

# 涉执房地产处置司法评估报告

【诸中天正和房（估）字 2022 第 FS036-02 号】

绍兴市柯桥区齐贤街道八字桥农民公寓 1 号楼 1 单元 301 室房地产  
年使用权市场价值评估

**估价报告编号：** 诸中天正和房（估）字 2022 第 FS036-02 号

**估价项目名称：** 绍兴市柯桥区齐贤街道八字桥农民公寓 1 号楼 1 单元  
301 室房地产年使用权市场价值评估

**估价委托人：** 绍兴市中级人民法院

**房地产估价机构：** 诸暨市中天正和土地房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：** 俞彩新（注册号：3320090073）

吴 剑（注册号：3320070049）

**估价报告出具日期：** 2022 年 06 月 09 日

## 致估价委托人函

绍兴市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司组织专业估价人员于 2022 年 04 月 19 日至 2022 年 06 月 09 日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：绍兴市柯桥区齐贤街道八字桥农民公寓 1 号楼 1 单元 301 室，经估价师实地查勘，套内建筑面积 54.88 m<sup>2</sup>，用途住宅，现空置中，上述房屋的年使用权价值。

三、价值时点：2022 年 05 月 10 日（实地查勘之日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：本次评估采用比较法进行估价。

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 05 月 10 日的房地产年使用权市场价格为：

估价对象	套内建筑面积（m <sup>2</sup> ）	年使用权价值(元/年)
绍兴市柯桥区齐贤街道八字桥农民公寓 1 号楼 1 单元 301 室	54.88	12000
估价对象年使用权价值：12000 元（大写人民币壹万贰仟元整）		

七、特别提示：需要声明的是，贵方在使用本报告时，务请注意本评估结果报告中的估价的假设和限制条件，并且，报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

此致！

诸暨市中天正和土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 06 月 09 日

## 目 录

一、估价师声明 .....	4
二、估价假设和限制条件 .....	5
三、估价结果报告 .....	7
(一) 估价委托人 .....	7
(二) 房地产估价机构 .....	7
(三) 估价目的 .....	7
(四) 估价对象 .....	7
(五) 价值时点 .....	8
(六) 价值类型 .....	9
(七) 估价原则 .....	9
(八) 估价依据 .....	9
(九) 估价方法 .....	11
(十) 估价结果 .....	12
(十一) 注册房地产估价师 .....	12
(十二) 实地查勘期 .....	12
(十三) 估价作业期 .....	12
四、附件 .....	13
1.估价对象位置示意图	
2.估价对象现场照片	
3.司法评估委托书（复印件）	
4.注册房地产估价师资质证书（复印件）	
5.房地产估价机构备案证书、营业执照（复印件）	

## 估价师声明

我们郑重声明：

1.我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2.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，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3.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。

4.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/T18508-2014《城镇土地估价规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6.本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

7.注册房地产估价师和估价人员已于2022年05月10日对估价报告中的估价对象进行实地查勘。

8.参加本次估价的中国注册房地产估价师：

注册房地产估价师：吴 剑、注册号：3320070049 签名：

注册房地产估价师：俞彩新、注册号：3320090073 签名：

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。  
2.市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。  
3.本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

4.任何有关估价对象运作方式、程序均符合国家、地方有关法律、法规。

5.本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

6.本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

7.估价人员于 2022 年 05 月 10 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的鉴定和检测，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

### 二、未定事项假设

无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

无背离事实假设。

### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

由于估价委托人未能提供估价对象房地产的建筑面积，故本次估价对象房地产套内建筑面积由估价人员现场勘察、测量计算得出。因本公司系非专业的测绘、检测机构，估价人员现场测量的建筑面积有一定的误差。如果需要准确的数据，请委托专业机构进行现场测量。如果估价委托人补充提供估价对象的测绘结果，则估价结果需作相应调整。

## 六、估价报告使用限制

1.估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，仅供估价委托人按报告确定的估价目的正常地完整使用方为有效，不得用作其他用途，我公司对其他目的使用本报告或仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，均不负任何法律或经济责任。

2.本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3.本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 06 月 09 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、土地市场或估价对象自身状况发生重大变化，需委托估价机构重新评估。

4.本报告不可作为任何形式的产权证明文件。本报告须由估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

- 1.估价委托人：绍兴市中级人民法院
- 2.评估督办人：陈少俊 0575-88580556
- 3.承办法官：盛建江 0575-88580141

### 二、房地产估价机构

1. 单位名称：诸暨市中天正和土地房地产评估有限公司
2. 资质等级：二级
3. 证书编号：浙建房估证字 [2007] 003 号
4. 法定代表人：吴剑
5. 单位地址：诸暨市暨阳街道浣纱支路 56 幢 10 号 202 室
6. 联系电话：0575-87019587

### 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. 估价对象界定

一、绍兴市柯桥区齐贤街道八字桥农民公寓 1 号楼 1 单元 301 室，经估价师实地查勘，套内建筑面积 54.88 m<sup>2</sup>，用途住宅，现空置中，评估上述房屋的年使用权价值，含估价对象正常使用所必需的配套附属构筑物、设施设备、室内固定装修的使用权。

