



关于蔡军位于常山县天马镇下水弄 15-1 幢东 单元 301 室及储藏间房地产司法评估报告

衢华房评字第[2022]S06008号

衢州市华创房地产评估有限公司

衢州市西区三江东路2号 利时·卢森堡大楼 A区 12楼 电话：3032407 邮编：324000

房地产司法评估报告

估价报告编号：衢华房评字第[2022]S06008号

估价项目名称：关于蔡军位于常山县天马镇下水弄 15-1 幢东单元
301 室及储藏间房地产司法评估

估价委托人：常山县人民法院

房地产估价机构：衢州市华创房地产评估有限公司

注册房地产估价师：	姓名	注册号
	郑同国	3320060031
	吴建文	3320040026
	陈东东	(报告参与人)

估价报告出具日期：2022年06月27日

致估价委托人函

衢华房评字第[2022]S06008号

常山县人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师郑同国（注册号 3320060031）、吴建文（注册号 3320040026）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于常山县天马镇下水弄 15-1 幢东单元 301 室住宅（住宅建筑面积为 87.97 m²，储藏室面积为 8.2 m²，国有出让建设用地，土地使用权面积为 24.87 m²）。

不动产现状：见下表

序号	现状名称	不动产现状	备注
1	土地用途	住宅用地（国有建设用地）	/
2	土地使用权种类（类型）	出让	/
3	权属	蔡军（单独所有）	/
4	权利负担（权限信息）	有查封、有抵押	/
5	占有使用情况	无租赁，无其他使用情况	/
6	已知瑕疵	法定用途及实际用途均为住宅；无其他瑕疵	/
7	欠缴税费及其他相关费用	无其他相关欠缴税费及费用	/
8	其他实际状况	室内水、电、卫相关附属设施设备齐全；固定装修装饰良好；不动产位置与登记载明位置一致，无车库（地上、下），车位（地上、下）等附属用房，有储藏间。	/

财产范围：是指不动产权属证载的房屋、土地及估价对象正常使用所需要的室内固定装修、配套附属构筑物及设施设备。不包含估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022年06月20日。

价值类型：为估价对象的房地产市场价值或公允价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表。

估价对象房地产市场价格估价结果表

人民币：元

项目名称	估价结果		
	单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	总价(万元)
下水弄 15-1 幢东单元 301 室住宅价值	13020	87.97	114.5
下水弄 15-1 幢储藏间 价值	6510	8.2	5.3
			119.8 (人民币壹佰壹拾玖万捌仟 元整)

特别提示：1. 本估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。2. 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费和税金。3. 本估价结果不应作为价格实现的保证。4. 本估价报告使用期限自 2022 年 06 月 27 日起至 2023 年 06 月 26 日止。5. 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

衢州市华创房地产评估有限公司

2022 年 06 月 27 日

估价专用章

目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
(一) 估价假设	6
(二) 估价报告使用限制	7
三、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业期	13
四、估价对象交易变现提示	14
五、估价技术报告	16
(一) 区位状况描述与分析	16
(二) 实物状况描述与分析	17
(三) 权益状况描述与分析	18
(四) 市场背景描述与分析	18
(五) 估价对象最高最佳利用分析	19
(六) 估价方法适用性分析	20
(七) 估价测算过程	21
(八) 估价结果确定	28
五、附件	29
(一) 估价委托书复印件	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(四) 估价对象权属证明复印件	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构资质证书复印件	
(七) 注册房地产估价师估价注册证书复印件	

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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. 注册房地产估价师与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。
4. 注册房地产估价师对报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、浙估协【2018】66号《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 我们于二〇二二年六月二十日对估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观、内部状况、使用状况及周围环境与目前维护管理状况。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行勘查的责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 参加本次估价的注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章
郑同国	3320060031	
吴建文	3320040026	

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设

1. 一般假设

（1）注册房地产估价师对估价委托人所提供的估价对象《浙江省常山县人民法院司法鉴定委托书》、《不动产信息查询记录》复印件等资料进行了检查，未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）注册房地产估价师对估价对象的房屋安全、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的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用、无环境污染等影响估价对象的重大因素。

（3）估价对象在价值时点的房地产市场价值为公开、平等、自愿的交易市场，不考虑特殊买家的附加出价。

（4）估价对象在合法前提下，按其规划用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来以此用途持续使用为前提。

（5）任何有关估价对象的运作、程序符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等，不存在也不涉及任何法律纠纷及可能性争议、不受任何权利限制、可以在公开市场上合法地进行转让为前提。

2. 未定事项假设

估价对象无未定事项，所以无未定事项假设。

3. 背离事实假设

（1）不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

（2）根据《浙江省常山县人民法院司法评估委托书》【（2022）衢常法委评 30号】，不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响。

4. 不相一致假设

估价对象的实际用途与登记用途、规划用途一致，权属证明上权利人一致，估价对象的名称或地址一致，无不相一致假设。

5. 依据不足假设

估价委托人提供的相关资料能满足本次估价需要，无依据不足假设。

（二）估价报告使用限制

1. 本估价报告为委托方了解房地产市场价值提供参考依据，如果改变估价目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价。

2. 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中部分内容导致的损失不负任何责任。

3. 未经本估价机构书面同意，不得向委托人和估价报告审核部门之外的任何单位或个人提供本报告的全部或部分内容，本估价报告亦不得用于本次估价目的之外的其他用途，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

4. 本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年，自 2022 年 06 月 27 日起至 2023 年 06 月 26 日止，若房地产市场发重大变动或超过使用期限需要重新估价。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：常山县人民法院

联系电话：0570-5015021

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：衢州市华创房地产评估有限公司

房地产估价机构住所：衢州市西区三江东路2号利时·卢森堡大楼A区12楼

法定代表人：吴慧红

估价资质等级：二级

资质证书编号：浙建房估证字[2001]028号

资质证书有效期：2021年10月27日至2024年10月26日

房地产估价机构联系人：吴建文

房地产估价机构联系电话：0570-3032407

(三) 估价目的

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

1. 估价对象的财产范围

财产范围是指不动产权属证载的房屋、土地及估价对象正常使用所需要的室内固定装修、配套附属构筑物及设施设备等。不包含估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

