涉执房地产处置司法评估报告

杭州市淳安县千岛湖镇桃源山庄4号

涉执住宅房地产处置司法评估报告

|  |
| --- |
| 浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司 |
| ZHEJIANG DELIANYONGYE REAL ESTATE LAND ASSET APPRAISAL CO.,LTD |

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：浙德联房估（2022）字第SF1092-2号

估价项目名称: 朱俊骏所属位于杭州市淳安县千岛湖镇桃源山庄4号涉执住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人：绍兴市上虞区人民法院

房地产估价机构: 浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 章 赢 (注册号：3320180090)

周琳杰（注册号：3320210091）

估价报告出具日期： 二○二二年十月十八日

**致估价委托人函**

**绍兴市上虞区人民法院：**

受贵院委托，本公司对位于杭州市淳安县千岛湖镇桃源山庄4号住宅房地产于价值时点的市场价值进行评估。

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：杭州市淳安县千岛湖镇桃源山庄4号，权利人为朱俊骏。房屋设计用途为住宅，混合结构，产别为私产，建筑面积为339.98平方米，总层数3层，土地用途为城镇住宅用地，分摊使用权面积为154.00平方米，使用权类型为出让，终止日期为2042年10月22日。

本次评估范围为上述不动产权属证载的房屋所有权、土地使用权及相应的配套附属设施，不包含其他动产和债权债务等。

价值时点：二○二二年九月十六日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员依据相关法律法规和标准，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，经过分析、测算和判断，确定估价对象在满足本次假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币**765.97万元**，大写(人民币)**柒佰陆拾伍万玖仟柒佰元整**，单价22530元/平方米。

**特别提示：**

1. 本报告估价结果受报告内估价假设和假设条件的制约，请报告使用者认真阅读报告全文。
2. 当事人、利害关系人对估价报告有异议的，应在收到报告之日起五日内以书面形式向人民法院提出。
3. 本报告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。
4. 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。
5. 本报告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。
6. 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可使用。

浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二○二二年十月十八日

**目 录**

[第一部分 估价师声明 5](#_Toc30970)

[第二部分 估价假设和限制条件 6](#_Toc11742)

[第三部分 估价结果报告 9](#_Toc7309)

[（一）估价委托人 9](#_Toc19614)

[（二）房地产估价机构 9](#_Toc7039)

[（三）估价目的 9](#_Toc22347)

[（四）估价对象 9](#_Toc6538)

[（五）价值时点 12](#_Toc25877)

[（六）价值类型 12](#_Toc12817)

[（七）估价原则 12](#_Toc18682)

[（八）估价依据 12](#_Toc9364)

[（九）估价方法 13](#_Toc8946)

[（十） 估价结果 14](#_Toc24004)

[（十一） 注册房地产估价师 14](#_Toc3895)

[（十二）实地查勘期 15](#_Toc2582)

[（十三）估价作业期 15](#_Toc3332)

[第四部分 附 件 16](#_Toc1541)

1、估价对象位置示意图

2、估价对象现状照片

3、《司法评估委托书》复印件

4、《房屋所有权证》复印件

5、《国有土地使用证》复印件

6、《不动产登记证明》复印件

7、估价机构营业执照复印件

8、估价机构资质证书复印件

9、估价机构资信等级证书复印件

10、估价人员资格证书复印件

# **第一部分 估价师声明**

**我们郑重声明：**

1、注册房地产估价师在本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、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。我们对本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。

4、注册房地产估价师按照《房地产估价规范》（GB/T50291- 2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899 -2013）进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师于二○二二年九月十六日在案件承办人见证下对估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对房屋质量进行调查的责任。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

7、注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 日 期 |
| 章 赢 | 3320180090 |  | 2022.10.18 |
| 周琳杰 | 3320210091 |  | 2022.10.18 |

# 

# 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、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

3、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）交易双方自愿进行交易；

（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在特殊买者的附加出价。

4、本次评估以估价对象产权明晰无异议，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。

5、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估以估价对象《房屋所有权证》复印件记载的建筑面积为准。

6、估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到的部位,以工程无结构性损害等质量缺陷，电线、消防、管道等设施设备符合建筑设计条件和国家相关标准，可以安全使用为假设前提。

7、估价对象可合理享有公共部位的通行权及水、电、消防等共用设施的使用权。

8、价值时点时估价对象处于空置状态，根据估价委托人提供的材料结合实地查勘情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

9、本次评估未考虑估价对象可能存在的欠缴税金及相关费用（税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）的影响。

