

丁凤莲、杨海军  
常山县天马街道大街为民弄 2 号西单元 503 室住宅房地产  
司法鉴定估价报告  
衢建房地估(2022)衢 S 字第 04-008 号

衢州市建业房地产估价咨询有限公司

地址：衢州市马站底 96 号 电话：8880018 8880755 邮编：324000

# 房地产司法估价报告

估价报告编号：衢建房地估(2022)衢 S 字第 04-008 号

估价项目名称：常山县天马街道大街为民弄 2 号西单元 503 室

住宅房地产司法评估

估价委托人：江山市人民法院

房地产估价机构：衢州市建业房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：方正一 （注册号 3320040169）

钱宏峰 （注册号 3320140035）

估价报告出具日期：二〇二二年五月十二日

## 目 录

一、致估价委托人函	3
二、估价师声明	5
三、估价的假设和限制条件	6
一、估价的假设条件	6
二、估价的限制条件	7
四、房地产估价结果报告	8
一、估价委托方	8
二、估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象概况	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价依据	11
八、估价原则	12
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、估价人员	15
十二、估价作业期	15
七、附件	16

## 致估价委托人函

江山市人民法院：

受江山市人民法院（2022）浙 0881 委评 34 号《资产价格评估委托书》委托，我对贵院办理的申请执行人余建军与被执行人丁凤莲、杨海军申请司法确认调解协议一案，涉及丁凤莲、杨海军所有的坐落于常山县天马街道大街为民弄 2 号西单元 503 室住宅房地产市场价值进行评估。

**1、估价目的：**为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

**2、估价对象：**本次估价范围为估价对象现状条件下常山县天马街道大街为民弄 2 号西单元 503 室住宅房地产，估价对象建筑面积 47.48 平方米，土地分摊面积 7.91 平方米。列入本次估价范围的为上述房屋面积、国有建设用地使用权分摊面积及室内固定家具家电、装饰装修、水电设施，但不包含相关债权债务等。

**3、价值时点：**2022 年 5 月 9 日。

**4、价值类型：**市场价值。

**5、估价方法：**比较法和收益法。

**6、估价结果：**估价人员根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》的有关技术规定，对本次估价对象进行了实地踏勘，同时调查和收集了大量的相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，采用比较法和收益法，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，在对影响估价对

衢州市建业房地产估价咨询有限公司

房地产估价报告

象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象于价值时点的在满足估价假设、限制条件、价值类型条件下的市场价值为人民币 62 万元，大写陆拾贰万元整。

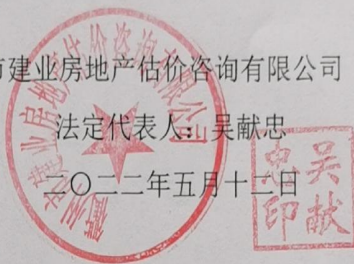
特别提示：

本报告使用时，请特别注意本报告中的估价假设和限制条件。

衢州市建业房地产估价咨询有限公司

法定代表人：吴献忠

二〇二二年五月十二日

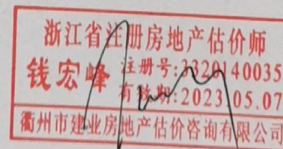
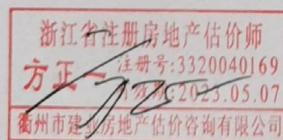


## 第二部分 估价师声明

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、在估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对有关当事人没有偏见。
- 4、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/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、中国注册房地产估价师方正一、钱宏峰已于 2022 年 5 月 9 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看。

方正一 中国注册房地产估价师 注册号 3320040169

钱宏峰 中国注册房地产估价师 注册号 3320140035



### 第三部分 估价的假设和限制条件

#### 一、估价的假设条件

##### 1、一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《不动产信息查询记录》、《不动产权利证书》复印件等资料，我们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) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑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。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权利证书》记载建筑面积大体相当。

