

张勇军

常山县天马街道红旗街 18 幢西单元 402 室住宅

房地产司法评估估价报告

衢建房地估(2022)衢 S 字第 10-027 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 10-027 号

估价项目名称：常山县天马街道红旗街 18 幢西单元 402 室

住宅房地产司法评估

估价委托人：浙江省常山县人民法院

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）

程忠坚 （注册号 3320130020）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月三日

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	11
六、价值类型	12
七、估价依据	12
八、估价原则	13
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、估价人员	16
十二、估价作业期	16
七、附件	17

致估价委托人函

浙江省常山县人民法院：

受浙江省常山县人民法院（2022）衢常法委评 61 号《司法评估委托书》委托，我公司对贵院受理的（2022）浙 0822 执恢 423 号民间借贷纠纷一案（申请方：徐木清，被申请人：张勇军），涉及张勇军所有的位于常山县天马街道红旗街 18 幢西单元 402 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红旗街 18 幢西单元 402 室住宅房地产，估价对象建筑总面积 66.64 平方米，土地分摊面积 10.25 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装饰装修、水电设施（可移动家具家电单独计价），但不包含相关债权债务等。

3、价值时点：2022 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，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

象价值时点在满足估价假设、限制条件、价值类型条件下的市场价值为人民币 81.13 万元（其中住宅价值 81 万、室内家用电器现值 0.13 万），大写捌拾壹万壹仟叁佰元整。

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

二〇二二年十一月三日

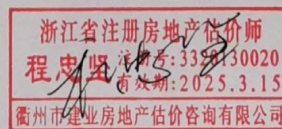
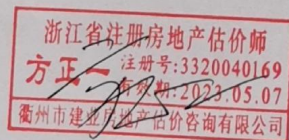


第二部分 估价师声明

- 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、程忠坚已于 2022 年 10 月 28 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

程忠坚 中国注册房地产估价师 注册号 3320130020



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《常山县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《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：

根据估价对象权属状况分析，估价对象为房改房（土地使用权类型为房改划拨），按照目前常山县房改房转让过户的相关政策，房改房在过户过程中需补交土地出让金。由于本次评估的估价目的是为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值，故估价对象市场价值评估时未考虑补交土地出让金的影响因素。

3、背离事实假设：

无背离事实假设

4、不相一致假设：

估价对象《房屋所有权证》记载名址为常山县天马镇红旗街西单元 402 室，《国有土地使用证》记载名址为天马镇红旗街 36 号，现实际名址为常山县天马街道红旗街 18 幢西单元 402 室，本次评估按实际名址为准。

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（自二〇二二年十一月三日至二〇二三年十一月二日）。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：浙江省常山县人民法院

住所（地址）：浙江省常山县天马街道白马路 155 号

联系人：徐黎岗

联系电话：0570-5015021 18057020328

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红旗街 18 幢西单元 402 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装饰装修、水电设施（可移动家具家电单独计价），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红旗街 18 幢西单元 402 室，所在区域属常山县老城区范围内，临近常山县塔山公园，其东河南街、南临文峰西路、西临定阳北路、北临清河街。周边有常山剧院、常山县政府、塔山公园、白马广场、常山中商广场、常山中商广场、大东门农贸市场、柚香城农贸市场、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、沙洲小区、渡口小区等居民区，区域内市政基础设施完善，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红旗街 18 幢西单元 402 室，估价对象建筑总面积 66.64 平方米，土地分摊面积 10.25 平方米。所在区域为常山内河西侧老城区范围内，临近塔山公园、白马广场、中商广场。估价对象所在楼幢为 6 层 2 个单元多层商住楼，房屋总层数 6 层，估价所在层为 4 层。现场调查时估价对象室内普通装修，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红旗街 18 幢西单元 402 室，所在区域在常山县内河西侧老城区范围内，临近塔山公园、白马广场、中商广场，其东河南街、南临文峰西路、西临定阳北路、北临清河街。周边有常山剧院、常山县政府、塔山公园、白马广场、常山中商广场、常山柚香城农贸市场、常山县天马中学。宗地级别为中心城区 I 级，地类用途为住宅用地，土地分摊面积 10.25 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红旗街 18 幢西单元 402 室，建筑总面积 66.64 平方米，建筑结构混合，房屋总层数 6 层，估价所在层为 4 层，房屋主体为南北朝向，建造年份为 1996 年。估价人员现场勘察时估价对象处于空置状态，单元布局为一梯二户，防盗门入户。估价对象室内普通装修，户型结构为二室一厅，主、次卧朝南，厨房、卫生间朝北，室内地面铺设地砖，卧室地面为木地板，乳胶漆墙面，固定家具有鞋柜、工艺柜、组合柜、衣柜、厨柜等。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张勇军，所有权人持有常山县房产管理局填发的常房权证房改综字第 6221 号《房屋所有权证》，房屋坐落常山县天马镇红旗街西单元 402 室，产别为私有房产，设计用途为住宅，房屋总层数 6 层，所在层 4 层，建筑面积 66.64 平方米。权证填发日期 1999 年 8 月 16 日。

