



# 涉执房地产处置司法评估报告

绍兴市越城区融越府 32 幢 501 室  
住宅房地产市场价值评估

平正估价

估 价 委 托 人：绍兴市越城区人民法院

房地产估价机构：绍兴市平正房地产土地资产评估事务所(普通合伙)

注册房地产估价师：徐 奇 注册号：3320200005

左 磊 注册号：3320110087

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十六日

估价报告编号：平正估价（2022）SF 字 2259 号

## 致估价委托人函

绍兴市越城区人民法院：

受贵方委托，本所对坐落于绍兴市越城区融越府 32 幢 501 室住宅房地产市场价值进行了评估，评估结果如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**估价对象位于绍兴市越城区融越府 32 幢 501 室，房屋所有权人为陈超，房屋建筑面积为 125.75 m<sup>2</sup>，土地使用权面积为相应合法分摊的国有土地使用权面积，用途为住宅用地/住宅。本次评估范围包含估价对象宗地上与估价对象不可分离的房屋以及相应合法分摊的国有土地使用权、附属物和相应共有及专有部分基本使用的设施设备、与估价对象不可分离的室内固定装饰装修。不包含房产中配备的家具、可移动电器、机械设备、债权债务、特许经营权等其他财产。

**价值时点：**二〇二二年九月二十日（实地勘察日）。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**估价对象（房屋建筑面积为 125.75 m<sup>2</sup>，土地使用权面积为相应合法分摊的国有土地使用权面积）在法定用途、使用年限及现状开发程度条件下，于价值时点二〇二二年九月二十日（实地勘察日）的估价结果为**人民币叁佰壹拾万壹仟陆佰元整**。详见下表：

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(取整至万元)
融越府 32 幢 501 室	125.75	相应合法分摊的国有土地使用权面积	24665	310.16

**特别提示：**

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

2. 如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委托方绍兴市越城区人民法院提出。

绍兴市平正房地产土地资产评估事务所（普通合伙）

执行合伙人：卞建龙

二〇二二年九月二十六日

## 目 录

第一部分 估价师声明 .....	1
第二部分 估价假设和限制条件 .....	2
一、估价的假设条件 .....	2
二、估价的限制条件 .....	3
第三部分 估价结果报告 .....	5
一、 估价委托人 .....	5
二、 房地产估价机构 .....	5
三、 估价目的 .....	5
四、 估价对象 .....	5
五、 价值时点 .....	5
六、 价值类型 .....	8
七、 估价原则 .....	8
八、 估价依据 .....	8
九、 估价方法 .....	10
十、 估价结果 .....	11
十一、 参与估价的注册房地产估价师 .....	11
十二、 实地查勘期 .....	11
十三、 估价作业日期 .....	12
第四部分 附件 .....	13
一、 估价对象地理位置示意图	
二、 估价对象现场查勘照片	
三、 估价对象《司法评估委托书》复印件	
四、 估价对象《绍兴市越城区不动产登记查档证明》复印件	
五、 估价机构营业执照及资质证书复印件	
六、 估价人员注册证书复印件	

## 第一部分 估价师声明

### 我们郑重申明：

一、我们承诺有专业能力胜任该项目的估价工作，按照估价职业道德勤勉尽责完成估价相关工作；

二、注册房地产估价师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。

三、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

四、我们与本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。

五、我们依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》及相关法律法规进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、本所注册房地产估价师徐奇于二〇二二年九月二十日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观、内部状况、使用现状及周围环境与目前维护管理状况。

七、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐 奇	3320200005		年 月 日
左 磊	3320110087		年 月 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、委托方提供了编号为（2022）绍越法委评字第 283 号《司法评估委托书》、《绍兴市越城区不动产登记查档证明》，估价人员未能查看到产权资料原件，仅对复印件上记载的权属、面积、用途等内容进行了审慎检查，本次估价是以假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。

2、由于委托人未提供估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用等相关情况，本次估价不考虑估价对象租赁权、用益物权及占有使用等情况对估价结果的影响。

3、由于委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、物业专项维修基金、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本次估价不考虑估价对象欠缴税金及相关费用对估价结果的影响。

4、房地产估价师现场查勘已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但由于查勘也仅限于估价对象的外观和现状使用情况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，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，假定估价对象其内在质量能维持正常使用寿命为前提。

5、本次估价以估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

6、本次估价以房地产市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

7、本次估价以估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

8、本次估价以估价对象在合法前提下，按其现状合法用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续为假设前提。

9、本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权债务情况对估价结

果的影响，未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响为假设前提。

## （二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

因本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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抵押、担保、其他优先受偿权对估价结果的影响。

