

房地产估价报告

估价报告编号： 衢瑞房鉴评字[2022]第11号

估价项目名称： 柯城区九华碧水湾山庄3幢3-2号住宅评估项目

估价委托人： 浙江省衢州市中级人民法院

房地产估价机构： 衢州中瑞华房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 周保国（注册号：3320080045）

傅衍军（注册号：3320190161）

估价报告出具日期： 2022年4月24日

衢州中瑞华房地产评估有限公司

QUZHOU ZHONGRUIHUA ASSETS APPRAISAL CO., LTD

地址：浙江衢州市三江东路2号利时广场B区6楼 邮编：324000

电话 0570-3066060 传真：3038618 E-mail: 243482050@qq.com



目 录

致 委 托 方 函	1
注册房地产估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	4
一、委托方及产权人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价对象	4
四、估价目的	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价依据	6
八、估价原则	6
九、估价方法	7
十、估价结果	8
十一、房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业日期	9
十四、估价报告使用期限	9
附件	10

致委托方函

浙江省衢州市中级人民法院：

受贵方的委托，本公司对吴用所有的位于柯城区九华碧水湾山庄3幢3-2号房产市场价值进行了评估。经估价人员实地勘察和市场调查，根据估价对象的实际特点，综合分析、判断各因素对评估价值的影响，结合估价师经验，确定运用市场比较法进行评估测算，确定估价对象在价值时点的评估结果汇总如下：

1、**估价对象：**吴用所有的位于柯城区九华碧水湾山庄3幢3-2号住宅，建筑面积307平方米，土地使用权面积不明，土地用途为出让城镇住宅用地。所在区域位于柯城区北区（九华里垅水库边），小区东邻空地，南邻空地，西邻山地，北邻山地。

2、**估价目的：**为房地产司法处置提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价值。

3、**价值时点：**2022年4月22日，价值时点为实地查勘之日。

4、**价值类型：**市场价值。

5、**估价方法：**市场比较法。

6、**评估总价：**RMB321.00万元，大写金额：人民币叁佰贰拾壹万元整。明细如下表：

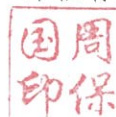
项目名称	估价结果			
	单价（元/m ² ）	面积（m ² ）	总价（万元）	
柯城区九华碧水湾山庄3幢3-2号住宅	10456	307	321.00	人民币叁佰贰拾壹万元整
合计		307	321.00	人民币叁佰贰拾壹万元整

报告的使用者敬请关注估价报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全文。

本评估报告自出具之日起一年内有效。

衢州中瑞华房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年四月二十四日

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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是房地产估价独立、客观、公正的专分析、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、房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。



4、房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于对评估标的物外观和目前维护管理状况。

6、本报告中所依据的有关证明资料、基础数据等，由委托方提供并对资料的真实性、合法性和完整性负责。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以有关管理部门认定为准。

8、参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名(盖章)	签名日期
周保国	3320080045		2022.4.24
傅衍军	3320190161		2022.4.24

估价假设和限制条件

一、估价报告的假设前提

1、一般假设，房地产估价师对估价所依据估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法、真实、准确和完整且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整进行合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其结构安全的进行合理假定。

2、未定事项假设，估价对象无未定事项，无未定事项假设。

3、背离事实假设，估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，无背离事实假设。

4、不相一致假设，对估价对象的用途、权利人、名称、地址等合理假定，估价对象状况之间无不一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设，估价委托人提供估价所必须的反映估价对象状况的资料及房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得资料的情况下，缺少资料及对相应估价对象状况的进行合理假定。

二、估价报告使用的限制条件

1、估价报告和估价结果的仅限于司法机关处置资产时使用；

2、本估价报告提供的估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。

房地产估价结果报告

衢瑞房鉴评字[2022]第 11 号

一、委托方及产权人

委托方：浙江省衢州市中级人民法院

产权人：吴用

二、房地产估价机构

1、机构名称：衢州中瑞华房地产评估有限公司

2、法定代表人：周保国

3、单位地址：衢州市三江东路 2 幢 628 室

4、资质等级：二级

5、资质证书编号：浙建房估证字[2009]018 号

三、估价对象

1、估价对象及范围

王林与被执行人吴用商事仲裁纠纷一案，须对吴用所有的柯城区九华碧水湾山庄 3 幢 3-2 号房产进行司法鉴定评估；估价的具体范围以现场勘察记录为基础，由评估公司与法院工作人员进行实地清查确定并列入本次评估的范围之内。