估价对象土地使用权人为张勇军，地址天马镇红旗街 36 号，土地分摊面积 10.25 平方米，用途为住宅，图号 19795+4，地号：2-10-(2)-2，使用权类型为划拨（房改房），权证登记日期为 1999 年 12 月 21 日。

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、浙江省常山县人民法院（2022）衢常法委评 61 号《司法评估委托书》；
- 18、委托方移交的估价对象《常山县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；
- 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常山老城区普通住宅的特点，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。

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

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：


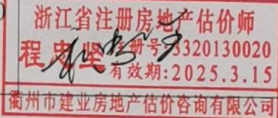
根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法。经我公司估价人员对估价对象的综合评估，最终得出如下结果：

衢州市建业房地产估价咨询有限公司

房地产估价报告

上述估价对象在价值时点二〇二二年十月二十八日的房地产市场价
值为人民币 81.13 万元（其中住宅价值 81 万、室内可移动家具家电
现值 0.13 万），大写捌拾壹万壹仟叁佰元整。

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 11 月 3 日
程忠坚	3320130020		2022 年 11 月 3 日

十二、实地查勘期

二〇二二年十月二十八日

十三、估价作业期：

二〇二二年十月二十八日至二〇二二年十一月三日

第五部分 附件

- 1、估价对象室内可移动家具家电现值测算清单
- 2、浙江省常山县人民法院（2022）浙常法委评 61 号《司法评估委托书》复印件；
- 3、估价对象《常山县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
- 4、估价对象现场照片
- 5、估价对象位置图
- 6、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

衢州市建业房地产估价咨询有限公司

房地产估价报告

估价对象室内可移动家具家电现值测算清单

序号	名称	单位	数量	重置价(元)	成新率	现值(元)	备注
1	实木床	张	1	1300	30%	390	
2	床头柜	台	2	300	30%	180	
3	三人沙发	张	1	800	40%	320	
4	茶几	个	1	300	40%	120	
5	电脑桌	张	1	200	20%	40	
6	电视柜	台	1	300	30%	90	
7	樱花油烟机	台	1	800	20%	160	
合计	0.13 万 (取整)						

注：估价人员未对家用电器进行开机测试



浙江省常山县人民法院

司法评估委托书

(2022)衢常法委评61号

衢州市建业房地产评估有限公司：

本院受理的(2022)浙0822执恢423号民间借贷纠纷一案，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、对被执行人张勇军所有的位于常山县天马街道红旗街18幢西单元402室房产进行评估。