根据委托人提供的《不动产信息查询记录》显示：估价对象位于常山县天马镇下水弄15-1幢东单元301室及储藏室房地产（住宅建筑面积为87.97 m²，储藏室面积为8.2 m²，国有出让建设用地，土地使用权面积为24.87 m²）；建筑结构为混合结构；权属人为蔡军，为单独所有。

估价对象所在楼幢为混合结构，总层数为6层，所在层次3层；实际用途与法定用途一致均为住宅。

权属状况摘录表

根据《不动产信息查询记录》

权利人	蔡军			
坐落	常山县天马镇下水弄 15-1 幢东单元 301 室及储藏间			
土地状况	国有土地使用权证号		地类（用途）	
	使用权类型	出让	终止日期	
	地号			
	使用权分摊面积（m ² ）	24.87		
房屋状况	房屋所有权证号	05020326	建筑结构	混合
	总层数	6	所在层	3
建筑面积	住宅	87.97	储藏间	8.2

3. 土地基本状况

(1) 四至：东河北街以南、下水弄以北、定阳北路以东、东河北街以西。土地等级属于县 I-1 级

(2) 土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权类型为出让。土地使用期限为国有建设用地使用权。

(3) 规划条件：按现状。

(4) 开发程度：于 2002 年已开发完成。

4. 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	混合结构
设施设备	水电、消防设施齐全。
装饰装修	建筑物外墙防水涂料粉刷；客厅为地砖地面，卧室为木地板地面，窗为铝合金窗；内墙面及天棚为涂料粉刷。估价对象为普通装修。
建成时间及新旧程度	建成于 2002 年；根据现场踏勘，建筑物新旧程度新
使用及维护状况	目前自用，使用正常，维护状况好
外观	建筑物外观良好

建筑面积	估价对象住宅建筑面积为 87.97 m ² ，储藏室面积为 8.2 m ²
户型	空间布局合理，使用功能完善
层高	2.8 米
楼幢位置	楼幢位置良好
朝向	建筑物坐北朝南，点状布局，估计对象朝南
总层数及层次	总层数为 6 层，估价对象位于第 3 层

室内二次装修一览表

	序号	名称	装修装潢情况说明
401 室住宅	1	厨房	防滑地砖地面，四周为墙砖贴面，天棚为集成吊顶，有固定整体橱柜（简易）、配有吊柜，厨房内部水、电相关厨房配套设施设备齐全。
	2	客、餐厅	天棚为乳胶漆粉刷，四周为乳胶漆墙面，地砖地面，内部灯具、开关及电路系统设施设备齐全。
	3	卫生间	防滑地砖地面，四周为墙砖贴面，天棚为集成吊顶，坐便器、高级洗手盆，镜面梳妆台，内部水、电、淋浴系统设施设备齐全。
	4	卧室	天棚为乳胶漆粉刷，四周为乳胶漆墙面，木地板地面，实木套装门，铝合金窗悬挂有窗帘，内部灯具、开关及电路系统设施设备齐全。
	5	阳台	天棚为乳胶漆粉刷，四周为墙砖贴面，铝合金窗，配有水池，内部灯具、开关及电路系统设施设备齐全

5. 估价对象其他现状

序号	现状名称	不动产现状	备注
1	权利负担 (权限信息)	有查封、有抵押	/
2	占有使用情况	无租赁，无其他使用情况	/
3	已知瑕疵	法定用途及实际用途均为住宅；无其他瑕疵	/
4	欠缴税费及其他相关费用	无其他相关欠缴税费及费用	/
5	其他实际状况	室内水、电、卫相关附属设施设备齐全；固定装修装饰良好；不动产位置与登记载明位置一致，无车库（地上、下），车位（地上、下）等附属用房，有储藏间。	/

（五）价值时点

价值时点为注册房地产估价师完成对估价对象实地查勘之日，即二〇二二年六月二十日。

（六）价值类型

本次估价的价值类型为估价对象的房地产市场价格或公允价值。

假定未设立法定优先受偿权下的价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵是指估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下财产范围是包含不动产权属证载的房屋、土地及估价对象正常使用所需要的室内固定装修、配套附属构筑物及设施设备、家具家电等。不包含估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

（七）估价原则

本次估价遵循以下原则：

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：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

（八）估价依据

1. 有关法律、法规和政策

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，第十三届全国人大三次会议审议通过，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》（中华人民共和国主席令第29号）；

(3) 《中华人民共和国城市土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

(5) 浙估协【2018】66号《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》

(6) 国家其它有关房地产评估的法律、法规和政策。

2. 相关估价国家标准和技术规范

(1) 《房地产估价技术规范》（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. 估价委托人提供的有关资料

估价委托人提供的估价对象《浙江省常山县人民法院司法鉴定委托书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件等；

4. 本房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

(1) 估价对象照片；

(2) 实地查勘记录；

(3) 当地市场调查和搜集的有关资料等。

（九）估价方法

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定，常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

参与本次估价的注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，综合考虑估价目的、价值类型、估价对象特点、市场状况等因素，选取比较法作为本次估价的基本方法。

比较法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。

估价对象是交易性活跃的住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

（十）估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，并运用了科学、合理的估价方法，对影响估价对象价值的各因素进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点（二〇二二年六月二十日）满足本估价报告估价假设和限制条件下的估价结果见下表：

估价对象房地产市场价值估价结果表

项目名称	估价结果		
	单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	总价(万元)
下水弄 15-1 幢东单元 301 室住宅价值	13020	87.97	114.5
下水弄 15-1 幢储藏间 价值	6510	8.2	5.3
			119.8 (人民币壹佰壹拾玖万捌仟元整)

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章
郑同国	3320060031	
吴建文	3320040026	

(十二) 实地查勘期

参与本次估价的注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，实地查勘期自二〇二二年六月二十日起至二〇二二年六月二十日止。

