

房地产司法鉴定报告

估价项目名称：开化县池淮镇星池路 59 号美墅苑 13 幢 2-502 室开化建都房地产有限公司房屋价值司法鉴定报告

委托方：开化县人民法院

估价方：衢州中宇房地产估价有限公司

资质等级：贰级

评估资格证号：浙建房估证字[2005]006 号

估价人员：张雪娟

中国注册房地产估价师

何海莉

中国注册房地产估价师

估价作业日期：二〇二二年四月十五日至二〇二二年四月二十二日

估价报告编号：浙衢中宇鉴字（2022）第 0066 号

目 录

第一部分	致委托方函	3
第二部分	估价师声明	4
第三部分	估价的假设和限制条件	5
第四部分	估价结果报告	6
第五部分	附件	13

第一部分 致委托方函

开化县人民法院：

本公司接受贵方委托，对贵方提供的位于开化县池淮镇星池路 59 号 13 幢 2-502 室开化建都房地产有限公司房屋进行价值评估，为确定房地产司法鉴定提供参考依据而评估其房屋价值。根据《房地产估价规范》，本着独立、客观、公正、科学的原则，估价人员经过实地查勘、调查以及认真地分析、测算等一系列房地产估价必须的程序后，现将结果陈述如下：估价对象建筑面积 193.82 平方米，国有土地使用权面积 36.74 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，确定其在价值时点二〇二二年四月十五日的客观市场价值（或价格）为 933400 元，大写人民币玖拾叁万叁仟肆佰元整。

衢州中宇房地产估价有限公司

法定代表人：



二〇二二年四月二十二日

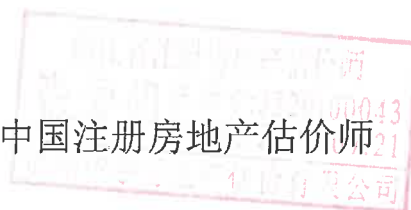
第二部分 估价师声明

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、在估价报告中的分析、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。
- 3、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利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 5、我们已对本报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、估价师签名盖章：

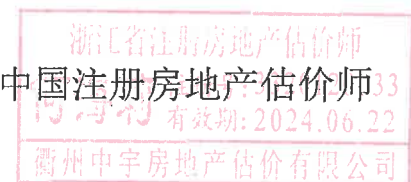
张雪娟

中国注册房地产估价师



何海莉

中国注册房地产估价师



二〇二二年四月二十二日

第三部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

1、本估价报告以委托方所提供估价资料的真实、合法为前提，若由于委托估价方提供虚假的情况和资料致使房地产估价结果失实，委托估价方应负完全责任。

2、任何有关估价对象的运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等，特别是符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法律、法规、文件、政策为前提。

3、本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况。

4、我们仅对估价对象房产作一般性的查勘，并未对其结构、设备等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其质量足以维持正常使用寿命为估价结果成立的前提。

二、估价限制条件

1、本估价报告目的仅为房地产司法鉴定提供价值参考依据，不得用于其它用途。否则，本估价结果无效。

2、未经本公司同意，本估价报告不得向委托方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。

3、本房地产估价结果报告有效期为一年，即本报告出具之日起一年内有效。在报告有效期内，如果房地产的作价标准发生重大变化，并对房地产价值产生明显影响时，应重新进行估价。

第四部分 估价结果报告

一、委托方：

委托方：开化县人民法院

地 址：芹阳办事处吞滩新区

联系电话：13967023188

二、估价方：

受托估价机构：衢州中宇房地产估价有限公司

资质等级：贰级

评估资格证号：浙建房估证字[2005]006 号

机构地址：衢州市上街 48 号二楼 19 室

联系电话：0570—3051698、13587114438（518180）

三、估价对象概况

(一)估价对象个别因素

1、房地产概况：房屋坐落开化县池淮镇星池路 59 号 13 幢，房屋总层数为 6 层，估价对象位于第 5-6 层，设计用途为住宅，估价对象建筑面积 193.82 平方米，国有土地使用权面积 36.74 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅。

