# 透明.png

# 房地产司法鉴定估价报告

**估价项目名称：**宋超所属坐落于诸暨市暨阳街道滨江花苑11幢3单元402室住宅房地产及室内动产市场价值评估

**估价委托人：**浙江省诸暨市人民法院

**房地产估价机构：**诸暨市正信房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：** 徐春霞 （注册号2320050059）

楼满燕 （注册号3320150063）

**估价报告出具日期：**二Ｏ一九年十二月二十日

**估价报告编号：**诸正信房估字SF（2019）第113号

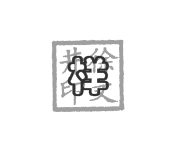
**司法鉴定评估委托书号：**（2019）浙绍诸法委评字第580号

**第一部分：致估价委托人函**

浙江省诸暨市人民法院：

受贵院的委托，我公司对贵院（2019）浙绍诸法委评字第580号《浙江省诸暨市人民法院司法评估委托书》委托办理的杭州银行股份有限公司绍兴店口小微企业专营支行与宋超金融借款合同纠纷一案中涉及的宋超所属坐落于诸暨市暨阳街道滨江花苑11幢3单元402室住宅房地产及室内动产于价值时点现状下的市场价值进行评估。估价对象住宅建筑面积为139.00平方米，另有：架空层6.7平方米，车库27.1平方米；国有出让建设用地使用权面积为29.20平方米。估价目的为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，价值时点为2019年12月16日（实地查勘之日）。

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，根据特定的估价目的，遵循合法、独立、客观、公正的原则，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，得出如下结论：

估价对象房地产在本估价报告假设和限制条件下，于价值时点的市场价值（含固定装修及室内动产）为大写人民币**壹佰叁拾贰万叁仟陆佰**元整（小写RMB：132.36万元）。

**评估结果明细表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 用途 | 建筑面积  （M2） | 单价  （元/M2） | 市场价值  （万元） |
| 诸暨市暨阳街道滨江花苑11幢3单元402室住宅房地产 | 住宅 | 139.00 | 8225 | 114.33 |
| 架空层 | 6.70 | 4000 | 2.68 |
| 车库 | 27.10 | 5500 | 14.91 |
| 室内动产 | | | 0.44 |
| 合计 | | | 132.36 |

需要声明的是，贵方在使用本报告时，务请注意本评估报告中的估价的假设和限制条件，并且，报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。本报告有效期为壹年，即从2019年12月20日至2020年12月19日。如当事人对本评估报告有异议，应在收到之日起五日内向浙江省诸暨市人民法院书面提出。

诸暨市正信房地产评估有限公司

法定代表人：

二Ｏ一九年十二月二十日

**目 录**

[第一部分：致估价委托人函](#_Toc3881) 2

[第二部分: 估价师声明 4](#_Toc2627)

[第三部分：估价的假设和限制条件 5](#_Toc9296)

[第四部分：估价结果报告](#_Toc12553) 7

[一、估价委托人](#_Toc17261) 7

[二、房地产估价机构](#_Toc18182) 7

[三、估价目的](#_Toc7838) 7

[四、估价对象](#_Toc30881) 7

[五、价值时点](#_Toc28770) 9

[六、价值类型](#_Toc16174) 9

[七、估价原则 9](#_Toc6735)

[八、估价依据](#_Toc13648) 10

[九、估价方法](#_Toc5711) 11

[十、估价结果](#_Toc30647) 12

[十一、注册房地产估价师](#_Toc14084) 12

[十二、实地查勘期](#_Toc22524) 12

[十三、估价作业期](#_Toc24345) 12

[第五部分：附件](#_Toc25824) .13

## 第二部分：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、误导性陈诉和重大遗漏。

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经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。

6、我们的房地产估价人员已于价值时点（2019年12月16日）对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但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估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 第三部分：估价假设和限制条件

1. **本次估价的一般假设**

1、估价对象房地产产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、本次评估的房产建筑面积以委托人提供的《房屋所有权证》所载面积为依据，土地使用权面积以委托人提供的《国有土地使用证》所载面积为依据，且两证来源合法；我们对上述资料中记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。

3、房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

6、根据价值时点原则，假定处在不断变化中的影响价格的各项因素在价值时点静止不变。

7、本估价报告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，也基于估价对象应享有公共部分的通行权，水、电、公共设施的使用权等。

8、估价对象中的架空层、车库由产权人代表指认，具体以实际交付为准。

**二、不确定事项假设**

1、本估价结果包含了整体房地产价值、室内固定装饰装修、室内动产价值。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等评估价值的影响。