2、土地实物状况

估价对象土地座落于柯城区九华碧水湾山庄 3 幢 3-2 号住宅，所在区域位于柯城区北区（九华里垅水库边），小区东邻空地，南邻空地，西邻山地，北邻山地。土地使用权面积不明确，用途为出让城镇住宅用地。

估价对象土地处于平原丘陵地带，地势平坦，土壤无污染，地基承载力强，红线内外五通一平，配套设施齐全，适宜作为住宅用地。

3、建筑物实物状况

估价对象房屋坐落于柯城区九华碧水湾山庄 3 幢 3-2 号，建筑形式为联排别墅，证载建筑面积 307 平方米，设计用途住宅，房屋总层数 3 层，屋建筑结构为钢混。经房地产估价师现场查勘，该房空间布局、户型设计合理，内部装修程度为毛坯，建筑物外墙为涂料粉刷。

估价对象房屋建成于 2019 年，维护状况一般，设施设备不完善，完损等级为完好房，目前处于正常使用中。

4、房地产权利状况他项权利状况

不动产坐落	柯城区九华碧水湾山庄 3 幢 3-2 号				
权证号	浙(2020)衢州市不动产权第 0032813 号				
权利人	吴用				
登记日期	/	面积 (m ²)	307	用途	城镇住宅用地/住宅
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/市场化商品房	

5、房产区位状况

(1) 位置状况：估价对象座落于柯城区九华碧水湾山庄 3 幢 3-2 号，位于柯城区北区，距离衢州市行政服务中心约 8 公里。小区东邻空地，南邻空地，西邻山地，北邻山地。估价对象为联排别墅，为中间套，朝向主体南北，入户门朝北。

(2) 交通状况：估价对象附近有 503 路公交车去往主城区，路网较密，道路通达度良好，出入可利用公交、自驾车等交通工具，停车情况较好，无交通管制情况。

(3) 环境状况：自然环境较好，人文环境较好，小区内景观较好，居住环境整洁度较好。

(4) 配套设施状况：基础设施不齐全，公共服务设施不完备，有物业管理，楼盘品质一般。

四、估价目的

为浙江省衢州市中级人民法院执行的王林与吴用的商事仲裁纠纷一案提供参考依据而评估估价对象的房产的市场价值。

五、价值时点

价值时点确定为 2022 年 4 月 22 日，价值时点为实地查勘之日。

六、价值类型

房地产市场价格：房地产市场价格是指估价对象适当营销后，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的价格。不考虑房地产的租

赁、抵押、查封等情况。

七、估价依据

（一）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》及其实施细则；
- 4、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；

（二）技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 4、《浙江省房地产估价技术指引》

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、浙江省衢州市中级人民法院评估委托书（2022）浙衢委评字第2号；
- 2、委托方提供的有关产权权属资料；
- 3、委托方提供的其他有关资料。

（四）其他依据

- 1、注册房地产估价师实地勘察和市场调查的资料；
- 2、估价机构掌握的其他有关信息资料。

八、估价原则

房地产估价项目遵守独立、客观、公正的基本原则，严格执行房地产估价规范和标准。遵循房地产估价合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则和谨慎原则等技术性原则。

1、独立、客观、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

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

3、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，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。

4、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格或价值的原则。

5、替代原则

要求估价结果与估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面的原则。

6、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失。

九、估价方法

1、技术线路

注册房地产估价师通过选取合适的一种或多种评估方法进行评估，对选择二种以上评估方法取得的评估值选择合理的权重最终确定评估结果。

2、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；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。

收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估；是预测估价对象未来各

年净收益，利用报酬率利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估；是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估。是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取比较法作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

根据估价对象的特点，考虑委估对象同地段同类型的房地产的市场租金不易以获取，所以未采用收益法进行评估；估价对象无法取得房地产的相关成本及参数资料，所以未采用成本法进行评估；同类房地产的市场交易较活跃且易于获取交易案例，所以确定采用比较法求取估价对象的价值。


十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，经评估测算，估价对象在价值时点的市场价值为人民币叁佰贰拾壹万元整（RMB: 321.00 万元）。明细如下表：