10、本次评估未考虑估价对象处置中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用，拍卖成交后过户产生的税费应依据《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》（浙高法执〔2020〕6号）及税务管理部门的相关规定进行缴纳。

11、本次评估假设与估价对象相关未来国家宏观经济政策不会发生重大变化，也不考虑不可抗力或难以预见的其它特殊因素以及特殊交易方式对房地产价格的影响。

**（二）未定事项假设**　　本报告中估价对象的建成年份为估价人员调查了解得到，若与相关权属部门确认不符，应以相关权属部门确认为准。

**（三）背离事实假设**　　至价值时点，估价对象因涉及司法纠纷已被司法限制。现场勘查时估价对象处于空置状态，根据估价规范结合估价目的，本次评估未考虑估价对象被查封、原有担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

**（四）不相一致假设**

本次估价无不相一致假设。

1. **依据不足假设**

估价委托人未提供权属证明原件，本次评估假设估价委托人提供的权属证明复印件与原件相符。

**二、估价的限制条件**

1、本估价报告自出具之日起壹年内有效，即自二○二二年十月十八日至二○二三年十月十七日止。

2、报告使用人应仔细阅读报告全文，在确认本报告的描述与估价对象实际情况相符的情况下使用本报告，本报告估价结果在运用时应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求。

3、本估价报告必须完整使用方为有效。未经本估价机构同意，不得向估价委托人和诉讼参与人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在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。对仅使用本报告中部分内容所导致估价委托人等估价利害关系人权益受损的，本公司不承担相关责任。

4、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，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

5、本估价报告的数据全部系采用电算化连续计算得出，并均按四舍五入取整,因此可能出现等式左右不完全相等的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

6、本报告由浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司负责解释。

# 第三部分 估价结果报告

## （一）估价委托人

单位名称：绍兴市上虞区人民法院

地 址：绍兴市上虞区王充路1115号

## （二）房地产估价机构

机构名称：浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司

机构地址：浙江省绍兴市越城区二环南路1991号车间五 （E幢）5楼

法定代表人：张逊

机构类别：房地产估价、土地估价、资产评估、矿业权评估、社会稳定风险评估机构、测绘服务等

房地产估价资质等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2012]004号

土地估价资质等级：全国范围

估价机构备案号：浙土估备字（2019）0120号

资产评估机构备案号：绍财资备案[2020]5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、估价对象概况

朱俊骏所属位于杭州市淳安县千岛湖镇桃源山庄4号，房屋设计用途为住宅，混合结构，产别为私产，建筑面积为339.98平方米，总层数3层，土地用途为城镇住宅用地，分摊使用权面积为154.00平方米，使用权类型为出让，终止日期为2042年10月22日。

本次评估范围为上述不动产权属证载的房屋所有权、土地使用权及相应的配套附属设施，不包含其他动产和债权债务等。

2、估价对象区位状况

（1）位置状况

估价对象位于千岛湖镇桃源山庄一期4号楼，所在房屋东至小区道路，南至5号楼，北至3号楼，西至山坡。

（2）交通状况

估价对象所在小区对外连接道路为桃源路，路况一般，交通便利度一般；附近公交车停靠站设置在淳杨线和梦姑路，公共交通便捷度一般。小区内设有地面停车位，停车便利度较好。

（3）环境状况

估价对象小区绿化率高，景观较好，小区内无噪声污染，人文居住环境较好，自然环境优。

（4）聚集程度

估价对象所在区域为别墅区和度假酒店，聚集程度较高。

（5）配套设施状况

估价对象周边千岛湖植物园、千岛湖客运码头、千岛湖梅地亚君澜度假酒店、千岛湖开元颐居酒店、千岛湖客运西站、梦姑塘文化公园等配套设施，所在区域基础设施较完善，外部公共配套设施较完善。

3、估价对象权益状况

（1）房屋权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载，房屋权利登记状况如下表：

房屋权利登记状况表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证号 | | 淳房权证千岛湖镇字第71955号 | | | | |
| 房屋所有权人 | | 朱俊骏 | | | | |
| 房屋坐落 | | 桃源山庄4号 | | | | |
| 产别 | | 私产 | | | | |
| 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积（m2） | 设计用途 |
| 4 | / | 混合 | 3 | 1-3 | 339.98 | 住宅 |
| 附记 | | 单独所有 | | | | |