(十三) 估价作业期

估价作业期自二〇二二年六月二十日起至二〇二二年六月二十七日止。

四、估价对象交易变现提示

估价对象在处置交易变现过程中需缴纳相关税费及费用，具体的相关明细如下表：

名称	状况说明		税费标准	备注
契税	住宅 (<90 平米, 首次购房)		1.0%	
	住宅 (90 平米及以上, 首次购房)		1.5%	
	住宅 (<90 平米, 二套房)		1.0%	
	住宅 (90 平米及以上, 二套房)		2.0%	
	住宅 (三套房及以上)		3.0%	
	非住宅		3.0%	
增值税 (附加)	2 年内住宅		5.6% (全额)	
	2 年外住宅		无	
	非住宅		差额 5.6%	
个人所得税	住宅		1%	
	5 年外住宅, 唯一住宅		免征	
	非住宅		2%	
土地增值税	个人	非住宅	2%	
	单位: 增值 额=纳税人 转让房地产 所取得的收 入-扣除项 目金额	增值额未超过扣除项目金 额 50%的部	增值额×30%	
		增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分	增值额×40%-扣除 项目×5%	
		增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分	增值额×50%-扣除 项目×15%	
		增值额超过扣除项目金额 200%的部分	增值额×60%-扣除 项目×35%	
土地出让金	①、根据相关部门公布的土地出让金标准 进行缴纳; ②、结合相关国土部门及评估机构等, 通 过评估测算等方式进行差额补交;		最终要以相关部门确认为准	
企业所得税	应纳税所得额=房产转让收入额-房产原 值-合理费用		应纳税所得额× 20%	
印花税	非住宅: 双向征收		0.5%×2	
	住宅: 单位双向征收, 个人免征		0.5%×2	
房产交易费	住宅 6 元/m ² , 非住宅 8 元/m ² ; 每宗交易手续费超过 5000 元按 5000 元收取			
房产工本费	住宅 80 元/件, 非住宅 550 元/件; 共有人每增加一本证加收工 本费 10 元。(阁楼按住宅、车库按 275 元/件)			
土地登记费	住宅 33 元/件, 非住宅 120 元/件			

	土地交易手续费	总价 10 万元以下（含 10 万元）	100 元/件	
		总价 10 万元-20 万元（含 20 万元）	200 元/件	
		总价 20 万元-50 万元（含 50 万元）	300 元/件	
		总价 50 万元-100 万元（含 100 万元）	600 元/件	
		总价 100 万元-500 万元（含 500 万元）	1200 元/件	
		总价 500 万元-2000 万元（含 2000 万元）	2500 元/件	
		总价 2000 万元以上	4000 元/件	
相关费用	评估费	参考物价局的公布的相关收费标准，如浙价服（2005）06 号文件、浙价服（2011）90 号文件等		
	测绘费	参考我国财政部门 and 价格主管部门制定的各种类型公证费用收取标准及各省级物价部门可在规定的收费范围内制定具体收费标准		
	公证费	参考我国财政部门 and 价格主管部门制定的各种类型公证费用收取标准及各省级物价部门可在规定的收费范围内制定具体收费标准		
	相关交易手续费	如不动产在交易过程中，需委托中介机构、担保公司等相关第三方机构办理房产过户、水电过户、抵押贷款等，根据相关部门公布的收费标准及服务行规，所收取相关交易手续费。		

上述罗列的估价对象处置交易变现相关税费及费用，是参考当地相关政府部门公布所列，如处置交易变现时，价值、费率发生变化则相关税费及费用应作相应调整，以上计费标准仅供报告使用者参考。估价对象在实际交易过程中，所需缴纳的相关税费及费用，最终要以相关部门确权核算为准。

五、估价技术报告

（一）区位状况描述与分析

估价对象区位状况主要包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等状况。

1. 位置状况

位置状况表

项目	描述与分析
1. 坐落	常山县天马镇下水弄 15-1 幢东单元 301 室及储藏间
2. 方位	位于常山县城区，土地级别为常山县 I-1 级，四至：东河北街以南、下水弄以北、定阳北路以东、东河北街以西，方位较好。
3. 与重要场所距离	距离银行、学校、菜场、公交站、社区服务站等相关重要场所的距离较近。
4. 临街（路）状况	小区主入口临下水弄路（一般性道路），临路状况较好。
5. 楼幢位置	估价对象所在楼幢位于小区中间，楼幢位置良好
6. 朝向	估价对象楼幢为南北朝向；估价对象朝南，朝向好。
7. 楼层	位于楼幢总层数 6 层的第 3 层，所在层次良好。
8. 居住集聚度	区域内有利民二弄、沙洲、中商广场等多个住宅小区，居住集聚度较高。

2. 交通状况

交通状况表

项目	描述与分析
1. 道路状况	周边有定阳北路、下水弄、东河北街、红旗街、大街等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。
2. 出入可利用交通工具	出入可利用公交车、出租车、公共自行车等；有多路公交车经过，公交班次较多，辐射范围较广，出行方便，交通便捷度高。
3. 交通管制情况	没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制。
4. 停车方便度	小区无地下停车库，有路面停车位，停车较不方便。

3. 外部配套设施状况

外部配套设施状况表

项目	描述与分析
----	-------

1. 基础设施	基础设施已达到“六通”（上水、下水、路、电、通信、燃气），基础设施完善。对估价对象价值有利。
2. 公共服务设施	区域内超市、幼儿园、银行等相关生活配套设施，可满足附近居民日常生活需要，公共服务设施完善。

4. 周围环境状况

周围环境状况表

项目	描述与分析
1. 自然环境	估价对象周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染，小区临近公园，道路清洁、环境卫生状况良好；周边无高压输变电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所，自然环境较好。
2. 人文环境	周边居住的居民素质较高、治安环境较好，人文环境较好。
3. 景观	区域内无绿化，景观一般。

5. 区位优势度

综合分析估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况，估价对象的区位整体较优，对估价对象的价值产生有利影响。