(4) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，不考虑特殊买家的额外出价。

(5) 估价对象在缴纳国家规定有关费用后能在公开市场上自由转让。

(6) 假设估价对象均为合法使用和按现行用途继续使用。

(7) 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。我们仅对估价对象房地产做一般性的查勘，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的使用寿命为估价结果成立的前提。

##### 2、未定事项假设：

无未定事项假设

3、背离事实假设：

无背离事实假设

4、不相一致假设：

无不相一致假设

5、依据不足假设

无依据不足假设

**二、估价的限制条件**

1、本报告估价结果仅作为委托方申请司法鉴定处置时的价值参考使用；当用于其他目的，本公司不承担相关责任。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自二〇二二年五月十二日至二〇二三年五月十一日）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

4、本估价报告必须完整使用方为有效。对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本公司不承担相关责任。

5、本估价结果未考虑房地产交易时应向国家缴纳的税费，如须转让、变更、拍卖、处置房地产，应按国家有关规定办理。

6、本估价报告及其复印件均不得向估价委托人及估价对象相关当事人之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。



## 第四部分 估价结果报告

### 一、估价委托人：

估价委托人：江山市人民法院

住所（地址）：浙江省江山市北环路 133 号

联系人：章永进、毛志宏

联系电话：0570-4119359

### 二、估价机构：

受托估价机构：衢州市建业房地产估价咨询有限公司

法定代表人：吴献忠

住所（机构地址）：衢州市马站底 96 号

备案等级：国家贰级

证书号：建房估证字[2006]027 号

联系电话：0570-8880018 8880566

### 三、估价目的：

为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价格。

### 四、估价对象概况：

#### （一）估价对象财产范围

估价对象为位于常山县天马街道大街为民弄 2 号西单元 503 室的住宅房地产。列入本次估价范围的为上述房屋面积、国有建设用地使用权分摊面积及室内固定家具家电、装饰装修、水电设施，但不包含相关债权债务等。

#### （二）估价对象基本状况

##### 1、房地产区位状况：

估价对象位于常山县天马街道大街为民弄 2 号西单元 503 室，所在区域在常山县老城区范围内，临近常山县政府，其东临定阳北路、南临大街、西临为民弄、北临居民区。周边有常山县政府、塔山公园、常山工商银行、常山中国银行、常山粮友大酒店、常山县天马中学。估价对象周边有远洋新天地小区、宜家小区、桑园小区、桃园小区、渡口小区等居民区，市政基础设施完善，公共配套设施齐全，居民出行较方便。

## 2、房地产实物状况：

估价对象位于常山县天马街道大街为民弄 2 号西单元 503 室，估价对象建筑面积 47.48 平方米，土地分摊面积 7.91 平方米。所在区域为常山县老城区范围内，临近塔山公园、常山县政府。估价对象所在楼幢为六层二个单元商住楼，底层商铺南临大街，房屋总层数 6 层，估价所在层为 5 层。现场调查时估价对象室内简单装修，处于空置状态。

(1) 土地实物状况：估价对象位于常山县天马街道大街为民弄 2 号西单元 503 室，所在区域在常山县老城区范围内，临近塔山公园、常山县政府，其东临定阳北路、南临大街、西临为民弄、北临居民区。周边有常山县政府、塔山公园、常山工商银行、常山中国银行、常山粮友大酒店、常山县天马中学。宗地级别为中心城区 I 级，地类用途为城镇住宅用地，土地分摊面积 7.91 平方米。土地开发程度达到“六通一平”（即：通路、供水、排水、通讯、通电、通网络与场地平整），估价对象北面有砖木结构老居民区，宗地形状较规则，地势、地质、水文状况较好，规划限制条件较少，利用状况较好。

