



房地产处置司法评估报告

估价项目名称：常山县天马街道定阳北路 93-3 幢西单元 101 室

住宅房地产处置司法评估报告

委托方：浙江省常山县人民法院

估价方：衢州阳光房地产评估事务所

注册房地产估价师：戴明军（注册号 3720130168）

姜理莉（注册号 3320130150）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 2 日

估价报告编号：浙衢阳光评估（2022）字第 S101002 号

衢州阳光房地产评估事务所

地址：衢州市裕丰大厦 706 室 电话：0570-8283001

目 录

一、致委托方函	3
二、估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5
四、估价结果报告	7
（一）委托方	7
（二）估价方	7
（三）估价目的	7
（四）估价对象	7
（五）价值时点	9
（六）价值类型	9
（七）估价原则	9
（八）估价依据	10
（九）估价方法	10
（十）估价结果	10
（十一）注册房地产估价师	10
（十二）实地查勘期	10
（十三）估价作业期	11
五、附件	
1、估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；	
2、估价对象位置图、估价对象状况的影像资料；	
3、《司法评估委托书》；	
4、注册房地产估价师注册证书复印件；	
5、估价机构营业执照复印件、估价机构资质证书复印件。	

一、致委托方函

浙江省常山县人民法院：

我事务所接受贵院的委托，对贵院（2022）衢常法委评 56 号《司法评估委托书》委托办理的对余拔书位于常山县天马街道定阳北路 93-3 幢西单元 101 室（建筑面积为 115.65 平方米，国有出让住宅用地面积为 19.4 平方米）的房地产及动产进行评估，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，价值时点 2022 年 10 月 17 日。估价人员按照必要的评估程序，本着独立、客观、公正、合法的原则，利用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，确定估价对象的评估价值为 1230545 元，大写人民币壹佰贰拾叁万零伍佰肆拾伍元整【其中：住宅价值为 1197000 元（含室内固定装修价值），无证储藏室价值为 33000 元，动产价值为 545 元】。

衢州阳光房地产评估事务所

法定代表人：宫国盛

二〇二二年十月二日

二、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、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，但受到估价报告中已说明的估价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、注册房地产估价师按照《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）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

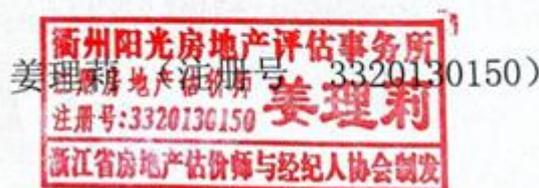
5、本估价报告由衢州阳光房地产评估事务所负责解释。

6、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

中国注册房地产估价师：



中国注册房地产估价师：



三、估价的假设和限制条件

（一）估价假设

1、一般假设

（1）估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我们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）注册房地产估价师已对房屋安全、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；

（3）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当；

（4）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，即能满足以下条件：

- 1) 交易双方自愿地进行交易；
- 2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- 3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据估价人员调查了解到，估价对象已设定查封、抵押，无租赁情况。根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利以及查封等对房地产价值的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

根据委托人提供的产权资料，未注明该估价对象土地权利性质，本次估价假设其土地权利性质为出让，若与登记的权属状况不符，以不动产登记权属状况为准，估价结果也应相应调整。

（二）估价报告使用限制

1、本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，本次估价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、房地产市场状况等与财产拍卖或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会使用；

4、未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表；

5、本报告有效期为一年[自 2022 年 11 月 2 日—2023 年 11 月 1 日止]，在评估报告有效期内，评估报告或评估结果未使用之前，如果评估对象状况或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才会使用。

四、估价结果报告

（一）委托方

委托人：浙江省常山县人民法院

（二）估价方

机构名称：衢州阳光房地产评估事务所

法定代表人：宫国盛

资格级别：贰级

证书编号：浙建房估证字[2004]101 号

住所：衢州市裕丰大厦 706 室

联系电话：0570-8283001

（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而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为位于常山县天马街道定阳北路 93-3 幢西单元 101 室（建筑面积为 115.65 平方米，国有出让住宅用地面积为 19.4 平方米）的房地产及动产。

