

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：诸暨市枫桥镇步森大道 195 号  
房地产市场价值评估

估价委托人：绍兴市越城区人民法院

估价机构：绍兴市华众房地产资产评估有限公司

估价人员：注册房地产估价师 石建飞 3320100020  
注册房地产估价师 张晓梅 3320110020

估价作业日期：2022 年 9 月 14 日至 2022 年 9 月 19 日

估价报告出具日期：2022 年 9 月 19 日

估价报告编号：绍华众房估字[2022]第 S09008 号

## 致估价委托人函

### 绍兴市越城区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院（2022）绍越法委评字第 294 号《司法评估委托书》委托办理的（2022）浙 0602 执 4091 号一案中，所涉及的陈雷祥、赵颖蕾所有的坐落在诸暨市枫桥镇步森大道 195 号商住房地产，在价值时点 2022 年 9 月 14 日的市场价值进行了评估。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法、收益法，对估价对象进行了评估。经过评估人员周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 4335408.00 元，大写：肆佰叁拾叁万伍仟肆佰零捌元整。

### 估价结果明细表

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
诸暨市枫桥镇步森大道 195 号	785.4	5520	4335408.00

### 特别提示：

1. 根据最高人民法院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二十二條之规定，当事人、利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到报告后五日内向相关人民法院提出书面异议，逾期视为认同。

2. 评估价值中包含了估价对象密不可分的装饰装修、配套附属物、设施设备等部门，由于建筑物的固定装修、配套附属物、设施设备等均属于不动产范畴，如报告中未一一说明，均不影响不动产的组成，即包含了该部分组成。

3. 估价委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照《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、变卖工作指引法律法规》规定，转让人和买受人各自负担。

4. 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及费用，本次评估未考虑其可能存在的任何有关估价对象应缴未缴的相关税及费用等。

5. 估价委托人未书面明确估价对象的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估结果未考虑上述财产处置费用的影响。

6. 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。

7. 要充分了解估价结果的内在涵义，请认真阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

绍兴市华众房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十九日

# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价的假设与限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	6
六、价值类型 .....	7
七、估价依据 .....	7
八、估价原则 .....	8
九、估价方法 .....	8
十、估价结果 .....	9
十一、估价人员 .....	9
十二、实地查勘期 .....	9
十三、估价作业日期 .....	9
附件 .....	10
一、估价对象位置图、照片 .....	10
二、《司法评估委托书》复印件 .....	10
三、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产信息查询记录》、《不动产登记证明》复印件 .....	10
四、估价机构营业执照和资质证书复印件 .....	10
五、估价师注册证书复印件 .....	10

## 注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 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。
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。
4. 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》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。
6. 注册房地产估价师已于 2022 年 9 月 14 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，仅限于估价对象的外观和使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担其他被遮蔽、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。
7. 没有外部专家及单位对估价报告提供专业帮助。
8. 参加本次估价的注册房地产估价师人员：

注册房地产估价师：石建飞（注册号 3320100020）签章：

注册房地产估价师：张晓梅（注册号 3320110020）签章：

# 估价的假设与限制条件

## 一、估价假设条件

### （一）一般假设

1. 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，即能满足以下条件：（1）交易双方自愿的进行交易；（2）交易双方处于利己动机进行交易；（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 我们对本次评估所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，未对估价对象的土地使用面积和建筑面积进行测绘。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，本次评估假设估价委托人提供的估价对象资料合法、真实、准确和完整。

3. 我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假设其无基础、结构、环境等方面的重大问题。

4. 根据价值时点原则，假定处在不断变化中的影响价格的各项因素在价值时点静止不变。

5. 本次评估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。

6. 我们仅对证载合法面积价值进行评估，不涉及违法、违章部分建筑物。

### （二）未定事项假设

1. 本次评估无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

1. 假设估价对象上原有的租赁权、担保物权、其他优先受偿权为零，本次估价结果不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

