

房地产估价报告

估价报告编号：丽金司估[2022]JY1001号

估价项目名称：缙云县新碧镇黄碧桥头房地产市场价值评估项目

估价委托人：浙江省缙云县人民法院

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）

张燕芬（注册号 3320200143）

价值时点：2022年10月13日

估价报告出具日期：2022年11月4日

第一部分 致估价委托人函

浙江省缙云县人民法院:

受贵院委托【价值评估委托书编号:(2022)丽缙委评57号】,我公司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》,对金巧芳单独所有的位于新碧镇黄碧桥头房地产(总建筑面积989.02平方米,其中一层建筑面积为199.2平方米、二至五层建筑面积为789.82平方米;土地使用权面积329.04平方米)市场价值进行了评估,估价目的是为司法处置(诉讼)提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用收益法,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10月13日的市场价值为5402240元,大写人民币伍佰肆拾万零贰仟贰佰肆拾元整。按建筑面积单位价格如下表(估价结果精确到元)

名称	层次	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总价 (元)
新碧镇黄碧桥头	1/5	199.2	11581	2306935
	2-5/5	789.82	3919	3095305
合计	/	989.02	/	5402240

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。

特此函告



目 录

第一部分 致估价委托人函.....	1
第二部分 注册房地产估价师声明	3
第三部分 估价假设和限制条件	4
第四部分 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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、估价人员.....	11
十二、估价作业日期.....	11
十三、估价报告使用期限	11
十四、估价说明	11
第五部分 附件	13

第二部分 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、张燕芬已于价值时点 2022 年 10 月 13 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。

注册房地产估价师 张卫建 签字，注册号：3319970080



注册房地产估价师 张燕芬 签字，注册号：3320200143



第三部分 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《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》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其他债权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、应缴纳的出让金等事项所做的合理的、最可能的假定。

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。

本次评估无背离事实假设。

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。

本次评估无不相一致假设。

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 11 月 4 日至 2023 年 11 月 3 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。

第四部分 估价结果报告

丽金司估[2022]JY1001号

一、估价委托人

委托人：浙江省缙云县人民法院

联系电话:0578-3316573

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

是为司法处置(诉讼)提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

本次估价对象为新碧镇黄碧桥头房地产，该幢房总层数为5层，估价对象位于第1-5层。证载总建筑面积989.02平方米，国有出让土地使用权面积329.04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物、土地使用权、内外装饰、水电管线设备及其他相关权利。不包括室内动产及其它特许经营权等，不包括房地产处置过程中应缴纳的各种税费和其他债权债务。

1、房地产权利状况

估价对象土地状况一览表

坐落	土地使用权人	国有土地使用证号	地号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
新碧镇黄碧桥头	金巧芳	缙国用(1999)字第08010001号	08-01-350	住宅	商品房购入	329.04	96年4月24日至2066年4月24日

估价对象建筑物状况一览表

房屋坐落	房屋所有权人	房屋所有权证证号	结构	所在层数/总层数	用途	建筑年代(年)	建筑面积(m ²)	附记
新碧镇黄碧桥头	金巧芳	缙房权证字第 E00042 号	混合	1-5/5	住宅	1999	989.02	/

估价对象房地产在价值时点已腾空。

2、房地产区域状况

(1) 地理位置：估价对象坐落在新碧镇黄碧桥头，北至区间道路、南至区间道路、西至 330 国道、东至区间道路。

(2) 交通条件：估价对象距仙都风景区约 6.7 公里，距缙云县城约 11 公里，交通方便。

(3) 居住环境：估价对象居于 330 国道东侧，与前后相邻楼幢间距较近，通风采光较好，绿化一般，居住环境较好。

(4) 基础及配套设施：估价对象所在区域具备五通一平（道路、供电、供水、排水、通讯、土地平整）。距缙云县城约 11 公里，附近有新碧中心幼儿园中国银行、农商银行，基础及公共配套设施齐。

3. 房地产实物状况

(1) 土地状况

估价对象位于新碧镇黄碧桥头，土地使用权面积为 329.04 平方米。地类(用途)住宅用地,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“五通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路），宗地内“五通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路）及场地平整。

(2) 建筑物状况

估价对象位于新碧镇黄碧桥头，朝南，混合结构，总建筑面积为 989.02 平方米，其中一层建筑面积为 199.20 平方米，划分为四间店面，现为待租状态，带有地下架空层；二层至五层建筑面积为 789.82 平方米，为住房，现为空置状态。

