

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：朱振志、吴松所属位于江苏省徐州市泉山区龙廷润园（东方润园）41号楼2-501室  
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：浙江省杭州市中级人民法院

估价机构：江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：侯旭 3220190099

张纵 3220210151

估价报告出具日期：2022年06月20日

估价报告编号：苏大正司法房估（2022）字第06-001号

## 致估价委托人函

### 浙江省杭州市中级人民法院：

我公司接受贵方的委托（委托函号：（2021）浙01执885号），对朱振志、吴松所属位于江苏省徐州市泉山区和平路以南、奎河以西、苏堤路以东龙廷润园（东方润园）41号楼2-501室住宅房地产进行市场价值评估。估价对象产权人为朱振志、吴松，房屋建筑面积为206.76 m<sup>2</sup>，钢筋混凝土结构，建成于2017年，估价对象位于总层数6层的5-6层，室内为毛坯房，没有装修。土地用途为住宅，权利性质为出让，土地使用权终止日期为2083年9月11日。价值时点为2022年6月7日，估价目的是为浙江省杭州市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据贵院提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》和GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的操作程序及国家相关法律、法规和政策规定，经过实地查勘和市场调查，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足全部假设和限制条件下的房地产市场价值为人民币**6488542**元，大写人民币为**陆佰肆拾捌万捌仟伍佰肆拾贰**元整，建筑面积单价为人民币31382元/m<sup>2</sup>。

评估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可使用；

（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；

（五）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作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；

（六）根据物业公司出具的欠费明细清单，41号楼2-501室自2018年7月1日至2022年12月31日共计欠缴物业费总金额42427.26元（物业费标准：3.8元/平方米\*月）截止到2022年4月份欠缴公共能耗费3290.1元。上述费用由买受人承担。

法定代表人：朱济运

江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司

二〇二二年六月二十日

# 目 录

致估价委托人函.....	2
目 录.....	4
估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价依据.....	13
八、估价原则.....	15
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、估价对象实地勘察日期.....	17
十三、估价作业日期.....	17
十四、估价报告应用的有效期.....	17
附 件.....	18

## 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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论,但估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、估价师所在的评估机构坚持公正、公平原则,站在中立的立场上实事求是地开展本次评估工作,与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们是按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《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)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。
- 5、注册房地产估价师已于价值时点 2022 年 6 月 7 日对估价报告中估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况,尤其因提供资料有限,我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任,也不承担其他被遮盖,未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。除另有协议外,我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、注册房地产估价师及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资格和相关的评估经验,没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告是本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,采用科学合理的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过测算,结合估价经验与对影响房地产市场价值因素进行分析,为估价对象在特定估价目的

而出具的，但受本估价机构估价人员的执业水平和能力的影响。

8、本评估报告的使用范围：委托方在使用本报告时，务必请注意本评估结果报告中的估价的假设和限制条件。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的评估报告。

9、本报告书仅为委托方为本报告所列明的估价对象在价值时点和估价目的等条件下的市场价值提供参考依据。未经本公司书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给与本报告估价目的无关的单位或个人，不得发表于任何公开媒体上。

10、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

11、本报告须由本评估机构及估价人员签字或盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

12、本报告不作土地、房产权属确认的依据。

13、本评估报告若有其他未尽事宜，由江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司负责解释。

## 估价的假设和限制条件

### 1、一般假设

(1)、本报告估价结果是估价对象在 2022 年 6 月 7 日的公开市场价值,是指估价对象在诸多假设条件下,在公开市场上于价值时点最可能形成或成立的价格,它依据如下假设:

①具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场;②估价对象能够自由地在市场上进行交易;③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;④为使交易完成以及达成合理成交价格,需有一个合理的谈判周期,在这个周期内,市场状况、物理状态等是相对静止不变的;⑤交易是在理性及非强制情况下自愿进行的,双方都能够掌握必要的市场信息,不考虑特殊买者的附加出价。

(2)、估价委托人提供了估价对象《不动产登记信息查询》和《商品房买卖合同》等权属证明材料,注册房地产估价师对这些资料进行了审慎检查,无理由怀疑其合法性,真实性,准确性和完整性。本报告以估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的为假设前提。

(3)、本报告中估价对象不动产的权属、用途、面积、使用期限等信息根据估价对象《不动产登记信息查询》和《商品房买卖合同》数据认定。注册房地产估价师未对土地面积及房屋建筑面积进行专业测量。经现场勘查,估价对象规模与权属证书记载面积数据总体相符。如上述情况发生变化,评估结果需做相应调整。