(二) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

土地实物状况表

项目	描述与分析
1. 名称	常山县天马镇下水弄 15-1 幢东单元 301 室及储藏间
2. 四至	东河北街以南、下水弄以北、定阳北路以东、东河北街以西
3. 土地使用权面积	土地使用权面积为 24.87 m ²
4. 用途	住宅（以土地使用证载为准），土地级别属市区 I-1 级用地。
5. 形状	较规则，有利于住宅小区的布局。
6. 地形	地形为平地，有利于住宅小区的建设。
7. 地势	小区整体平整，自然排水畅通，积水可能较小，有利于房地产价值的提升。
8. 地质与土壤	土壤未受过污染，地质承载力较好，稳定性较强，有利于减少建安成本投入。
9. 开发程度	2002 年已建成，已达到宗地内外“六通一平”。

2. 建筑物实物状况描述与分析

建筑物实物状况表

项目	描述与分析
----	-------

1. 名称	常山县天马镇下水弄 15-1 幢东单元 301 室及储藏间
2. 建筑规模	估价对象住宅建筑面积为 87.97 m ² ，储藏室面积为 8.2 m ²
3. 建筑结构	混合结构，结构等级较高，抗震性能较好
4. 设施设备	水、电、消防设施齐全。
5. 装饰装修	建筑物外墙防水涂料粉刷；窗为铝合金窗；内墙面及天棚为涂料粉刷。估价对象为普通装修。
6. 空间布局	为商业、住宅楼，一层为商业、其余各层均为住宅，垂直交通为人行楼梯，平面为套房布局，平面布局较好。
7. 建筑功能	防水、保温、隔热、通风、采光、日照均较好
8. 工程质量	未见有工程质量问题，工程质量较好
9. 外观	建筑物外观一般
10. 新旧程度	建成于 2002 年；根据现场踏勘，建筑物新旧程度较新
11. 物业服务	敞开式物业管理，无物业服务及安防管理
12. 使用及维护状况	估价对象使用正常，维护状况良好，保养较好，
13. 小区概况	敞开式住宅，绿化配套一般，空气质量较好，卫生状况较好
14. 特殊景观	所在楼幢无小区绿化景观

(三) 权益状况描述与分析

估价对象权益状况表

项目	描述与分析
1. 用途	住宅。
2. 规划条件	按现状规划条件
3. 所有权	土地所有权为国家所有，房屋所有权人蔡军
4. 土地使用权	土地使用权人为蔡军
5. 共有情况	单独所有
6. 用益物权设立情况	国有建设用地使用权（出让）。
7. 担保物权设立情况	无。对估价对象价值产生有利影响。
8. 查封及抵押情况	有
9. 租赁或占用情况	现未空置
10. 拖欠税费情况	无。
11. 权属清晰情况	权属清晰。

(四) 市场背景描述与分析

1. 全国房地产总体状况

2022 年 1 月 17 日，央行发布公告，开展 7000 亿 1 年期 MLF 操作和 1000 亿 7

天期逆回购操作，其中 MLF 中标利率是 2.85%，逆回购操作利率是 2.1%，均比上月下降 10 个基点，这是央行自 2020 年 4 月之后首次下调政策利率。一定程度上可以说，央行“降息”了。

2022 年 1 月 17 日，国家统计局表示，2021 年我国房地产市场总体稳定，2022 年房地产投资有望平稳健康发展。坚持“房住不炒”的定位，积极稳妥实施房地产长效机制，不把房地产作为短期拉动经济的工具和手段，着力稳地价、稳房价、稳预期，积极防范潜在问题。

不仅宏观经济稳定的压力较大，房地产同样如此，由此可见，房地产的稳定性更加迫切，2022 年，稳定政策还会继续加码，降息虽然并非直接针对于房地产，但各银行会有更多贷款额度流入市场，客观上，对房地产市场下行问题也会缓解。

2. 估价对象所在地区的房地产市场总体状况

据某网站整理数据显示，2021 年衢州市区涉宅用地共成交 21 宗，较 2020 年减少 10 宗；总成交面积 139.07 万方，同比减少 7%；总成交金额 134.28 亿元，同比减少 4%。2021 年度衢州市区新房市场共有 8927 套住宅取得预售证，预售住宅面积 104.58 万方。从 2021 年 1-12 月市区每月预售住宅房源对比图中可以看到，12 月（1922 套）预售套数最多，8 月（1191 套）次之。

据某网站整理数据显示，2021 年度衢州市区新房共成交 9290 套，与 2020 年的 9255 套基本持平（其中住宅成交均价为 19737 元/m²，同比增长 27%）；成交面积 123.22 万方，同比增长 3%；成交金额 220.76 亿元，同比增长 39%，主要是因为 2021 年的入市房源中，智慧新城高房价楼盘较多。

据某网站整理数据显示，2021 年衢州市区二手房共成交 13516 套（其中住宅 9531 套），同比增长 16%；成交面积 154.74 万方（其中住宅 96.84 万方），同比增长 37%；成交金额 166.54 亿元（其中住宅 127.24 亿元），同比增长 57%；住宅成交单价 13139 元/m²，同比增长 31%。

3. 估价对象房地产状况及未来变化趋势分析

估价对象位于常山县天马镇下水弄 15-1 幢东单元 301 室及储藏间，目前居住范围浓厚，交通便利。周边有小够巨幕影院、浙江常山农村商业银行、建设银行、工商银行、周福生珠宝、府山娱乐会所、财政局等。

（五）估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

1. 法律上允许。估价对象的规划用途为住宅，实际用途也作为住宅使用，满足用途合法性。

2. 技术上可能。估价对象所在建筑物从规划、设计、施工、材料等各方面都满足技术的可能性。

3. 财务上可行。估价对象所在区域住宅房地产有效需要较大，每年有较稳定的租金收入，满足财务的可行性。

4. 土地与建筑物的均衡性。房地产内部构成要素的组合达到均衡，已处于最优使用状态。

5. 房地产与周围环境的协调性。估价对象处住宅居住区，周边多为类似房地产，所以估价对象与周边环境相协调，处于最佳使用。

6. 可持续发展性。随着我县近几年来住宅用房地产价格趋势稳步上升，相信我市未来住宅房地产可持续发展。

综合上述，估价对象为住宅用房，一直正常使用，其土地的利用、房屋及设施设备、装修一直保持良好的使用状态；因此，估价对象现有状况已经达到最高最佳使用。

（六）估价方法适用性分析

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，常用的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

