**房 地 产 司 法 评 估 报 告**

绍昌业估字[2020]第081号

估价项目名称：张松、骆巧利名下的位于嵊州市滨江路999号江景一品园5幢二单元502室（另有坡屋31.24平方米、自行车库壹间）住宅房地产司法鉴定评估

**绍兴昌业房地产评估事务所(普通合伙)**

地址：绍兴市迪荡新城昆仑商务中心2幢802室 电话：0575-88606947 88603906

**房 地 产 司 法 评 估 报 告**

估价项目名称：张松、骆巧利名下的位于嵊州市滨江路999号江景一品园5幢二单元502室（另有坡屋31.24平方米、自行车库壹间）住宅房地产司法鉴定评估

估价委托人：绍兴市越城区人民法院

房地产估价机构：绍兴昌业房地产评估事务所（普通合伙）

注册房地产估价师：林平利 注册号3320190056

关丽华 注册号3320100106

估价报告出具日期：2020年07月22日

估价报告编号：绍昌业估字[2020]第081号

致估价委托人函

绍兴市越城区人民法院：

受贵院委托，我们对张松、骆巧利名下的位于嵊州市滨江路999号江景一品园5幢二单元502室（另有坡屋31.24平方米、自行车库壹间）住宅房地产在价值时点2020年07月14日的价值进行了评估。价值类型为市场价值。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。经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则，选用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象的评估价值如下：

币种:人民币

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | | 估价对象名称 | 单位 | 建筑面积 | 评估单价  (元/㎡) | 评估总价  (元) | 大写 |
| 1 | | 嵊州市滨江路999号江景一品园5幢二单元502室 | ㎡ | 83.67 | 8,800 | 736,296 | 柒拾叁万陆仟贰佰玖拾陆元整 |
| 2 | | 坡屋 | ㎡ | 31.24 | 6,000 | 187,440 | 壹拾捌万柒仟肆佰肆拾元整 |
| 3 | 自行车库 | | 间 | 1 |  | 100,000 | 壹拾万元整 |
| 合计 | | |  |  |  | 1,023,736 | 壹佰零贰万叁仟柒佰叁拾陆元整 |

特别提示:报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

绍兴昌业房地产评估事务所（普通合伙）

二O二O年七月二十二日

目 录

**[注册房地产估价师声明 1](#_Toc6519)**

**[估价的假设和限制条件 2](#_Toc5810)**

**[房地产估价结果报告 4](#_Toc32507)**

**[一、估价委托人 4](#_Toc6949)**

**[二、房地产估价机构 4](#_Toc10436)**

**[三、估价目的 4](#_Toc30210)**

**[四、估价对象 4](#_Toc5800)**

**[五、价值时点 6](#_Toc7048)**

**[六、价值类型 6](#_Toc6305)**

**[七、估价依据 6](#_Toc32154)**

**[八、估价原则 7](#_Toc31632)**

**[九、估价方法 7](#_Toc30201)**

**[十、估价结果 7](#_Toc30991)**

**[十一、估价人员 8](#_Toc27464)**

**[十二、实地查勘期 8](#_Toc27358)**

**[十三、估价作业期 8](#_Toc20297)**

**[附件 9](#_Toc1712)**

1、《浙江省绍兴市越城区人民法院司法评估委托书》复印件

1. 《房屋所有权证》复印件
2. 《国有土地使用证》复印件
3. 《不动产登记证明》复印件；
4. 《嵊州市不动产登记查询证明》复印件；
5. 委估对象照片

7、委估对象位置示意图

8、比较案例位置示意图

9、房地产估价机构《营业执照》复印件

10、房地产估价机构备案证书复印件

11、房地产估价师注册证书复印件

# 

# 注册房地产估价师声明

**我们郑重声明：**

一、注册房地产估价师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、误导性陈述和重大遗漏；

二、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；

三、注册房地产估价师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；

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及相关法律法规的规定进行估价工作，撰写估价报告；

五、我所注册房地产估价师林平利于2020年07月14日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助；

七、参与本次估价的注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 林平利 | 3320190056 |  | 年 月 日 |
| 关丽华 | 3320100106 |  | 年 月 日 |

