

房地产司法评估报告

估价报告编号：绍天汇估（2022）字第 SF0041 号

估价项目名称：绍兴市越城区金色家园景苑 6-3201 室住宅

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：二〇二二年九月二十三日

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 285 号《绍兴市越城区人民法院司法评估委托书》委托，我对贵院办理的 2022 浙 0602 执 4140 号一案中，所涉被执行人吕钢名下位于绍兴市越城区金色家园景苑 6-3201 室（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：位于绍兴市越城区金色家园景苑 6-3201 室住宅房地产。房屋建筑面积 175.12 m²，土地使用权面积 56.9 m²。估价对象范围包括固着在估价对象上的装饰装修、固定附属设施以及报告中描述的可移动家具、家电等动产，不包括债权债务。

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 9 月 15 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：

人民币伍佰零柒万玖仟伍佰零陆元整（小写：5079506 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)	市场价格 (元)
绍兴市越城区金色家园景苑 6-3201 室	175.12	27548	4824206
固定装饰装修、附属设施以及动产	—	—	255300
合计	175.12	—	5079506

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

二〇二二年九月二十三日

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9月23日
寿双伶	3320180014		2022年9月23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。附属设施设备等基于现场测试条件限制，能否正常使用不确定，本次估价假设其能正常使用，最终以人民法院交付为准。

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材料记载建筑面积

大体相当。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(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（二〇二二年九月二十三日至二〇二三年九月二十二日），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会使用。

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、现场查勘时，估价对象自 2021 年 1 月至 2022 年 12 月止，物业费约为 4624 元，最终费用以物业记录为准，提醒报告使用人和竞买人注意。

3、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。

4、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 1001 室

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

绍兴市越城区金色家园景苑 6-3201 室住宅房地产。房屋建筑面积 175.12 m²，土地使用权面积 56.9 m²。估价对象范围包括固着在估价对象上的装饰装修、固定附属设施以及报告中描述的可移动家具、家电等动产，不包括债权债务。

2、估价对象实体状况

（1）土地实物状况

估价对象土地使用权面积 56.9 m²，所在宗地座落于绍兴市越城区金色家园小区。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，估价对象所在宗地北至环城河，南至凤林西路，西至解放大道，东至环城河。估价对象所在宗地内外“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金色家园景苑 6-3201 室，房屋建筑面积 175.12 m²。房屋建筑层数为 32 层，所在层数为第 32 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。查勘时估价对象为空置。

（3）估价对象室内外装修情况及动产

估价对象入户为防盗门，室内装套装门，铝合金窗，配有中央空调；客厅地面铺设抛光砖，顶面石膏板凹凸吊顶，墙面贴墙纸，装有电视机背景墙；餐厅地面铺设抛光砖，顶面石膏板凹凸吊顶，墙面贴墙纸；厨房地面铺设防滑地砖，墙面贴内墙砖，顶面集成吊顶，装有整体橱柜、抽油烟机、燃气灶、烤箱、嵌入式冰箱、燃气热水器等；卧室地面铺设木地板，顶面石膏板凹凸吊顶，墙面贴墙纸，装有固定衣柜；卫生间铺设防滑地砖，墙砖贴面到顶，顶面集成吊顶，装有马桶、整体洗脸台、淋浴房、浴缸；室内留下的其他家具家电还包括灯具（含吊灯、吸顶灯、落地灯）、窗帘等。水、电、卫管线已正常入户，房屋采光通风良好，房屋间距一般，整体使用及维护状况较好，

系完好房。

3、房地产权益状况

(1) 不动产权利状况

根据委托方提供的《不动产信息查询记录》以及《不动产权证》

复印件记载：

产权证号	浙（2020）绍兴市不动产第 0037471 号						
权利人	吕钢						
共有情况	——						
房屋坐落	金色家园景苑 6-3201						
不动产单元号	330602010009GB08003F00040003						
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权						
权利性质	出让/存量房						
用途	住宅用地/住宅						
面积（m ² ）	土地使用权面积 56.9 m ² /房屋建筑面积 175.12 m ²						
使用期限	国有建设用地使用权 2078 年 4 月 24 日止						
权利其他状况	土地使用权面积 56.9 m ² ，其中独用土地面积 0 m ² ， 分摊土地面积 56.9 m ² 。 房屋结构：钢筋混凝土结构						
附 记							
序号	主附房类别	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专用建筑面积	分摊建筑面积
1	主房	32	32	住宅	175.12 m ²	140.95 m ²	34.17 m ²

（2）他项权利状况

至价值时点，估价对象已被依法查封。根据中房学[2021]37号《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》记载：“第十三条，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”。根据本报告估价目的，假设在价值时点估价对象未设立抵押权及其他担保物权，假设价值时点估价对象不存在特定的法定优先受偿款。假设估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷，不存在司法机关和行政机关依法裁决查封或者以其他形式限制该房地产权利的情形，为法律、法规允许在公开市场上自由转让的标的物。

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金色家园小区，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较好。

（2）交通状况：估价对象周边有镜湖大桥、凤林路解放大道口公交车站等，有68路、8路、51路线等多路公交车通过，公共交通条件较好。临近凤林西路、解放大道等，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。

（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、景观环境较好，所在小区比较适宜居住，自然环境较好，人文环境较好。

（4）外部配套设施状况：周边有百合花园、赞成美林等住宅小

区，居住氛围及景观一般。周边绿化较好，环境状况较好。所在区域有中国光大银行、浙商银行、中国农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9月15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9月15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) 《不动产权信息查询记录》、《不动产权证》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：
人民币伍佰零柒万玖仟伍佰零陆元整（小写：5079506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)	市场价格 (元)
绍兴市越城区金色家园景苑 6-3201 室	175.12	27548	4824206
固定装饰装修、附属设施以及动产	—	—	255300
合计	175.12	—	5079506

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 9 月 23 日
寿双伶	3320180014		2022 年 9 月 23 日

十二、实地查勘日期

二〇二二年九月十五日。

十三、估价作业日期

二〇二二年九月十五日至二〇二二年九月二十三日。