估价对象房屋于 2014 年建成。

2、房地产权利状况：估价对象房屋所有权人和国有土地使用权人均开化建都房地产有限公司，产权人持有开房权证开化字第 16105930 号《房屋所有权证》；和开化国用（2016）第 02307 号《国有土地使用证》，地号为 330824117214GB00028，用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，终止日期 2081 年 01 月 19 日。实地查勘时估价对象已抵押给金华银行股份有限公司衢州开化支行。

3、房地产利用现状：估价对象实地查勘时已被法院查封。

4、建筑物状况：估价对象为钢混结构，房屋总层数为 6 层，估价对

地址：上街 48 号贸易商场二楼 19 室 联系电话：3051698 518180

象位于第 5-6 层，房屋外墙防水涂料粉刷，铝合金窗，普通防盗门，未装修；房屋通风、采光、使用及维护情况良好。

（二）估价对象区域因素

1、估价对象区域位置

估价对象房屋坐落开化县池淮镇星池路 59 号，东临池淮镇 政府，南临美墅苑 12 幢，西临空地，北临星池路。

2、交通条件

估价对象所在区域交通便利，房屋附近有开化至华埠、长虹、苏庄等地往返公交车经过。

3、公共、基础设施状况

估价对象所在区域公共、基础设施完善，周边有广场、医院、银行、学校、菜场等公共基础设施、基础设施为五通一平。

四、估价目的：为确定房地产司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

五、价值时点：二〇二二年四月十五日。

六、价值定义：本次估价为估价对象房地产在价值时点的客观市场价值，采用公开市场价值标准。

七、估价依据：

1. 《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》、《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》、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》等法律法规。

2. 委托方提供的《司法鉴定委托书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》以及其他资料。

3. 本公司掌握的有关资料以及估价人员实地查勘、调查获取的资料。

八、估价原则：

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则下，

结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

1、合法原则

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，估价对象房地产必须符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象的合法占有、合法使用、合法处分为估价前提。

2、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象产生最高价值的使用，估价人员根据估价对象的区域因素和个别因素，同时结合相关规划资料，认定估价对象的城镇住宅为最高最佳用途。

3、替代原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用市场比较法进行价格测算时，即是依据该原理。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内可比实例的成交价格经过修正，来确定估价对象在评估时点的价格。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。

4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。估价通常仅是求取估价对象在某一时间上的价格，而且这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

5、客观、公正、公平、公开的原则

本次评估，在充分调查、了解和分析的基础上严格按照国家、地方政府及相关部门颁布的有关政策规定，依据科学的估价程序，选用合理、

适当的估价方法，经过细致准确的推算确定出市场价格。

九、估价技术思路与方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。

估价对象的估价技术思路与方法为：根据市场调查，因与估价对象处于同一供求范围内房地产交易实例较多，故采用市场比较法进行评估。

所谓市场比较法是指将估价对象与价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价分析与测算

一）房屋价值

估价人员通过市场调查，收集了有关的市场交易实例若干，根据替代原理，按用途相同、地区相近（或同一供需圈）、价格类型相同、价值时点接近、交易情况正常的要求，从交易案例中选取 3 宗交易实例作为可比实例，委估房地产和可比实例的各因素条件说明如下表：

住宅因素条件说明表

比较因素内容	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
房屋坐落	星池路 59 号	美墅苑 12-1-301 室	美墅苑 8-2-502 室	美墅苑 13-1-202 室
交易日期		2021 年 7 月	2021 年 10 月	2022 年 03 月
土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易单价	待估	4955	4752	4837
区域因素	交通便利度	便利	便利	便利
	商业繁华度	一般	一般	一般
	公共设施	完善	完善	完善
	环境景观	较好	较好	较好

个别因素	房屋户型	较好	较好	较好	较好
	所在层数	5-6/6层	3-4/4层	5/6层	2/6层
	朝向	南北	南北	南北	南北
	装修	较好	毛坯	毛坯	毛坯
	通风采光	良好	良好	良好	良好