(2) 建筑物状况及利用现状：估价对象位于常山县天马街道大街

为民弄 2 号西单元 503 室，建筑面积 47.48 平方米，建筑结构混合，房屋总层数 6 层，估价所在层为 5 层，房屋主体为南北朝向，建造年份为 1990 年。估价人员现场勘察时估价对象处于空置状态，单元布局为一梯三户，防盗门入户。估价对象室内简单装修，户型结构为二室一厅，客厅、厨房、卫生间、阳台地砖地面，卧室和客房为木地板，卫生间和厨房铺墙砖，厨房煤气灶台。现状调查时其建筑结构稳定，维护状况一般，建筑物完损等级为一般完好房，建筑结构、功能、设备设施能够满足正常居住需要。

### 3、房地产权利状况：

估价对象房屋所有权人为丁凤莲、杨海军共同共有，所有权人持有常山县自然资源和规划局填发的浙（2018）常山县不动产权第 0005321 号《不动产权利证书》，不动产单元号为 330822100070GB00090F00010006，建筑面积 47.48 平方米，土地分摊面积 7.91 平方米。房屋总层数 6 层，评估所在层 5 层，建筑结构混合，用途为城镇住宅用地/住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/市场化商品房，土地终止日期 2088 年 10 月 30 日，权证登记日期 2020 年 11 月 5 日。

至价值时点估价对象有抵押、有查封。

### 五、价值时点：

价值时点为完成估价对象实地查看之日：二〇二二年五月九日

### 六、价值类型：

**本项估价确定的价值为估价对象的房地产市场价格：**

市场价值：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金额。

## 七、估价依据：

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，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》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》，2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号；2016年12月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号；2019年04月23日起实施）；

6、《不动产登记暂行条例》（国务院令656号，自2015年3月1日起施行。根据2019年3月24日国务院令710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

7、《中华人民共和国担保法》（主席令50号，1995年10月1日实施）；

8、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；

9、《司法鉴定程序通则》司法部令第107号；

10、《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》（法释[2011]21号）；

11、浙江省高级人民法院《关于实施〈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〉细则（试行）》（浙高法[2012]90号）；

12、最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定（法释〔2018〕15号）；

13、最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法[2020]202号）；

14、浙江省高级人民法院实施《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》细则（浙高法[2010]299号）；

15、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

16、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

17、江山市人民法院（2022）浙0881委评34号《资产价格评估委托书》；

18、委托方移交的估价对象《不动产权利证书》复印件；

19、常山县有关房地产政策等法规文件；

20、本公司掌握有关资料及估价人员实地查勘、调查获取的资料。

## 八、估价原则：

本项估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1、客观、独立、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：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一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偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：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。

## 九、估价方法：

根据估价目的以及估价对象为普通住宅的特点，该类型物业处于成熟市场状况，二手房成交案例和租金案例较多，宜采用收益法及比较法评估。

1、定义：收益法是预测估价对象未来各年净收益，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。

收益法的公式：计算公式：
$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{Y(1+Y)^t} \left[ 1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right]$$
。

式中：V—房地产价值时点收益价格；

$A_i$ —房地产未来 t 年内各年净收益；

A—房地产 t 年后无变化的年净收益；

t—净收益有变化的年限

Y—房地产资本化率；

n—房地产剩余收益年限。

2、定义：比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法；具体来说，是选取一定数量的可比实例，将他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。

基本思路：根据估价对象房地产所处区位，通过市场调查和比较分析，在同一供求圈内搜集与估价对象条件相似的成交案例，并从中选取三个与估价对象条件最相似的成交案例，建立比较基础，对案例成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，最后计算比较价值。

公式：

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{100}$$

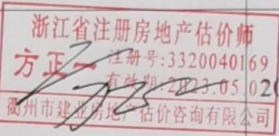
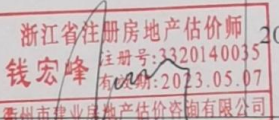
## 十、估价结果：

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。经我公司估价人员对估价对象的综合评估，最终得出如下结果：上述估价对象在价值时点二〇二二年五月九日的房地产市场价值为人民币 62 万元，大写陆拾贰万元整。

