

房地产司法评估报告

估价报告编号：绍天汇估（2019）字第 SF0095 号

估价项目名称：广西壮族自治区玉林市二环北路 1299 号中鼎公
园假日樱花苑 3 幢 2 单元 2701 室房地产司法评估

估价委托人：绍兴市柯桥区人民法院

房地产估价机构：绍兴天汇房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

郑志忠 中国注册房地产估价师 注册号：4120170029

寿双伶 中国注册房地产估价师 注册号：3320180014

估价报告出具日期：二〇一九年十二月二日

致估价委托人函

绍兴市柯桥区人民法院：

受贵院（2019）绍柯法委评字第 155 号《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》委托，我对贵院办理的王晒科与黄旦等买卖合同纠纷一案中，对被执行人黄旦名下位于广西壮族自治区玉林市二环北路 1299 号中鼎公园假日樱花苑 3 幢 2 单元 2701 室房地产于价值时点现状下的市场价值进行评估。

1、估价对象：坐落于广西壮族自治区玉林市二环北路 1299 号中鼎公园假日樱花苑 3 幢 2 单元 2701 室的房地产，住宅建筑面积为 121.34 m²。包括固着在估价对象上的附属设施，不包括室内动产及债权债务。

2、估价目的：为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

3、价值时点：2019 年 11 月 25 日。

4、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，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市场价值为：

人民币陆拾捌万玖仟贰佰壹拾壹元整（小写：689211 元）。

估价结果一览表

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
玉林市二环北路 1299 号中鼎公园假日 樱花苑 3 幢 2 单元 2701 室	121.34	5680	689211

特别提示：

本报告使用时，请特别注意本评估报告中的估价假设和限制条件。

绍兴天汇房地产评估有限公司

法定代表人：李震

二〇一九年十二月二日

目 录

第一部分 注册房地产估价师声明.....	5
第二部分 估价假设和限制条件.....	6
一、估价的假设条件.....	6
二、估价的限制条件.....	7
三、特殊事项说明.....	8
第三部分 估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值定义.....	12
七、估价依据.....	13
八、估价原则.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘日期.....	16
十三、估价作业日期.....	16
第四部分 附 件.....	17

第一部分 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对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、我公司估价人员到现场进行了实地查勘。估价人员对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分依据估价委托人提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签 名	签名日期
郑志忠	4120170029		2019年12月2日
寿双伶	3320180014		2019年12月2日

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设上述权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对估价对象房屋安全、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，假设估价对象是安全的。

3、估价对象在合法前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

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。

5、本次估价假设估价对象不存在无限期或严重影响估价价值的租赁协议。

6、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，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。

7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与相关权属证书，记载建筑面积大

体相当。

（二）未定事项假设

估价对象于价值时点只有预告登记的《房屋登记信息查档证明》和《商品房买卖合同》，商品房买卖合同约定的建筑面积在正式交房时有可能发生变更，但建筑面积变更不影响本次评估结果。且在办理产权转移手续时可能需要二次过户并缴纳相关税费（例如契税、维修基金、欠缴的物业费等），提请报告使用人和竞买人注意。

（三）背离事实假设

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。至价值时点，估价对象房地产已受司法限制。本次估价不考虑估价对象已被查封或存在担保物权、其他优先受偿款等因素的影响，提请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价的限制条件

1、本报告须在估价报告应用期限内使用。本估价报告使用期限为十二个月（二〇一九年十二月二日至二〇二〇年十二月一日），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。

2、本估价报告仅限估价委托人按照既定估价目的使用。否则，

本公司不承担相关责任。

3、本估价报告中的估价对象房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

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估价委托人等估价利害关系人权益受损的，本公司不承担相关责任。

5、本估价报告及其复印件均不得向估价委托人、估价目的有关方和估价报告审核部门以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。

三、特殊事项说明

1、估价对象尚未办理房屋交接手续，经调查得知：在办理房屋交接和办理不动产登记手续时需要买受人交纳诸如契税、维修基金、物业费等税费，具体缴纳标准和政策请与当地管理机关联系咨询了解，提请报告使用人和竞买人注意。