以估价对象各项因素条件为基础，与可比实例各项素条件进行比较，确定各项修正系数。比较修正系数表中有关修正说明如下：

1、交易日期修正

因近几个月星口住宅房地产价格变动不大，故交易日期不作修正。

2、交易情况修正

因可比实例均为正常交易，故交易情况不作修正。

3、区域因素修正

因估价对象与实例 A、B、C 位于同一区域，区域因素基本相同，故实例 A、B、C 区域因素不作修正。

4、个别因素修正

估价对象楼层比实例 A 稍差，与实例 B、C 相近，其他个别因素估价对象与实例 A、B、C 基本相同，故实例 A、B、C 个别因素分别修正为 100/102、100/100、100/100；

因素比较修正系数表如下：

估价对象房屋比较修正系数表

比较因素内容	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价	4955	4752	4837
交易日期	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
区域因素	100/100	100/100	100/100
个别因素	100/102	100/100	100/100
修正后价格	4858	4752	4837

因各实例修正后价格相差不大，故采用简单算术平均法求取估价对象房地产的比准价格，则：

房屋比准价格=（4858+4752+4837）÷3=4816 元/m²，则

估价对象房屋的价值=193.82×4816=933437 元，取整为 933400 元。

十一、估价结果：

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，通过对影响房地产价值的因素进行认真分析，经过测算并结合估价经验，现将结果陈述如下：估价对象建筑面积 193.82 平方米，国有土地使用权面积 36.74 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，确定其在价值时点二〇二二年四月十五日的客观市场价值（或价格）为 933400 元，大写人民币玖拾叁万叁仟肆佰元整。

十二、提示

1、本估价报告中涉及估价对象的房地产权利状况，系采用了委托人提供的《司法评估委托书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料，其真实合法权利状况应以房地产权属管理部门档案记载为准。

2、本次评估价值未考虑资产交易时需缴纳的税金及支付的相关费用。

3、本次评估价值未扣除资产转让需缴纳的税费及其他相关费用支出。

4、评估基准日后、有效期内，若价格标准发生变化，对评估价值产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

5、本估价报告限用于房地产司法鉴定，不得作为其它用途使用。

十三、估价人员：

张雪娟 房地产估价师注册号：3320100043

何海莉 房地产估价师注册号：3320120033

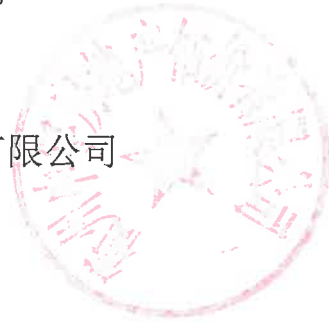
十四、估价作业日期：

二〇二二年四月十五日至二〇二二年四月二十二日。

十五、估价报告有效期：

壹年（自二〇二二年四月二十二日至二〇二三年四月二十一日止），
随着时间的推移，估价结果应作相应调整。

估价机构（盖章）：衢州中宇房地产估价有限公司



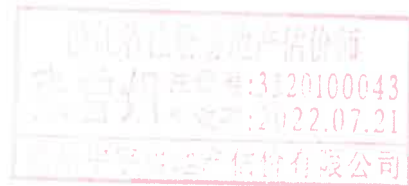
资质等级：贰级

评估资格证号：浙建房估证字[2005]006号

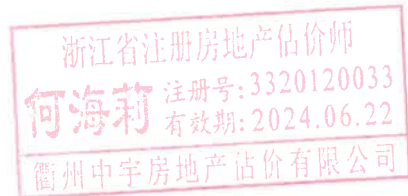
法定代表人（盖章）：



注册房地产估价师（盖章）：张雪娟



注册房地产估价师（盖章）：何海莉



二〇二二年四月二十二日

第五部分 附 件

- 1、开化县人民法院《司法鉴定委托书》复印件 1 份。
- 2、估价对象《房屋所有权证》复印件 1 份。
- 3、估价对象《国有土地使用证》复印件 1 份。
- 4、估价对象房屋照片 1 份。
- 5、估价机构营业执照复印件 1 份。
- 6、估价机构备案证书复印件 1 份。
- 7、注册房地产估价师证复印件 1 份。

