

房地产司法评估报告

估价报告编号：绍天汇估（2022）字第 SF0011 号

估价项目名称：绍兴市越城区森海豪庭枫林园 19 幢住宅房地产
司法评估

估价委托人：绍兴市越城区人民法院

房地产估价机构：绍兴天汇房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

王雪琴 中国注册房地产估价师 注册号：3320200028

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：二〇二二年四月六日

致估价委托人函

绍兴市越城区人民法院：

受贵院（2022）绍越法委评字第 50 号《绍兴市越城区人民法院司法评估委托书》委托，我公司对贵院办理的 2014 绍越执民字第 556 号一案中，所涉被执行人冯斌名下位于绍兴市越城区森海豪庭枫林园 19 幢（含固定装饰装修）住宅房地产于价值时点现状下的市场价格进行评估。

1、估价对象：位于绍兴市越城区森海豪庭枫林园 19 幢住宅房地产。建筑面积 256.27 m²，土地使用权面积 288.3 平方米。估价范围包括固着在估价对象上的装修装饰、附属设施（仅包括铺设地砖、墙砖、地板、乳胶漆、吊顶以及加建无证卧室、阳台、储藏室等），不包括室内可移动的家具家电（包括空调）等动产、固定柜等固定附属设施以及债权债务。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值时点：2022 年 3 月 11 日。

4、估价方法：比较法。

5、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，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格为：

人民币捌佰贰拾陆万贰仟陆佰陆拾柒元整（小写：8262667 元）。

估价结果一览表

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
越城区森海豪庭枫林园 19 幢房地产	256.27	31882	8170400
固定装饰装修 (含铺设地砖、地板，乳胶漆等)	—	—	65344
无证部分 (含加建无证卧室、阳台、储藏室等)	—	—	26923
合计	256.27	—	8262667

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。
如当事人对本评估报告有异议，应在收到之日起五日内向绍兴市越城区人民法院书面提出。

绍兴天汇房地产评估有限公司

法定代表人：李震

二〇二二年四月六日

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.....	7
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.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价依据.....	13
八、估价原则.....	15
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘日期.....	17
十三、估价作业日期.....	17
第四部分 附 件.....	18

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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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
王雪琴	3320200028		2022年4月6日
寿双伶	3320180014		2022年4月6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明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明记载建筑面积大体相当。

（二）未定事项假设

估价对象建筑物存在部分无证建筑，无证建筑为当事人指认并由我公司估价人员现场测量。本报告未考虑因政策等因素影响而造成估价对象无证建筑无法正常转让或需拆等风险，本次估价以维持现状继续使用为前提。相关无证建筑最终以法院交付为准，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、租赁和司法等限制为前提，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

无依据不足假设。

二、估价的限制条件

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结

果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，本估价报告使用期限为十二个月（二〇二二年四月六日至二〇二三年四月五日），评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

三、特殊事项说明

1、本估价报告中的估价结果交易税费按照相关法律法规规定，各自负担税费，未考虑交易税费的特殊承担方式对评估对象市场价格的影响。

2、现场查勘调查得知，自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止，该套房产物业费约为 3690 元，最终缴费情况以物业记录为准，提醒报告使用人和竞买人注意。

3、估价范围不包括室内固定柜及空调等固定附属设施，上述固定设施在拆除过程中可能存在损坏正常固定装修装饰装修的情况，提醒报告使用人和竞买人注意。

4、特别提醒报告使用人和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相关费用、是否有租约的存在等。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，提醒报告使用人和竞买人注意。

5、如果发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知本公司更正。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：绍兴市越城区人民法院

联系人：李庆良 胡萍

联系电话：0575-89192632

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

住所：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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象的范围

位于绍兴市越城区森海豪庭枫林园 19 幢住宅房地产。建筑面积 256.27 m²，土地使用权面积 288.3 平方米。估价范围包括固着在估价对象上的装修装饰、附属设施（仅包括铺设地砖、墙砖、地板、乳胶漆、吊顶以及加建无证卧室、阳台、储藏室等），不包括室内可移动的家具家电（包括空调）等动产、固定柜等固定附属设施以及债权债

务。

2、估价对象实体状况

(1) 土地实物状况

估价对象所在宗地座落于绍兴市越城区森海豪庭小区。土地使用权 288.3 平方米，所在小区地势平坦，与道路相平，排水状况良好，地质较好，形状较不规则。根据现场查勘，估价对象所在宗地北至鲁迅东路，南至涂山路，西至阳明北路，东至越东南路，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

估价对象坐落于绍兴市越城区森海豪庭枫林园 19 幢别墅，混合结构，建筑面积 256.27 m²，其中汽车库 19.2 m²。房屋建筑层数为 3 层，所在层为第 1-3 层。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。查勘时估价对象为自住。