估价对象总楼层为 5 层，为住宅用房，混合结构，外墙为条形瓷砖贴面，一层为商铺使用，四间店面现为待租状态，二至五层为住宅，现为空置状态，通风

采光较好，水电卫齐全，为基本完好房。

一层室内装修：地面均为地光砖，墙面为乳胶漆粉刷，顶棚为吊顶，层高均为4米，铝合金窗，内门为地坛玻璃门，外门为铝合金卷帘门。

二层室内装修：地面均为地光砖，墙面为墙纸贴面，顶棚为乳胶漆粉刷，层高均为3米，铝合金窗，防盗保安门。

三层室内装修：地面均为地光砖，墙面、顶棚为乳胶漆粉刷，层高均为3米，铝合金窗，防盗保安门。

四层室内装修：地面均为地光砖，墙面、顶棚为乳胶漆粉刷，层高均为3.3米，铝合金窗，防盗保安门。

五层室内装修：地面均为地光砖，墙面、顶棚为乳胶漆粉刷，层高均为2.6米，铝合金窗，防盗保安门。

地下架空层室内装修：地面均为地光砖，墙面、顶棚为乳胶漆粉刷，层高为2.45米，铝合金窗，防盗保安门。

至价值时点，估价对象已经腾空，房屋实物状况，以人民法院组织看样时的实际状况为准。

五、价值时点

2022年10月13日（现场勘查之日）

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》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议通过，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》（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。

(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，深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，决定选用收益法作为本次估价方法。

收益法定义：预测估价对象的未来收益，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格或价值的方法。

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，采用收益法，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 10 月 13 日的房地产市场价值为 5402240 元，大写人民币伍佰肆拾万零贰仟贰佰肆拾元整，按建筑面积单价如下表（估价结果精确到元）。

名称	用途	层次	建筑面积 (m^2)	评估单 价 (元/ m^2)	评估总 价 (元)
新碧镇黄碧桥 头	住宅	1/5	199.2	11581	2306935
	住宅	2-5/5	789.82	3919	3095305
合计	/	/	989.02	/	5402240

十一、估价人员

1. 注册房地产估价师 张卫建 签字，注册号：3319970080

张卫建

2. 注册房地产估价师 张燕芬 签字，注册号：3320200143

张燕芬

十二、估价作业日期

2022年10月13日至2022年11月4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11月4日至2023年11月3日止）

十四、估价说明

该建筑物为1-5层整体幢房，本次评估标的物除地上1-5层外还包括不可分割的地下架空层、院落。房屋第五层有部分搭建，有无违建情况需向有关部门咨询。土地证记载用途为住宅用途，建筑物证记载用途为综合用途，至价值时点，经估价师现在勘察，估价对象一层实际用途为商业使用，为四间店面，现为空置状态；二层至五层为住宅可用于出租居住使用，现为空置状态。

自2021年下半年以来，二手房成交明显减少，实际成交的价格也下跌，经多方调查、了解，与估价对象类似的房产，在近两年来没有成交案例，但类似房产有租赁，针对估价对象特点，实际状况，以最高最佳利用原则出发点，采用收益法进行评估。因一层住宅实际上已经作沿街商铺，而且沿街类似房产均为同性质的，调查类似房产底层及二层以上不同租金水平，分割求出不同的价值，再累加

得到估价对象的总体价值。尽管区域附近没有类似成交案例,但我们向附近多个住户咨询,已基本了解到类似房产在价值时点的愿景期望市价,尽管这市价也是有价无市。

估价对象体量较大,需求人或实力买受人有限。整体处置变现难度相对加大,以估价对象本身特点看,各楼层可以分割处置,但是否分割,还以委托方整体考虑为准。特别是底层住宅与2层以上住宅完全互不隶属,单处置不影响使用效果。

丽水市金恒房地产土地资产评估有限公司

2022年11月4日



第五部分 附件

1. 浙江省缙云县人民法院(2022)丽缙委评 57 号《价值评估委托书》复印件
2. 估价对象区域位置示意图
3. 估价对象现场勘查照片
4. 《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》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

浙江省缙云县人民法院

价值评估委托书

(2022)丽缙委评57号

丽水市金恒房地产土地资产评估公司：

我院在执行申请人中国农业银行股份有限公司缙云县支行与被执行人徐丽进、徐子玲、金巧芳、徐永芳金融借款合同纠纷一案中，依法查封被执行人金巧芳、徐永芳所有的坐落于缙云县新碧街道黄碧桥头的不动产。因需对该财产作出价值评估，依据《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条的规定，现将有关材料送达你公司，请指定估价专业人员在15天内完成价值评估。价值评估书（电子版）一式6份在估价专业人员及你单位签名盖章后，及时送给我院。

