

杭州市桐庐县县城杭路 600 号
励骏花园 5 幢 1 单元 201 室
房地产价值司法鉴定估价报告

房地产价值司法鉴定估价报告

估价项目名称：杭州市桐庐县县城杭路 600 号励骏花园 5 幢
1 单元 201 室住宅房地产价值司法鉴定估价报告

估价委托人：桐庐县人民法院

房地产估价机构：浙江众诚房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：王艳(注册号 3320140041)

包振纲(注册号 3320160052)

邹丽丹(注册号 3320070057)

估价报告出具日期：2020 年 6 月 16 日

估价报告编号：浙众诚所评（2020）字第 1044 号

致估价委托人函

浙众诚所评（2020）字第 1044 号

桐庐县人民法院：

浙江众诚房地产评估事务有限公司接受贵方的委托《（2020）浙 0122 执 1057 号》，本估价机构委派注册房地产估价师王艳(注册号 3320140041)、包振纲(注册号 3320160052)对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：是为司法机构确定估价对象司法鉴定价值提供参考依据。

估价对象：杭州市桐庐县县城杭路 600 号励骏花园 5 幢 1 单元 201 室房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积 211.01 平方米、土地使用权面积 7.04 平方米；法定用途及实际用途均为住宅，土地使用权类型为国有出让；位于楼幢总层数 29 层的第 2 层；建筑结构为钢筋混凝土结构，权属人为王红芳。

价值时点：2020 年 06 月 10 日；

价值类型：市场价值；

估价方法：比较法；

估价结果：见表 1。

估价结果明细表

表 1

权利人：王红芳		币种：人民币			
项目名称	产权证号	房屋用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	市场价值(元)
县城杭路 600 号励骏花园 5 幢 1 单元 201 室	浙(2019)桐庐县不动产权第 007890 号	住宅	211.01	15003	3165783

特别提示：（1）估价结果未考虑估价对象原有的担保物权、其他法定优先受偿权及查封因素。

（2）本次评估价格不包含房产过户中应缴纳的各项交易税费，以及已经拖欠的物业费、水电费。

（3）本次评估按照房地产估价时点现状进行评估。

（4）本估价结果不应作为价格实现的保证。欲知详情，请仔细阅读本估价报告全文。

浙江众诚房地产评估事务有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月十六日

目录

房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件.....	6
一、本次估价的各项估价假设.....	6
二、估价报告使用限制.....	6
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人及相关当事人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、参加本次估价的注册房地产估价师签字盖章.....	13
十二、实地勘查日期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
附件	14
一、估价委托书（2020）浙 0122 执 1057 号.....	14
二、权属证明或查档资料复印件.....	14
三、估价对象室内及周围环境照片.....	14
四、估价对象地理位置图.....	14
五、房地产估价师注册证书复印件.....	14
六、估价机构营业执照复印件.....	14
七、估价机构资格证书复印件.....	14

房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(1) 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

(4) 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(5) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(6) 注册房地产估价师王艳(注册号 3320140041)、包振纲(注册号 3320160052)已于2020年06月10日对本估价报告中的估价对象进行了查勘。

(7) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1、根据从相关部门查档调阅所知的估价对象权属信息资料，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查。并设定估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人、申请执行人或被申请执行人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

3、注册估价师关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

不考虑估价对象被查封、原有的担保物权以及其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

（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、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的使用不作其他任何用途使用。

2、估价报告使用者为估价委托人（桐庐县人民法院）。

3、本估价报告须待估价机构加盖公章、法定代表人签字（或盖章）及注册房地产估价师签名后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

4、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部

或部分内容发表于任何公开媒体上。

5、估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过壹年。

房地产估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

估价委托人：桐庐县人民法院

住所：桐庐县城南街道迎春南路 319 号

权属人（被执行人）：王红芳

二、房地产估价机构

名称：浙江众诚房地产评估事务所有限公司

法定代表人：朱建荣

地址：杭州市市民街 200 号圣奥大厦 2201 室

资质等级：国家壹级

资质证书编号：浙建房估证字[2018]007 号

营业执照统一社会信用代码：91330000142944744F

电话：0571-87020715、87036700

三、估价目的

为司法机构确定估价对象司法鉴定价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于杭州市桐庐县县城杭路 600 号励骏花园 5 幢 1 单元 201 室。所在楼幢为钢筋混凝土结构，总层数为 29 层，估价对象位于第 2 层，建筑面积 211.01 平方米，土地使用权面积 7.04 平方米，法定用途及实际用途均为住宅，权属人为王红芳，不动产权证书号：浙（2019）桐庐县不动产权第 0007890 号。

在价值时点估价对象已经设定他项权利登记，已抵押给浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司柯北支行，债权金额 336 万元，登记证明号为浙（2019）桐庐县不动产证明第 0009478 号，抵押登记时间 2019 年 07 月 31 日，履行期限 2019 年 07 月 31 日至 2023 年 07 月 30 日止。

