



DIANDIAN

点点房地产评估

新昌县南明街道阳光佳苑6幢512室住宅及架空层房地产市场价格价值评估

# 涉执房地产处置司法评估报告

绍点房估司字(2022)039号

估价项目名称：新昌县南明街道阳光佳苑6幢512室住宅及架空层的房地产市场价格价值评估

估价委托方：新县人民法院

房地产估价机构：绍兴市点点房地产评估有限公司

| 注册房地产估价师： | 姓名  | 注册号        |
|-----------|-----|------------|
|           | 傅钱迪 | 3320180084 |
|           | 谢永水 | 3319960023 |

估价报告出具日期：二〇二二年十月十二日



## 致估价委托方函

新昌县人民法院：

受贵院（2022）新法委评字第86号《司法评估委托书》的委托，我对杨秀春、俞英英共有的位于新昌县南明街道阳光佳苑6幢512室住宅及架空层（无权证）房地产的市场价值进行了评估。

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：杨秀春、俞英英共有的位于新昌县南明街道阳光佳苑6幢512室住宅房地产（建筑面积97.15m<sup>2</sup>，土地使用权面积14.95m<sup>2</sup>）及架空层（无权证），包含满足房屋功能需要的部分附属设备、配套设施、室内固定装饰装修。

三、价值时点：2022年10月9日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、成本法（仅用于室内固定装饰装修）。

六、估价结果：我公司估价人员经现场勘察，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，采用比较法、成本法对估价对象进行评估，经过分析测算，确定估价对象在价值时点满足本报告的估价假设和限制条件下的市场价值如下：

总价为¥1358160.00，大写金额为人民币壹佰叁拾伍万捌仟壹佰陆拾元整，单价13980.03元/m<sup>2</sup>，其中：住宅（含无证架空层）房地产总价为¥1235239.00，室内固定装饰装修价值为¥122921.00。

### 特别提示

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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

3. 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、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，评估结果应当相应调整后才会使用；

4. 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；

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构做出的说明仍有异议的可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

绍兴市点点房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月十二日



## 目 录

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| 估价师声明 .....                    | - 4 -  |
| 估价假设和限制条件 .....                | - 5 -  |
| 一、本次估价的一般假设 .....              | - 5 -  |
| 二、未定事项假设 .....                 | - 6 -  |
| 三、背离事实假设 .....                 | - 6 -  |
| 四、不相一致假设 .....                 | - 6 -  |
| 五、依据不足假设 .....                 | - 6 -  |
| 六、本报告使用的限制条件 .....             | - 6 -  |
| 房地产估价结果报告 .....                | - 8 -  |
| 一、估价委托方 .....                  | - 8 -  |
| 二、房地产估价机构 .....                | - 8 -  |
| 三、估价目的 .....                   | - 8 -  |
| 四、估价对象 .....                   | - 8 -  |
| 五、价值时点 .....                   | - 11 - |
| 六、价值类型 .....                   | - 11 - |
| 七、估价原则 .....                   | - 11 - |
| 八、估价依据 .....                   | - 12 - |
| 九、估价方法 .....                   | - 13 - |
| 十、估价结果 .....                   | - 14 - |
| 十一、注册房地产估价师 .....              | - 14 - |
| 十二、实地查勘期 .....                 | - 14 - |
| 十三、估价作业期 .....                 | - 15 - |
| 附件 .....                       | - 16 - |
| 一、《浙江省新昌县人民法院司法评估委托书》复印件 ..... | - 16 - |
| 二、《新昌县不动产登记查询证明》复印件 .....      | - 16 - |
| 三、估价对象位置图和现场照片 .....           | - 16 - |
| 四、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件 .....  | - 16 - |
| 五、注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....      | - 16 - |



## 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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。

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害关系，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托方及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》和国家标准 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。

5. 经公司选派由注册房地产估价师傅钱迪、谢永水共同完成该估价项目，并指定傅钱迪为项目负责人。注册房地产估价师傅钱迪、估价人员沈雯已于2022年10月9日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，不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

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交易双方自愿地进行交易；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. 本报告依据估价委托人提供的估价对象《新昌县不动产登记查询证明》记载的权属、面积、用途等信息进行测算，注册房地产估价师在对上述资料进行了检查，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，假设上述资料合法、真实、准确和完整。

3. 本次估价对房屋的安全及环境污染等影响价值的重大因素给予了高度关注，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、检测的情况下假定其安全并可持续使用。