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10月27日

对外委托专用章

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

常山县不动产登记信息查询记录

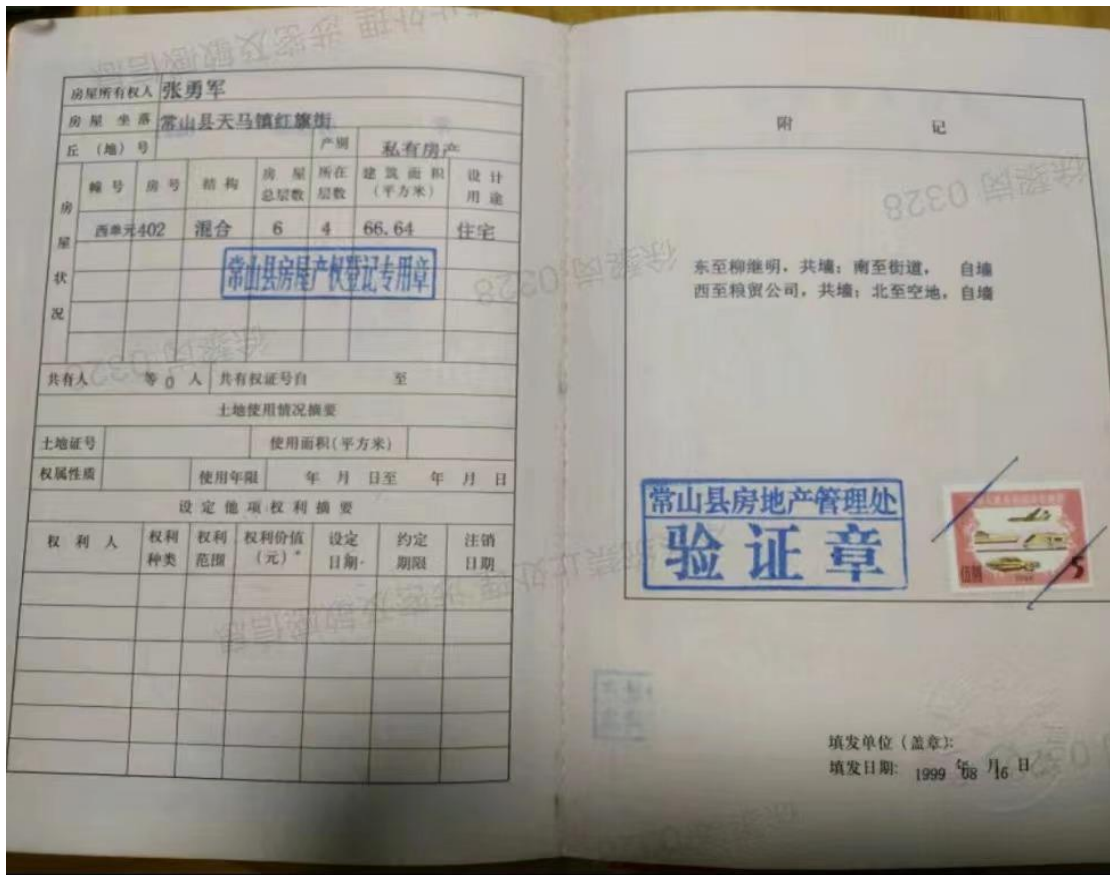
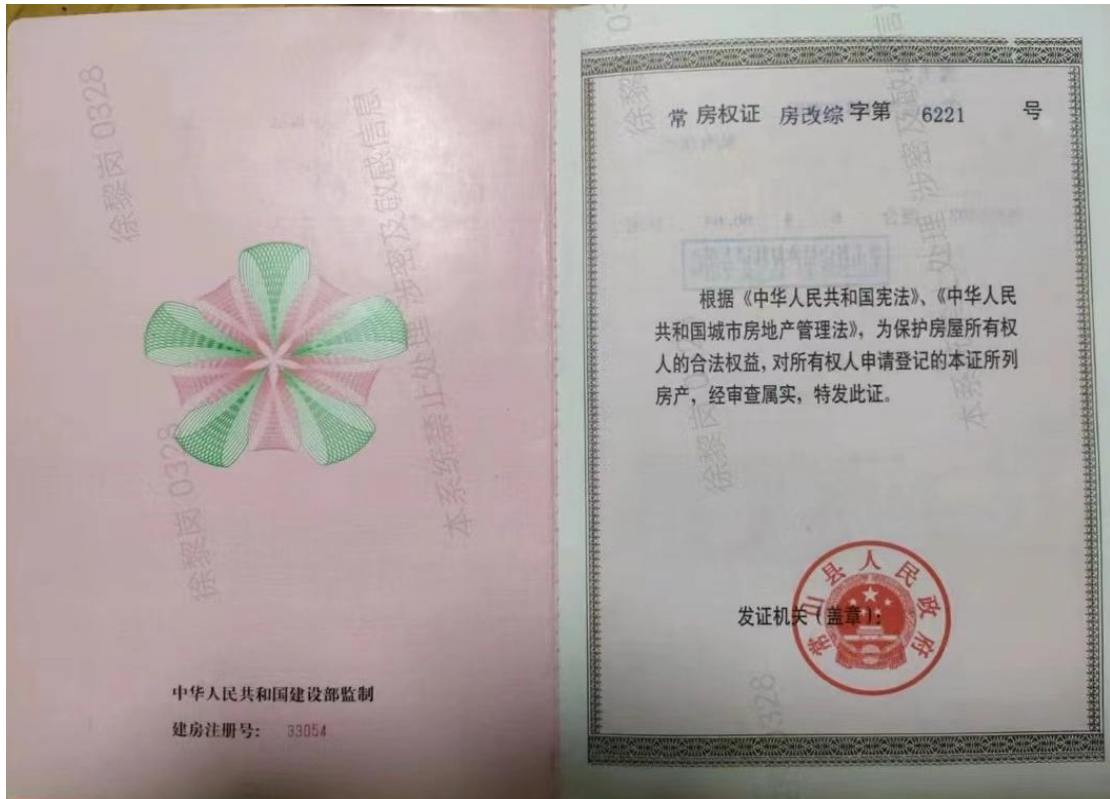


