

房地产司法评估报告

估价报告编号：绍天汇估（2020）字第 SF0045 号

估价项目名称：绍兴市越城区三和锦苑 7 幢 2 室住宅

房地产司法评估

估价委托人：绍兴市中级人民法院

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：二〇二〇年七月十四日

致估价委托人函

绍兴市中级人民法院：

受贵院（2020）绍中法委评字第 13 号《绍兴市中级人民法院司法评估委托书》委托，我对贵院办理的 2020 浙 06 执恢 17 号一案中，对担保人王国芳名下位于绍兴市越城区三和锦苑 7 幢 2 室住宅房地产的市场价值进行评估。

1、估价对象：坐落于绍兴市越城区三和锦苑 7 幢 2 室的房地产，建筑面积合计为 402.3 m²，其中主房建筑面积 289.38 m²，地下室建筑面积 94.82 m²和 18.1 m²。土地使用权面积 304.61 m²，其中绿地面积 179.032 m²，包括固着在估价对象上的装修装饰和附属物，不包括室内可移动的家具、家电等动产及债权债务。

2、估价目的：为司法处置（诉讼）提供房地产市场价格参考依据。

3、价值时点：2020 年 7 月 7 日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法。

6、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：

人民币陆佰陆拾贰万肆仟伍佰捌拾捌元整（小写：6624588 元）。

估价结果一览表

估价对象	评估单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	市场价值 (元)
绍兴市越城区三和锦苑 7 幢 2 室房地产 (含装饰装修和楼顶阳光房及花园)	18600	289.38	5382468
地下室	11000	94.82	1043020
地下室	11000	18.1	199100
合 计		402.3	6624588

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

二〇二〇年七月十四日

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.....	8
三、特殊情况的说明.....	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、价值类型.....	13
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已说明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委托方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、本估价报告的解释权为本估价机构所有。

8、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		2020年7月14日
寿双伶	3320180014		2020年7月14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、注册房地产估价师根据委托方提供的相关权属证书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

估价对象宗地上的建筑物除已经依法登记的房屋外，还有搭建的阳光房和阳光棚建筑面积约 49 m²，未办理相关权属证明，我们对无证房产建筑面积进行了测量，但未进行专业测绘，本报告所使用的无证房产建筑面积仅为我公司工作人员现场测量结果，不作为最终产权认定结果，如有必要应以相关专业测绘机构测绘为准。

本次估价未考虑以上所列无证建筑因政策原因要求恢复原状或拆除而产生的影响，以保持现状并可以正常使用为假设前提，提请报告使用人注意。

（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，本次评估是以未设定抵押和司法限制为前提，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

委托人提供的资料中没有提供正式的《房屋所有权证》或《不动产权证》，本次估价以委托人提供的《绍兴市越城区不动产登记查询证明》和《绍兴市越城区不动产登记查档证明》中记载的建筑面积和土地使用权面积为估价假设前提，可能存在因历史原因和系统原因造成的信息显示差异，若与相关权证不符，以事实为准，提请报告使用

人注意。

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（二〇二〇年七月十四日至二〇二一年七月十三日），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格，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

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物业费、水电气费、是否可以顺利腾退等情况，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：绍兴市中级人民法院

联系人：陈少俊

联系电话：0575-88580556

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

备案等级：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

坐落于绍兴市越城区三和锦苑 7 幢 2 室的房地产，建筑面积合计为 402.3 m²，其中主房建筑面积 289.38 m²，地下室建筑面积 94.82 m²和 18.1 m²。土地使用权面积 304.61 m²，其中绿地面积 179.032 m²，包括固着在估价对象上的装修装饰和附属物，不包括室内可移动的家具、家电等动产及债权债务。

2、估价对象实体状况

(1) 估价对象基本状况

坐落于绍兴市越城区三和锦苑 7 幢 2 室的房地产，为联排排屋。混合结构，证载建筑面积合计为 402.3 m²，其中主房建筑面积 289.38 m²，地下室建筑面积 94.82 m²和 18.1 m²。房屋总层数为 3 层，其所在层数为第 1-3 层。1 层层高 2.9 米，2-3 层层高 2.80 米，坡屋顶。1 层下另有地下室，层高 2.3 米。房屋总体朝向为南，整体外观较好。估价对象设计用途为住宅，实际现状为住宅。至价值时点，估价对象实际状况：自住。

(2) 估价对象室内外装修情况

估价对象分割出多个客厅、卧室、书房、储藏室等功能区。1 楼朝南有平台，有台阶通向自家花园，花园地面铺设青石板，花园内绿化较好，花园装设铁艺围墙，从南边和北面围墙分别开有铁艺门通向外面道路。

