

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：衢瑞房鉴评字[2022]23号

估价项目名称：江山市双塔街道书院路3幢606室、706阁楼及储藏室评估项目

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10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



致估价委托人函

江山市人民法院：

受贵方的委托，我们对周仙雅及其他案外人拥有的位于江山市双塔街道书院路3幢606室、706阁楼及储藏室（建筑面积合计96.6 m²，其中住宅面积89.34 m²，储藏室面积7.26 m²）市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价方法：市场法。

估价对象：估价对象为位于江山市双塔街道书院路3幢606室、706阁楼及储藏室，总建筑面积96.6 m²，总层数为6层，用途为住宅，包括建筑物所分摊的土地使用权及房屋配套设施设备、装饰装修物，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价时点：根据估价人员实地勘查时间，确定价值时点2022年10月18日。

价值类型：市场价值。

估价结果：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，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点的市场价值如下：

序号	座落	建筑面积（m ² ）	评估值（万元）	折合单价（元/m ² ）
1	江山市双塔街道书院路3幢606室、706阁楼	89.34	124.89	13244
2	江山市双塔街道书院路3幢606-贮	7.26	3.05	
合计		96.6	127.94	

特别提示：

- 1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
- 2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。



二〇二二年十月二十五日

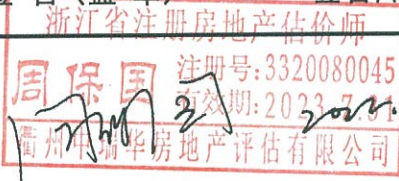
目 录

注册房地产估价师声明	2
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	5
五、价值时点	5
六、价值类型	6
七、估价依据	6
八、估价原则	7
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业日期	9
十四、估价报告使用期限	9
附件	10

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、注册房地产估价师已于价值时点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、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 9、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		10.25
傅衍军	3320190161		10.25

估价假设和限制条件

一、估价报告的假设前提

1、一般假设：

- (1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；
- (2) 假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整；
- (3) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；
- (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，

即能满足以下条件：自愿销售的卖方及自愿购买的买方；交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；交易双方了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在特殊买者的附加出价；

- (5) 假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；
- (6) 假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

2、未定事项假设：该假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项做出合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设：

- (1) 不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响；
- (2) 不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

4、不相一致假设：该假设是说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途、权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价，委托评估的阁楼为购买时赠送，不动产查询记录上未记载。

5、依据不足假设：依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价，由于估价对象储藏室无法打开，假设估价对象储藏室装修为毛坯，并以此为估价前提及假设限制条件。

二、估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果是为司法鉴定的需要提供的委估房地产的市场价值，仅为法院办案提供价值参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年的需重新估价。

3、未经房地产估价机构书面同意，不得向估价委托人、当事人、利害关系人及报告审查部门之外的单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由衢州中瑞华房地产评估有限公司负责解释。

5、本报告必须经房地产估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任。

房地产估价结果报告

衢瑞房鉴评字[2022]23号

一、估价委托人

估价委托单位（人）：江山市人民法院

住所：浙江省衢州市江山市鹿溪北路198号

联系人：毛志宏

联系电话：0570-4119359

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、住所：衢州市三江东路2幢628室

4、资质等级：贰级

5、资质证书编号：浙建房估证字[2009]018号

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围：

估价对象范围为周仙雅及其他案外人所拥有的位于江山市双塔街道书院路3幢606室、706阁楼及储藏室住宅，包括建筑物所分摊的土地使用权及房屋配套设施设备、装饰装修物。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；评估的具体范围以现场勘察记录为基础，由估价人员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。

2、估价对象基本状况：

名称	周仙雅及其他案外人拥有的房地产	
坐落	江山市双塔街道书院路3幢606室、706阁楼及储藏室	
不动 产基 本状 况	规模	房屋所有权总面积 96.6 m ²
	用途	住宅
	权属	周仙雅、刘芳均、朱坤洪、朱志强
	结构	砖混
	楼层	总层数 6 层
	装饰装修	简单装修
	维护状况	维护状况一般
	建成时间	2002 年

