



房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：常山县天马街道石崆小区19幢1单元702室

房地产司法鉴定估价报告

委托方：浙江省常山县人民法院

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：二〇二二年五月二十八日至二〇二二年五月三十日

估价报告编号：浙衢中宇鉴字(2022)常第081006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	6~11

附件：1.估价对象权属证明复印件；

2.估价对象照片；

3.估价机构营业执照复印件；

4.估价机构资格证书复印件；

5.注册房地产估价师资格证书复印件。

第一部分 致委托方函

浙江省常山县人民法院：

本公司接受贵方委托，对贵方提供的位于常山县天马街道石崆小区 19 幢 1 单元 702 室的房地产进行价值评估，为确定房地产司法鉴定提供参考依据而评估房地产价值。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：估价对象总建筑面积 117.47 平方米，国有土地使用权面积不详，（无土地证，但房屋权利人办理了预告抵押登记）；其在价值时点二 0 二二年五月三十日的客观市场价值为 159.6 万元，大写人民币壹佰伍拾玖万陆仟元整。



法定代表人：**金裴**

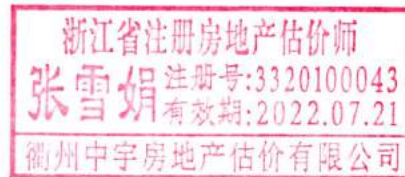
二 0 二二年五月三十日

第二部分 估价师声明

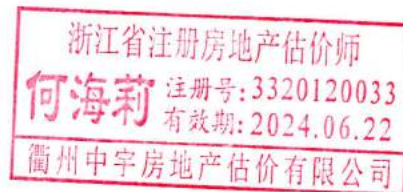
我们郑重声明：

- 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：

中国注册房地产估价师



中国注册房地产估价师



衢州中宇房地产估价有限公司

二〇二二年五月三十日

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、设备及装修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：浙江省常山县人民法院

地 址：常山县天马街道石崆小区 19 幢 1 单元 702 室

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：18305038742(512742)

三、估价对象概况

（一）估价对象个别因素

1、房地产概况：房屋坐落常山县石崆小区 19 幢 1 单元 702 室，估价对象总建筑面积 117.47 平方米，国有土地使用权面积不详，（无土地证，但房屋权利人办理了预告抵押登记）。

2、房地产权利状况：估价对象房屋所有权人为周冰清单独所有。产权人持有：常房权证天马街道字第 1600578 号《房屋所有权证》，国有土地使用权面积不详，（无土地证，但房屋权利人办理了预告抵押登记，该房屋土地证权利人为常山成坤房地产有限公司），房屋用途为住宅；该估价对象房屋建成年份约为 2013 年。

3、房地产利用现状：实地查勘时估价对象均处于正常使用状态。

4、建筑物及房屋状况：该估价对象为混合结构，为住宅性质，房屋总层数为 19 层，估价对象位于第 7 层，第 7 层建筑面积 117.47 平方米，该估价对象精装修，地面铺设地砖，外墙为防水涂料，该房屋保养状态较好，经估价人员实地查勘，估价对象处于查封状态。

（二）估价对象区域因素

1、估价对象房屋坐落

估价对象房屋坐落常山县天马街道石崆小区 19 幢 1 单元 702 室，东临人民路，南临朝阳路，西北临白马路。

2、交通条件：

估价对象坐落在市中心地带，门口有多条公交车经过。

3、基础公共设施状况：

估价对象所属区域周边有文峰广场、常山县图书馆等公共服务，市政基础设施较完善，周围地下综合管线包括上水、下水、电力、通讯均能满足居住需求。

4、区域环境：

估价对象位于朝阳路边，房屋间距、卫生环境良好，周边有金佰汇中央广场、育才幼儿园、塔山公园、常山图书馆东明湖公园、小型饭店、青少年活动中心等公共配套设施，居民购物、出行、娱乐、休闲均十分方便。

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价值。

五、价值时点：二〇二二年五月三十日。

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《司法评估委托书》(2022)年衢常法委评 22 号、《常山县不动产登记信息查询记录》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、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。

3、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。

4、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。

本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

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		石崆小区 19 幢	石崆小区	石崆小区	石崆小区
交易日期			2021 年 12 月	2022 年 3 月	2022 年 4 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	13830	14391	13725
区域因素	交通便利度	便利	便利	便利	便利
	商业繁华度	较好	较好	较好	较好
	公共设施	完善	完善	完善	完善
	环境景观	较好	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	7 层	2 层	5 层	9 层
	朝向	南	南	南	南
	装修	好	好	好	好
	房屋成新	较好	较好	较好	较好

以估价对象各项因素条件为基础，与可比实例各项因素条件进行比较，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

近几个月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

估价对象位于第 7 层与实例 A 位于第 2 层相比稍好，故实例 A 个别因素修正为 100/98；其他个别因素估价对象与实例 A、B、C 基本相同，因素不作修正；故实例 A、B、C 个别因素分别修正为 100/98、100/100、100/100；因素比较修正系数表如下。

估价对象比较修正系数表

比较因素内容	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价	13240	13690	13561
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	100/98	100/100	100/100
修正后价格	13510	13690	13561

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:

比准价格=(13510+13690+13561)÷3=13587元/m²,则:

估价对象住宅的价值=13587×117.47=1596000元(已取整)。

估价对象总价值为**159.6**万元。

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,估价对象总建筑面积117.47平方米,国有土地使用权面积不详,(无土地证,但房屋权利人办理了预告抵押登记);其在价值时点二〇二二年五月三十日的客观市场价值为**159.6**万元,大写人民币壹佰伍拾玖万陆仟元整。

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》(2022)年衢常法委评22号、《常山县不动产登记信息查询记录》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:

二〇二二年五月二十八日至二〇二二年五月三十日。

十五、估价报告有效期:

壹年(自二〇二二年五月三十日至二〇二三年五月二十九日止), 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



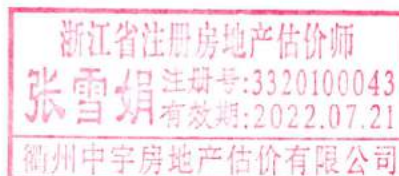
资质等级: 贰级

评估资格证号: 浙建房估证字[2005]006号

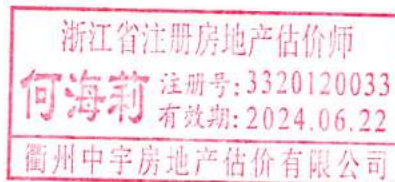
法定代表人(盖章):



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



二〇二二年五月三十日

估价对象照片







附件名称: 未命名

序号	坐落	权利人	产权证号	用途	面积	丘地号	登记时间	证书状态	单元状态
1									

房产工具

- 业务表单
 - 受理信息
 - 申请信息
 - 房产查询
 - 产籍查询
 - 录入
 - 林权查询
- 打印
- 查询证明记录
- 附件
- 查询证明记录其他
- 附件材料
 - 窗口资料收取
 - 窗口资料显示

不动产查询

不动产产权证号:

坐落:

权利人:

查询方式: 模糊查询 精确查询

每页显示条数:

不动产单元号:

户号:

证件号:

丘地号:

详细状态:

现状 历史 全部

打印 列表 操作 删除 刷新

权利人: 周永香

证件号: 330622198909070027

坐落: 苍山县天马路街道石岭小区

面积: 117.47

用途: 住宅

丘地号: 16015001628

不动产权证号: 16015001628

登记时间: 2015年08月24日

证书状态: 现状

常山县不动产登记信息查询记录



编号: 020220426-0000145

依浙江省常山县人
民法院的申请, 经查询常山县不动产登记系统, 结果如下:

被查询人	姓名	周冰清		证件号	
权属 信息 查询 记录	坐落	常山县天马街道石崆小区19幢1单元702室			
	权证号	YG2015001628			
	权利人	周冰清			
	登记日期	2015年09月24日	面积	117.47m ²	用途 住宅
	权利类型	国有建设用地使用权		权利性质	
	权利状态	现状		限制	房产:有查封,有预告、预告抵押,无抵押,
权属 信息 查询 记录	坐落	常山县天马街道石崆小区19幢1单元702室			
	权证号	常房权证天马街道字第1600578号			
	权利人	常山成坤房地产有限公司			
	登记日期	2015年12月25日	面积	117.47m ²	用途 /住宅
	权利类型	房屋(构筑物)所有权		权利性质 /新建商品房	
	权利状态	现状		限制	房产:有查封,有预告、预告抵押,无抵押,
本次查询结果记录共 2 条					
查询用途	信息查询				

常山县自然资源和规划局

2022年04月26日 16:41:29

说明:

- 1、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请及时告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。
- 2、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 也不得不正当使用。

没地证

办了一个预告

证证在开发商名下。

附件名称: 未命名

移交 反馈 关闭

档案袋 业务表单 受理信息 申请信息 房产查询 宗地查询 录入 林权查询 打印 查询证明记录 附件 查询证明记录其他 附件材料 窗口资料收取 窗口资料显示

业务工单

房产抵押预告登记: 产权证号为Y(2015)001628, 位于常山县马街道石岐小区19幢1单元702室的房产已抵押给中国建设银行股份有限公司常山支行, 债权金额7万, 登记证明号为Y(2015)001731, 抵押登记时间为2015年10月10日, 履行期限/至。

房产查封情况: (1)产权证人, 产权证号/, 位于常山县马街道石岐小区19幢1单元702室的房产已于2020年06月09日被浙江省常山县人民法院冻结查封, 查封文号(2016)浙0622执1371号之一, 冻结查封期限2020年06月09日至2022年09月09日。(2)产权证人, 产权证号/, 位于常山县马街道石岐小区19幢1单元702室的房产已于2021年02月25日被浙江省常山县人民法院冻结查封, 查封文号(2021)浙0622执146号, 冻结查封期限2021年02月25日至2024年02月25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



发证机关：浙江省住房和城乡建设厅
二〇二〇年十二月七日



营业执照

统一社会信用代码
91330802775720177B

名称 衢州中宇房地产估价有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人 裴金洪
经营范围 房地产价格评估（凭资质证书经营），房地产中介代理及咨询服务。（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）

注册资本 壹佰零壹万元整
成立日期 2005年05月30日
营业期限 2005年05月30日至2025年05月29日
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



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

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.

330681197609025400

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



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