### （四）不相一致假设

1. 本次评估无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

1. 估价委托人仅提供估价对象权属证明的复印件，本次评估假设其复印件内容真实，与原件一致。

## 二、估价报告的使用限制

1. 本估价报告仅按既定目的提供给估价委托人使用，用于其他目的，本报告无效。

2. 本报告的内容及评估价值等事宜，由本公司负责解释。未经本公司书面同意，不得向委托方和按规定报送的有关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。

3. 本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签字盖章后有效，否则，本估价报告的全部或部分复印件均无效。

4. 本报告使用期限自出具报告之日起一年。报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

## 三、其他特别事项说明

1. 根据最高人民法院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二十二条之规定，当事人、利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到报告后五日内向相关人民法院提出书面异议，逾期视为认同。

2. 评估价值中包含了估价对象密不可分的装饰装修、配套附属物、设施设备等部门，由于建筑物的固定装修、配套附属物、设施设备等均属于不动产范畴，如报告中未一一说明，均不影响不动产的组成，即包含了该部分组成。

3. 估价委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照《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、变卖工作指引法律法规》规定，转让人和买受人各自负担。

4. 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及费用，本次评估未考虑其可能存在的任何有关估价对象应缴未缴的相关税及费用等。

5. 估价委托人未书面明确估价对象的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估结果未考虑上述财产处置费用的影响。

6. 估价对象为被迫转让的涉执房地产，提醒意向购买人注意处置后有可能存在被执行人不自愿配合交付的风险。

7. 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。

8. 财产拍卖或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。

9. 在评估报告使用期限或评估结果有效期内，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。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：绍兴市越城区人民法院

联系地址：绍兴市越城区延安东路 500 号

## 二、估价机构

名称：绍兴市华众房地产资产评估有限公司

机构地址：诸暨市浣东街道东一路 88 号朗臻大厦 1901

法人代表：石建飞

证书编号：浙建房估证字[2008]022 号

资质等级：贰级

联系电话：0575-87266662

## 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、估价对象范围

本次估价范围为陈雷祥、赵颖蕾所属的诸暨市枫桥镇步森大道 195 号房地产，建筑面积 785.4 m<sup>2</sup>，土地使用权面积 140.9 m<sup>2</sup>。本次评估包含与建筑物密不可分的装饰装修以及估价对象正常使用所必需的配套附属构筑物、设施设备等，不包含不影响估价对象正常使用的可移动搬迁的其他设施设备、其他动产，不包含债权债务。

### 2、估价对象实物状况

#### (1) 土地实物状况

估价对象地形便于建筑布置。地势平坦，与相邻土地、道路齐平。地基承载力和稳定性好，无不良地质现象。无迹象表明土壤受过污染。宗地红线外基础设施达到六通（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），场地内已完成开发，达到六通一平。

#### (2) 建筑物实物状况

估价对象建筑总层数 5 层，所在层数为 1-5 层，混合结构，外墙涂料、饰面砖。一层为店面，经营餐馆、古玩字画，地面磨石子或地砖，木质护墙，矿棉板吊顶，天井内搭建厨房间；二层地面铺木地板，木质护墙，矿棉板吊顶，布局；三至四层厅地面铺地砖，墙面为涂料，扣板吊顶；卧室地面铺木地板，墙面为涂料，厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖；五层为毛坯状；另有阁楼室内户型格局为 3 室 2 厅 2 卫 1 厨，厅地面铺地砖，墙面为墙纸，石膏板造型吊顶；卧室地面铺木地板，墙面为墙纸，石膏板吊顶；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，金属扣板吊顶，配置整体橱柜；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，金属扣板吊顶，卫生洁具齐全。估价对象维护保养状况较好。

### 3、估价对象权益状况

根据《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记查询记录》、《不动产登记证明》等，估价对象权益状况如下：