2、特别提醒竞买人要充分了解估价对象现实存在的和潜在的风险，调查在拍卖交易时是否拖欠水电气费、物业费，是否有其他状况等，更有必要对房屋室内状况进行详细的查看，以免产生不必要的麻烦。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：绍兴市柯桥区人民法院

联系人：赵遵良

联系电话：0575-85582272

二、房地产估价机构

估价机构名称：绍兴天汇房地产评估有限公司

法定代表人：李 震

地址：绍兴市上虞区百官街道财富广场3号楼10层

邮编：312300

联系电话：0575-82705051

资质等级：国家贰级

证书编号：浙建评估证字[2008]006号

三、估价目的

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象的范围：

坐落于广西壮族自治区玉林市二环北路1299号中鼎公园假日樱花苑3幢2单元2701室，住宅建筑面积为121.34 m²。包括固着在估价对象上的附属设施，不包括室内动产及债权债务。

2、估价对象实体状况：

（1）估价对象基本状况

估价对象坐落于广西壮族自治区玉林市二环北路 1299 号中鼎公园假日樱花苑 3 幢 2 单元 2701 室。住宅建筑面积为 121.34 m²，所在宗地总使用权面积为 125782.51 m²。总层数为 33 层，估价对象所在层数为第 27 层。系高层住宅，中间套，朝向为南，估价对象所在建筑为两梯四户，从电梯间到入户门之间设计有通透廊道，通风透光较好。房屋于 2019 年建成，整体外观良好。

(2) 估价对象室内装修情况

估价对象为 3 室 2 厅 2 卫 1 厨，两房朝南，南北 2 个阳台，层高 2.9 米，现状为毛坯房。进户设防盗门，铝合金窗。水泥地面，内墙、房顶水泥抹灰。卫生间采取沉降式设计，防渗漏性能较好，未封闭式阳台。房屋内水、电、卫管道已安装到位。

估价对象入户门设廊道与电梯间相连，廊道装铁栏杆，顶部石膏板吊顶；外墙下部大理石贴面，上部贴瓷片，房屋采光、通风、日照良好，房屋间距一般，整体维护状况良好，系完好房。

至价值时点，估价对象处于空置状态，尚未办理交房入住手续。

3、房地产权益状况：

(1) 建筑物权益状况

根据《房屋登记信息查档证明》和《商品房买卖合同》记载如下：

权利人	不动产权证号	商品房买卖合同号	坐落	证明权利	用途	建筑面积 (m ²)
黄旦	桂(2016)玉林市不动产权证明第 0001381 号	樱花苑 3-2-2701	玉林市二环北路 1299 号中鼎公园假日樱花苑 3 幢 2 单元 2701 室	预告登记	住宅	121.34

(2) 估价对象土地权益状况

估价对象所在土地位于玉林市二环北路 1299 号，委托方提供的《商品房买卖合同》复印件记载：地块为玉国用（2013）第 000330 号的建设用地使用权，土地用途为住宅，土地使用权终止日期为 2083-01-08，该地块总土地使用权面积 125782.51 m²。

(3) 他项权利情况

根据《房屋登记信息查档证明》和《商品房买卖合同》记载如下：

抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
中国农业银行股份有限公司玉林玉东支行	黄旦	桂（2017）玉林市不动产权证明第 0000420 号	2017.1.13	2016.11.25	2041.11.25	37.4 万元	一般抵押

4、房地产区位状况：

(1) 位置状况：估价对象坐落于广西壮族自治区玉林市二环北路 1299 号中鼎公园假日樱花苑 3 幢 2 单元 2701 室，东临清宁路，南临二环北路，西临乡道，北临空地，周围基础设施较好，公共服务设施较好，所处区域位置为玉林市城北中心区。

(2) 交通状况：估价对象周边有恒大城中鼎公园假日和农批市场公交车站等，有 9 路等公交车通过，公共交通条件一般；距高速出口 1 公里。周边停车便捷度较好，道路通达度较好。

