

房 地 产 司 法 评 估 报 告

【诸中天正和房（估）字 2020 第 FS056 号】
顾俐俐所属坐落于绍兴市越城区望花西区 8 幢 301 室
住宅房地产（含土地使用权）市场价值评估

估价报告编号： 诸中天正和房（估）字 2020 第 FS056 号

估价项目名称： 顾俐俐所属坐落于绍兴市越城区望花西区 8 幢 301 室住
宅房地产（含土地使用权）市场价值评估

估价委托人： 绍兴市越城区人民法院

房地产估价机构： 诸暨市中天正和土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 吴 剑（注册号：3320070049）

俞彩新（注册号：3320090073）

估价报告出具日期： 2020 年 07 月 27 日

致估价委托人函

绍兴市越城区人民法院：

受贵院的委托，我公司派遣注册房地产估价师于 2020 年 07 月 09 日至 2020 年 07 月 27 日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、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。

二、估价对象：绍兴市越城区望花西区 8 幢 301 室住宅房地产，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等复印件，估价对象的权利人为顾俐俐，房屋总层数为 4 层，砖混结构，所在层数为 3 层，房屋建筑面积 61.55 平方米，土地用途为住宅用地，类型为出让；本次估价对象范围包括上述房屋所有权及应分摊的土地使用权，室内固定装饰装修；估价对象正常使用所必需的配套附属构筑物、设施设备等，不包括室内动产及债权债务等。

三、价值时点：2020 年 07 月 25 日（实地查勘日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：本次评估采用比较法和收益法进行估价。

六、估价结果：注册房地产估价师根据中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《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》（法释〔2009〕16 号）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）等有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用适宜的估价方法，在认真分析所掌握的资料以及影响估价对象价格诸因素的基础上，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，得出估价对象在满足

全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币 115.16 万元（大写：人民币壹佰壹拾伍万壹仟陆佰元整）。

估价结果一览表

估价对象	建筑面积 (M ²)	单价(元/M ²)	总价(万元)
顾俐俐所属坐落于绍兴市越城区望花西区 8 幢 301 室住宅房地产（含室内固定装饰装修）	61.55	18710	115.16

七、特别提示：

1. 需要声明的是，贵方在使用本报告时，务请注意本估价报告中的估价假设和限制条件，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。

2. 估价对象价值包括了室内固定装饰装修、估价对象正常使用所必需的配套附属构筑物、设施设备，不包括室内动产及债权债务，由于室内固定装饰装修、建筑物的配套附属构筑物、设施设备等均属于不动产范畴，如报告中未一一说明，均不影响不动产的组成，即包含了该部分组成。

3. 相关当事人或其他利害关系人对本报告有异议的，可以在收到本报告后在五日内以书面形式向本次估价委托人绍兴市越城区人民法院提出。

此致！

诸暨市中天正和土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2020 年 07 月 27 日

目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
三、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	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	10
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
四、附件	15
1. 估价对象位置示意图、查勘照片	
2. 司法评估委托书（复印件）	
3. 《房屋所有权证》和《国有土地使用证》（复印件）	
4. 注册房地产估价师资质证书（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）	

估价师声明

我们郑重声明：

1.我们按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

2.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。

3.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，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

4.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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6.估价人员于2020年07月25日对估价报告中的估价对象进行实地查勘并记录，但仅限于估价对象的外观和目前维护管理状况。

7.参加本次估价的中国注册房地产估价师：

注册房地产估价师：吴 剑、注册号：3320070049 签名：

注册房地产估价师：俞彩新、注册号：3320090073 签名：

估价假设和限制条件

一、假设条件

(一)一般假设

1.估价委托人仅提供了《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等（复印件），我们对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，估价委托人应为其所提供的资料负责。

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，假定估价对象能正常安全使用。

3.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。

4.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。

(二)未定事项假设

无未定事项假设

(三)背离事实假设

因本次估价目的为估价委托人进行司法拍卖提供价值参考依据，根据《房地产估价规范》5.4.2条规定“房地产司法拍卖估价评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”，故本次评估不考虑被查封以及原有的担保物权、其他优先受偿权等因素的影响。

(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、估价报告的使用限制

1. 估价结果是为绍兴市越城区人民法院司法拍卖需要提供价值参考依据而评估房地产市场价格，仅供估价委托人按报告确定的估价目的正常地完整使用方为有效，不得用作其他用途，我公司对其他目的使用本报告或仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，均不负任何法律或经济责任。