4. 在合法前提下，估价对象整体能够按其现状用途产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

5. 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。

6. 估价委托人未提供或告知估价对象的租赁权、用益物权等信息，估价机构和估价人员经调查也未发现相关情况，故本次评估假定估价对象不存在租赁、用益物权等情况。

7. 估价委托人未提供或告知估价对象可能存在的税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等，本次评估未考虑上述可能存在的欠缴税金及相关费用对估价结果的影响，也未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、



律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

## 二、未定事项假设

无。

## 三、背离事实假设

1. 在价值时点，估价对象被查封(或存在担保物权、其他优先受偿款)。根据估价目的，本估价报告所提供的市场价值未考虑抵押、清算、抵债等权利限制情况对房地产价格的影响，也未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

## 四、不相一致假设

无

## 五、依据不足假设

1. 《浙江省新昌县人民法院司法评估委托书》中未明确价值时点，本次估价以估价现场勘查之日为价值时点。

2. 本次《司法评估委托书》中要求评估的架空层，因委托方未能提供其权属及确切的信息，本次评估依据购买信息及价值增减值趋势确定，假设其与实际相符。

## 六、本报告使用的限制条件

1. 本报告使用的有效期为一年，即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需要重新评估。估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的使用期限内发生了重大变化，应立即停止使用本报告，该估价对象必须重新估价。

2. 本次估价未考虑快速变现等特殊的交易因素对房地产价值的影响。

3. 估价报告使用者为估价委托人, 未经本估价机构书面同意, 本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供, 也不得以任何形式公开发表。

4. 本报告附件是本报告的重要组成部分, 使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用, 对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失, 本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用, 估价机构仅对本报告的原件承担责任, 对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

#### 6. 其他特殊事项说明

(1) 本次估价未考虑房地产市场的波动、国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

(2) 若发现估价报告中的文字或数字因校对、打印或其他类似原因出现差错时, 请通知本公司更正。

7. 本估价报告的最终解释权归本公司所有。





## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托方

新昌县人民法院

地址：新昌县七星街道泰坦大道 85 号

### 二、房地产估价机构

绍兴市点点房地产评估有限公司

地址：绍兴市柯桥区柯桥万达广场 1 幢 14019 室

联系电话：0575-81113319

法定代表人：史国胜

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字（2015）011 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. 估价对象范围

本次估价范围为新昌县南明街道阳光佳苑 6 幢 512 室住宅房地产（建筑面积 97.15 m<sup>2</sup>，土地使用权面积 14.95 m<sup>2</sup>）及架空层（无权证），包含满足房屋功能需要的部分附属设备、配套设施、室内固定装饰装修（含厨房间的燃气热水器、油烟机、燃气灶）。

（1）根据委托方提供的估价对象编号 20220914-0040980 《新昌县不动产登记查询证明》记载，估价对象权益状况摘要如下：

#### ① 房产登记结果：

| 权利人     | 权证号       | 坐落                  | 土地性质 | 用途 | 面积                   | 登记时间       |
|---------|-----------|---------------------|------|----|----------------------|------------|
| 俞英英、杨秀春 | 201403545 | 新昌县南明街道阳光佳苑 6 幢 512 | 出让   | 住宅 | 97.15 m <sup>2</sup> | 2014-05-20 |



②土地登记结果：

| 权利人     | 权证号           | 坐落                | 用途   | 性质 | 面积                   | 登记时间       |
|---------|---------------|-------------------|------|----|----------------------|------------|
| 杨秀春、俞英英 | 新国用2009第4643号 | 新昌县南明街道阳光佳苑6幢512室 | 住宅用地 | 出让 | 14.95 m <sup>2</sup> | 2009-11-20 |

(2) 其他权益状况

根据《新昌县不动产登记查询证明》记载：

不动产：有查封、有抵押；

宗地：有查封，有抵押；

(1) 土地实物状况

估价对象所在地块四至：东邻空地，南临棣山路，西临支路，北至空地；

形状：土地形状为多边形；

地形：所在区域为平地；

地势：所在区域地势平坦；

开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地外“六通”（即通路、通电、供水、排水、燃气、通讯），宗地内“一平”（即场地平整）；

