2、估价委托书；

3、估价委托人提供的其他资料。

（四）估价机构和估价人员掌握和调查的有关资料

1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2、本公司掌握的当地类似房地产市场相关信息以及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料；

3、我公司数据库资料。

八、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1. 合法原则：遵循合法原则，应以估价对象具有合法产权、合法使用、合法交易、合法处分为前提估价。

2. 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。

3. 价值时点原则：遵循价值时点原则，要求估价结果应是价值时点的客观合理价格或价值。

4. 替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5. 最高最佳利用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

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潜在收益性的房地产估价；成本法简要地说是根据估价对象的重置成本或重建成本求取估价对象价值或价格的方法；假设开发法适用于具有开发或在开发潜力的房地产估价。

根据委托人提供的资料及评估人员实地勘察，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，决定选用比较法作为本次估价方法。

所谓比较法：将估价对象与在价值时点近期有过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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。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。比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

十、估价结果

本次评估依照估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用比较法，经对房地产市场行情和估价对象的分析和测算，确定估价对象于价值时点 2022 年 9 月 30 日的房地产公开市场价值为 **4888739** 元，大写人民币**肆佰捌拾捌万捌仟柒佰叁拾玖元整**（估价结果精确到元）。

估 价 对 象	建 筑 面 积 (m ²)	评 估 单 价 (元/m ²)	房 地 产 公 开 市 场 价 值 (元)
莲都区接官亭小区 24幢1单元1102室	249.40	19602	4888739
合 计	/	/	4888739

十一、估价人员

1. 注册房地产估价师 张卫建 签字，注册号：3319970080
2. 注册房地产估价师 常玉全 签字，注册号：3320140097

十二、估价作业日期

2022年9月30日至2022年10月14日

十三、估价报告使用期限

自提交估价报告之日起壹年（2022年10月14日至2023年10月13日止）

丽水市金恒房地产土地资产评估有限公司

2022年10月14日

第四部分 附件

1. 估价对象区域位置示意图
2. 估价对象现场勘查照片
3. 浙江省青田县人民法院司法评估委托书(2022)浙 1121 委评字第 99 号) 复印件
4. 《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》、《不动产权属信息查询记录》、《不动产登记证明》复印件
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构资质证书复印件
7. 估价人员注册资格证书复印件