3、估价对象土地基本状况：

估价对象所属宗地位于鹿溪北路东侧，书院路南侧，权利人为周仙雅及其他案外人，东临江滨路，土地登记用途为住宅，土地使用权面积为 17.2 m²，土地形状规则，土地开发程度为“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、场地平整）。

4、估价对象建筑物基本状况：

结合估价人员现场勘察，估价对象坐落于江山市双塔街道书院路3幢606室、706阁楼及储藏室。估价对象所在楼房共6层。房屋建筑面积约96.6 m²。现状为在用住宅，简单装修。

五、价值时点

价值时点确定为 2022 年 10 月 18 日，价值时点为实地查勘之日。

六、价值类型

市场价值：房地产市场价值是指估价对象适当营销后，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。

七、估价依据

（一）法律依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《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，2016年12月1日施行）；

3、《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72号，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）；

5、《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）。

（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》；

5、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学（2021）37号）

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、(2022)浙 0881 委评 92 号；
- 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

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。房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

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

（一）估价方法的选用原则

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。

1、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。

2、收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3、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。

4、假设开发法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。

《房地产估价规范》规定：估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的，可采用成本法。

（二）估价技术路线



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，选取比较法为本次估价的基本方法。市场比较法的适用公式为：市场价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

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如下：

序号	座落	建筑面积 (m ²)	评估值 (万元)	折合单价 (元/m ²)
1	江山市双塔街道书院路3幢606室、706阁楼	89.34	124.89	13244
2	江山市双塔街道书院路3幢606-贮	7.26	3.05	
合计		96.6	127.94	

十一、房地产估价师

姓名	注册号	签名(盖章)	签名日期
周保国	3320080045		2022.10.25
傅衍军	3320190161		2022.10.25

十二、实地查勘期

2022年10月18日

十三、估价作业日期

2022年10月18日至2022年10月25日

十四、估价报告使用期限

自本估价报告出具之日起一年内有效

附件

- 1、司法评估委托书
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象状况图
- 4、估价机构营业执照、资质证书复印件

江山市人民法院 资产价格评估委托书

(2022)浙0881委评92号

衢州中瑞华房地产评估有限公司：

我院执行局办理的有关申请执行人张永荣与被执行人周仙雅民间借贷纠纷一案，因需对周仙雅与案外人共同所有的江山市双塔街道书院路3幢606室、706阁楼以及一楼储藏室房产进行鉴定及价值评估。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》第二十二條之规定，现将有关材料送达，请指定估价专业人员进行鉴定及价值评估。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。

评估费用由处置款中支付。

联系人：江山市人民法院 章永进、毛志宏

联系电话：0570-4119359



2022年10月18日

估价对象位置图



估价对象状况图





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330800679570375J (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

名称 衢州中瑞华房地产评估有限公司

注册资本 壹佰柒拾陆万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年08月29日

法定代表人 周保国

营业期限 2008年08月29日至2028年08月28日

经营范围 房地产价格评估(凭资质证书经营)、房地产咨询服务。(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)

住所 衢州市三江东路2幢628室

登记机关

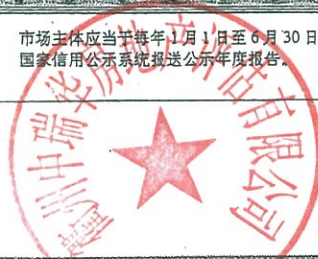


2020

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

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。

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称 衢州中瑞华房地产评估有限公司

法定代表人 (执行事务合伙人) 周保国

住所 衢州市三江东路2幢628室

统一社会信用代码 91330800679570375J

备案等级 贰级

证书编号

有效期限 浙建房估证字[2009]018号

2020-04-30-2023-04-30

资信等级

(从优到劣分为A级、B级、C级、D级)



浙江省住房和城乡建设厅

中华人民共和国住房和城乡建设部制