二O二O年七月二十二日

# 估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等复印件，我们未向政府有关部门进行核实，但已尽了关注义务，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、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《房屋所有权证》上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，即能满足以下条件：

(1)交易双方自愿地进行交易；

(2)交易双方处于利己动机进行交易；

(3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的资料，估价对象已被越城区人民法院查封，已抵押给华夏银行股份有限公司绍兴嵊州支行。根据估价目的，本次估价不考虑查封和抵押因素对评估价值的影响。

二、估价报告使用限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。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，估价结果需做调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果仅为司法处置提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，不得用于其他用途。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、本次估价未考虑其他权利限制的他项事项，未考虑估价对象房地产处置时应承担的费用等可能影响其价值的任何限制，也未考虑将来国家宏观政策发生变化、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对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

7、相关当事人或其他利害关系人对评估有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向本次评估的估价委托人绍兴市越城区人民法院提出。

8、本报告一式七份，六份提交估价委托人，一份留存评估事务所。

# 房地产估价结果报告

# 一、估价委托人

名称：绍兴市越城区人民法院

评估督办人：李庆良、胡萍

联系电话：0575-89192632

地址：绍兴市越城区延安东路500号

# 二、房地产估价机构

机构名称：绍兴昌业房地产评估事务所（普通合伙）

执行事务合伙人：周常艳

地址：绍兴市迪荡新城昆仑商务中心2幢906室

联系电话：0575-88606947 88603906

房地产估价机构备案证书编号：浙建房估证字[2010]063号

资质等级：贰级

# 三、估价目的

本次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。

# 四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为张松、骆巧利名下的位于嵊州市滨江路999号江景一品园5幢二单元502室（另有坡屋31.24平方米、自行车库壹间）住宅房地产，包括房屋所有权及其分摊的土地使用权、配套设施、固定装修，不包括其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

（二）房屋基本状况

1、房屋坐落：嵊州市滨江路999号江景一品园5幢二单元502室（另有坡屋31.24平方米、自行车库壹间）。

2、房屋所有权人：张松、骆巧利。

3、《房屋所有权证》号码：浙嵊房权证嵊字第0115014024号（张松）、浙嵊房权证嵊字第0115014025号（骆巧利）。

4、建筑面积：502室建筑面积为83.67平方米，坡屋建筑面积为31.24平方米。

5、总层数：5层。

6、所在层数：502室位于第5层，坡屋位于阁楼层，自行车库位于底层。

7、建筑结构：钢混结构。

8、设计用途：宅。

9、目前房屋使用状态：住宅。

10、建成时间：2015年。

11、设施设备：水、电、卫设施齐全，总体维护良好。

12、朝向：南北朝向。

13、维护状况：建筑物2015年建成，建筑物结构构件基本完好，维护状况较好。

14、平面布置： 502室户型为二室一厅一卫一阳台；坡屋顶户型为一室一厅一卫一厨一阳台。

15、装修装饰：

502室：外墙刷涂料，内墙贴墙布（卫生间贴墙砖），入户门为防盗门，内门为木门，铝合金玻璃窗，地面铺地砖及木地板，吊顶。其他固定装修情况：淋浴房1套、洗手台柜1个、座便器1个、固定衣柜3个。

坡屋：外墙刷涂料，内墙贴墙布（厨房卫生间贴墙砖），木门，铝合金玻璃窗，地面铺地砖或木地板，吊顶。其他固定装修情况：橱柜1套、固定柜1个、固定衣柜1个、整体衣柜1个、座便器1个、淋浴龙头1套、洗手台1个、玻璃顶1个。

自行车库：壹间。入户门为卷帘门，内、外墙刷涂料，水泥地面。《房屋所有权证》附记栏上注明为自行车库，现实际用作汽车库。

（三）土地基本状况

1、土地座落：嵊州市滨江路999号江景一品园5幢二单元502室。

2、地号：003002GB00618。

3、土地使用权人：张松、骆巧利。

4、《国有土地使用证》号码：嵊州国用（2015）第05370号。

5、使用权面积：55.79平方米。

6、权属性质：国有。

7、使用权类型：出让。

8、地类（用途）：住宅用地。

9、终止日期：2078年6月17日。

10、地形地势：所处土地地形平坦，地势平缓，地质条件较好。

（四）区位状况

1、位置：估价对象位于嵊州市滨江路999号，所在江景一品园小区：东临澄潭江、南临兴盛街、西距东南路约290米、北临万都豪庭。

2、交通状况：主要由兴盛街、东南路等及其区间道路构成对外交通网络，道路通达程度较高；附近有嵊州802路、嵊州805路、嵊州806路、嵊州301路等多路公交车经过，距离最近的公交站点嵊州西站约100米，公共交通条件较便捷。