衢州市建业房地产估价咨询有限公司

房地产估价报告

## 十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
方正一	3320040169		2022年5月12日
钱宏峰	3320140035		2022年5月12日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年五月九日

## 十三、估价作业期：

二〇二二年五月九日至二〇二二年五月十二日



## 第五部分 附 件

- 1、浙江省江山市人民法院（2022）浙 0881 委评 34 号《资产价格评估委托书》复印件；
- 2、估价对象《不动产权利证书》复印件
- 3、估价对象现场照片
- 4、估价对象位置图
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构备案证书复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件

## 江山市人民法院 资产价格评估委托书

(2022)浙0881委评34号

衢州市建业房地产估价咨询有限公司：

我院执行局办理的有关申请执行人余建军与被执行人丁凤莲、杨海军申请司法确认调解协议一案，因需对丁凤莲、杨海军所有的坐落于常山县天马街道大街为民弄2号西单元503室房产进行价值评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》第二十二條之規定，现将有关材料送达，请指定估价专业人员进行价格评估。请将评估报告书一式4份并PDF格式电子版（带公司印章，刻录成光盘）1份，在估价专业人员及你单位签名、盖章后，于委托之日起7个工作日内移送我院。无正当理由未按时完成将暂停一次评估机会，连续三次未按时完成直接取消评估资格。

评估费用暂由申请执行人余建军预付。

联系人：江山市人民法院 章永进、毛志宏

联系电话：0570-4119359



# 不动产信息查询记录



查档编号 1646883297099\_1372B92

依浙江省江山市人的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	丁凤莲	证件号	330823197807098720
本次不动产信息查询共 1 记录，详细记录如下表：				
不动 产 状 况	房1 坐落	常山县天马街道大街为民弄2号西单元503室		
	不动产单元号	330822100070GB00090F00010006		
	权利人	丁凤莲、杨海军		
	证件号	330823197807098720、330822197709205717		
	省编号	BDC3308221201855209538、BDC3308221201855209538		
	产权证号	浙(2018)常山县不动产权第0005321号、浙(2018)常山县不动产权第0005321号		
	用途	城镇住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积7.91m <sup>2</sup> /房屋所有权面积47.48m <sup>2</sup>
	共有情况	共同共有	登记时间	2018-11-05
	权利性质	出让/市场化商品房		
	使用期限	-2088年10月30日		
抵押状况	1、抵押权人：浙江江山农村商业银行股份有限公司清湖支行，抵押证明号：浙(2021)常山县不动产证明第0003652号，债权数额：43.4，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2021-06-01，抵押期限：2021年05月31日至2022年05月30日止。 2、抵押权人：浙江江山农村商业银行股份有限公司清湖支行，抵押证明号：浙(2020)常山县不动产证明第0000901号，债权数额：105，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2020-03-20，抵押期限：2020年03月19日至2023年03月18日止。 3、抵押权人：余建军330823197901287915，抵押证明号：浙(2020)常山县不动产证明第0005328号，债权数额：30，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2020-11-18，抵押期限：2020年11月18日至2021年05月17日止。			
查封状况	1、查封机关：常山县人民法院，查封文号：(2021)浙0822执1537号，查封期限：2021年11月17日至2024年11月16日止。 2、查封机关：江山市人民法院，查封文号：(2021)浙0881执保163号，查封期限：2021年11月10日至2024年11月09日止。 3、查封机关：常山县人民法院，查封文号：(2021)浙0822执1628号，查封期限：2021年12月16日至2024年12月15日止。			

查询结果仅供法院作为线索信息参考



浙江省编号: BDC3308221201855209538

浙 (2018) 常山县 不动产权第 0005321 号

权利人	丁凤莲、杨海军
共有情况	共同共有
坐落	常山县天马街道大街为民弄2号西单元503室
不动产单元号	330822100070GB00090F00010006
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7.91m <sup>2</sup> /房屋建筑面积47.48m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权2088年10月30日止
权利其他状况	<p>持证人: 杨海军 丁凤莲          土地使用权面积: 7.91m<sup>2</sup>, 其中独有土地面积0m<sup>2</sup>, 分摊土地面积7.91m<sup>2</sup></p>

