

(2021)浙0802执3443号

衢州市柯城区人民法院

毛雄平、郑爱花  
江山市贺村镇香樟小区（国强香樟花苑）133号住宅、99-1幢  
133号地下车库  
司法鉴定估价报告  
衢建房地估(2021)衢S字第11-034号

衢州市柯城区人民法院

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(2021)衢 S 字第 11-034 号

估价项目名称：江山市贺村镇香樟小区 133 号住宅、99-1 幢 133 号地

下车库司法鉴定评估

估价委托人：浙江省衢州市柯城区人民法院

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：程 忠 坚 （注册号 3320130020）

方 正 一 （注册号 3320040169）

估价报告出具日期：二〇二一年十一月五日

## 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	9
一、估价委托方	9
二、估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象概况	9
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价依据	12
八、估价原则	14
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、估价人员	16
十二、实地查勘日期	16
十二、估价作业期	16
五、附件	17

## 致估价委托人函

浙江省衢州市柯城区人民法院：

受浙江省衢州市柯城区人民法院(2021)浙0802委评213号《司法评估委托书》委托，我对贵院办理的申请人衢州市柯城区农村商业银行股份有限公司与被执行人毛雄平、郑爱花金融借款合同纠纷一案，涉及毛雄平、郑爱花所有的坐落于江山市贺村镇香樟小区133号住宅、99-1幢133号地下车库房地产市场价格价值进行评估。

**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格。

**2、估价对象：**本次估价范围为估价对象现状条件下江山市贺村镇香樟小区133号住宅、99-1幢133号地下车库，估价对象房屋总层数4层，评估所在层1-3层和地下1层，总建筑面积483.69平方米(其中：1-3层建筑面积388.01平方米，地下1层和车库建筑面积95.68平方米)，土地使用权总面积205.71平方米(其中：1-3层住宅土地使用权面积109.9平方米，地下车库土地使用权面积95.81平方米)。列入本次估价范围的为上述1-3层住宅和地下车库房屋面积、国有建设用地使用权面积及室内固定家具、装饰装修和水电设施(室内可移动家用电器单独计价)，但不包含其它可移动财产及相关债权债务等。

**3、价值时点：**2021年10月28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 457.94 万元（其中：香樟小区 133 号住宅、99-1 幢 133 号地下车库价值 457 万元；室内可移动家电现值 0.94 万元），大写肆佰伍拾柒万玖仟肆佰元整。

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

二〇二一年十一月五日



## 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程忠坚、方正一已于 2021 年 10 月 28 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

程忠坚 中国注册房地产估价师



方正一 中国注册房地产估价师



### 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《江山市不动产登记信息查询记录》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》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。

(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《江山市不动产登记信息查询记录》、《房屋所有权证》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

由于委托方未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》原件供估价人员核查，本次估价假设委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《江山市不动产登记信息查询记录》复印件的权属信息与原件一致。

**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（自二〇二一年十一月五日至二〇二二年十一月四日）。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。

衢州市柯城区人民法院

衢州市柯城区人民法院

## 第四部分 估价结果报告

### 一、估价委托人：

估价委托人：浙江省衢州市柯城区人民法院

住所（地址）：衢州市柯城区紫荆西路 119 号

评估督办人：陈惠

联系电话：0570-3029502

### 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

估价对象为位于江山市贺村镇香樟小区 133 号住宅、99-1 幢 133 号地下车库。列入本次估价范围的为上述 1-3 层住宅和地下车库面积、国有建设用地使用权面积及室内固定家具、装饰装修和水电设施（室内可移动家用电器单独计价），但不包含其它可移动财产及相关债权债务等。

#### （二）估价对象基本状况

## 1、房地产区位状况：

估价对象位于江山市贺村镇江山港北侧香樟小区（又名国强香樟花苑）133号，所处区域属江山贺村镇十里牌工业区，周边主要集中了较多入驻企业，其南临江山港、西临香樟路、北临贺城路。周边有贺嘉小区、贺盛小区、贺成小区、悦城华府等居住区，整体居住环境一般。估价对象所在区域市政基础设施完善，公共配套设施较齐全，附近有贺村镇小学、东方时代购物中心、浙江泰隆商业银行、江山市第二人民医院、贺村镇政府，有多路公交线路，居民出行较方便。

## 2、房地产实物状况：

估价对象位于江山市贺村镇江山港北侧香樟小区（又名国强香樟花苑）133号，估价对象总建筑面积483.69平方米（其中：1-3层建筑面积388.01平方米，地下1层和车库建筑面积95.68平方米），土地使用权总面积205.71平方米（其中：1-3层住宅土地使用权面积109.9平方米，地下车库土地使用权面积95.81平方米）。现场调查时估价对象处于空置状态。

（1）土地实物状况：估价对象位于江山市贺村镇江山港北侧香樟小区（又名国强香樟花苑）133号，所处区域属江山贺村镇十里牌工业区，周边主要集中了较多入驻企业，其南临江山港、西临香樟路、北临贺城路。地类用途为城镇住宅用地，土地使用权总面积205.71平方米（其中：1-3层住宅土地使用权面积109.9平方米，地下车库土地使用权面积95.81平方米）。土地开发程度达到“七通一平”（即：通路、供水、排水、通信、通电、通讯、通天然气与场地平整），宗地形状较规则，地势平坦，地质、水文状况较好，规划限制条件较小，利用状况较好。