**三、背离实际情况假设**

1、估价结果仅为估价委托人司法处置涉案房地产提供价格参考，估价时没有考虑未来宏观经济、房地产、金融、财政、货币政策、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力、不可预见及难以预见的其它特殊因素的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、至价值时点，估价对象涉及司法纠纷，其权利处于查封状态，基于本次估价目的并经估价委托人同意，本次估价不考虑查封、出租、抵押等权利限制对评估结果的影响，故估价结果为完全权利下估价对象市场价值，请估价委托人谨慎使用本报告，必要时应重新评估。

**四、不相一致假设**

1、估价对象房屋登记用途为住宅，土地登记用途为综合用地，实际用途为住宅，本次估价设定用途为住宅。

1. **依据不足假设**

1、本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料齐全，故本估价报告无依据不足假设。

**六、本报告使用的限制条件**

1、根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向浙江省诸暨市人民法院提出，逾期视为认同。

2、本估价报告仅为浙江省诸暨市人民法院司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，不作它用。

3、本估价报告使用有效期为壹年（自2019年12月20日至2020年12月19日止）。

4、未经本估价机构书面同意，本估价报告不得向估价委托人、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，报告的全部或部分内容，亦不得应用于任何公开的文件、通告或其它书面报告中。

5、本估价报告中的数据全部系采用电算化连续计算得出，并按四舍五入取整。因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

## 第四部分：估价结果报告

**一、估价委托人**

委托人：浙江省诸暨市人民法院

联系电话：0575-89192632

**二、房地产估价机构**

名 称：诸暨市正信房地产评估有限公司

机构地址：诸暨市暨阳街道东昌路15幢2、3号

法定代表人：张健

资质证书编号：浙建房估证字[2013]001号

有效期限：2017年05月24日至2020年05月24日

机构联系人：楼满燕

联系电话：0575-87222225

**三、估价目的**

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

**四、估价对象**

（一）估价事由

我公司接受浙江省诸暨市人民法院委托，对杭州银行股份有限公司绍兴店口小微企业专营支行与宋超金融借款合同纠纷一案中涉及的宋超所属坐落于诸暨市暨阳街道滨江花苑11幢3单元402室住宅房地产及室内动产于价值时点现状下的市场价值进行评估，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

1. 估价对象概况及范围

本次估价对象为位于诸暨市暨阳街道滨江花苑11幢3单元402室住宅房地产，规划用途为住宅，住宅建筑面积为139.00平方米，另有：架空层6.7平方米，车库27.1平方米；国有出让建设用地使用权分摊面积为29.20平方米。本次估价对象包含国有出让建设用地使用权、建筑物以及所有能使建筑物正常使用的室内增添物（包括室内固定装修物、门窗、灯具、开关插座、固定壁柜、厕所和厨房内固定设施、室内动产等），但不包含债权债务等。

1. 估价对象区位状况

位置状况：估价对象座落于诸暨市暨阳街道滨江花苑11幢3单元402室，所在小区东至浣东中路，南至苎萝东路，西至通道，北至滨江南路。

交通状况：道路状况较好，邻近浣东中路、苎萝东路等交通主干道，出入可利用公交车、出租车，停车较便捷。小区附近设有公交站点，有诸暨8、10、12、28路等公交路线，出行度较便捷。

环境状况：自然环境较好，人文环境一般，景观一般，住宅楼所在区域整体环境状况一般。

配套设施状况：基础设施完备，公共服务设施完备。周边主要有金凤小区、八达·旺庄等住宅小区，基础配套设施及公共服务设施齐全；附近有中国建设银行、中国邮政储蓄银行、诸暨市江东小学、诸暨市城市广场等公共基础配套设施。

（四）估价对象权属情况如表所示

**①房权证诸字第52010号《房屋所有权证》**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋所有权人 | | | 宋超 | | | | | | | |
| 房屋坐落 | | | 暨阳街道滨江花苑11幢3单元 | | | | | | | |
| 丘（地）号 | | | 机电3 13 | | | 产别 | | | 私产 | |
| 房屋  状况 | 幢号 | 房号 | | 结构 | 房屋总层数 | | 所在层数 | 建筑面积（平方米） | | 设计用途 |
| 11 | 402 | | 砖混 | 6 | | 4 | 139.00 | | 宅 |
| 附记 | | | 另有：架空层6.7平方米  车库27.1平方米 | | | | | | | |

**②诸暨国用（2001）字第1-1093号《国有土地使用证》**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地使用权人 | 宋超 | | |
| 座 落 | 城关镇滨江花苑高级公寓11号3单元402室 | | |
| 地 号 | 1-148-0-268 | 图 号 | / |
| 地类（用途） | 综合用地 | 取得价格 | / |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 2067年4月10日 |
| 使用权面积 | 29.20 M2 | 其中共用分摊面积 | 29.20 M2 |
| 记事 | 1999.04.23 设定登记  2001.05.11 变更登记  本宗地共用面积939.8平方米  2016.11.27 现土地座落：暨阳街道滨江花苑11幢3单元402室 | | |