通过小区物业管理处查询，估价对象于 2020 年 5 月至价值时点未缴纳物业管理费 717.5 元、能耗费 210 元。

根据《桐庐县不动产权属信息查询记录》，估价对象查封情况如下：

查封情况	查封文号	（2019）浙 0122 民初 4753 号
	查封机关	桐庐县人民法院
	查封期限	2020 年 01 月 03 日起 2023 年 01 月 02 日止
查封情况	查封文号	（2020）浙 0122 执 1057 号
	查封机关	桐庐县人民法院
	查封期限	2020 年 05 月 26 日起 2023 年 05 月 25 日止

（四）土地基本状况

土地使用权人：王红芳。

四至范围：东至云栖中路，西至中杭路，南至中通公园或山，北至中杭路。

土地使用权面积：7.04 平方米。

土地使用期限：2078 年 02 月 27 日。

用途：城镇住宅用地。

土地使用权类型：国有建设用地使用权/出让。

土地形状：较规则。

地形地势：平坦。

土壤地基：良好。

土地开发程度：完成六通一平，2013 年已开发建设完成。

（五）建筑物基本状况

房屋所有权人：王红芳。

建筑物结构：钢筋混凝土结构。

共有情况：单独所有

朝向：南向东边套。

设施设备：有电梯，水、电、消防等设施齐全。

房屋使用状况：空置。

室内装修：毛坯。

建成时间：估价对象所在建筑物建成于2013年。

维护状况：整体维护状况良好，无对价值增加或减少产生较大影响的因素。

他项权利状况：在价值时点估价对象已经设定他项权利登记，已抵押给浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司柯北支行，债权金额336万元，登记证明号为浙（2019）桐庐县不动产证明第0009478号，抵押登记时间2019年07月31日，履行期限2019年07月31日至2023年07月30日止。

（六）估价对象区位状况

交通便捷度	楼盘东至云栖中路、南至中通公园或山、西至中杭路、北至中杭路，附近有桐庐23路、桐庐28路经过，交通便捷程度：一般便捷；周边无交通管制，停车便捷程度：便捷。
周边配套	周边住宅小区：世纪花城、绿城桂花园等；银行：中国农业发展银行、杭州银行、浙商银行等；幼儿园：桐庐县实验幼儿园；小学：桐庐县春江小学；中学：桐庐中学；医院：桐庐县第一人民医院；农贸市场：桐柏市场；。
区位状况未来变化趋势	估价对象位于桐庐县，随着城市新一轮的开发建设，城市功能进一步完善，该区域价值保持平稳上涨。

五、价值时点

价值时点为2020年06月10日（实地查勘之日）。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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的金额。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备六通“通水（给水、排水）、通讯、通电、通路、通气”。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

- 1、遵循独立、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、遵循合法原则：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、遵循价值时点原则：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、遵循替代原则：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、遵循最高最佳利用原则：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。最高最佳利用是指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。

八、估价依据

（一）法律法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 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》；
- 4、《中华人民共和国城市规划法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《关于人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；

7、《浙江省人民法院实施〈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）》。

（二）估价标准依据

- 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；

（三）估价委托人提供的资料依据

- 1、《估价委托书》（2020）浙0122执1057号；
- 2、相关部门调档的权属证明复印件。

（四）估价机构及估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

根据《桐庐县不动产权属信息查询记录》，本次估价对象为国有出让、住宅用途。该物业从理论上也适用收益法，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，由于本次估价对象所在地区目前租金水平较低，通过调查得到的租金资料计算的收益价格与估价对象的实际价值差别较大，该物业是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供需圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故更适宜选用比较法。

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法，通过认真地对影响房地产价值因素的分析，经过测算

并结合估价经验，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点 2020 年 06 月 10 日市场价值为人民币 3165783 元，大写金额为人民币叁佰壹拾陆万伍仟柒佰捌拾叁元整，单价为人民币 15003 元/平方米。

备注：满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备六通“通水（给水、排水）、通讯、通电、通路、通气”。

十一、参加本次估价的注册房地产估价师签字盖章

姓名	注册号	签名	签名日期
第一报告人： 王艳	3320140041		
参与报告人： 包振纲	3320160052		
审核人： 邹丽丹	3320070057		

十二、实地勘查日期

实地查勘日：2020 年 06 月 10 日。

十三、估价作业日期

估价作业期：2020 年 06 月 02 日至 2020 年 6 月 16 日。

附件

- 一、估价委托书（2020）浙 0122 执 1057 号
- 二、权属证明或查档资料复印件
- 三、估价对象室内及周围环境照片
- 四、估价对象地理位置图
- 五、房地产估价师注册证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、估价机构资格证书复印件

浙江众诚房地产评估事务所有限公司

二〇二〇年六月十六日

估价对象室内及周围环境照片