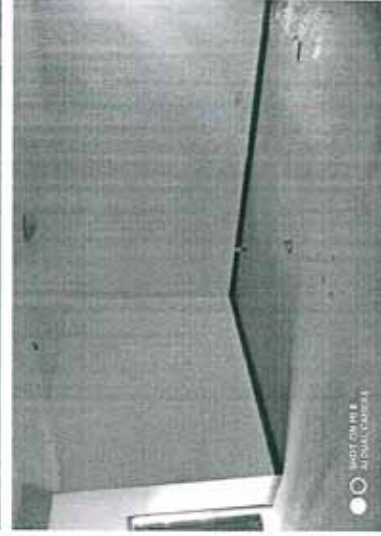
附：不动产证复印件一份、土地证复印件一份。

联系人：金凯俊

联系电话：0578-3316573、15268353448



估价对象照片

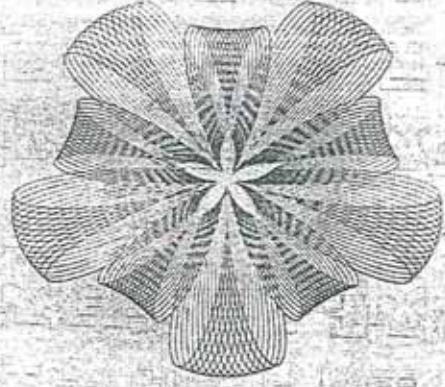


字第 E00042 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



中华人民共和国建设部监制
建房注册号：38071

房地产平面图

图幅号:

房屋分层分户平面图

层号:

房屋座落: 新发镇普爱街

丘号:

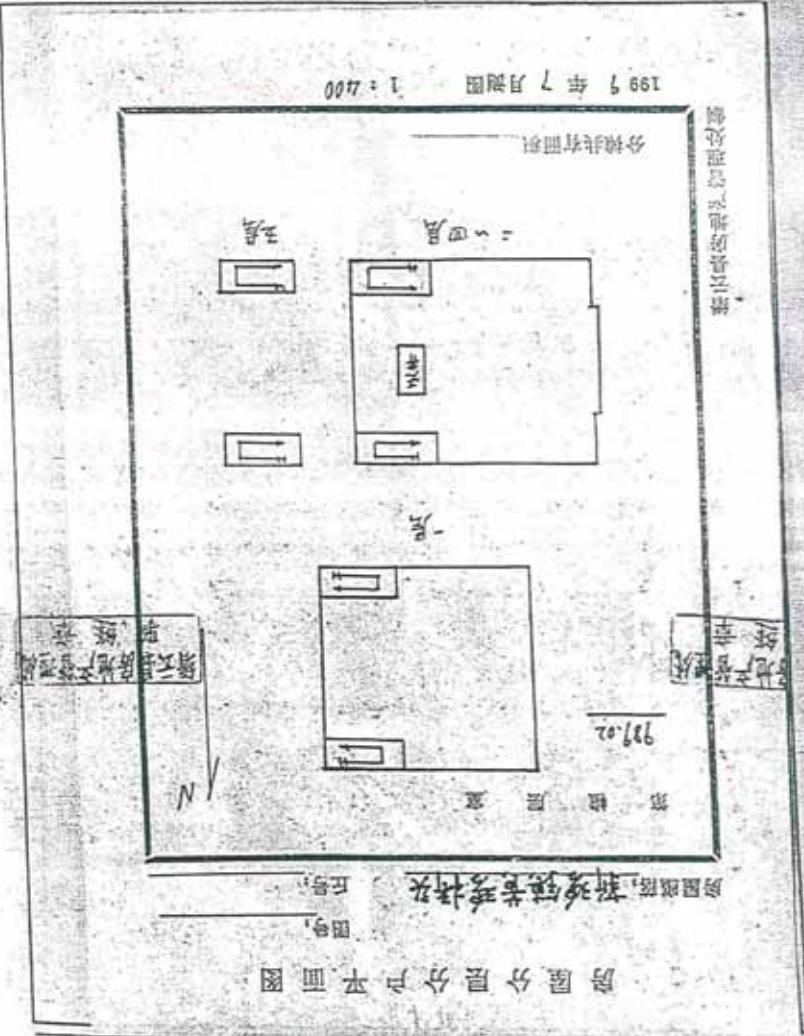
997.02

第 楼 层 屋

N

房屋所有权人姓名

房屋管理人姓名



房屋所有权人姓名

分楼共有面积

1999年7月 1:400

注意事项

一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地

地产的法律、法规和规章。

三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌

号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使

房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、

土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应

当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民

政府房地产产权登记机关申请登记。

四、除发证机关及核发单位外,其它单位或

个人不得在此证上登记事项或加盖印章。

五、房地产管理部门因工作需要核查产权时,

房屋所有权证持有人应出示此证。

六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须

及时申请补发。

编号: 00001597

SHOT ON MI 8
AI DUAL CAMERA

晋 国用 (1999) 字第 080 号

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

缙云县人民政府（章）

一九九九年七月

土地使用权者	金巧芳		
座落	新碧镇黄碧桥头		
地号	08-01-350	图号	
用途	住宅		
使用权类型	商品房购入		
使用面积	329.04		
其中共用分摊面积			
终止日期	96年4月24日至 2066年4月24日		