地质：地质状况较好，地基承载力满足利用要求；

土壤：无证据表明土壤曾受到污染。

(2) 建筑物实物状况

建筑结构：混合结构；

设施设备：水、电、卫设施齐全；

层数：总层数为6层，估价对象位于第1层，架空层位于架空层；

层高：住宅净高约2.7米，架空层净高约2米；

装饰装修：架空层部分厅及房间地面地砖，顶面及墙面乳胶漆；卫生间地面地砖，墙面墙砖，顶面刷白，配有坐便器，洗手台；厨房间地

面地砖，墙面墙砖，塑扣板吊顶，装有上、下厨柜及燃气灶、油烟机、燃气热水器；架空层与上层住宅通过室内楼梯连通；住宅部分客厅地面地砖，石膏板吊顶，装有电视背景；卫生间地面地砖，墙面墙砖，塑扣板吊顶，配有坐便器，洗手台；两个卧室为木地板，石膏线条，墙面刷白，设有衣柜；一个卧室地面地砖，顶面石膏线条，墙面刷白，配有衣柜；阳台地面地砖，顶面刷白，部分墙砖；窗户外装有防盗窗；

平面布局：架空层二室一厅一厨一卫一车库，住宅三室二厅一卫一阳台；

维护状况：经估价人员现场查勘，估价对象保养、维护情况一般。

#### 4. 估价对象区位状况

##### (1) 位置状况

坐落：新昌县南明街道阳光佳苑 6 幢 512 室；

方位：棣山路北侧；

与重要场所距离：距新昌县客运东站约 2.5 公里，距新昌县城东实验学校约 1.5 公里；

##### (2) 交通状况

道路状况：主要由棣山路、江滨南路等构成区域内外交通路网；

出入可利用的公共交通：临近甘棠村口站和平四川公园站，有公交 4 路、9 路、15 路等，公共交通便捷较好；

交通管制情况：没有步行街等交通管制；

停车方便程度：停车位方便度一般。

##### (3) 环境状况

自然环境：所在区域周边自然环境较好；

人文环境：周边居住的居民素质良好、流动人口管理有序，治安状



况较好，人文环境较好；

景观：一般。

#### (4) 聚集程度

周边有阳光花园，金城花园等居住区，居住氛围较好。

#### (5) 外部配套设施

周边有城东实验学校、新昌客运东站、城东医院等，公共服务配套设施较齐全，工作生活较便捷。

### 五、价值时点

2022 年 10 月 9 日

估价人员于 2022 年 10 月 9 日对估价对象进行了实地查勘，估价委托人未约定价值时点，根据估价目的，确定本次估价价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即 2022 年 10 月 9 日。

### 六、价值类型

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。

本次估价结论所指市场价值是估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下的公开市场价值。

### 七、估价原则

本次估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体遵循如下估价原则：

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。

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。

## 八、估价依据

1. 法律法规，行政法规和部门规章，司法解释：

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国民法典》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (5) 《中华人民共和国拍卖法》；
- (6) 《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[2012]30号）；
- (7) 《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）；
- (8) 关于印发《人民法院委托评估规范》的通知（法办[2018]273号）；
- (9) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；
- (10) 《关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》（法释[2021]18号）。

2. 有关国家估价标准、技术规范要求、地方法规及规范性文件：

- (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) 《浙江省高级人民法院实施〈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）》；
- (4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）；
- (5) 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（浙估协[2018]66号）；
- (6) 《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》（浙估协[2020]22号）。

### 3. 估价委托人提供的文件资料：

- (1) 《浙江省新昌县人民法院司法评估委托书》；
- (2) 《新昌县不动产登记查询证明》（复印件）。

### 4. 估价方收集的有关资料：

- (1) 注册房地产估价师现场勘查、调查、收集的相关资料；
- (2) 本公司掌握的有关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。

**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价对象价值或价格的方法。

**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或价格的方法。

**成本法：**测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，



将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象是住宅房地产，因估价对象所在区域市场交易比较活跃，根据《房地产估价规范》：“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”，结合估价对象的估价目的，本次住宅房地产估价采用比较法，室内固定装饰装修采用成本法。

## 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，采用成本法进行评估，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对房地产市场价格因素的分析，最终确定估价对象在价值时点满足本报告的估价假设和限制条件下的市场价值如下：

总价为¥1358160.00，大写金额为人民币壹佰叁拾伍万捌仟壹佰陆拾元整，单价13980.03元/m<sup>2</sup>，其中：住宅（含无证架空层）总价为¥1235239.00，室内固定装饰装修价值为¥122921.00。

## 十一、注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名 | 签名日期  |
|-----|------------|----|-------|
| 傅钱迪 | 3320180084 |    | 年 月 日 |
| 谢永水 | 3319960023 |    | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

2022年10月9日



### 十三、估价作业期

二〇二二年九月十五日至二〇二二年十月十二日





## 附件

- 一、《浙江省新昌县人民法院司法评估委托书》复印件
- 二、《新昌县不动产登记查询证明》复印件
- 三、估价对象位置图和现场照片
- 四、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 五、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置图



估价对象现场照片