根据委托人提供的资料，至价值时点，估价对象已被浙江省诸暨市人民法院查封。根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利和查封情况对房地产市场价值的影响。

（五）土地基本状况

宗地坐落于诸暨市暨阳街道滨江花苑11幢3单元402室，土地使用权分摊面积为29.20平方米，土地使用权类型为出让，土地证载用途为综合用地，终止日期为2067年4月10日，土地剩余使用年限为47.32年；估价对象所在小区东至浣东中路，南至苎萝东路，西至通道，北至滨江南路；所在宗地平面形状为较规则，地块地势平坦，宗地基础设施较完善，达到“六通一平”，地质条件较好，地基承载力较好，土壤状况较好，无不利规划限制条件，利用状况较好。

1. 建筑物基本状况

本次估价对象位于诸暨市暨阳街道滨江花苑11幢3单元402室房地产，估价对象所在建筑物总层数6层，估价对象位于4层，砖混结构，设计用途为住宅，住宅建筑面积为139.00平方米。

装饰装修为：防盗门、木门入户，客厅地面木地板铺设，墙面乳胶漆刷白，设有电视背景墙，顶面石膏板吊顶；餐厅地面地砖贴面，墙面乳胶漆刷白，顶面石膏板吊顶；卧室、书房地面为木地板铺设，墙面及顶乳胶漆刷白；厨房地面地砖贴面，墙面墙砖贴面，顶面PVC吊顶，配备简单橱柜；卫生间地面小地砖贴面，墙面墙砖贴面，顶面PVC吊顶，配备卫浴设施；阳台地面为地砖贴面，墙面墙砖贴面，顶面PVC吊顶。估价对象水、电、卫齐全，整体维护保养一般。

**五、价值时点**

2019年12月16日

1. **价值类型**

本次估价结果是指估价对象在满足全部假设和限制条件的前提下于价值时点2019年12月16日合法利用条件下用途为住宅的房地产市场价值。

本次估价是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。鉴定评估的价值定义为房地产市场价值评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。本次估价的价值定义为估价对象房地产市场价值评估。

**七、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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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；

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；

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。

**八、估价依据**

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

3.《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布，2008年1月1日施行）；

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，1990年5月19日起施行）；

7.《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年10月1日施行）；

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》（2011年9月11日）；

9.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，2016年12月1日起施行)。

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1.《浙江省建筑工程节能预算定额》

2.《浙江省建筑工程预算定额》（2010版）

（三）本次估价依据的技术标准

1.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3.《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；

（四）委托人提供的有关资料

1.《浙江省诸暨市人民法院司法评估委托书》【（2019）浙绍诸法委评字第580号】；

2. 委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件及其他相关资料；

3. 估价委托人提供的基本情况资料。

**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育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。

根据估价对象具体情况，估价对象为住宅用途，位于诸暨市暨阳街道滨江花苑11幢3单元402室，在同一供求范围内且在价值时点近期类似房地产市场交易案例可以获得，故可采用比较法评估。

1.比较法

比较法根据替代原则，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行处理，分别建立比较基础、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，即把多个可比实例的成交价格经过处理得到的多个比较价值综合为一个比较价值。

比较法公式：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整；

2.价格影响因素分析

价格受租赁、查封、债务情况、产权纠纷等影响。由于本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，故查封不影响估价对象的价值，但租赁情况、产权纠纷将对估价对象的价值产生影响。根据我国相关法律规定，抵押权实现不能对抗抵押权设立前已设定的租赁权，由于承租者权益的存在，将使估价对象价值偏离正常市场价值。产权纠纷对估价对象价值也将产生较大影响，估价委托人应提供上述影响价格的相关资料，以便于估价人员对房地产价格影响因素进行充分分析。本次估价时委托人未提供影响价格的上述资料，故本估价结果为假设不存在上述情况下的分析结果。

**十、估价结果**

房地产估价人员根据特定的估价目的，遵循合法、独立、客观、公正的原则，按照严谨的估价程序，运用比较法，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，在报告中已说明的其他假设和限制条件下，最终确定估价对象（含固定装修及室内动产）于价值时点的市场价值为大写人民币**壹佰叁拾贰万叁仟陆佰**元整（小写RMB：132.36万元）。

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名盖章 | 日期 |
| 徐春霞 | 2320050059 |  |  |
| 楼满燕 | 3320150063 |  |  |

**十二、实地勘察期**

2019年12月16日

**十三、估价作业日期**

2019年12月10日至2019年12月20日

**第五部分：附 件**

1. 估价对象现场照片

2. 估价对象地理位置示意图

3.《浙江省诸暨市人民法院司法评估委托书》

【（2019）浙绍诸法委评字第580号】复印件

4.《房屋所有权证》复印件

5.《国有土地使用证》复印件

6. 室内动产明细表

7. 注册房地产估价师资质证书 复印件

8. 估价机构资质证书 复印件

9. 估价机构营业执照 复印件