参与本次估价的注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，综合考虑估价目的、价值类型、估价对象特点、市场状况等因素，选取比较法作为本次估价的基本方法。

1. 不选用的估价方法及理由

（1）不选用成本法的理由

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用时的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能充分反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

（2）不选用假设开发法的理由

假设开发法是将开发完成后的价值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。

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

(3) 不选用收益法的理由

收益法，是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

注册估价师对估价对象进行了实地勘看和对临近地区调查，估价对象为成熟的居住小区多用于自住，周边类似房地产也有出租，但租金报酬偏低，通过试算收益价格不能真实、客观反映估价对象市场价值，故本次估价不采用收益法估价。

2. 选用的估价方法及理由

选用比较法的理由：

比较法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。

估价对象是交易性活跃的住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

3. 估价技术路线

(1) 搜集买卖交易实例；

(2) 选取3个可比实例；

(3) 对可比实例的实际成交价格进行适当处理；

(4) 求取比较价值（单价）。

(5) 根据评估单价及建筑面积，求取估价对象的市场价值。

(七) 估价测算过程

1. 比较法测算过程

(1) 选取可比实例

通过调查、比较、分析，选取了三个可比实例（三个可比实例具体情况见因素比照表）。

(2) 建立比较基础

1) 统一财产范围：主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产。三个可比实例与估价对象无债权债务，所以财产范围已统一。

2) 统一付款方式：可比实例均为按揭付款与估价对象付款方式一致。

3) 统一融资条件：可比实例与估价对象为按揭，融资条件统一。

4) 统一税费负担：是将成交价格调整为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。正常负担下的价格=卖方实收金额/（1-应由卖方缴纳的税费比率）=买方实付金额/（1+应由买方缴纳的税费比率）；本次所选用的可比实例均买卖双方各自承担各自应缴纳税费比例，则不进行调整。可比实例与估价对象房地产税费负担一致，已统一。

5) 统一计价单位：计价单位均为人民币，计算面积均为建筑面积；计价统一。

(3) 可比实例与估价对象因素比较分析

各可比实例分别与估价对象进行比较，得出下表中的“比较结果”。

可比实例比估价对象好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、略好；可比实例比估价对象差的，“比较结果”中依程度不同表述为：差、较差、略差；可比实例与估价对象相同或相当的，“比较结果”中表述为：相似。

可比实例与估价对象各因素比照表

项目		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
坐落	/	下水弄 15-1 幢东-301	石崆小区 22-2-301	竹园小区 44-7-201	柳泽塘 53 号 101
价格内涵	单位价格	/	11675	11055	13255
	单位	元/m ²	元/m ²	元/m ²	元/m ²
	付款方式	/	按揭	按揭	按揭
交易情况	交易情况	正常	正常	正常	正常
	类型	商品房	商品房	商品房	商品房
市场状况	交易日期	价值时点	2022. 1. 29	2022. 2. 12	2021. 08. 03
区位状况 说明比较	楼幢位置	无小区，楼幢 位置良好	位于小区中间， 楼幢位置良好 较优于估价对 象	位于小区北侧， 楼幢位置良好 较劣于估价对 象	无小区，楼幢 位置良好较劣 于估价对象
	层次/总层 数	3/6 层	3/19 层，较优 于估价对象	2/6 层，较优 于估价对象	1/5 层，较优 于估价对象
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	居住集聚度	居住集聚度 较高	居住集聚度较 高	居住集聚度较 高	居住集聚度较 高

	交通状况	周边有下水弄、定阳北路、红旗街等城市交通主干道，路网密集，交通通达度高。	周边有石崆路、人民路等城市交通主干道，路网密集，交通通达度较高。交通便捷较劣于估价对象。	周边有白马路、文峰东路等城市交通主干道，路网密集，交通通达较高。交通便捷较劣于估价对象。	周边有定阳北路、文峰西路等城市交通主干道，路网密集，交通通达度高。交通便捷较估价对象相当。
	外部设施配套状况	周边有银行、学校、商场等，各项配套设施完善。	周边有银行、学校、商场等，各项配套设施完善与估价对象相同。	周边有银行、学校、商场等，各项配套设施完善与估价对象相同。	周边有银行、学校、商场等，各项配套设施完善与估价对象相同。
	周围环境状况	周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染，周围环境状况较好。	周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染，周围环境状况较好与估价对象相当。	周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染，周围环境状况较好与估价对象相当。	周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染，周围环境状况较好与估价对象相当。
实物状况说明比较	建筑面积 (m ²)	87.97	117.51	102.75	52.93
	建筑结构	混合	钢混	混合	混合
	设施设备	水、电、消防设施齐全	水、电、消防设施齐全	水、电、消防设施齐全	水、电、消防设施齐全
	装饰装修	装修较好	毛坯，较劣于估价对象	装修较好，与估价对象相当	装修较好，与估价对象相当
	外观	建筑物外观良好	建筑物外观好，较优于估价对象	建筑物外观较好，较劣估价对象	建筑物外观较差，较劣于估价对象
	新旧程度	建成于2004年；新旧程度较好。	建成于2016年；新旧程度较优于估价对象	建成于1997年；新旧程度较劣于估价对象	建成于1993年；新旧程度较劣于估价对象
	小区档次	普通住宅	高档住宅	普通住宅	普通住宅