#### 2. 实物状况

##### (1) 土地实物状况

宗地座落于绍兴市柯桥区齐贤街道八字桥农民公寓 1 号楼 1 单元 301 室，齐贤枢纽南。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，估价对象所在宗地东至其它，南至住宅，西至路，北至

河，估价对象所在宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、场地平整）。

### （2）建筑物实物状况

估价对象所在建筑物外墙墙砖、涂料，铝合金窗。总层数架上5层，位于第3层，一楼梯两户。进户防盗门，套内建筑面积54.88 m<sup>2</sup>，两室两厅一厨一卫。客厅、餐厅地面地板，墙面墙纸，石膏板吊顶；卧室地面地板，墙面墙纸，石膏板吊顶，装有衣柜；厨房地面地砖，墙面墙砖，集成吊顶，配有整套橱柜；卫生间地面地砖，墙面墙砖，集成吊顶，马桶、洗漱台等卫浴设施齐全。至价值时点，估价对象空置中，房屋完损等级为基本完好房，维护保养一般。

### 3. 权益状况

估价委托人未提供与委估对象相对应的房屋、土地的相关资料。

### 4. 区位状况

位置状况：估价对象坐落于绍兴市柯桥区齐贤街道八字桥农民公寓1号楼1单元301室；齐贤枢纽南；所在建筑物架上总层数5层，估价对象位于第3层，坐北朝南。

交通状况：主要由柯海大道出行，道路状况良好；出入可利用私家车、公交车，公交便捷度一般；该地块内主要为地上停车，停车便利程度一般。

环境状况：自然环境一般，人文环境一般，景观一般。

配套设施状况：估价对象所在区域具备了以道路、供电、供气、通讯、供水、排水为主的“六通”基础设施条件。附近3公里范围内有绍兴市中心医院(齐贤分院)、中国农业银行(绍兴齐贤支行)、齐贤综合市场、羊山石佛风景区等公共配套设施。估价对象所在区域基础设施较完备，公共服务设施配套较齐全，基本可以满足小区内居民生活与休闲需要。

## 五、价值时点

2022年05月10日，价值时点取估价人员现场踏勘之日。

## 六、价值类型

本次评估采用的是公开市场价值标准，评估结果中的房地产年使用权价值是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点2022年05月10日的房地产年使用权市场价值。

## 七、估价原则

此次估价在独立、客观、公正的房地产估价总原则指导下，具体作业中主要遵循如下原则：

1. 遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；
2. 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；
3. 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；
4. 遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；
5. 遵循最高最佳使用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》；

7. 《中华人民共和国资产评估法》；
8. 《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》；
9. 《司法鉴定程序通则》；
10. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
11. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）；
12. 《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》（法释[2009]16号）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《关于印发〈浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引〉的通知》（浙高法执[2020]6号）；
16. 《关于发布〈浙江省房地产估价技术指引〉第1号的通知》（浙估协[2016]46号）；
17. 《关于修订〈浙江省房地产司法评估指导意见（试行）〉的通知》（浙估协[2021]3号）；
18. 《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）；
19. 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37号）
20. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
21. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
22. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；

23.《绍兴市中级人民法院司法评估委托书》【（2022）绍中法委评字第4号】；

24.本公司估价师实地查勘及市场调查所获得的有关资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，依据《房地产估价规范》、估价对象的特点及本次估价目的，遵照《资产评估法》等有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，对估价对象拟采取比较法进行估价。

其技术路线和具体步骤如下：

### 1.技术路线

根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产租赁有较多交易的，应选用比较法”。比较法是根据替代原则，在估价对象同一供求圈内选取三个和估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相近的近期交易实例作为可比实例，参照该案例的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，求取估价对象的房地产年使用权价值。

### 2.具体步骤

（1）收集案例→（2）选取可比实例，对可比实例进行情况说明→（3）建立价格可比基础→（4）交易情况修正→（5）市场状况调整→（6）区位状况调整→（7）实物状况调整→（8）权益状况调整→（9）综合评定估价对象价值。

计算公式：房地产使用权价值= 比较案例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

## 十、估价结果

估价人员遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行详细勘察、并认真分析现有资料的基础上，采用比较法，经过周密细致的测算，并结合估价师的专业经验，综合评估出估价对象在满足全部限制条件下于价值时点的房地产年使用权市场价值为：

估价对象	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	年使用权价值(元/年)
绍兴市柯桥区齐贤街道八字桥农民公寓 1 号楼 1 单元 301 室	54.88	12000
估价对象年使用权价值：12000 元（大写人民币壹万贰仟元整）		

## 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 章	签名日期
吴 剑	3320070049		2022 年 06 月 09 日
俞彩新	3320090073		2022 年 06 月 09 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 05 月 10 日

## 十三、估价作业期

2022 年 04 月 19 日~2022 年 06 月 09 日

## 附 件

- 1.估价对象位置示意图
- 2.估价对象现场照片
- 3.司法评估委托书（复印件）
- 4.注册房地产估价师资质证书（复印件）
- 5.房地产估价机构备案证书、营业执照（复印件）