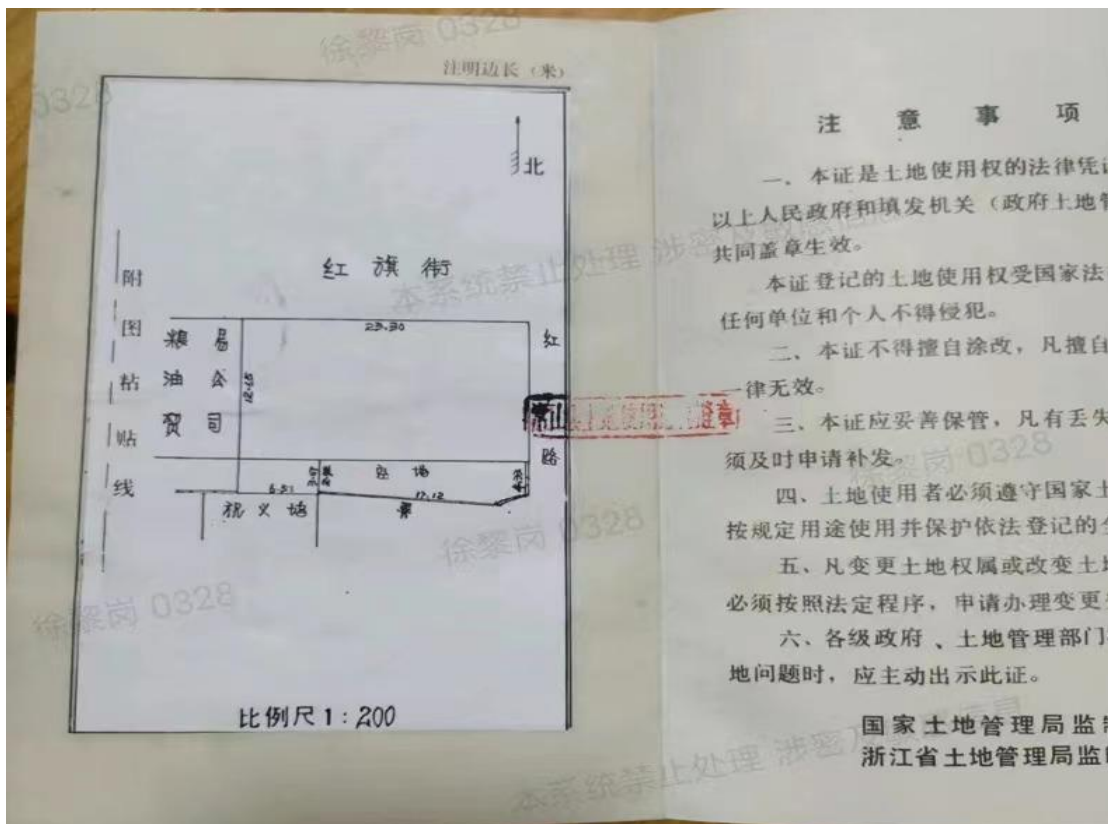
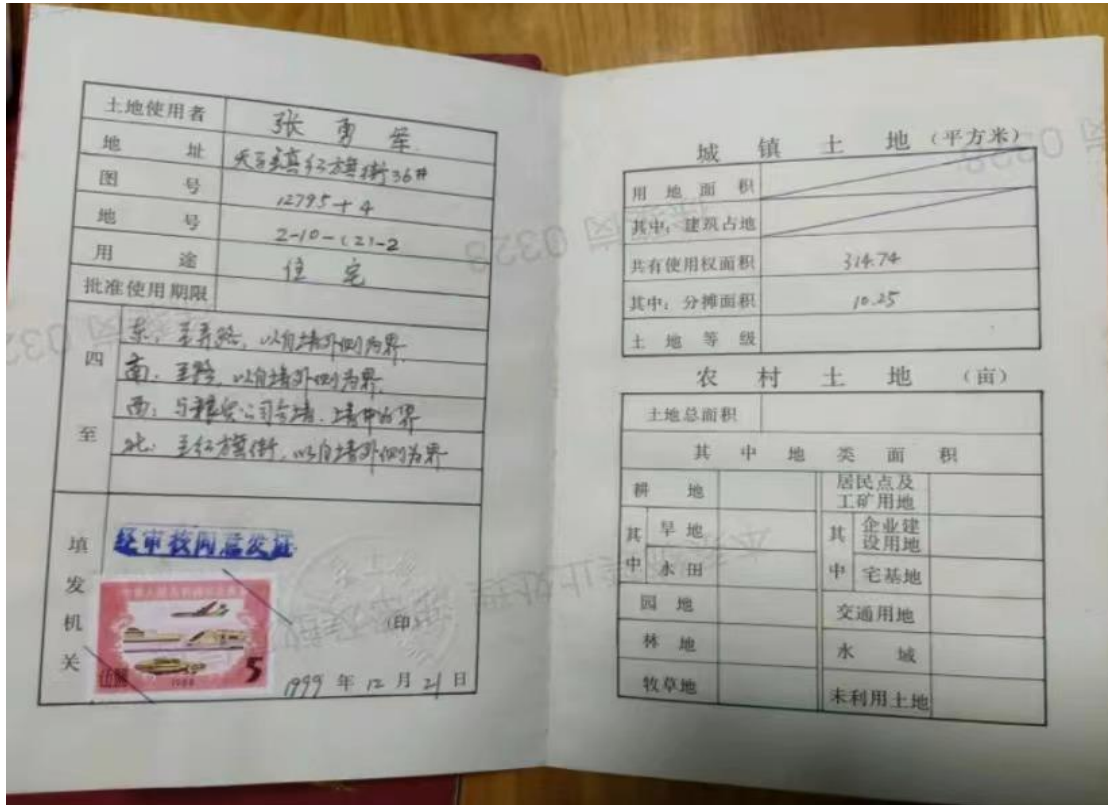
编号: D20221024-0000551