	小区环境景观	无小区，有绿化配套，空气质量较好，卫生状况较好，较劣于估价对象	小区内绿化配套良好，空气质量良好，卫生状况良好，较优于估价对象	小区内绿化配套良好，空气质量良好，卫生状况良好，较优于估价对象	无小区，内无绿化配套，空气质量较好，卫生状况较好，较劣于估价对象
	小区配套设施	配套设施齐全	配套设施齐全，较估价对象相当。	配套设施齐全，较估价对象相当。	配套设施齐全，较估价对象相当。
	物业服务	敞开式物业管理，物业公司管理到位，物业服务及安防管理较好。	封闭式物业管理，物业公司管理到位，物业服务及安防管理较好。	敞开式物业管理，物业公司管理到位，物业服务及安防管理较好。	敞开式物业管理，物业公司管理到位，物业服务及安防管理较好。
	特殊景观	一般小区绿化景观	一般小区绿化景观	一般小区绿化景观	无绿化景观
权益状况	规划条件	按现状规划	按现状规划，较估价对象相当。	按现状规划，较估价对象相当。	按现状规划，较估价对象相当。
	限制权利情况	无	无，较估价对象相当。	无，较估价对象相当。	无，较估价对象相当。
	使用权类型	出让	出让，较估价对象相当。	出让，较估价对象相当。	出让，较估价对象相当。

(4) 各种因素的修正或调整

1) 交易情况修正

三个可比实例均属正常交易，所不必进行修正，交易情况修正系数均为100/100。

2) 市场状况调整

由于缺少权威部门公布的房地产价格指数，根据注册房地产估价师的市场调查，估价对象价值时点与三个可比实例交易时间相近，且所在区域的同类房地产价格平稳；所以三个可比实例不必进行市场状况修正，三个可比实例市场状况调整系数均为：100/100。

3) 区位、实物及权益状况调整

以估价对象条件为基准 100，各可比实例分别与估价对象的区位、实物及权益状况中的每个子项因素进行比较，比估价对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似或相同的为“0”，得出各状况的调整系数。

(5) 公式选用和计算过程

由于估价对象为常见且单一的房地产，有较多与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以估价对象状况为基准，将各可比实例状况与估价对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便捷准确，所以选择直接比较调整路径。

比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

测算过程见下表：

各种因素调整系数表

项目		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
坐落	/	下水弄15-1幢东-301	石崆小区22-2-301	竹园小区44-7-201	柳泽塘53号101
价格内涵	单位价格	/	11675	11055	13255
	单位	100	100	100	100
	付款方式	/	100	100	100
交易情况	交易情况	100	100	100	100
	类型	100	100	100	100
市场状况	交易日期	100	100	100	100
区位状况说明比较	楼幢位置	100	100	100	100
	所在层次/总层数	100	98	96	98
	朝向	100	100	100	100
	居住集聚度	100	100	100	100
	交通状况	100	99	99	100
	外部设施配套状况	100	100	100	100
	周围环境状况	100	105	98	97
实物状况说明比较	建筑面积(m ²)	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	98	100	100
	外观	100	105	99	96
	新旧程度	100	105	99	96
	小区档次	100	102	100	100
	小区环境景观	100	102	98	95
	小区配套设施	100	100	100	100
	物业服务	100	102	100	100
	特殊景观	100	102	100	96
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	限制权利情况	100	100	100	100
	使用权类型	100	100	100	100
比较单价计算表					
项目	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
建立比较基础后的成交单价(元/m ²)	/	11675	11055	13255	
价格内涵修正系数	100	100	100	100	
交易情况修正系数	100	100	100	100	
市场状况调整系数	100	100	100	100	
区位状况调整系数	100	102	93	95	
实物状况调整系数	100	116	96	83	
权益状况调整系数	100	100	100	100	
比准单价(元/m ²)	/	9867	12382	16810	
估价对象比准单价(元/m ²)	取简单算术平均值	13020			

(6).综合上述比较法测算过程,经过估价人员对估价目的、估价对象状况等因素综合分析,确定估价对象评估单价为13020元/m²,储藏间按住宅单价的50%计算,则单价为6510元/m²:

估价对象住宅市场价值=建筑面积×单价=87.97 m²×13020元/m²=1145369元
(取整为1145000元)

估价对象储藏间市场价值=建筑面积×单价=8.2 m²×6510元/m²=53382元(取整为53000元)

小计:1145000元+53000元=1198000元

(八) 估价结果确定

根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,并运用了科学、合理的估价方法,对影响估价对象价值的各因素进行了专业分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点(二〇二二年六月二十日)满足本估价报告估价假设和限制条件下的市场价值为1198000元,大写人民币**壹佰壹拾玖万捌仟**元整。

五、附件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师估价注册证书复印件

浙江省常山县人民法院
司法评估委托书

(2022)衢常法委评30号

衢州市华创房地产评估有限公司：

本院受理的(2018)浙0822执1846号金融借款合同纠纷一案，现决定予以司法鉴定。经规定程序选定，委托贵机构予以司法鉴定。

鉴定要求：1、对被执行人蔡军所有的座落于常山县天马街道下水弄15-1幢东单元301室及15-1幢储藏间进行评估。

现将司法鉴定委托书和相关材料移交贵机构，请根据司法部《司法鉴定程序通则》和《浙江省人民法院〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》的规定进行司法鉴定，自司法鉴定委托书生效之日起三十个工作日内完成鉴定。鉴定完毕后，请将鉴定文书与相关材料一并移交本院。