(3) 估价对象室内外装修情况

估价对象入户为防盗门，客厅及餐厅地面地砖贴面，墙面乳胶漆刷白，顶面石膏板吊顶；厨房地面地砖贴面，墙面墙砖贴面，顶面集成吊顶；卫生间地面地砖贴面，墙面墙砖贴面，顶面集成吊顶，卫、浴设施安装齐全；卧室实木门，地面实木地板铺设，墙面乳胶漆刷白。

一楼有约 6 m²的无证储藏室和约 160 m²的院子，二楼有约 10 m²的外搭露台、阳光棚以及约 4 m²的有顶无砖围的阳台，三楼有约 4 m²的有顶无砖围的阳台和一间约 12 m²的无证卧室。

房屋整体维护保养状况一般，房屋间距一般，使用及维护状况一般，系完好房。估价对象水、电、卫等管线已正常入户。

3、房地产权益状况

(1) 建筑物权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件记载：

房屋所有权人	冯斌						
权证号	房权证绍私移字第 0000094272 号						
房屋座落	森海豪庭枫林园 19 幢别墅						
丘(地)号	二区一段 2698						
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	设计用途
	19	—	混合	—	—	256.27	住宅
附记	其中汽车库 19.2 平方米						
登记时间	2003-12-24						

(2) 土地权利状况

根据委托方提供的《绍兴市越城区不动产登记查询证明》复印件记载：

权证号	绍市国用 2004 第 10626 号		
权利人	冯斌		
土地坐落	森海豪庭枫林园 19 幢		
使用权面积	288.3 m ²	登记时间	2004-12-09

(3) 他项权利状况

委托人提供的《他项权利证明》复印件记载：

权利号	绍房他证绍市字第 K000071051 号
房屋他项权利人	中国建设银行股份有限公司绍兴分行
房屋所有权人	冯斌
房屋所有权证号	00030939
房屋坐落	森海豪庭枫林园 19 幢别墅
他项权利种类	抵押权
债权数额	3290000
登记时间	2012-08-10
附记	设定日期：2012-8-10 至 2014-08-09

4、房地产区位状况

(1) 位置状况：估价对象坐落于绍兴市越城区森海豪庭小区，周围基础设施较完善，公共服务设施较齐全，所处区域位置人文景观和自然景观一般。

(2) 交通状况：估价对象周边有森海豪庭、新港小区公交车站等，有 55 路、51 路 52 路等多路公交车通过，公共交通条件良好。临近鲁迅东路、涂山路、阳明北路，交通流量较大，道路通达度较高。小区内和周边停车便捷度一般，道路通达度较好。

(3) 环境状况：小区所在区域整体环境基本无污染，小区内绿化环境、景观环境一般，所在小区比较适宜居住，自然环境一般，人文环境一般。

(4) 外部配套设施状况：周边有新港小区、东江银湾等住宅小区，居住氛围及景观较好。周边绿化一般，环境状况一般。所在区域有恒丰银行、浙江民泰商业银行等多家银行网点，有多家商场超市、

宾馆酒店和饭店等生活设施，医院、菜场等生活配套齐全，生活较方便，公共配套服务设施完善。

五、价值时点

2022年3月11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，即价值时点为2022年3月11日。

六、价值类型

本报告提供的房地产价格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。

房地产市场价格：估价对象以一些类似房地产的成交价格为基础进行测算，剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异。

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）《中华人民共和国民法典》（2021年1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) 《浙江省房地产司法评估技术指引（试行）》浙估协[2020]22 号；2020 年 6 月 30 日发布；

(4) 关于印发《涉执房地产司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37 号）；2021 年 8 月 18 日发布。

3、委托人提供的有关资料

(1) 《绍兴市越城区人民法院司法评估委托书》；

(2) 《绍兴市越城区不动产登记查档证明》、《房屋所有权证》、

《他项权利证明》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/价格，其计算公式为：

估价对象比较价值/价格=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格

为：

人民币捌佰贰拾陆万贰仟陆佰陆拾柒元整（小写：8262667 元）。

估价结果一览表

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
越城区森海豪庭枫林园 19 幢房地产	256.27	31882	8170400
固定装饰装修 (含铺设地砖、地板, 乳胶漆等)	—	—	65344
无证部分 (含加建无证卧室、阳台、储藏室等)	—	—	26923
合计	256.27	—	8262667

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
王雪琴	3320200028		2022 年 4 月 6 日
寿双伶	3320180014		2022 年 4 月 6 日

十二、实地查勘日期

二〇二二年三月十一日。

十三、估价作业日期

二〇二二年三月十一日至二〇二二年四月六日。