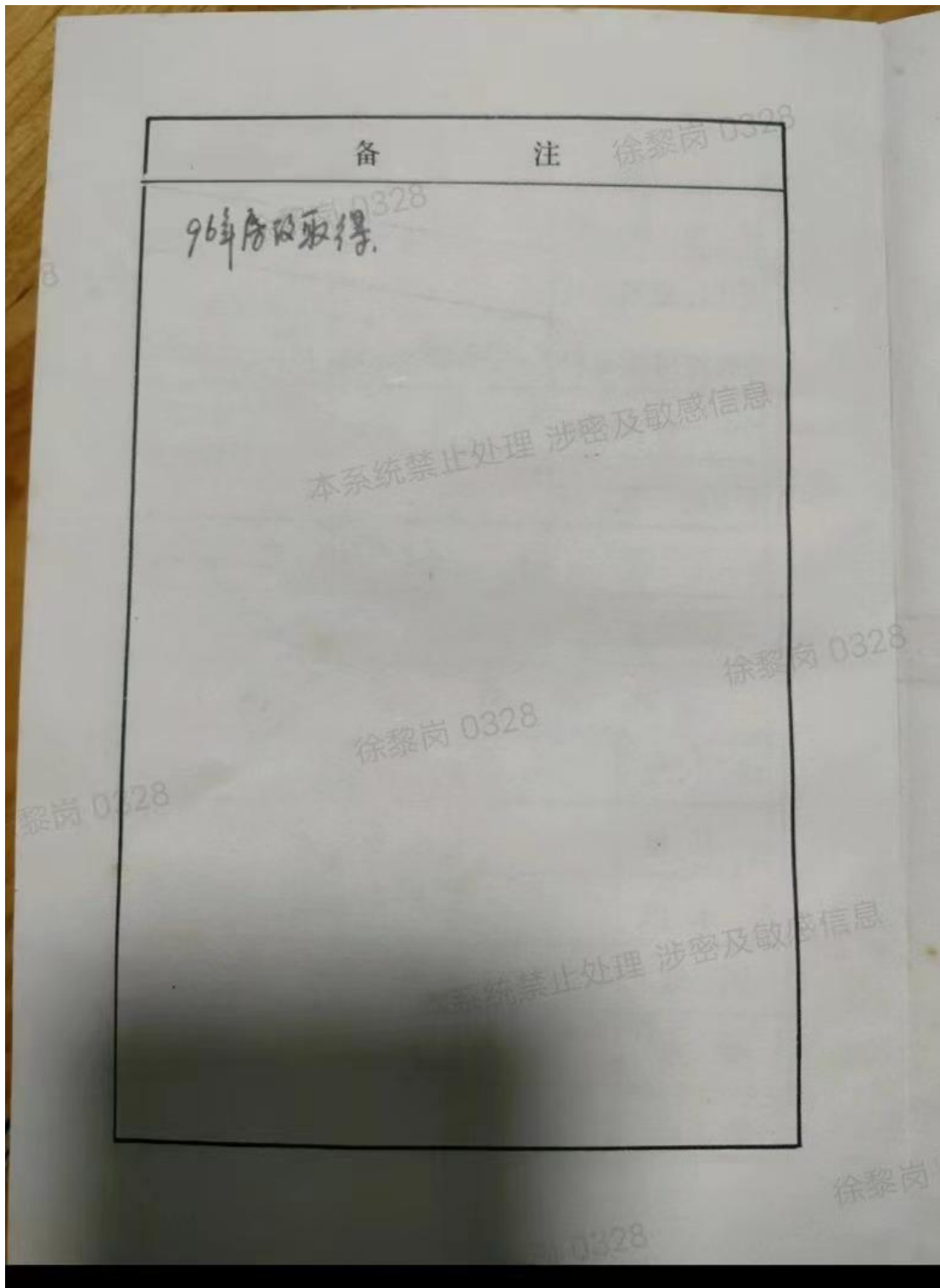
依常山县人民法院的申请, 经查询常山县不动产登记系统, 结果如下:

被查询人	姓名	张勇军		证件号	330822197005190019	
被查询人	姓名	林卫星		证件号	330822198507284511	
权属信息 查询记录	坐落	常山县天马镇红旗街18幢西单元402室				
	权证号	85016221				
	权利人	张勇军				
	登记日期	2002年07月03日	面积	66.64m ²	用途	/住宅
	权利类型	房屋(构筑物)所有权		权利性质	/存量房产	
权利状态	现状		限制	房产:有查封,无抵押,		
权属信息 查询记录	坐落	常山县天马镇定阳北路388-2幢26号地下车库				
	权证号	F20130000136、G2013000099				
	权利人	林卫星、朱许仙				
	登记日期	2013年01月28日	面积	48.89m ²	用途	/车库
	权利类型	房屋(构筑物)所有权		权利性质	/存量房产	
权利状态	现状		限制	房产:有查封,有抵押,,宗地:有查封,无抵押,		
权属信息 查询记录	坐落	常山县天马镇东河北街196幢西单元501室				
	权证号	F20130000137、G2013000100				
	权利人	林卫星、朱许仙				
	登记日期	2013年01月28日	面积	92.39m ²	用途	/住宅
	权利类型	房屋(构筑物)所有权		权利性质	/存量房产	
权利状态	现状		限制	房产:有查封,有抵押,,宗地:有查封,无抵押,		
权属信息 查询记录	坐落	天马镇东河北街196幢西单元501室				
	权证号	常山国用(2013)字第1-0183号				
	权利人	林卫星				
	登记日期	2013年02月01日	面积	22.52m ²	用途	住宅用地
	权利类型	国有建设用地使用权		权利性质	出让	
权利状态	现状		限制	宗地:有查封,无抵押,		
权属信息 查询记录	坐落	天马镇定阳北路388-2幢26号地下车库				
	权证号	常山国用(2013)字第1-0182号				
	权利人	林卫星				
	登记日期	2013年02月01日	面积	46.51m ²	用途	住宅用地
	权利类型	国有建设用地使用权		权利性质	出让	
权利状态	现状		限制	宗地:有查封,无抵押,		