（2）土地权利状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件记载，土地权利登记状况如下表：

土地权利登记状况表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 证书号 | 淳安国用（2009）第01881号 | | | |
| 土地使用者 | 朱俊骏 | | | |
| 座落 | 桃源山庄4幢 | | | |
| 地号 | 888-999-19668 | 图号 | / | |
| 地类（用途） | 城镇住宅用地 | 使用权类型 | 出让 | |
| 终止日期 | 2042年10月22日 | | | |
| 使用权面积 | 154.00m2 | 其中 | 独用面积 | / |
| 分摊面积 | 154.00m2 |
| 记事 | 宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用 | | | |

（3）他项权利状况

现场勘查时，估价对象处于空置状态，现因涉及司法纠纷已被司法限制。根据浙（2018）淳安县不动产证明第0014299号《不动产登记证明》复印件记载，估价对象已设立抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司上虞支行，抵押方式为最高额抵押，最高债权数额507万元，债权确定时间2018年12月07日至2020年12月06日。

4、估价对象实物状况

（1）建筑物实物状况

估价对象坐落于杭州市淳安县千岛湖镇桃源山庄4号，建筑结构为混合结构，建筑物外立面为石材、涂料、塑钢窗、玻璃窗。房屋建筑面积为339.98㎡，登记和现状用途均为住宅，为临湖独栋别墅。房屋入户防盗门，室内为毛坯状，由室内楼梯上下，地上二层设有两个露台，面积分别约20平方米、10平方米。

估价对象房屋约建成于2009年，现场勘查时处于空置状态，房屋结构完好，管道通畅，门窗开关灵活，室内通风、采光、日照、消防情况较好，维护保养状况较差，属完好房。

（2）土地实物状况

估价对象所在地块东至山坡，西至山坡，南至千岛湖，北至山坡。土地现状用途为住宅用地。宗地形状不规则，地势坡度较大，自然排水状况较好，土壤、水文状况一般，未发现明显污染，地质坚实，适用于承载建筑物。开发程度为宗地外“六通”（即通路、通电、通上水、通排水、通讯、通气）、宗地内“场地平整”。

## （五）价值时点

二○二二年九月十六日。

注册房地产估价师完成实地查勘之日作为价值时点。

## （六）价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

## （七）估价原则

本次估价遵守独立、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

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

要求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、价值时点原则

要求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、替代原则

要求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、最高最佳利用原则

要求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、法律、法规和部门规章

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（2）《中华人民共和国土地管理法》；

（3）《中华人民共和国民法典》；

（4）《中华人民共和国资产评估法》；

（5）《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）；

（6）《司法鉴定程序通则》（司法部令第132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）《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）；

（9）《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》（浙高法〔2010〕299号）；

（10）《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）。

2、技术规范和标准

（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）关于印发《涉执房地产处置司法评估指引意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）；

（4）《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》（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）。

3、估价委托人提供的估价资料

（1）《司法评估委托书》〔（2022）虞法估委字第119号〕；

（2）《房屋所有权证》复印件；

（3）《国有土地使用证》复印件；

（4）《不动产登记证明》复印件。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的估价资料。

## （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

根据估价目的结合估价对象实际状况，本次估价采用比较法、收益法进行测算。

（1）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。

比较价值=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

（2）收益法：是指预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率或报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。根据估价对象实际情况，选择报酬资本化法进行估价，其计算公式为：



其中V：收益价值；

Ai：未来第i年的净收益；

Yi：未来第i年的报酬率；

n：收益期。

根据上述估价方法估算得出估价对象的房地产价值进行综合分析、判断后确定估价对象的房地产客观合理的价值。

## 估价结果

估价人员依据相关法律法规和标准，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，经过分析、测算和判断，确定估价对象在满足本次假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币**765.97万元**，大写(人民币)**柒佰陆拾伍万玖仟柒佰元整**，单价22530元/平方米。

## 注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 日 期 |
| 章 赢 | 3320180090 |  | 2022.10.18 |
| 周琳杰 | 3320210091 |  | 2022.10.18 |

## （十二）实地查勘期

二○二二年九月十六日

## （十三）估价作业期

二○二二年九月十六日至二○二二年十月十八日

# 

# 第四部分 附 件

1、估价对象位置示意图

2、估价对象现状照片

3、《司法评估委托书》复印件

4、《房屋所有权证》复印件

5、《国有土地使用证》复印件

6、《不动产登记证明》复印件

7、估价机构营业执照复印件

8、估价机构资质证书复印件

9、估价机构资信等级证书复印件

10、估价人员资格证书复印件