浙江省开化县人民法院
司法评估委托书

(2022)开法委评字第 10 号

衢州中宇房地产估价有限公司：

我院在执行的申请执行人金华银行股份有限公司衢州开化支行与被执行人开化建都房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案，经本院决定对涉案房屋给予以司法评估。现委托贵机构进行评估。

鉴定要求：

对被执行人开化建都房地产开发有限公司所有的位于开化县美墅苑 13 幢 2 单元 501 室、13 幢 2 单元 502 室、13 幢 501 室房屋给予评估，。

现将评估委托书和相关材料移交你单位，请根据《浙江省人民法院实施〈人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉细则（试行）的通知》的规定进行司法评估。评估完毕后，请将评估报告文书移交本院立案庭。

鉴定费用暂由申请垫付。

2022 年 4 月 15 日

承办人：黄慧民

联系电话：13967023188

附：《司法鉴定材料移交表》

开 房权证 开化 字第 16105930 号

房屋所有权人	开化建都房地产开发有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	美墅苑13幢2-502室		
登记时间	2016年06月21日		
房屋性质	住宅		
规划用途	套内建筑面积	其他	
	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
房屋状况	6	193.82	174.71
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	2081-01-19 至 止

附 记



开化 国用 (2016) 第 02307 号

省厅监管号: 3308241201607024346



土地使用权人 开化建都房地产开发有限公司

座落 美墅苑13幢2单元502室

地号 330824117214
GB00028

图号

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 2081-01-19

使用权面积

36.74 M²

其中

独用面积

0.00 M²

分摊面积

36.74 M²

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。

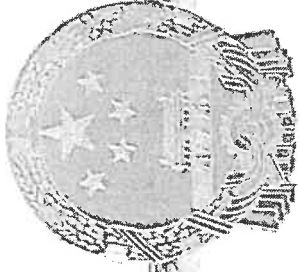
开化县土地登记发证
封章

开化县土地登记发证



池淮镇星池路 59 号美墅苑 13 幢 2-502 室房屋照片





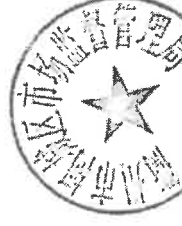
营业执照

统一社会信用代码
91330802775720177B

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	衢州中宇房地产估价有限公司	注 册 资 本	壹佰零壹万元整
类 型	有限责任公司（自然人投资或控股）	成 立 日 期	2005年05月30日
法 定 代 表 人	裴金洪	营 业 期 限	2005年05月30日至2025年05月29日
经 营 范 围	房地产价格评估（凭资质证书经营）；房地产中介服务及咨询服务。（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）	住 所	浙江省衢州市上街48号2楼19室



登记机关

2020年11月30日

房地产估价机构备案证书

机构名称：衢州中宇房地产估价有限公司

法定代表人：裴金洪
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省衢州市上街48号2楼19室

联系电话：0570-3051698

统一社会信用代码：91330802775720177B

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-08-29

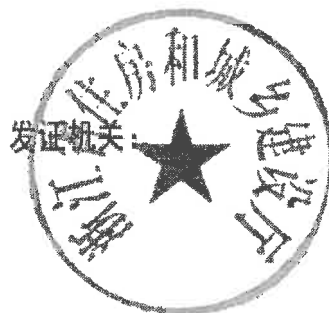
备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2005]006号

有效期限：2020年12月07日至2023年12月06日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二〇年十二月七日

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. 00181722

姓名 / Full name

张雪娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

511121197108307427

注册号 / Registration No.

3320100043

执业机构 / Employer

衢州中宇房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-21

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. 00250240

姓名 / Full name

何海莉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330681197609025100

注册号 / Registration No.

3320120033

执业机构 / Employer

衢州中宇房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-22

持证人签名 / Bearer's signature