类别	土地使用权证号	地类(用途)	使用权面积(m <sup>2</sup> )	使用权类型	终止日期
土地	诸国用 2009 字第 91201289 号	住宅、商业用地	140.9	出让	2068 年 5 月 29 日
建筑物	房屋所有权证号	设计用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	总层数	结构
	房权证诸字第 F0000029662 号、F0000029663 号	住宅	785.4	5	砖混
抵押状况	抵押权人：中信银行股份有限公司绍兴分行，抵押证明号：浙（2017）诸暨市不动产权证明第 0008772 号，债权数额：360.5，抵押方式：最高额抵押，抵押期限 2017-3-21 至 2032-3-17				
查封状况	查封机关：诸暨市人民法院，查封文号：（2018）浙 0681 执保 640 号，查封期限：2018-5-25 至 2021-5-24 查封机关：绍兴市越城区人民法院，查封文号：（2022）浙 0602 民初 2307 号，查封期限：2022-3-30 至 2025-3-29				

### 4、估价对象区位状况

估价对象东邻步森大道，周边有枫江家园、明月春江等住宅小区，有阮仕双语幼儿园、王冕小学、枫桥镇初级中学、学勉中学、嘉凯城等，交通便捷，外部基础设施和公共服务设施较完善。

## 五、价值时点

评估委托书未约定本次估价的价值时点，为保证估价对象在价值时点的状况与实地查勘日的状况一致，本次评估以完成实地查勘之日即 2022 年 9 月 14 日作

为价值时点。

## 六、价值类型

本次评估所确定的价格为估价对象房地产在价值时点的市场价值。

房地产的市场价值：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

### （一）有关法律、法规及政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年国家主席令第 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》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议修正，2020 年 1 月 1 日起施行）
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议修正，2020 年 1 月 1 日起施行）
4. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人大常委会于 2016 年 11 月 10 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）
5. 《中华人民共和国拍卖法》（2015 年 4 月 24 日第十二届全国人大常委会第十四次会议修正）
6. 《司法鉴定程序通则》（司法部令 107 号）
7. 《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）
8. 《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）
9. 《浙江省人民法院实施〈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）》
10. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273 号）

### （二）估价标准、估价规范等

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
3. 《房地产估价报告评审标准》（试行）
4. 《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》（浙估协[2020]22 号）

5. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）

（三）委托书及估价委托人提供的资料

1. 司法评估委托书

2. 估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产信息查询记录》、《不动产登记证明》复印件及有关资料

（四）估价机构自己搜集的资料

1. 公司掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料

## 八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则。

**独立、客观、公正原则：**要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

**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；

**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下的价值；

**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；

**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偏差在合理范围内。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。估价方法的选择应根据估价对象所在区域的房地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来确定。

经踏勘，估价对象所在区域较为成熟，其市场化程度较高，房地产交易案例容易搜集，估价对象也可出租经营，是有经济收益的房地产，结合估价对象的特点和我们掌握的资料，确定本次评估选用比较法和收益法。

**比较法：**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到估价对象价值的方法。

**收益法：**预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，得到估价对象价值的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用合理的估价方法，通过对影响房地产价值的因素进行认真分析，经过测算并结合估价经验，确定确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 4335408.00 元，大写：肆佰叁拾叁万伍仟肆佰零捌元整。

估价结果明细表

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
诸暨市枫桥镇步森大道 195 号	785.4	5520	4335408.00

## 十一、估价人员

注册房地产估价师：石建飞（注册号 3320100020）签章：

注册房地产估价师：张晓梅（注册号 3320110020）签章：

## 十二、实地查勘期

2022 年 9 月 14 日-2022 年 9 月 14 日

## 十三、估价作业日期

2022 年 9 月 14 日—2022 年 9 月 19 日

绍兴市华众房地产资产评估有限公司

报告日期：2022 年 9 月 19 日

## 附件

- 一、估价对象位置图、照片
- 二、《司法评估委托书》复印件
- 三、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产信息查询记录》、《不动产登记证明》复印件
- 四、估价机构营业执照和资质证书复印件
- 五、估价师注册证书复印件

### 估价对象位置示意图

