

房地产估价报告

估价报告编号：衢瑞房鉴评字[2022]16号

估价项目名称：江山市虎山街道清河坊5幢四单元406室和贮藏室
房地产评估项目

估价委托人：江山市人民法院

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6月25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：3036488 E-mail: 226773@qq.com

致委托方函

江山市人民法院：

受贵方的委托，我们对王寿旺、毛锦蓉拥有的位于江山市虎山街道清河坊 5 幢四单元 406 室和贮藏室房地产（证载建筑面积合计 114.06 平方米，其中住宅建筑面积 109.63 平方米，贮藏室建筑面积 4.43 平方米，国有出让土地使用权总面积 20.5 平方米）市场价值进行了评估。估价目的是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。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如下：

序号	座落	建筑面积（㎡）	评估值（万元）
1	江山市虎山街道清河坊 5 幢四单元 406 室	109.63	170.05
2	江山市虎山街道清河坊 5 幢四单元 406 室贮藏室	4.43	2.75
3	志高空调	1	0.05
4	德乐油烟机	1	0.03
合计			172.88

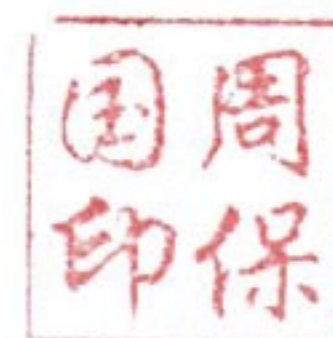
报告的使用者敬请关注估价报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全文。

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：



二〇二二年六月二十五日

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		2022.6.25
傅衍军	3320190161		2022.6.25

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，估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，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]16号

一、委托方及产权人

委托方：江山市人民法院

产权人：王寿旺、毛锦蓉

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：

江山市人民法院办理的申请执行人严晓东与被执行人王寿旺、毛锦蓉申请司法确认调解协议一案，需对王寿旺、毛锦蓉所有的位于江山市虎山街道清河坊5幢四单元406室和贮藏室房地产进行价值评估；评估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。

估价对象为江山市虎山街道清河坊5幢四单元406室和贮藏室，东临东岳路，南临虎山一街，西临虎山路，北临景星路，区域居住环境较好，基础设施保证率较高，交通出行较便捷。

2、评估对象权属状况

(

不动产证号	浙(2017)江山不动产权第0004949号
权利人	毛锦蓉、王寿旺
共有情况	共同共有
坐落	江山市虎山街道清河坊5幢四单元406室等
不动产单元号	330881104219GB03699F00010018 330881104219GB03699F00010018
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
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积: 20.6 m ² /房屋建筑面积: 114.06 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2053年7月14日止

3、评估对象使用状况

评估对象江山市虎山街道清河坊5幢四单元406室位于一幢一至六层钢混结构住宅楼地上第四层，建于2013年，南北朝向，建筑面积为109.63平方米，户型为三室两厅二卫一厨。估价对象为中档装修，内墙乳胶漆粉刷，地砖(地板)地面，局部吊顶，防盗门，铝合金窗户。估价对象水电设施齐全，主体保养状况较好。

估价对象江山市虎山街道清河坊5幢四单元406室贮藏室位于一幢一至十五层钢混结构住宅楼地上第一层，建于2013年，建筑面积4.43平方米，开间1.5米，进深2.5米，内墙乳胶漆粉刷，水泥地面，防盗门，无窗户。估价对象主体保养状况较好。

四、估价目的

为确定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格。

五、价值时点

价值时点确定为 2022 年 6 月 21 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、（2021）浙 0881 委评 54 号江山市人民法院资产价格评估委托书；
- 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/T 50291-2015），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。

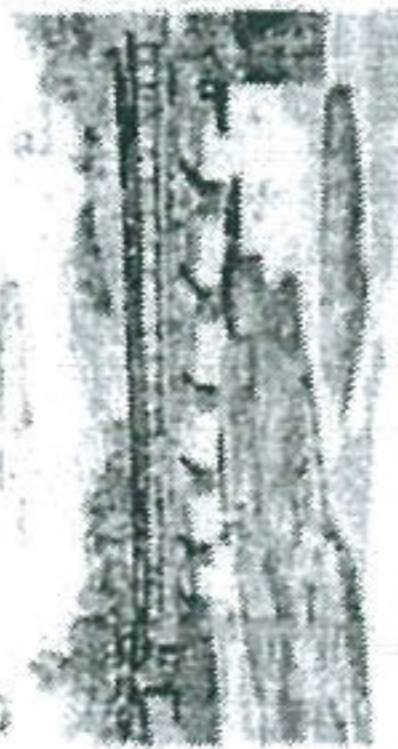
十、估价结果

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壹佰柒拾贰万捌仟捌佰元整（RMB:172.88万元）。

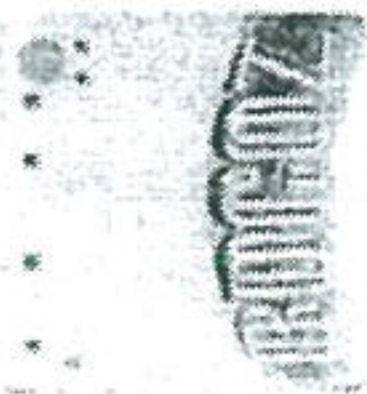


不动产权证书

5*



中国印花税率



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。

不动产登记簿
登记机构：[]
登记日期：[]



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NQ D 33100368148

浙江省编号: BDC330881201714014288
 部 2017) 江山 不动产权第 0004949 号

权利人	王郁蓉、王寿旺	
共有情况	共同共有	
坐落	江山市虎山街道苦河坊5幢单元406室等	
不动产单元号	330881104219GB0060000010018 (其它详见清单)	
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	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	土地使用权面积33.60㎡/房屋建筑面积114.06㎡	
使用期限	国有建设用地使用权至2034年11月11日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 20.5㎡, 其中组团土地面积0㎡, 分摊土地面积20.5㎡	

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	分摊建筑面积
1	4	6	住宅	103.63㎡	16.25㎡
2	1	6	公共	4.43㎡	0.48㎡

