

房地产司法评估估价报告

估价项目名称：衢州市荷花小区70幢4单元101室住宅

估价委托人：江山市人民法院

房地产估价机构：衢州嘉宝房地产评估有限公司

注册房地产估价师：丁向红（注册号3320040017）

刘湘利（注册号3320020055）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月七日

估价报告编号：衢嘉房司估[2022]字第005号

目 录

一、致委托方函	3
二、注册房地产估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5
四、房地产估价结果报告	6
一、委托方及产权人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价对象	6
四、估价目的	7
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价依据	7
八、估价原则	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、房地产估价师	10
十二、实地勘查期	10
十三、估价作业日期	11
十四、估价报告使用期限	11

五、附件12

- 1、江山市人民法院（2022）浙 0881 委评 100 号《资产价格评估委托书》复印件
- 2、委托人提供的不动产信息查询记录复印件
- 3、现场勘察照片
- 5、估价机构企业法人营业执照复印件
- 5、房地产估价机构备案证书复印件
- 6、房地产估价师注册证书复印件

致委托方函

江山市人民法院：

受贵方的委托，我们对位于杨志伟、杨志勇、杨志强所有位于衢州市荷花小区 70 幢 4 单元 101 室建筑面积 54.45 平方米，土地使用权分摊面积 9.10 平方米住宅的市场价值进行了评估。估价目的是为房地产司法处置提供价值参考。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，确定运用市场法进行评估测算，确定估价对象在价值时点的评估结果如下：

评估总价：RMB934580 元。

大写金额：人民币玖拾叁万肆仟伍佰捌拾元整

报告的使用者敬请关注估价报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全文。

本评估报告自出具之日起一年内有效。



衢州嘉宝房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月七日

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确。

8、参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
丁向红	3320040017		2022.11.7
刘湘利	3320020055		2022.11.7

估价假设和限制条件

一、估价报告的假设前提

1、一般假设，房地产估价师对估价所依据估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法、真实、准确和完整且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整进行合理假定；对房屋安全、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专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其结构安全的进行合理假定。

2、未定事项假设，估价对象无未定事项，无未定事项假设。

3、背离事实假设，估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，无背离事实假设。

4、不相一致假设，对估价对象的用途、权利人、名称、地址等合理假定，价估价对象状况之间无不一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设，估价委托人提供估价所必须的反映估价对象状况的资料及房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得资料的情况下，缺少资料及对相应估价对象状况的进行合理假定。

二、估价报告使用的限制条件

1、估价报告和估价结果的仅限于资产处置使用；

2、本估价报告提供的估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。

房地产估价结果报告

衢嘉房司估[2022]字第 005 号

一、委托方及产权人

委托方：江山市人民法院

产权人：杨志伟 杨志勇 杨志强

二、房地产估价机构

1、机构名称：衢州嘉宝房地产评估有限公司

2、法定代表人：丁向红

3、单位地址：龙游县龙洲街道兰亭路 289 号华都首府香滨园 6 幢 251-4 室-3

4、资质等级：贰级

5、资质证书编号：浙建房估证字[2001]029 号

三、估价对象

1、估价对象及范围

江山市人民法院执行局办理的有关申请执行人浙江江山农村商业银行股份有限公司与被执行人杨志伟申请司法确认调解协议一案，需对杨志伟和案外人杨志勇、杨志强共同共有的位于衢州市荷花小区 70 幢 4 单元 101 室住宅进行价值评估；评估的具体范围以现场勘察记录为基础，由评估师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、区域状况

估价对象位于荷花小区 70 幢，荷花小区地处三衢路南侧，有多路公交汽车经过该区域，公交便捷度和道路通达度较高，周边有大润发、中兴商务广场、凤朝·正和国际家居广场等购物休闲场所，有衢州市中医医院、衢州市中级人法院、衢州市体育局等政府服务机构，有衢州市柯城大成小学、衢州市技工学校、衢州市建设学校等教育机构，有农业银行、工商银行、浙江农商行等金融网点，还有瀚林绿洲府、兴华东区、新荷社区等住宅小区。

衢州嘉宝房地产评估有限公司

地址：龙洲街道兰亭路（华都·首府）

香滨园 C6 幢 251-4 号

电话：0570-7021551

邮编：324400

QU ZHOU JIA BAO FANG DI CHAN PING GU YOU XIAN GONG SI

该小区交通便利，生活设施完善。

3、估价对象权属状况

序号	房屋建筑物名称	房屋所有权人	房屋坐落	产权证号	用途	权利性质	建筑面积(m ²)	土地使用权分摊面积(m ²)
1	住宅	杨志强 杨志勇 杨志伟	衢州市荷花70幢 4单元101室	3/088370 3/088370-1 3/088370-2	城镇住宅 用地/	/市场化商 品房	54.45	9.1
合计							54.45	9.1

4、估价对象实物状况

衢州市荷花小区70幢4单元101室住宅，所在1层，建筑面积54.45平方米；两室一厅一厨一卫格局；客厅：地砖地面，乳胶漆墙面；东南侧卧室：强化地板地面，乳胶漆墙面；西南侧卧室：地砖地面，乳胶漆墙面；厨房：地砖地面，墙面贴瓷砖，简易灶台，木吊柜一套；卫生间，地砖地面，墙面贴瓷砖，座便器及立柱洗脸盆各一套。评估价值含以上固定装潢。

四、估价目的

为确定房地产司法处置价格提供参考而评估资产市场价值。

五、价值时点

价值时点确定为2022年11月03日，价值时点为实地查勘之日。

六、价值类型

房地产市场价值：房地产市场价值是指估价对象适当营销后，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的价格。不考虑房地产的租赁、抵押、查封等情况。