2. 本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3. 本报告使用有效期为一年，即本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内使用有效。若报告使用期限内，房地产市场、土地市场或估价对象自身状况发生重大变化，需委托估价机构重新估价。

4. 本报告需加盖估价机构公章、注册房地产估价师签名及盖章，且作为一个整体使用时方为有效，不签字、不盖章报告或者估价报告复印件不具有法律效力。

三、其他特殊事项说明

1、 估价对象价值包括了室内固定装饰装修、估价对象正常使用所必需的配套附属构筑物、设施设备，不包括室内动产及债权债务，由于室内固定装饰装修、建筑物的配套附属构筑物、设施设备等均属于不动产范畴，如报告中未一一说明，均不影响不动产的组成，即包含了该部分组成。

估价结果报告

一、估价委托人

1. 估价委托人：绍兴市越城区人民法院
2. 联系人：胡萍
3. 联系电话：0575-89192632

二、房地产估价机构

1. 单位名称：诸暨市中天正和土地房地产评估有限公司
2. 资质等级：二级
3. 证书编号：浙建房估证字 [2007] 003 号
4. 法定代表人：吴剑
5. 单位地址：诸暨市暨阳街道浣纱支路 56 幢 10 号 202 室
6. 联系电话：0575-87019589

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. 估价对象范围：

绍兴市越城区望花西区 8 幢 301 室住宅房地产，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等复印件，估价对象的权利人为顾俐俐，房屋总层数为 4 层，砖混结构，所在层数为 3 层，房屋建筑面积 61.55 平方米，土地用途为住宅，类型为出让；本次估价对象范围包括上述房屋所有权及应分摊的土地使用权，室内固定装饰装修；估价对象正常使用所必需的配套附属构筑物、设施设备等，不包括室内动产及债权债务等。

2. 估价对象区位状况

(1) 位置状况：估价对象坐落于绍兴市越城区望花西区 8 幢 301 室，所在地块东临望花路，南临通道，西至解放南路，北临通道。周边生活氛围

浓厚，地势平坦。周围基础设施较好，公共服务设施较好。

(2) 交通状况：估价对象 500 米内有 13 号、2 号、32 号等公交线路、望花新村公交站。周边无交通管制情况，停车位一般。

(3) 环境状况：估价对象所在区域整体环境基本无污染，周边自然环境较好，人文环境较好。

(4) 外部配套设施状况：附近有望花幼儿园、望花小学，稽山中学等教育配套设施，有金时代广场、绍兴银泰城等购物场所；有中国银行等金融服务机构；有绍兴第二医院等医疗服务机构；配套设施齐全，基本可以满足区域内居民生活与休闲需要。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象所在宗地座落于绍兴市越城区望花西区 8 幢 301 室，所在地块地势平坦，与道路相平，排水状况良好，地质较好，形状较规则，根据现场查勘，估价对象所在宗地东临望花路，南临通道，西至解放南路，北临通道，估价对象所在宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气、场地平整）。

(2) 建筑物实物状况：

估价对象所在建筑物位于越城区望花西区 8 幢 301 室，总层数为 4 层，砖混结构，坐北朝南，外墙涂料粉刷，铝合金窗，一梯两户，本次评估为 301 室，建筑面积 61.55 平方米，格局为三房一厅一卫一厨，其装修为：钢制进户防盗门；客厅、餐厅地面为实木地板铺设，墙面乳胶漆粉刷及顶；卧室地面为实木地板铺设，墙面乳胶漆粉刷及顶；厨房、卫生间地面为地砖铺面，墙面贴砖到顶，塑扣板吊顶，配备整套卫浴、整体橱柜；水电卫齐全。至价值时点，估价对象维护保养良好。

4. 估价对象权益状况：

①房权证绍市字第 F0000249099 号《房屋所有权证》

房屋所有权人	顾俐俐		共有情况	
房屋坐落	望花西区 8 幢 301 室			
登记时间	2013/03/07		规划用途	住宅
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4	61.55		
附记	丘地号：0090-00000-1957			
填发单位：绍兴市房地产管理处				

②绍市国用（2013）第 4699 号《国有土地使用证》

土地使用者	顾俐俐		
座落	望花西区 8 幢 301 室		
地号	3-77-116	图号	18.75-55.75
用途	住宅用地	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2050 年 12 月 31 日
使用权面积	21.46M ²	其中	独用面积
			分摊面积
记 事			
发证单位：绍兴市人民政府 发证日期：2013 年 3 月 15 日 登记机关：绍兴市国土资源局			