(3) 环境状况：小区所在区域整体环境无污染，小区内绿化环境良好，景观环境良好，比较适宜居住，自然环境与人文环境较好。

(4) 外部配套设施状况：周边主要为住宅小区和商务中心，居住氛围及景观较好。附近有林村小学、玉林实验中学等教育配套设施，

有安宁医院和社区卫生服务站等医疗卫生配套，有中国工商银行、玉林市区农村信用社、桂林银行等金融机构，有中鼎义务小商品批发城、玉林恒大影视城等大型商业服务配套，附近有牛运岭公园等休闲场所，距佛子山旅游度假区 6 公里。配套基础设施较齐全，能基本满足区内居民生活需要。

五、价值时点

2019 年 11 月 25 日（实地查勘之日）。

根据估价目的，估价委托人未约定价值时点，因此确定本次估价价值时点为估价人员对估价对象实地查勘之日，即价值时点为 2019 年 11 月 25 日。

六、价值定义

本报告提供的价格是估价对象在现状合法利用下于价值时点的公开市场价值，即该项房产在下列假定情况下出售，在公开市场上可合理取得的合理价格：

- 1、有自愿卖方；
- 2、买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及市场供求状况行情的时间，并且有一段合理的推广、洽谈及促成交易的时间；
- 3、交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与价值时点没有发生重大变化；
- 4、不考虑具有特殊利益买家追加出价；
- 5、交易双方均都在市场信息充分、理性及非强制情况下进行交易。

七、估价依据

1、有关的法律、法规、行政规章

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995年1月1日起施行,2007年8月30日修改);

(2)《中华人民共和国土地管理法》(1999年1月1日起施行,2004年8月28日修改);

(3)《中华人民共和国物权法》(2007年10月1日起施行);

(4)《中华人民共和国担保法》(1995年10月1日起施行);

(5)《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日起施行);

(6)《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》;

(7)《司法鉴定程序通则》司法部令第107号;

(8)《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);

(9)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)。

(10)《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)

2、有关技术标准

(1)中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;

(2)《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013（建设部、国家质量监督检验检疫总局，2013年6月26日发布，2014年2月1日实施）。

(3)浙江省房地产司法评估指导意见（试行）（浙估协〔2018〕66号）

3、委托人提供的有关资料

- (1)《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》；
- (2)《商品房买卖合同》和《房屋登记信息查档证明》复印件；

4、其他资料

- (1)相关市场行情资料；
- (2)估价人员实地查看、调查资料及日常工作积累的其他资料。

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、最高最佳利用原则。

(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：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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据当地房地产市场发展情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员通过分析项目的特点和实际状况，并研究估价委托人提供的及估价人员所掌握的资料，通过实地查勘和调查，结合估价经验本次评估采用比较法。

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。比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的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(包括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整)，以此得出估价对象的比较价值，其计算公式为：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照估价程序，通过市场调查研究，选用科学合理的估价方法，

经过评估测算，并结合长期积累的估价经验与对影响房地产价格各项因素进行分析，对估价对象进行了估算，经过测算，得出了估价对象在价值时点，在本次估价的假设和限制条件前提下的房地产市场价值为：

人民币陆拾捌万玖仟贰佰壹拾壹元整（小写：689211 元）。

估价结果一览表

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
玉林市二环北路 1299 号中鼎公园假日 樱花苑 3 幢 2 单元 2701 室	121.34	5680	689211

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
郑志忠	4120170029		2019 年 12 月 2 日
寿双伶	3320180014		2019 年 12 月 2 日

十二、实地查勘日期

二〇一九年十一月二十五日。

十三、估价作业日期

二〇一九年十一月二十五日至二〇一九年十二月二日。

第四部分 附件

- 1、估价对象地理位置示意图
- 2、估价对象现场照片
- 3、《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》复印件
- 4、《房屋登记信息查档证明》、《商品房买卖合同》复印件
- 5、估价机构资质证书复印件
- 6、估价机构营业执照复印件
- 7、注册房地产估价师资质证书复印件