3、环境质量：周边无影响房地产价格较大的污染源，环境质量较好。小区内绿化及景观较好。

4、公共配套设施状况：估价对象周边有锦香宴、邱氏餐馆、龙虾王子土菜馆、大炮饭店、留苑粗菜馆等餐饮配套；中国农业银行、中国工商银行、中国邮政储蓄等银行配套；嵊州市弘播实验学校、嵊州市中等职业技术学校、嵊州市马寅初中学等教育配套；嵊州市人民医院、嵊州心康医院、嵊州市中医院等医院配套；美易购超市、永辉超市、名图生鲜超市、嵊州吾悦广场、国商购物广场、鹿山广场等商业配套。公共配套设施较为完善，生活较为便利。

# 五、价值时点

根据估价目的，结合估价对象特点，确定价值时点为实地查勘日，即：二O二O年七月十四日。

# 六、价值类型

根据估价目的及估价委托人要求，本次评估采用的价值类型是市场价值。

市场价值是指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。

# 七、估价依据

(一)法律法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、《中华人民共和国资产评估法》；

4、《中华人民共和国物权法》；

5、《中华人民共和国合同法》。

(二)有关估价标准

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）。

(三)估价委托人提供的相关资料

1、《浙江省绍兴市越城区人民法院司法评估委托书》[(2020)浙越法委评字第194号]；

2、《房屋所有权证》复印件；

3、《国有土地使用证》复印件；

4、《不动产登记证明》复印件；

5、《嵊州市不动产登记查询证明》复印件。

(四)其他依据

1、估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料；

2、本所掌握的其他有关信息资料。

# 八、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、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。

4、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。

5、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。

# 九、估价方法

估价人员在实地查勘的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析，根据价值时点委估房地产用途、估价目的、资料状况和嵊州市房地产市场实际情况，决定采用比较法及收益法来评估委估对象的价值。

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。

收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

# 十、估价结果

估价人员通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按照估价程序，采用适宜的评估方法，在认真分析现有各种资料的基础上，经周密、细致的测算，并结合嵊州市房地产市场行情，确定估价对象于价值时点2020年07月14日的评估价值如下：

币种:人民币

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 估价对象名称 | 单位 | 建筑面积 | 评估单价  (元/㎡) | 评估总价  (元) | 大写 |
| 1 | 嵊州市滨江路999号江景一品园5幢二单元502室 | ㎡ | 83.67 | 8,800 | 736,296 | 柒拾叁万陆仟贰佰玖拾陆元整 |
| 2 | 坡屋 | ㎡ | 31.24 | 6,000 | 187,440 | 壹拾捌万柒仟肆佰肆拾元整 |
| 3 | 自行车库 | 间 | 1 |  | 100,000 | 壹拾万元整 |
| 合计 | |  |  |  | 1,023,736 | 壹佰零贰万叁仟柒佰叁拾陆元整 |

# 十一、估价人员

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 |
| 林平利 | 3320190056 |  | 年 月 日 |
| 关丽华 | 3320100106 |  | 年 月 日 |

# 十二、实地查勘期

二O二O年七月十四日。

# 十三、估价作业期

二O二O年七月九日至二O二O年七月二十二日。

绍兴昌业房地产评估事务所（普通合伙）

二O二O年七月二十二日

# 附件

1、《绍兴市越城区人民法院司法评估委托书》复印件；

2、《房屋所有权证》复印件；

3、《国有土地使用证》复印件；

4、《不动产登记证明》复印件；

5、《嵊州市不动产登记查询证明》复印件；

6、委估对象照片；

7、委估对象位置示意图；

8、房地产估价机构《营业执照》复印件；

9、房地产估价机构备案证书复印件；

10、房地产估价师注册证书复印件；