七、估价依据

（一）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》及其实施细则；
- 4、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；

5、《中华人民共和国城乡规划法》；

（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》

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、江山市人民法院（2022）浙 0881 委评 100 号《资产价格评估委托书》复印件、江山市人民法院委托评估材料移交表复印件；
- 2、委托方提供的不动产信息查询记录复印件；
- 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

房地产估价项目遵守独立、客观、公正的基本原则，严格执行房地产估价规范和标准。遵循房地产估价合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则和谨慎原则等技术性原则。

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

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

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

1、技术线路

注册房地产估价师通过选取合适的一种或多种评估方法进行评估，对不同评估方法取得的评估值选择合理的权重最终确定评估结果。

2、估价方法

根据《房地产估价规范》（BG/T 50291-2015），房地产评估常用方法有市场法、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。

市场法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；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。市场法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。

收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估；是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率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。

假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估；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和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。假设开发法的本质是以

房地产的预期收益为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。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估。是以房地产的重新开发建设成本为向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。


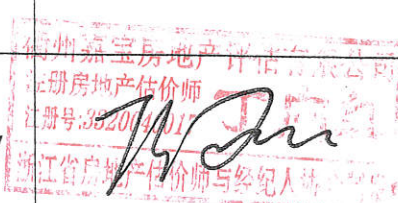


估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取市场法作为本次房地产估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

根据估价对象的特点，考虑委估对象同类房地产的市场交易比较活跃，确定采用市场法求取估价对象的价值；同地段同类型的房地产的市场租金较难以获取，所以未采用收益法进行评估；估价对象无法取得房地产的相关成本及参数资料，所以未采用成本法进行评估。

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为人民币玖拾叁万肆仟伍佰捌拾元整（RMB:934580 元）。

十一、房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
丁向红	3320040017	 	2022.11.)
刘湘利	3320020055	 	2022.11.)

十二、实地查勘期

2022 年 11 月 03 日

十三、估价作业日期

2022 年 11 月 03 日至 2022 年 11 月 07 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、江山市人民法院（2022）浙 0881 委评 100 号《资产价格评估委托书》复印件
- 2、委托人提供的不动产信息查询记录复印件
- 3、现场勘察照片
- 4、估价机构企业法人营业执照复印件
- 5、房地产估价机构备案证书复印件
- 6、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100号

衢州嘉宝房地产评估有限公司：

我院执行局办理的有关申请执行人浙江江山农村商业银行股份有限公司与被执行人杨志伟申请司法确认调解协议一案，因需对杨志伟和案外人杨志强、杨志勇共同共有的坐落于衢州市荷花70幢4单元101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 11 月 3 日

不动产信息查询记录



查档编号 1662517578670_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：

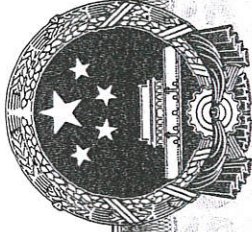
被查询人	姓名	杨志伟	证件号	330823197408032556
本次不动产信息查询共 1 记录，详细记录如下表：				
不动 产 状 况	房1 坐落	衢州市荷花70幢4单元101室		
	不动产单元号	330802022111GB00003F00010008		
	权利人	杨志强、杨志伟、杨志勇		
	证件号	330823196712212530、330823197408032556、330823197208272512		
	省编号	、		
	产权证号	3/088370、3/088370-2、3/088370-1		
	用途	城镇住宅用地/	面积	土地使用权面积9.1m ² /房屋所有权面积54.45m ²
	共有情况	共同共有	登记时间	2006-04-15
	权利性质	/市场化商品房		
使用期限	-2056年04月17日			
抵押状况				
查封状况	1、查封机关：江山市人民法院，查封文号：（2018）浙0881执2790号之一，查封期限：2018年11月15日至2021年11月14日止。 2、查封机关：江山市人民法院，查封文号：（2019）浙0881执444号，查封期限：2019年06月21日至2022年06月20日止。 3、查封机关：江西省乐安县人民法院，查封文号：（2019）赣1025执411号，查封期限：2019年11月06日至2022年11月05日止。 4、查封机关：江山市人民法院，查封文号：（2022）浙0881执79号，查封期限：2022年02月07日至2025年02月06日止。			

查询结果仅供法院作为线索信息参考





衢州市荷花小区70幢4单元101室住宅



营业执照

(副本)

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



统一社会信用代码
91330825733206540X (1/1)

名称 衢州嘉宝房地产评估有限公司 注册资本 壹佰伍拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2001年07月04日

法定代表人 丁向红 住所 浙江省衢州市龙游县龙洲街道兰亭路289号
华都首府香滨园6幢251-4室-3

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关

2022年10月24日

此件与原件一致
衢州嘉宝评估
2022年11月7日

房地产估价机构备案证书

机构名称：衢州嘉宝房地产评估有限公司

法定代表人：丁向红
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省衢州市龙游县龙洲街道兰亭路289号华都首府香滨园6幢251-4室-3

联系电话：0570-7021551

统一社会信用代码：91330825733206540X

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：浙建房估证字[2001]029号

有效期限：2022年05月18日至2025年05月17日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二二年五月十八日

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. 00262835

姓名 / Full name

丁向红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330421197112243560

注册号 / Registration No.

3320040017

执业机构 / Employer

衢州嘉宝房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-29

持证人签名 / Bearer's signature



此证与原件一致
衢州嘉宝评估
2022年11月17日

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. 00256504

姓名 / Full name

刘湘利

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330821197010304221

注册号 / Registration No.

3320020055

执业机构 / Employer

衢州嘉宝房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-15

持证人签名 / Bearer's signature