## （四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 二、估价的限制条件

（一）本估价报告仅用于为绍兴市越城区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

（二）本估价报告自出具之日起壹年内有效，即 2022 年 9 月 26 日至 2023 年 9 月 25 日有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的自身状况及房地产市场状况发生重大变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价；超过壹年，需重新进行估价。

（三）本估价报告的内容及评估价值等事宜，未经本估价结构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许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。

（四）本报告由绍兴市平正房地产土地资产评估事务所（普通合伙）负责解释。

（五）本估价报告必须经估价机构加盖公章和注册房地产估价师签字后方可使用，复印件以及缺乏鲜章、签字件均无效。若使用缺乏本机构公章、签字件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本所及估价人员不负任何责任。

### 三、估价报告和评估结果使用的特别提示

（一）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；

（二）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；

（三）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会使用；

（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如估价对象自身状况或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；

（五）人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式的，估价对象对应的交易税费负担或者处理方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

（六）相关评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用未从估价结果扣除，报告使用人应考虑处置费用对估价结果的影响。

（七）本所已关注估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素的影响，因无法确定被执行人是否自愿配合交付，故本次评估不考虑其对估价结果的影响。

（八）报告使用人应谨慎考虑上述情况对估价结果造成的影响，本评估事务所不承担任何法律责任。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：绍兴市越城区人民法院

地址：绍兴市越城区延安东路 500 号

### 二、房地产估价机构

绍兴市平正房地产土地资产评估事务所（普通合伙）

执行合伙人：卞建龙

地址：浙江省绍兴市越城区马臻路 205 号 2 幢三楼-1

联系电话（传真）：0575-85142477

资质等级：贰级

估价资质证书编号：浙建房估证字[2003]088 号

营业执照统一社会信用代码：9133000274772236X4

### 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

#### （一）估价对象基本状况

估价对象位于绍兴市越城区融越府 32 幢 501 室，钢混结构，总层数为 9 层，估价对象位于第 5 层，房屋建筑面积 125.75 m<sup>2</sup>，土地使用权面积为相应合法分摊的国有土地使用权面积，用途为住宅用地/住宅。

本次评估范围包含估价对象宗地上与估价对象不可分离的房屋以及相应合法分摊的国有土地使用权、附属物和相应共有及专有部分基本使用的设施设备、与估价对象不可分离的室内固定装饰装修。不包含房产中配备的家具、可移动电器、机械设备、债权债务、特许经营权等其他财产。



## （二）估价对象实物状况

## 1、土地实物状况

座落	绍兴市越城区融越府 32 幢 501 室
四至	东临东光路，南临城南大道，西临兴越花园小区，北临凤江路。
面积(m <sup>2</sup> )	土地使用权面积为相应合法分摊的国有土地使用权面积
用途	住宅用地
形状	较规则多边形
地势	该宗地与相邻土地、道路齐平，自然排水状况较好，无洪水淹没的可能性。
土壤	无污染
地形、地貌	平坦
地基	地基较坚实，无不良地质现象。
开发程度	至价值时点该宗地红线外基础设施达到“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及红线内“场地平整”）。

## 2、建筑物实物状况

坐落	绍兴市越城区融越府 32 幢 501 室
建筑面积(m <sup>2</sup> )	125.75
用途	住宅
建筑结构	钢混
平面布局	四室二厅一厨二卫
总层数	9
所在层数	第 5 层
朝向	南北朝向，东边套
建成年份	2020 年
装饰装修	进户为防盗门，客厅、餐厅、卧室地面复合地板铺设，墙面及顶乳胶漆刷白。本房屋现状为开发商交付装修。
使用维护状况	估价对象房屋通风采光好，维护状况较好。
完损状态	无明显的损毁状况，现状良好，能正常使用。

## （三）估价对象权益状况

绍兴市越城区不动产登记查档证明：

房屋自然状况					
房屋坐落	融越府 32 幢 501 室		不动产单元号	330602007201GB08120F00150027	
幢号	所在层	建筑面积	房屋用途	单元状态	
32 幢	5	125.75	住宅用地/住宅	房产：有查封，有预告、预告抵押，无抵押，	
房屋权利信息					
所有权人	陈超		产权证号	浙（2019）绍兴市不动产证明第 0018626 号	
权利类型	国有建设用地使用权		权利性质	商品房	
登记时间	2019-06-03		注销时间		
申请执行人	查封文号		发文日期	起始日期	终止日期
绍兴市越城区人民法院	(2022)浙 0602 民初 1118 号		2022-02-16	2022-02-16	2025-02-15
抵押权人	不动产登记证明号	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押方式
招商银行股份有限公司绍兴分行	浙（2019）绍兴市不动产证明第 0018627 号	2019-05-30	2049-05-30	132	一般抵押