附 记

序号	所在层	层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	6	6	住宅	47.48m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>

### 常山县天马街道大街为民弄 2 号西单元 503 室现场照片



估价对象为民弄通道



估价对象建筑外立面



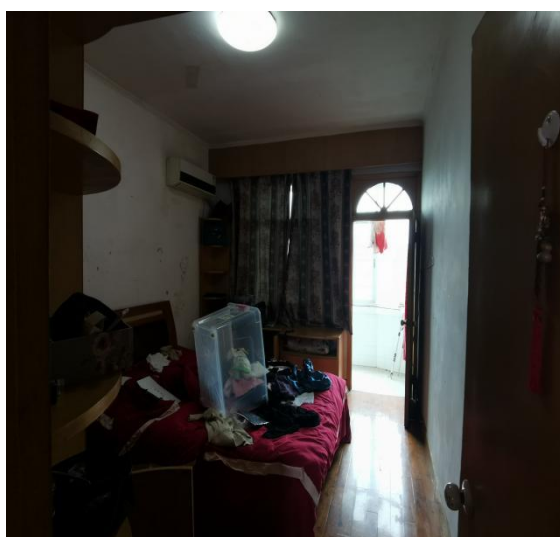
估价对象单元入口



估价对象入户门



估价对象客厅



估价对象卧室

常山县天马街道大街为民弄 2 号西单元 503 室现场照片



估价对象客房



估价对象厨房



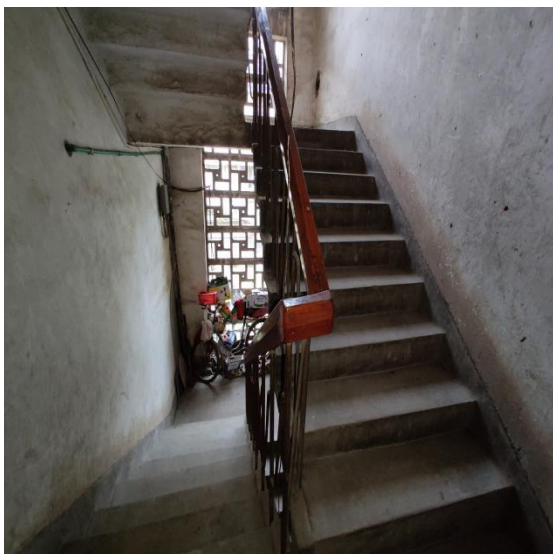
估价对象卫生间



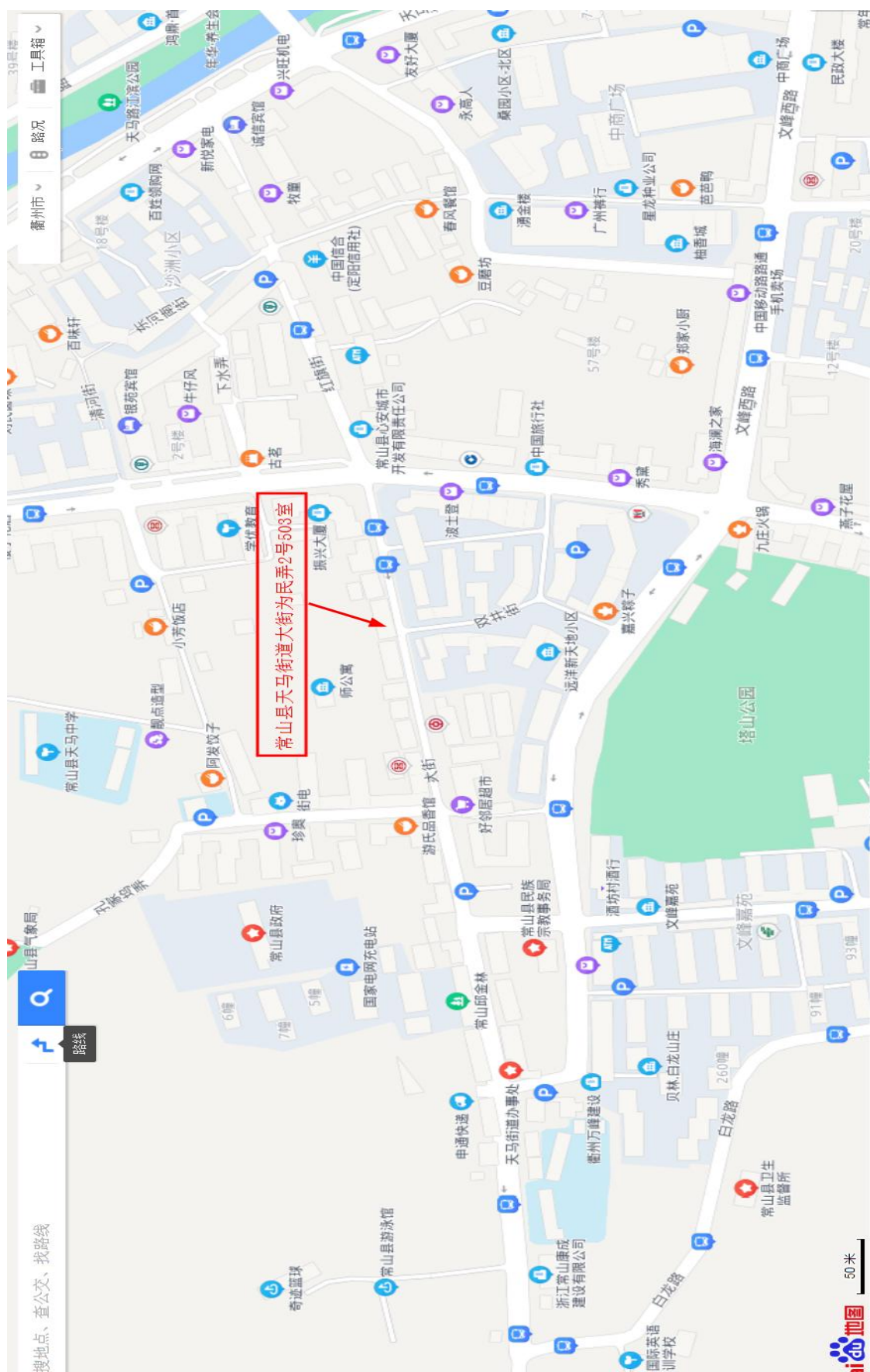
估价对象客房阳台



估价对象南阳台



估价对象楼道







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
913308027377609792 (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



注册资本 壹佰贰拾伍万元整

成立日期 2002年04月02日

营业期限 2002年04月02日至长期

住所 浙江省衢州市马站底96号

登记机关 2020年12月09日



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。

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

衢州市建业房地产估价咨询有限公司  
再次复印无效

经营范围：房屋拆迁、房地产中介服务（涉及资质证书的，须经相关部门批准后方可开展经营活动）。

# 房地产估价机构备案证书

机构名称：衢州市建业房地产估价咨询有限公司

法定代表人：吴献忠  
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省衢州市马站底96号

联系电话：0570-8880566

统一社会信用代码：913308027377609792

组织形式：有限责任公司(自然人投资或控股)

首次备案日期：2006-11-14

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2006]027号

有效期限：2020年12月10日至2022年07月02日



中国房地产估价  
信用档案系统

再次复印无效  
衢州市建业房地产估价咨询有限公司  
2020年 月 日



发证机关：

二〇二〇年十二月十日