南门台阶铺设大理石台阶，台阶扶手和平台边沿装饰罗马柱栏杆；入户为双开防盗门，铝合金窗加铁艺防盗网，室内为实木套装门。入户客厅和餐厅之间装设罗马立柱装饰。1 楼大厅和餐厅均由抛光地砖铺设，墙面贴壁纸，凹凸石膏板吊顶；客厅与 2 楼挑空设计，2 楼顶部装玻璃吊灯；客厅墙面装饰有电视背景墙；厨房铺设防滑地砖，墙砖铺设到顶，集成吊顶，装有整体橱柜；1 楼卫生间地面防滑地砖铺设，墙面瓷砖铺设到顶，集成吊顶。

室内 1-3 层楼梯铺设实木踏步和楼梯扶手，地下室楼梯台阶铺设，

2-3 层过道和卧室均铺设实木地板，墙面贴壁纸，石膏板造型吊顶；2 楼阳台和 3 楼室外露台地面铺设防滑地砖，装铝合金护栏，露台已封闭装有玻璃阳光房，整体装修较好。

地下室铺设地砖，墙砖铺设到顶，顶部石膏板吊顶。估价对象水、电、卫管线已正常入户，整体维护保养状况较好。

估价对象南北两面装有铁艺大门，房屋采光，通风较好，房屋间距正常，花园布置精细，绿化较好，使用及维护状况较好，系完好房。

3、房地产权益状况

(1) 建筑物权益状况

房权证号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	用途	登记时间	抵押查封登记情况
F0000208597 号	王国芳	绍兴市越城区三和锦苑 7 幢 2 室	289.38	住宅	2010.11.15	房产：有查封，有抵押。
F0000208597 号	王国芳	绍兴市越城区三和锦苑 7 幢 2 室	94.82	地下室	2010.11.15	
F0000208597 号	王国芳	绍兴市越城区三和锦苑 7 幢 2 室	18.1	地下室	2010.11.15	
合计			402.3			

(2) 土地权利状况

土地使用权人	使用权证号	坐落	使用权类型	使用权面积 (m ²)	登记时间	抵押查封登记情况
王国芳	绍市国用 2011 第 2751 号	绍兴市越城区三和锦苑 7 幢 2 室	出让	304.61	2011.3.18	宗地：有查封，无抵押

(3) 估价对象他项权利状况

抵押权人	抵押义务人	不动产登记证明号	起始日期	抵押方式	抵押金额 (万元)
中国银行股份有限公司绍兴市分行	王国芳	K000051878 号	2007.6.12-2028.6.12	一般抵押	180

4、房地产区位状况

(1) 位置状况：坐落于绍兴市越城区三和锦苑，估价对象所在的小区位于绍兴市越城区，其地理位置较好，北面、东面南面临平水江，西临阳明北路。估价对象周边相关配套设施较完善、繁华度较高。

(2) 交通状况：附近有王家桥小区和嵊山路口公交站等，30路、36路、22路、专0014路等多条公交线路通过，无特别的交通管制情况，估价对象所在区域交通便捷，公共交通条件较好，对外交通便利度高。区域内交通主要有公交车、出租车及自备交通工具。

(3) 环境状况：估价对象所处越城区，周边有浪港新村、永丰公寓、若耶方舟别墅、永胜新村等住宅小区；周边自然环境、景观较好，南临大禹陵景区，附近有会稽山高尔夫俱乐部等休闲娱乐配套。估价对象三面水系环绕，周边路面平整，卫生条件较好，治安状况良好，人文环境较好。

(4) 外部配套设施状况：估价对象所在区域各类服务设施较齐全、较完善，附近有绍兴市中医院和社区卫生服务站等医疗服务机构，有秀水小学、越秀外国语学校等教育配套，其他基础设施完备、公共服务配套设施也较齐全。

五、价值时点

2020年7月7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完成估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本报告提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的房地产市场价格价值。

房地产市场价格：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

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)。

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、委托人提供的有关资料

(1)《绍兴市中级人民法院司法评估委托书》；

(2)《绍兴市越城区不动产登记查询证明》和《绍兴市越城区不动产登记查档证明》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)，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法和基准地价修正法。

估价人员通过分析项目的特点和实际状况，并研究委托方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：人民币陆佰陆拾贰万肆仟伍佰捌拾捌元整（小写：6624588 元）。

估价结果一览表

估价对象	评估单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	市场价值 (元)
绍兴市越城区三和锦苑 7 幢 2 室房地产 (含装饰装修和楼顶阳光房及花园)	18600	289.38	5382468
地下室	11000	94.82	1043020
地下室	11000	18.1	199100
合 计		402.3	6624588

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		2020 年 7 月 14 日
寿双伶	3320180014		2020 年 7 月 14 日

十二、实地查勘日期

二〇二〇年七月七日。

十三、估价作业日期

二〇二〇年七月七日至二〇二〇年七月十四日。