#### （四）估价对象区位状况

##### 1、位置状况

(1) 坐落：绍兴市越城区融越府 32 幢 501 室。

(2) 方位：位于绍兴市越城区城南。

(3) 与重要场所距离：估价对象距越城区城南街道办事处约 0.9km、距绍兴第二医院约 1.5km、距绍兴南收费站(S24 绍诸高速入口)约 6.1km、距绍兴市公路客运西站约 4.4km。

(4) 朝向：幢整体为南北朝向。

(5) 楼层：总层数为 9 层，估价对象位于第 5 层。

##### 2、交通

(2) 出入可利用交通工具：公交车（2 路、63 路、68 路等）、私家车等。

(3) 交通管制：无特别交通管制。

(4) 停车方便程度：建有地下车库，停车便利度较好。

##### 3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域绿化率一般，自然环境一般。

(2) 人文环境：流动人口管理有序，治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：估价对象位于一般城市街区，周边无特别景观，也无特别不利影响因素。

##### 4、外部配套设施

(1) 基础设施：宗地红线外基础设施达到“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及“场地平整”，宗地内达到“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及红线内“场地平整”。基础设施配套齐全，保障度较好。

(2) 公共服务设施：幼儿园：温馨幼儿园；小学：鲁迅小学教育集团凤鸣校区；中学：绍兴市长城中学；购物：供销超市(温馨花园店)、千客隆超市(中兴店)；银行：上海浦东发展银行(城南支行)、中国农业银行(绍兴市城南支行)等；医院：绍兴第二医院、越城区城南街道社区卫生服务中心。公共服务设施较完善。

## 五、价值时点

二〇二二年九月二十日。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

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、估价原则

房地产估价遵循独立客观公正原则、合法原则，同时遵循最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

（一）相关法律、法规

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，1995年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，1999 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日起施行，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

6、关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知（法办〔2019〕364 号，2019 年 11 月 22 日）；

7、中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估知道意见》的通知（中评协〔2019〕14 号，2019 年 5 月 6 日）；

8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；

9、《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）；

10、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号）；

11、浙江省高级人民法院关于印发《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》的通知；

12、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；

13、国家其它有关房地产评估的法律、法规和政策。

#### （二）相关估价国家标准和技术规范要求

1、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899—2013）；

3、《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；

4、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）；

5、《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（浙估协〔2021〕3 号）；

6、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）。

#### （三）委托方提供的有关资料

- 1、编号为(2022)绍越法委评字第 283 号《司法评估委托书》。
- 2、估价委托人提供的估价对象《绍兴市越城区不动产登记查档证明》复印件资料。

#### （四）其他依据

- 1、估价人员实地查勘记录；
- 2、房地产估价机构收集调查的绍兴市越城区房地产市场信息等资料；
- 3、本所掌握的其它相关资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算，上述方法的适用范围如下：

比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；

收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在的经济收益的房地产；

成本法适用的估价对象是无市场依据或不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的情况下的估价；

假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。

本次估价对象为住宅房地产，该区域房地产市场较活跃，类似房地产的交易实例较多，适宜采用比较法估价；估价对象作为住宅房地产，虽可以出租获取收益，理论上可以用收益法估价，但在目前房地产市场状况下，现状实际住宅房租收益较低，租售比失衡，收益法测算的收益价值不能客观体现估价对象的市场价值，故不适宜采用收益法；估价对象属于已建成且能正常使用的住宅房地产，无更新改造必要，又非在建工程，故不适宜采用假设开发法；同时估价对象所在区域属于成熟区域，房地产价值主要与宏观经济环境、市场供求状况、周边同类房地产价格等因素有关，与成本关联性弱，成本法测算的成本价值不能真实反映估价对象市场价值，故不宜采用成本法。

### （二）估价方法选用

根据综合分析，故本次估价采用比较法。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，根据期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。

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \\ \times \text{房地产状况调整系数}$$

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，在对估价对象进行了实地查勘和市场调查，广泛搜集市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项因素，采用比较法对估价对象进行评估，确定估价对象在价值时点二〇二二年九月二十日（实地勘察日）的房地产市场价格值为人民币叁佰壹拾万壹仟陆佰元整。详见下表：

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(取整至万元)
融越府 32 幢 501 室	125.75	相应合法分摊的国有土地使用权面积	24665	310.16

## 十一、参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐 奇	3320200005		年 月 日
左 磊	3320110087		年 月 日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年九月二十日。