1、估价对象地理位置示意图



2、估价对象现场照片



小区大门



楼幢号



单元入口



入户门



建筑立面



建筑立面

估价对象现场照片



室内



室内



室内



室内

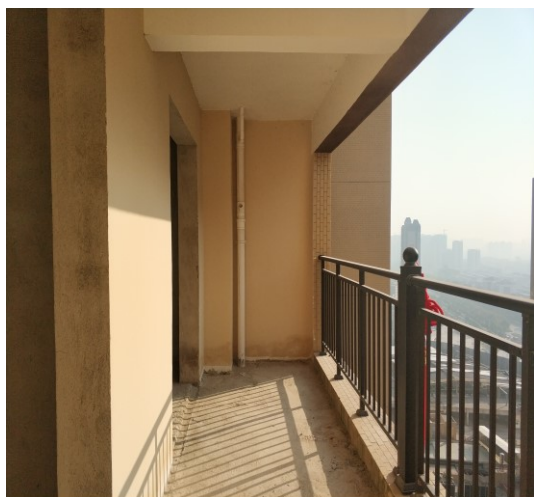


室内

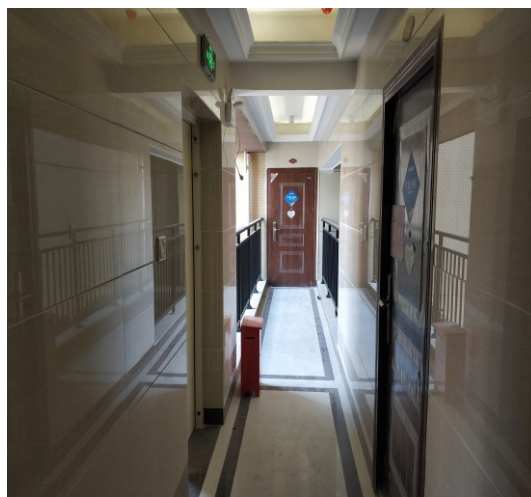


室内

估价对象现场照片



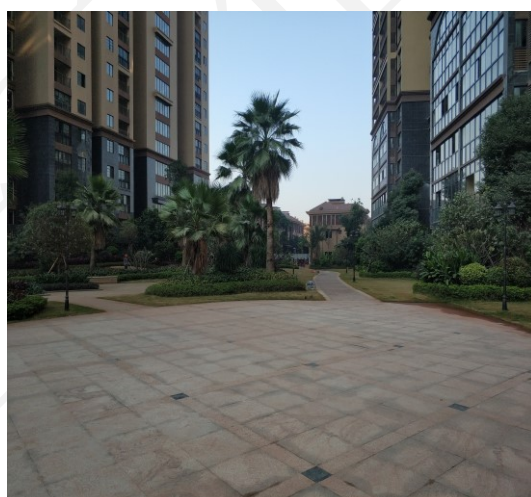
阳台



走廊



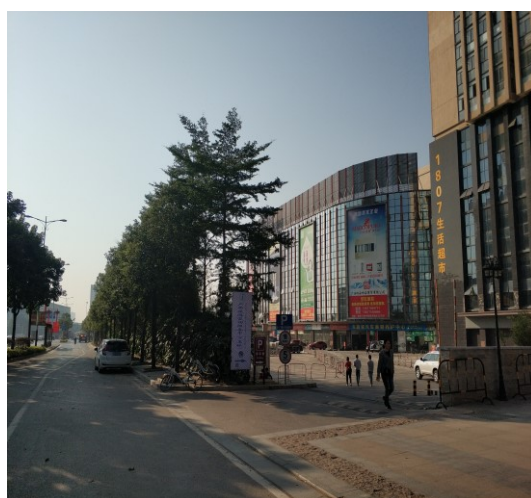
小区内景



小区内景



小区外景



小区外景