2、估价对象区位状况

（1）位置状况

估价对象位于常山县天马街道定阳北路 93-3 幢西单元 101 室，东邻定阳北路，南邻白龙路，西邻人民路，北邻文峰西路。与远洋新天地小区、桃园小区等相邻。

（2）交通状况

估价对象与定阳北路、白龙路、人民路、文峰西路等相邻，附近设有公交站台，有 3、5、8 路等公交车经过，交通便利。

（3）周围环境和景观

估价对象位于常山县天马街道定阳北路 93-3 幢, 地处定阳北路以西、白龙路以北。周边均为同类住宅, 环境、景观状况一般。

(4) 外部配套设施

估价对象周边有塔山公园、文峰广场、文化馆、银行、超市、学校等公共服务设施; 区域内基础设施完善, 已达到“五通一平”, 即通水、通电、通路、通讯、排水、平整土地。

3、估价对象权益状况

(1) 房屋权利状况

房屋所有权证号	房屋产权人	坐落	层数	结构	建筑面积 (m ²)	用途
常房权证天马镇字第 1-05620 号	余拔书	常山县天马镇定阳北路 93-3 号	1/6	混合	115.65	住宅

(2) 土地权利状况

土地证号	土地使用权人	座落	用途	使用权面积 (m ²)	使用类型	终止日期
常山国用(1999)字第 1-1564 号	余拔书	常山县天马镇定阳北路 93-3 号	住宅用地	19.4	出让	2065.3.1

(3) 他项权利状况

根据估价人员现场咨询, 估价对象已设定查封、抵押, 无租赁情况。

4、估价对象

(1) 建筑物状况

估价对象为一幢六层混合结构楼中第一层住宅, 带有无证储藏室, 朝南, 建于上世纪九十年代初, 其中住宅建筑面积为 115.65 平方米, 无证储藏室套内面积约为 6.30 平方米, 为三室二厅一厨一卫户型; 外墙防水涂料, 内墙乳胶漆, 客厅为花岗岩地面、木墙裙、木吊顶, 厨房、卫生间为地砖地面, 卧室均为木地板地面。其中一间卧室墙面贴墙纸, 部分已发霉, 其余两间卧室墙面有部分剥落现象。进户防盗门、室内木包门, 塑钢窗。经估价人员实地查勘, 估价对象处于正常使用中, 保养状况一般。

(2) 土地状况

估价对象为国有出让住宅用地, 土地使用权面积为 19.4 平方米, 地号为

1-17-76-8，基础设施及配套设施齐全，宗地已达到“五通一平”，目前处于正常使用中。

（3）动产描述

序号	类别	数量	单位
1	电视柜	1	张
2	电视柜+角柜	1	组
3	木柜	1	张
4	木衣柜	1	个
5	热水器	1	台
6	浴霸	1	台

（五）价值时点

估价人员于 2022 年 10 月 17 日对估价对象进行实地查勘，并确定该查勘日期为价值时点。

（六）价值类型

本次评估的是房地产市场价格。

市场价格，是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：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。

（八）估价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《司法鉴定程序通则》；
- 5、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 7、《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》；
- 8、委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等相关资料；
- 9、估价人员实地查勘及市场调查掌握的有关资料。

（九）估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际，决定选取比较法作为估价方法。

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。

（十）估价结果

评估人员根据委托方指定的评估目的，遵循评估原则，按照科学的评估程序，运用比较法进行评估，确定上述估价对象在价值时点 2022 年 10 月 17 日的评估价值为 1230545 元，大写人民币壹佰贰拾叁万零伍佰肆拾伍元整。

（十一）注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：戴明军（注册号 3720130168）

中国注册房地产估价师：姜理莉（注册号 3320130150）

（十二）实地查勘期

2022 年 10 月 17 日

（十三）估价作业期

自 2022 年 10 月 17 日起至 2022 年 11 月 2 日