项目名称	估价结果		
	单价（元/m ² ）	面积（m ² ）	总价（万元）

柯城区九华碧水湾山庄3幢3-2号住宅	10456	307	321.00	人民币叁佰贰拾壹万元整
合计		307	321.00	人民币叁佰贰拾壹万元整

十一、房地产估价师

姓名	注册号	签名(盖章)	签名日期
周保国	3320080045		2022.4.24
傅衍军	3320120039		2022.4.24

十二、实地查勘期

2022年4月22日至2022年4月22日

十三、估价作业日期

2022年4月22日至2022年4月24日

十四、估价报告使用期限

自本估价报告出具之日起一年内有效。

附件

- 1、司法鉴定委托书
- 2、不动产登记信息查询记录
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象状况图
- 5、估价机构营业执照、资质证书复印件

浙江省衢州市中级人民法院

评估委托书

(2022)浙衢委评字第2号

衢州中瑞华房地产评估有限公司：

我院办理申请人王林与被执行人吴用商事仲裁纠纷一案，需要对执行标的（被执行人吴用所有的坐落于柯城区九华碧水湾山庄3幢3-2号的房产）进行评估。依照最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》、浙江省高级人民法院《关于进一步完善委托评估拍卖管理工作的意见》的规定，现将有关材料送去，委托贵单位进行评估。请贵单位在30日内完成评估事项，并将评估结果及时书面告我院。



二〇二二年四月二十二日

自然资源部 房地产权结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2022)浙08执57号	被查询对象	吴用
证件类型	居民身份证	证件号码	33080219890402163X
承办人	卢玲	书记员	胡树生

不动产单元号	330802004106GB01533F00010036				
不动产权证书号	浙(2020)衢州市不动产权第0029229号				
房地坐落	衢州市美林小镇小区12幢3单元602室				
建筑面积	125.0	专有建筑面积		分摊建筑面积	
土地使用期限起	1949-10-01 00:00:00.0	土地使用期限止	2081-03-24 00:00:00.0	竣工时间	2014-01-01 00:00:00.0
房屋性质	市场化商品房			规划用途	住宅
登记机构	不动产登记中心				
备注				反馈人	IP100000
				反馈时间	2022-01-12 12:02:20

抵押权登记	不动产登记证明号	抵押不动产类型	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	备注
	浙(2020)衢州市不动产证明第0030125号	土地和房屋	吴用	最高额抵押	158.00	2020-09-07 00:00:00.0	2023-09-06 00:00:00.0	
预告登记	无							
查封登记	无							

不动产单元号	330802010050GB00002F01110001				
不动产权证书号	浙(2020)衢州市不动产权第0032813号				
房地坐落	柯城区九华碧水湾山庄3幢3-2号				
建筑面积	307.0	专有建筑面积		分摊建筑面积	
土地使用期限起	2005-03-03 00:00:00.0	土地使用期限止	2075-03-03 00:00:00.0	竣工时间	2008-01-01 00:00:00.0
房屋性质	市场化商品房			规划用途	住宅
登记机构	不动产登记中心				
备注				反馈人	IP100000
				反馈时间	2022-01-12 12:02:20