(2) 建筑物状况及利用现状：估价对象位于江山市贺村镇江山港北侧香樟小区（又名国强香樟花苑）133号，估价对象为有前花园的联排别墅，主体南北朝向，建造年份为2011年，建筑结构钢混，总建筑面积483.69平方米（其中：1-3层住宅建筑面积388.01平方米，地下一层和车库建筑面积95.68平方米）。房屋总层数4层，估价对象所在层为地下1层、地上3层。室内格局为每层分为南、北二区，中间为楼梯、过道和天井，南北二区有独立卫生间、走入式衣柜和室外平台。估价人员现场勘察时，估价对象室内已腾空，装修程度为中档装修，现装修的功能分区为地下一层为厨房、餐厅、储物间和地下车库；一层为客厅、客房；二、三层为书房、客房、卧室等。客厅、餐厅、厨房、卫生间均铺设地砖，内墙乳胶漆粉刷，厨房卫生间墙面贴瓷砖，客厅餐厅集成吊顶。室内家具有鞋柜、衣柜、组合柜、书柜、电脑桌、整体厨柜，家用电器有帅丰集成灶、志高挂式空调、美的挂式空调、美的中央风管空调。现房屋建筑结构稳定，通风、采光及维护状况较好，建筑功能结构、设备设施、室内装修装饰和水电设施基本能满足生活需要。

### 3、房地产权利状况：

估价对象房屋所有权人为毛雄平、郑爱花共有，所有权人持有江山市房管处填发的江房权证江山市字第S143208、S143209号《房屋所有权证》，1-3层住房建筑面积388.01平方米，总层数4层，所在层1-3层，地下一层和地下车库建筑面积95.68平方米，建筑结构钢混，共有情况为共同共有，规划用途为住宅、地下车库，权证登记日期2016年06月16日。

估价对象土地使用权人为毛雄平、郑爱花，土地使用者持有江山市国土资源局颁发的权证号江山国用(2016)第04004、04005号《国



有土地使用证》，地号：105-001-127、105-001-D127，土地使用权总面积 205.71 平方米（其中：1-3 层住宅土地使用权面积 109.9 平方米，地下车库土地使用权面积 95.81 平方米）地类（用途）城镇住宅用地，使用权类型出让，土地终止日期 2077 年 5 月 11 日，权证登记日期 2016 年 06 月 17 日。

根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象设定抵押、担保、租赁等他项权利以及查封等对房地产价值的影响。

#### 五、价值时点：

价值时点为完成估价对象实地查勘之日：二〇二一年十月二十八日

#### 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。

#### 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、浙江省衢州市柯城区人民法院（2021）浙0802委评213号《司法评估委托书》；

18、委托方移交的《江山不动产登记信息查询记录》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等复印件；

19、衢州市、江山市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居住用房的特点，二手房交易和租赁市场较成熟，该类型物业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：

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

## 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二〇二一年十月二十八日的市场价值为人民币 457.94 万元（其中：香樟小区 133 号住宅、99-1 幢 133 号地下车库价值 457 万元；室内可移动家电现值 0.94 万元），大写肆佰伍拾柒万玖仟肆佰元整。

## 十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
程忠坚	3320130020		2021年11月5日
方正一	3320040169		2021年11月5日

## 十二、实地查勘日期

二〇二一年十月二十八日

## 十三、估价作业期：

二〇二一年十月二十八日至二〇二一年十一月五日

## 第五部分 附件

- 1、室内可移动家用电器价值测算清单
- 2、浙江省衢州市柯城区人民法院（2021）浙 0802 委评 213 号《司法评估委托书》复印件；
- 3、估价对象《江山市不动产权登记信息查询记录》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件
- 4、估价对象及可比实例现场照片
- 5、估价对象及可比实例位置图
- 6、估价委托书估价机构营业执照复印件
- 7、估价机构备案证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件

室内可移动家用电器价值测算清单

序号	名称	数量	重置价	成新率	现值
1	志高挂式空调	1 台	3000 元/台	50%	1500 元
2	美的中央风管 空调	2 台	8600 元/台	50%	4300 元
3	帅丰集成灶	1 台	9000 元/台	40%	3600 元
总计	0.94 万元 (取整)				

注：估价人员未对家用电器进行开机测试

# 浙江省衢州市柯城区人民法院 司法评估委托书

(2021)浙0802委评213号

衢州市建业房地产估价咨询有限公司：

我院办理的申请人浙江衢州柯城农村商业银行股份有限公司与被执行人毛雄平、郑爱花金融借款合同纠纷执行一案，根据办案需要，决定予以司法评估。现委托贵机构进行评估。

评估要求：1、对被执行人毛雄平、郑爱花所有的坐落于江山市贺村镇香樟小区133幢以及99-1幢133号地下车库进行评估。

现将评估委托书和相关材料移交你单位，请根据《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》的规定进行司法鉴定。评估完毕后，请将评估报告与相关材料一并移交我院审判保障中心。

评估费用由申请人预付100%。

评估报告出具截止日期2021年11月 日。

二〇二一年十月二十八日



案件承办人：朱泽睿

评估督办人：陈惠

电话：0570-3052078

电话：0570-3029502