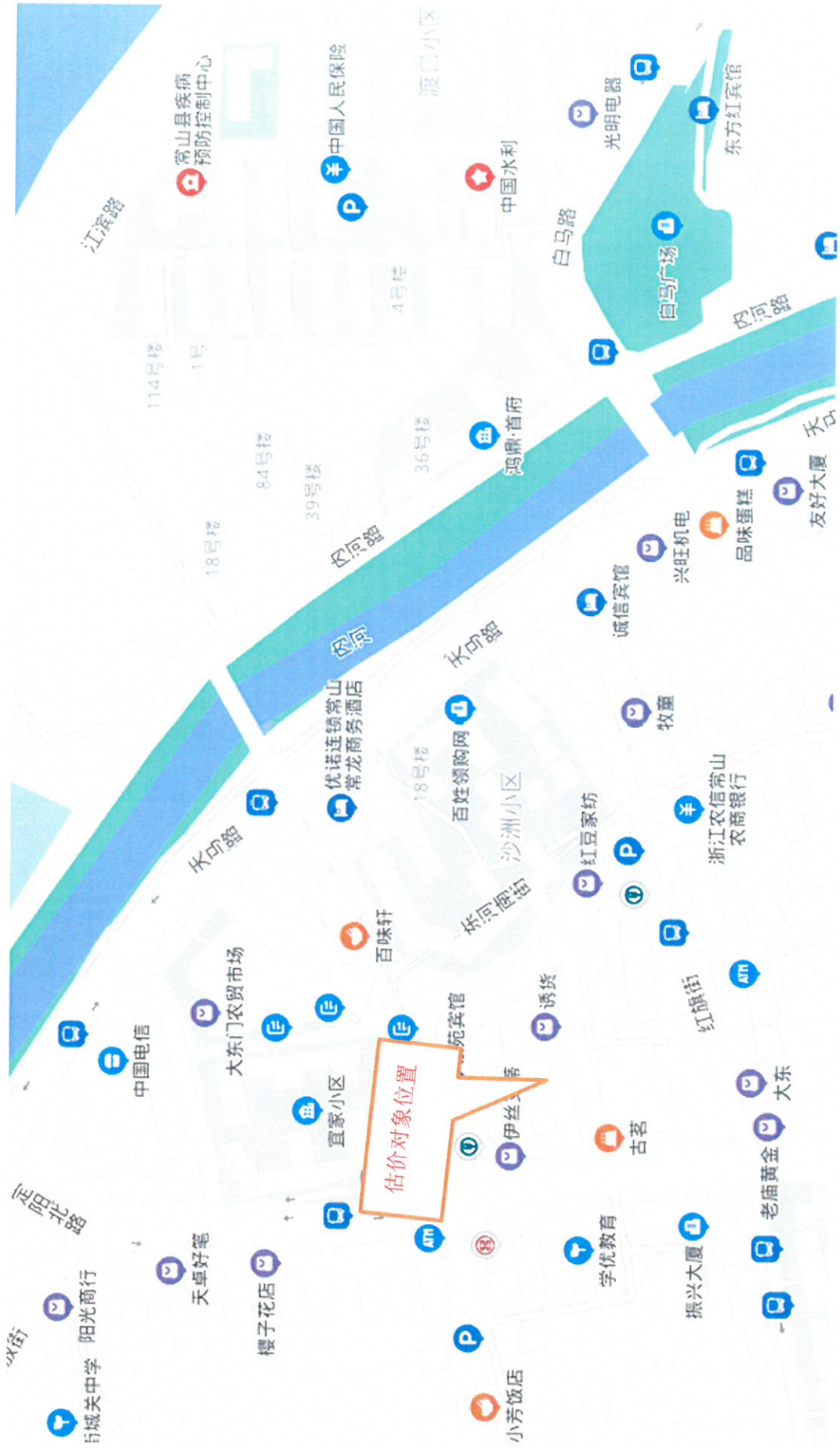
鉴定费用由：申请方预付100%

被申请人预付 %

2022年6月16日

鉴定督办人：徐黎岗 18057020328 联系电话 0570-5015021

附：《对外委托司法鉴定材料交接表》传真 0570-5022352



估价对象位置

常山县疾病预防控制中心

中国人民保险

中国水利

光明电器

东方红宾馆

白马广场

江滨路

114号楼

1号

84号楼

39号楼

36号楼

鸿鼎·首府

内河路

内河路

诚信宾馆

兴旺机电

品味蛋糕

友好大厦

优诺连锁常山常龙商务酒店

百姓领购网

沙洲小区

18号楼

内河路

红豆家纺

浙江农信常山农商银行

百味轩

东河路

大东门农贸市场

宜家小区

苑宾馆

诱货

红旗街

内河北路

百城关中学 阳光商行

天卓好笔

楼子花店

ATM

小芳饭店

古茗

学优教育

振兴大厦

老庙黄金

大东

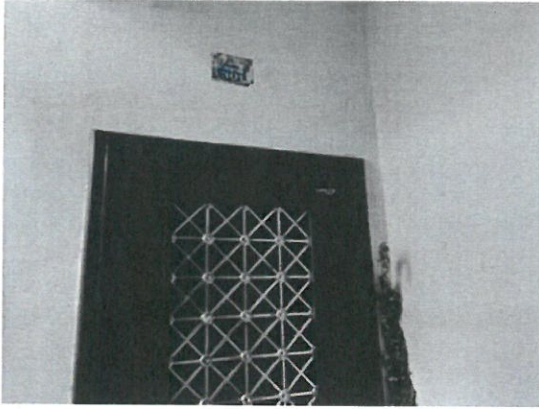
估价对象照片

注册房地产估价师：吴建文(房地产估价师注册号：3320040026)、报告参与人陈东东对估价对象进行实地查勘

室内状况图



储藏间照片



室外状况图



不动产信息查询记录



查档编号 1648515482784_1374B94

依浙江省常山县人的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	蔡军	证件号	330822197903310027
本次不动产信息查询共 2 记录，详细记录如下表：				
不动 产 状 况	房1 坐落	常山县天马镇下水弄15-1幢		
	不动产单元号	330822100071GB00003F00030024		
	权利人	蔡军		
	证件号	330822197903310027		
	省编号			
	产权证号	05020326		
	用途	/储藏间	面积	土地使用权面积m ² /房屋所有权面积8.2m ²
	共有情况		登记时间	2002-09-03
	权利性质	/存量房产		
	使用期限	-		
抵押状况	1、抵押权人：衢州市柯城区海盛小额贷款有限公司，抵押证明号：T2014003192，债权数额：70，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2014-09-23，抵押期限：2014年09月22日至2015年09月21日止。			
查封状况	1、查封机关：衢州市柯城区人民法院，查封文号：（2016）浙0802执保164号 / 常房轮查（2016）浙0802执保164号，查封期限：2016年05月27日至2019年05月26日止。 2、查封机关：常山县人民法院，查封文号：（2016）浙0822民初1687号 / 常房轮查（2016）浙0822民初1687号，查封期限：2016年06月30日至2019年06月29日止。 3、查封机关：衢州市柯城区人民法院，查封文号：（2016）浙0802执保164号 / 常房轮查（2016）浙0802执保164号，查封期限：2016年05月27日至2019年05月26日止。 4、查封机关：常山县人民法院，查封文号：（2016）浙0822民初1687号 / 常房轮查（2016）浙0822民初1687号，查封期限：2016年06月30日至2019年06月29日止。 5、查封机关：常山县人民法院，查封文号：（2015）衢常商初字第1007号，查封期限：2015年09月28日至2018年09月27日止。 6、查封机关：常山县人民法院，查封文号：（2015）衢常商初字第1007号，查封期限：2015年09月28日至2018年09月27日止。 7、查封机关：衢州市柯城区人民法院，查封文号：（2016）浙0802执3033，查封期限：2019年05月06日至2022年05月05日止。 8、查封机关：衢州市柯城区人民法院，查封文号：（2016）浙0802执3033，查封期限：2019年05月06日至2022年05月05日止。 9、查封机关：浙江省常山县人民法院，查封文号：（2020）浙0822执恢163号，查封期限：2020年04月14日至2023年04月13日止。 10、查封机关：浙江省常山县人民法院，查封文号：（2020）浙0822执恢134号，查封期限：2020年04月08日至2023年04月07日止。 11、查封机关：浙江省常山县人民法院，查封文号：（2020）浙0822执恢134号，查封期限：2020年04月08日至2023年04月07日止。 12、查封机关：浙江省常山县人民法院，查封文号：（2020）浙0822执恢163号，查封期限：2020年04月14日至2023年04月13日止。 13、查封机关：浙江省常山县人民法院，查封			

产权证号

土地使用权面积m²/房屋所有权面积8.2m²

02月21日至2025年02月20日止。 16、查封机关：常山县人民法院,查封文号：(2022)浙0822执412号,查封期限：2022年02月21日至2025年02月20日止。 17、查封机关：常山县人民法院,查封文号：(2022)浙0822执412号,查封期限：2022年02月21日至2025年02月20日止。 18、查封机关：常山县人民法院,查封文号：(2022)浙0822执416号,查封期限：2022年02月21日至2025年02月20日止。