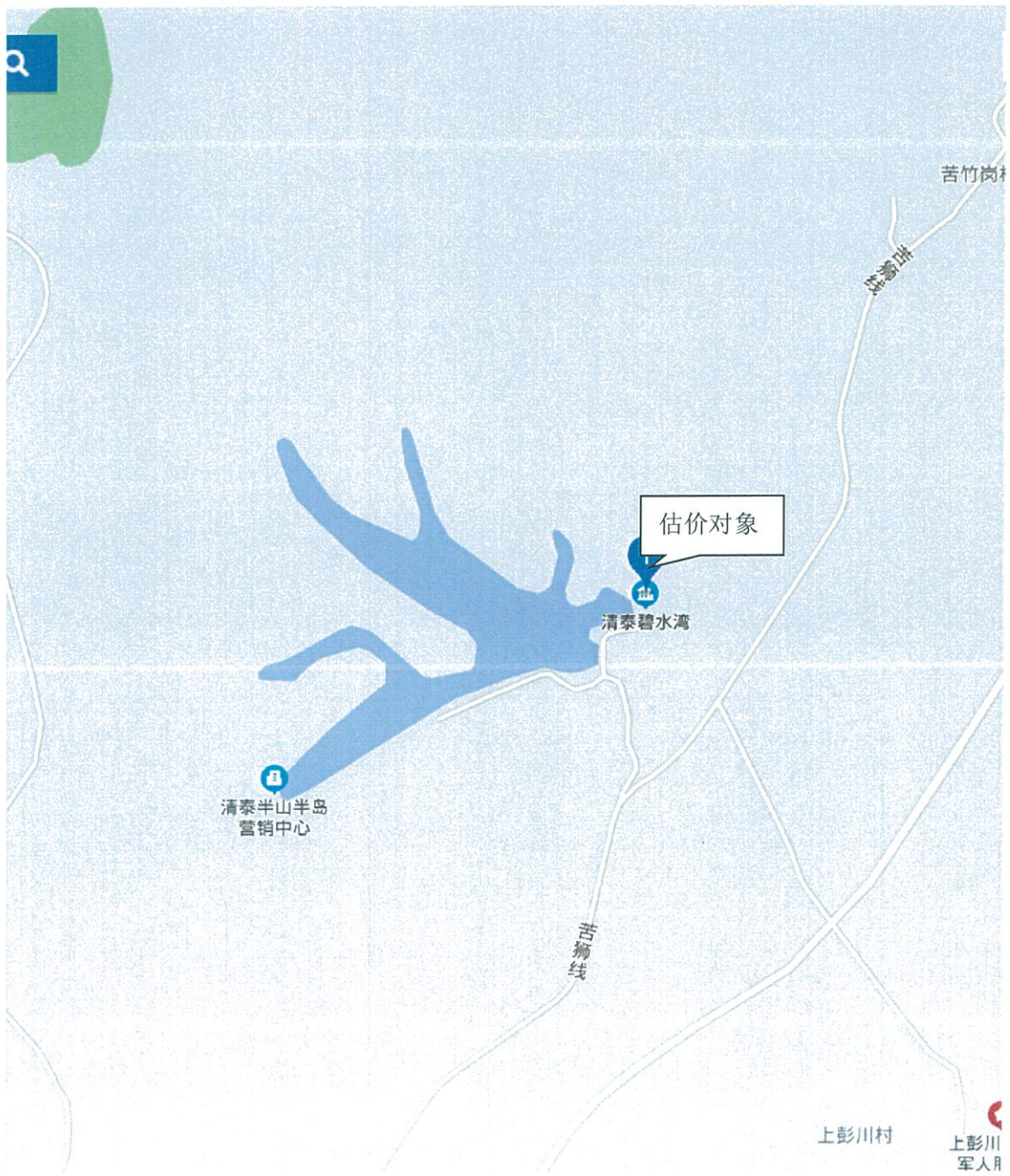
抵押权登记	不动产登记证明号	抵押不动产类型	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	备注

	浙(2017)衢州市不动产证明第0024344号	土地和房屋	衢州清泰房地产开发有限公司, 衢州市佰润商贸有限公司	最高额抵押		2017-06-12 00:00:00.0	2020-06-05 00:00:00.0	
	浙(2020)衢州市不动产证明第0037048号	土地和房屋	吴用	最高额抵押	345.00	2020-10-27 00:00:00.0	2023-10-26 00:00:00.0	
	浙(2018)衢州市不动产证明第0032456号	土地和房屋	汪华丽, 汪华珍, 吴用	一般抵押	150.00	2018-08-24 00:00:00.0	2028-08-23 00:00:00.0	
	浙(2020)衢州市不动产证明第0018250号	土地和房屋	汪华丽、汪华珍、吴用	最高额抵押	337.00	2020-06-08 00:00:00.0	2030-06-08 00:00:00.0	
预告登记	无							
查封登记	无							

制表单位: 自然资源部

制表时间: 2022/01/12 12:17:38

附件 3-估价对象位置图 1



附件 3-估价对象位置图 2



附件 4-估价对象状况图 1





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330800679570375J (1/1)



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 衢州中瑞华房地产评估有限公司

注册资本 壹佰柒拾陆万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年08月29日

法定代表人 周保国

营业期限 2008年08月29日至2028年08月28日

经营范围 房地产价格评估(凭资质证书经营)、房地产咨询服务。(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 衢州市三江东路2幢628室

登记机关



2020

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称 衢州中瑞华房地产评估有限公司

法定代表人 周保国
(执行事务合伙人)

住所 衢州市三江东路2幢628室

统一社会信用代码 91330800679570375J

备案等级 贰级

证书编号

有效期限 浙建房估证字[2009]018号

2020.04.30-2023.04.30

资信等级

(从优到劣分为A级、B级、C级、D级)



浙江省住房和城乡建设厅

中华人民共和国住房和城乡建设部制