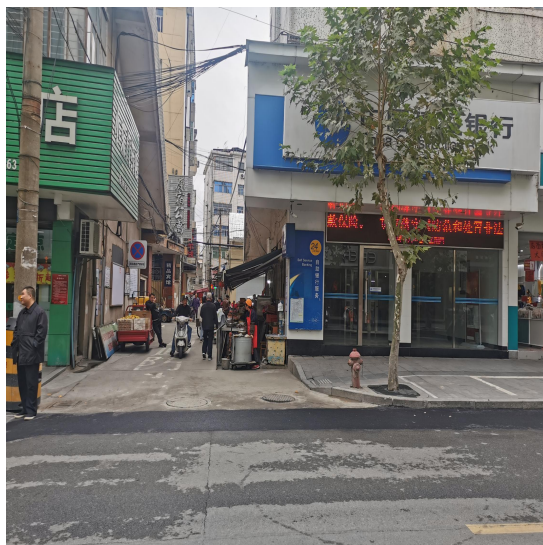
不动产登记信息查询







常山县天马街道红旗街 18 幢西单元 402 室现场照片



估价对象楼幢入户通道



估价对象建筑外立面



估价对象单元楼梯



估价对象单元入口



估价对象入户门



估价对象客厅

常山县天马街道红旗街 18 幢西单元 402 室现场照片



估价对象客房



估价对象客房阳台



估价对象卧室



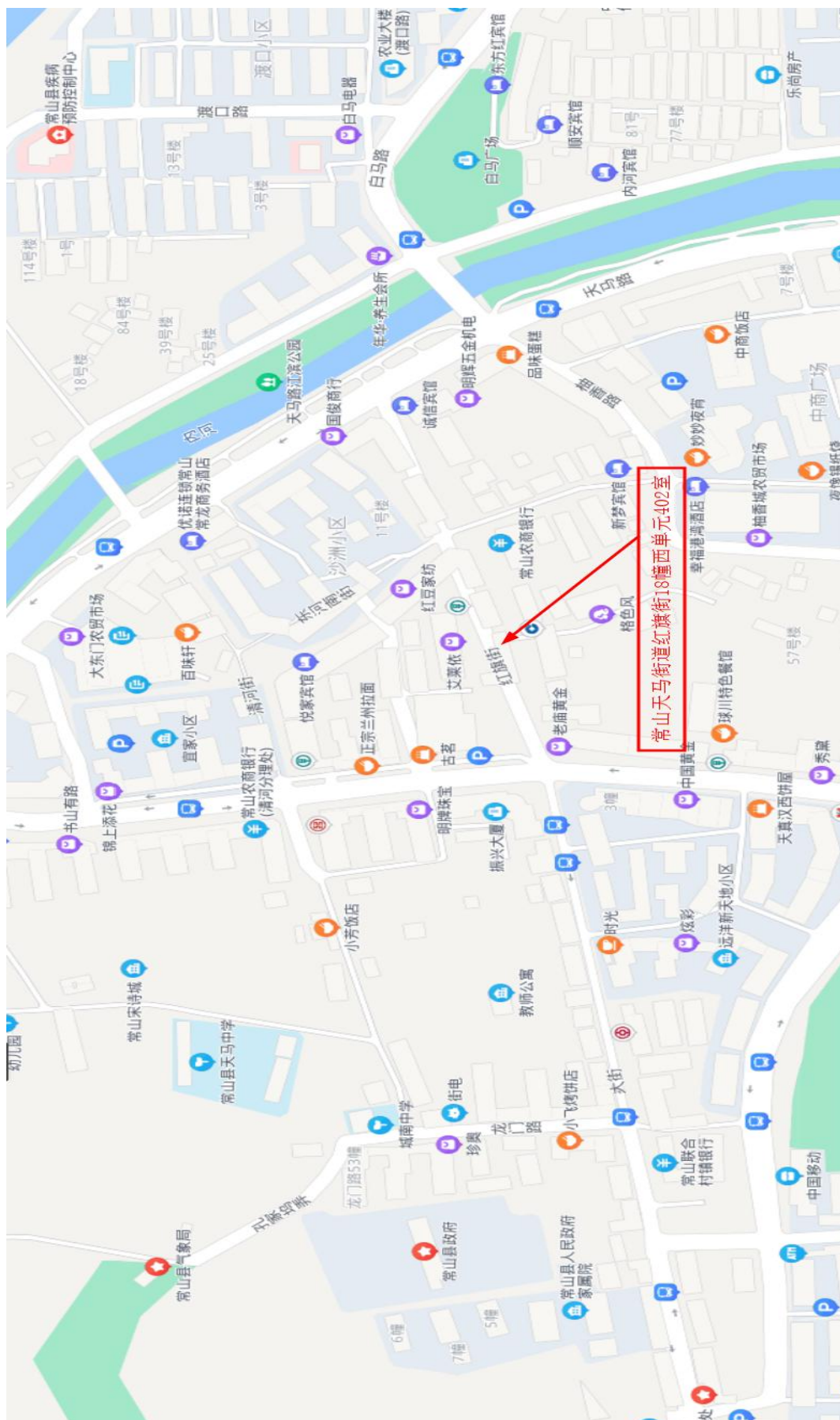
估价对象卧室阳台



估价对象厨房



估价对象卫生间





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

名称 衢州市建业房地产估价咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吴献忠

经营范围 房地产估价;房屋拆迁、房地产中介服务(涉及资质证书的经营范围须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

衢州市建业房地产估价咨询有限公司
再次复印无效



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>

国家市场监督管理总局监制

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：913308027977609792

组织形式：有限责任公司

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：2022年06月13日至2025年06月12日



中国房地产估价
信用档案系统

发证机关：



二〇二二年六月十三日