不动 产 状 况	房2 坐落	常山县天马镇下水弄15-1幢东单元301室		
	不动产单元号	330822100071GB00003F00030009		
	权利人	蔡军		
	证件号	330822197903310027		
	省编号			
	产权证号	05020326		
	用途	/住宅	面积	土地使用权面积24.87m ² /房屋所有权面积87.97m ²
	共有情况		登记时间	2002-09-03
	权利性质	/存量房产		
	使用期限	-2071年03月18日		
抵押状况	1、抵押权人:衢州市柯城区海盛小额贷款有限公司,抵押证明号:T2014003192,债权数额:70,抵押方式:一般抵押,抵押登记时间:2014-09-23,抵押期限:2014年09月22日至2015年09月21日止。			
查封状况	1、查封机关:衢州市柯城区人民法院,查封文号:(2016)浙0802执保164号 / 常房轮查(2016)浙0802执保164号,查封期限:2016年05月27日至2019年05月26日止。 2、查封机关:常山县人民法院,查封文号:(2016)浙0822民初1687号 / 常房轮查(2016)浙0822民初1687号,查封期限:2016年06月30日至2019年06月29日止。 3、查封机关:衢州市柯城区人民法院,查封文号:(2016)浙0802执保164号 / 常房轮查(2016)浙0802执保164号,查封期限:2016年05月27日至2019年05月26日止。 4、查封机关:常山县人民法院,查封文号:(2016)浙0822民初1687号 / 常房轮查(2016)浙0822民初1687号,查封期限:2016年06月30日至2019年06月29日止。 5、查封机关:常山县人民法院,查封文号:(2015)衢常商初字第1007号,查封期限:2015年09月28日至2018年09月27日止。 6、查封机关:常山县人民法院,查封文号:(2015)衢常商初字第1007号,查封期限:2015年09月28日至2018年09月27日止。 7、查封机关:衢州市柯城区人民法院,查封文号:			

姓名 / Full name: 吴耀文
 性别 / Sex: 男
 身份证件号码 / ID No.: 330825197405262113
 注册号 / Registration No.: 3320040026
 执业机构 / Employer: 衢州市华创房地产评估有限公司
 有效期至 / Date of expiry: 2022-7-21
 持证人签名 / Bearer's signature: [Signature]

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有者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.

中华人民共和国住房和城乡建设部
 发证机关
 No. 00181736

统一社会信用代码: 91330800728939918Y

名称: 衢州市华创房地产评估有限公司
 类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人: 吴耀文
 经营范围: 房地产估价服务, 土地评估及相关业务咨询。(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: 贰佰万元整
 成立日期: 2006年06月01日
 营业期限: 2006年06月01日至长期
 住所: 衢州市三江东路2幢1216、1217、1218、1219、1220室

营业执照
 登记机关: 2019年09月12日

姓名 / Full name: 郑同国
 性别 / Sex: 男
 身份证件号码 / ID No.: 330821197706062873
 注册号 / Registration No.: 3320060031
 执业机构 / Employer: 衢州市华创房地产评估有限公司
 有效期至 / Date of expiry: 2024-4-20
 持证人签名 / Bearer's signature: [Signature]

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有者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.

中华人民共和国住房和城乡建设部
 发证机关
 No. 00246188

机构名称: 衢州市华创房地产评估有限公司
 法定代表人: 吴耀文
 (执行负责人/负责人)

住所: 衢州市三江东路2幢1216、1217、1218、1219、1220室
 联系电话: 0570-3028547

统一社会信用代码: 91330800728939918Y
 组织形式: 有限责任公司
 首次备案日期: 2006-08-19
 备案等级: 二级
 证书编号: 浙建房估字[2001]028号
 有效期限: 2021年10月27日至2024年10月26日

房地产估价机构备案证书

发证机关: [Red Seal]
 二〇二一年十月二十七日