### 十三、估价作业日期

二〇二二年九月二十日至二〇二二年九月二十六日。

绍兴市平正房地产土地资产评估事务所（普通合伙）

执行合伙人：卞建龙

二〇二二年九月二十六日

平正估价

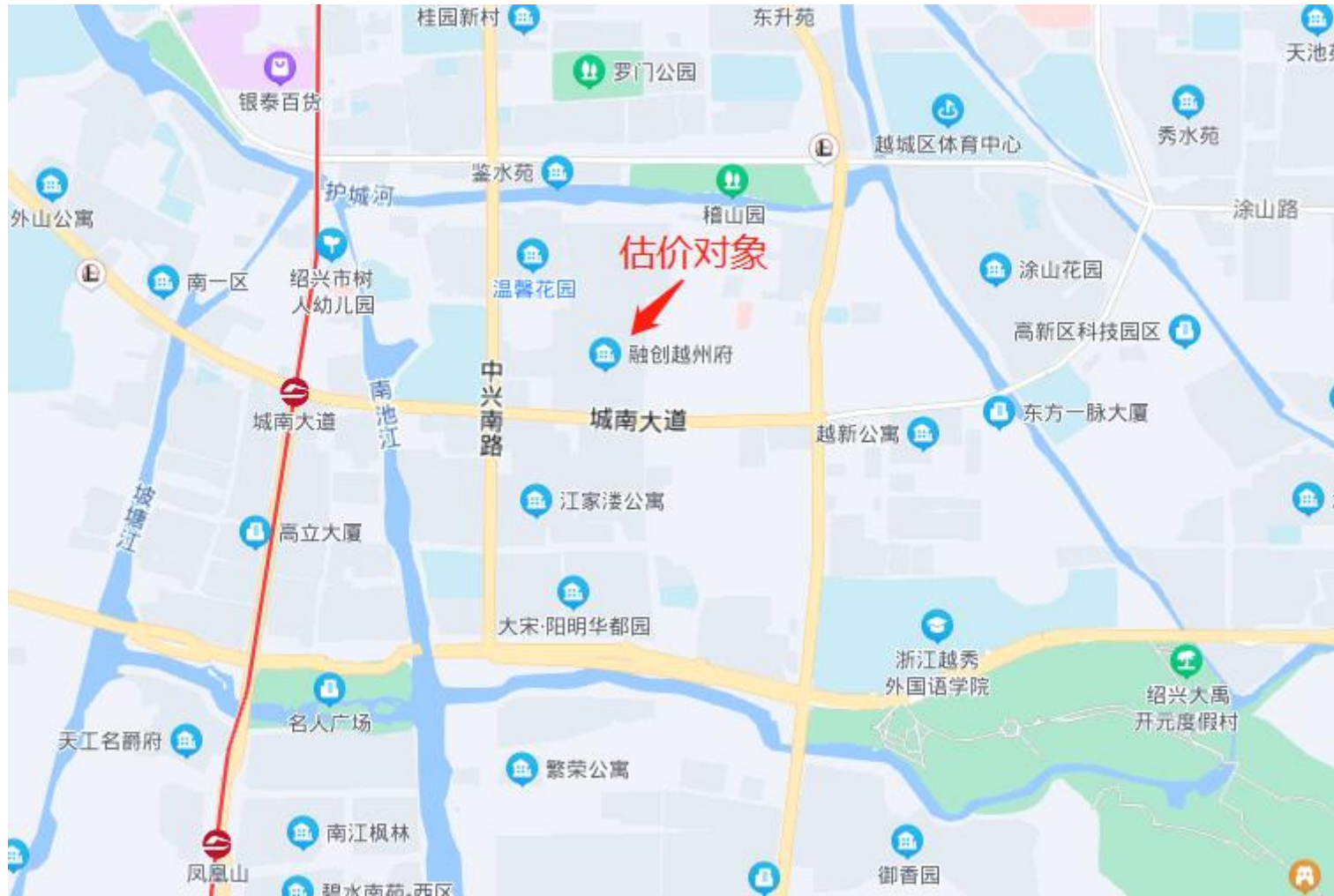
## 第四部分 附件

- 一、估价对象地理位置示意图
- 二、估价对象现场查勘照片
- 三、估价对象《司法评估委托书》复印件
- 四、估价对象《绍兴市越城区不动产登记查档证明》复印件
- 五、估价机构营业执照及资质证书复印件
- 六、估价人员注册证书复印件

平正估价



### 估价对象地理位置示意图



## 估价对象现场查勘照片



小区入口处



建筑物外立面



入户门



客厅



餐厅



卫生间



厨房



卧室