2.他项权利状况/出租或占用情况/其他特殊情况

至价值时点，估价对象已被查封，并进入司法拍卖程序，但鉴于本次估价目的及《房地产估价规范》对司法拍卖估价的有关规定，本次估价假设估价对象未设立抵押权、无其他优先受偿权、未被查封。

五、价值时点

2020 年 07 月 25 日，价值时点取实地查勘日。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，与价值时点 2020 年 07 月 25 日房地产市场价格。

市场价值是指在价值时点估价对象在该市场上交易双方进行交易，目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性的公开市场上所最可能形成的价格。

七、估价原则

此次估价在独立、客观、公正的房地产估价总原则指导下，具体作业中主要遵循如下原则：

1. 遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；
2. 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；
3. 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；
4. 遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；
5. 遵循最高最佳使用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、司法解释、行政法官和部门规章；

(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日施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995年1月1日施行，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正并公布实施）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（1986年06月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会

于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

(5) 《司法鉴定程序通则》（司法部令 107 号）；

(6) 《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》（法释[2009]16 号）；

(7) 《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）；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）

(9) 《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、拍卖和变卖工作的若干规定>细则（试行）》；

(10) 《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》；

(11) 《浙江省高级人民法院关于印发<浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引>的通知》（浙高法执〔2020〕6 号）；

(12) .《关于发布〈浙江省房地产估价技术指引〉第 1 号的通知》(浙估协[2016]46 号)；

(13) .《关于印发〈浙江省房地产司法评估指导意见（试行）〉的通知》(浙估协[2018]66 号)；

(14) .《关于印发〈浙江省房地产司法估价技术指引（试行）〉的通知》（浙估协[2020]22 号）；

2、本次估价采用的技术规程：

(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】；

3、估价委托人提供的有关资料：

- (1) (2020) 绍越法委评字第 188 号《司法评估委托书》；
- (2) 《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等评估资料复印件。

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

- (1) 估价机构掌握的房地产市场状况等基础数据资料；
- (2) 注册房地产估价师现场查勘、拍照等资料；
- (3) 其它与估价相关的资料。

九、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法及假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查后，根据本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：一是目前估价对象所在区域房地产市场交易较为活跃，符合比较法的应用条件；二是估价对象存在潜在收益，故采用收益法切实可行。

具体估价步骤如下：

1.比较法是根据替代原则，选取同一供需圈内、同一性质、同一结构类型的近期内已发生交易的三个交易案例，参照该案例的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，求取估价对象的房地产价值。

运用比较法估价按下列步骤进行：

(1) 选取可比实例，对可比实例进行情况说明→(2) 建立价格可比基础→(3) 交易情况修正→(4) 市场状况修正→(5) 区位状况修正→(6)

实物状况修正→（7）权益状况修正→（8）求出比准价格。

计算公式：房地产价值= 比较案例价格×交易情况修正×市场状况修正×
区位因素修正×实物因素修正×权益状况修正

2.收益法就是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率，将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用收益法估价按下列步骤进行：

(1)搜集有关收入和费用的资料；

(2)估算租赁收入（包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入）；

(3)估算运营费用（包括物业管理费、供暖费、税金等）；

(4)估算净收益；

(5)选用适当的报酬率或资本化率；

(6)选用适宜的计算公式求出收益价格。

收益法可参考下述公式：

$$V=A/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^t\}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率

g——净收益逐年递增的比例

t——房地产的收益年限

3.将上述两种方法的计算结果进行综合分析，确定估价对象房地产的总价和单位价值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法，在认真分析所掌握的资料以及影响估价对象价格诸因素的基础上，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，得出估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币 115.16 万元（大写：人民币壹佰壹拾伍万壹仟陆佰元整）。

估价结果一览表

估价对象	建筑面积 (M ²)	单价(元/M ²)	总价(万元)
顾俐俐所属坐落于绍兴市越城区望花西区 8 幢 301 室住宅房地产（含室内固定装饰装修）	61.55	18710	115.16

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
吴 剑	3320070049		2020 年 07 月 27 日
俞彩新	3320090073		2020 年 07 月 27 日

十二、实地查勘期

2020 年 07 月 25 日

十三、估价作业期

2020 年 07 月 09 日~2020 年 08 月 05 日

附 件

1. 估价对象位置示意图、查勘照片
2. 司法评估委托书（复印件）
3. 《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等（复印件）
4. 注册房地产估价师注册证书（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）