真 正 机 关



苍山县土地管理局
一九九九年七月

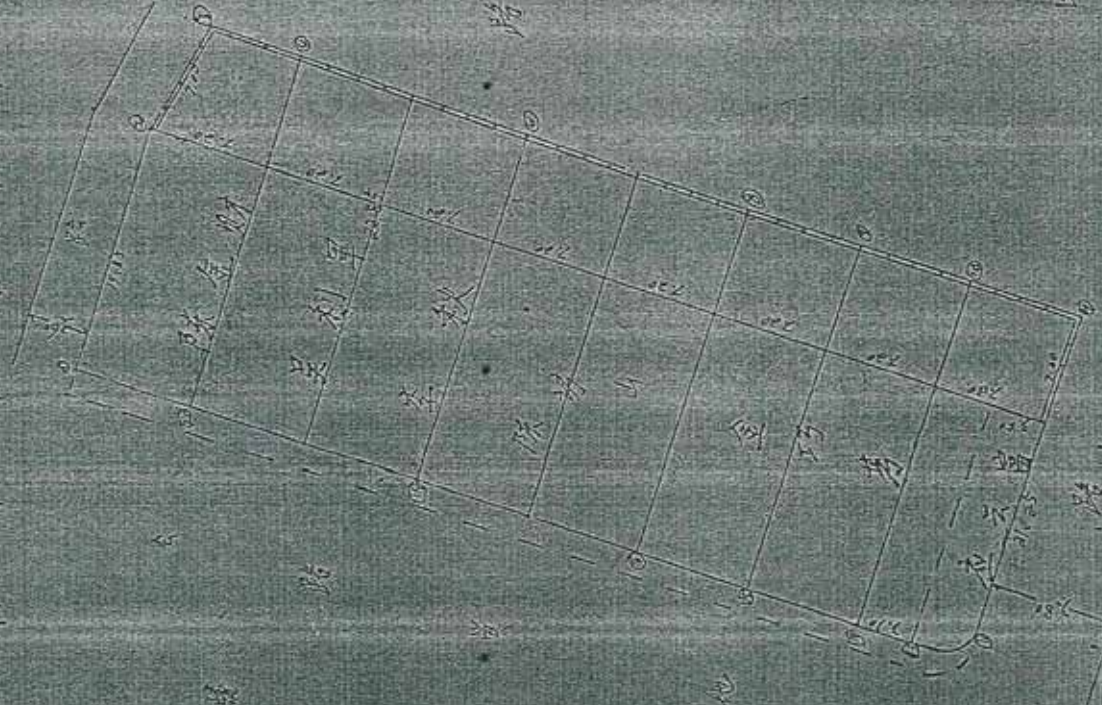
宗地 图

宗地号

宗地宗地号

宗地用途

北



比例 1:200

共用地面积计算

SHOT ON MI 8
AI DUAL CAMERA

2022年05月19日



登记机关

SCJ001

SCJ001

经营范围 一般项目：房地产经纪、房地产咨询、房地产经纪、土地调查、测绘服务、资产评估、除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

住所 浙江省丽水市莲都区天和苑小区5幢102

法定代表人 张卫建

营业期限 2006年11月08日至2026年11月07日

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2006年11月08日

名称 丽水市金恒房地产土地资产评估有限公司

注册资本 壹佰万元整

营业执照

统一社会信用代码 913311027955701531

统一社会信用代码



扫描二维码
验证企业身份
国家企业信用信息公示系统
网址: www.gsxt.gov.cn

SCJ001

SCJ001

SCJ001

SCJ001



房地产估价机构备案证书

机构名称：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
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省丽水市莲都区天和苑小区5幢102室

联系电话：0578-2129918

统一社会信用代码：91331102795570153T

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2007-01-05

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2007]001号

有效期限：2021年06月04日至2024年06月03日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二一年六月四日

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.



发证机关

No. 00249680

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.



发证机关

No. 00249681

姓名 / Full name

张卫建

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

332529195711180011

注册号 / Registration No.

3319970080

执业机构 / Employer

丽水市金恒房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

张燕芬

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

332521197511270221

注册号 / Registration No.

3320200143

执业机构 / Employer

丽水市金恒房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-4

持证人签名 / Bearer's signature