(4)、注册房地产估价师在现场对估价对象进行了一般性的查勘,对房屋安全、环境污染等重大影响因素给予了关注,但仅限于标的物的外观、使用状况和周边环境,并未对环境状况及建筑物的内在结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度监视、测试或鉴定。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,本报告以估价对象符合国家有关建筑施工规范、验收质量标准及环境检测并足以维持其正

常安全使用为假设前提。

(5) 估价对象可能存在的过户税费、欠缴税金、物业费、供暖费、水电气费等费用由买受人承担，本评估价值不包含相关税费。

## 2、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次评估无未定事项假设。

## 3、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次评估不考虑估价对象被查封以及原有担保物权、其他优先受偿权等他项权利的影响，由此做背离事实的假设评估其完全产权下的市场价值。

## 4、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途，规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次评估无不相一致假设。

## 5、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必须的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次评估无依据不足假设。

## 6、估价报告应用的限制条件

(1) 报告中所做的预测、估价等都是当前市场条件，预期的短期



供给和需求以及经济持续稳定的基础上做出的，所以，这些预测会受到未来条件变化的影响。

(2) 本次估价没有考虑未来国家宏观经济、市场供应关系、市场结构发生重大改变，遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

(3) 估价结果未考虑估价对象在公开市场交易时，交易双方附加的非房地产本身的交易条件对其价值的影响。

(4) 本估价报告的应用必须在本报告所确定的应用有效期内，超过有效期使用，本机构不承担任何责任。

(5) 本估价报告需经房地产估价师签名或盖章并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

# 房地产估价结果报告

苏大正司法房估（2022）字第 06-001 号

## 一、估价委托人

名称：浙江省杭州市中级人民法院

## 二、估价机构

机构名称：江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司

法定代表人：朱济运

住所：徐州市鼓楼区信广场（二期商办综合楼）1 号楼 1-1705、1706

统一社会信用代码：91320302726575073W

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）徐州 00022

有效期限：2014 年 03 月 11 日至 2023 年 03 月 10 日

联系电话：（0516）83577958 83577998

## 三、估价目的

为浙江省杭州市中级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）估价对象实物状况分析

1、估价对象范围为江苏省徐州市泉山区和平路以南、奎河以西、苏堤路以东龙廷润园（东方润园）41 号楼 2-501 室的房屋以及房屋占用的土地使用权。房屋登记建筑面积为 206.76 m<sup>2</sup>，国有土地使用权面积为 60.8 m<sup>2</sup>。相应的评估结果包含建筑物所有权价值和土地使用权价值。

### 2、土地实物状况

（1）位置：江苏省徐州市泉山区和平路以南、奎河以西、苏堤路以东龙廷润园（东方润园）41 号楼 2-501 室。

（2）四至：和平路以南、奎河以西、苏堤路以东。

(3) 国有土地使用权面积为 60.8 m<sup>2</sup>，用途：住宅。

(4) 土地使用权终止日期为 2083 年 9 月 11 日。

(5) 形状：土地形状为较规则的多边形。

(6) 地形、地势：估价对象所在地块地势较平坦，与周边地块不存在落差，自然排水状况良好。

(7) 开发程度：至价值时点，土地实际开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、通电、供水、排水、通讯、燃气、通暖）及场地平整“一平”。土地实际开发程度达到宗地红线内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、燃气）及场地平整“一平”。

### 3、建筑物实物状况

(1) 名称及坐落：江苏省徐州市泉山区和平路以南、奎河以西、苏堤路以东龙廷润园（东方润园）41号楼2-501室。

(2) 规模：建筑面积为206.76m<sup>2</sup>。

(3) 规划用途：住宅；使用现状：闲置。

(4) 建筑结构：钢混结构。

(5) 楼层、建成年代：建成于2017年，位于总层数7层的5-6层。

(6) 装饰装修：估价对象室内为毛坯房，目前闲置。

## (二) 估价对象权益状况分析

### 1、权益信息一览表

不动产登记信息	
权利人	朱振志、吴松
坐落	泉山区龙廷润园 41 号楼 2-501
不动产权证书号	苏（2018）徐州市不动产权第 0047307 号
土地终止日期	2083 年 9 月 11 日
房屋总层数/所在层数	5/6
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	206.76
不动产单元号	320311004027GB00103F00010003
套内建筑面积（m <sup>2</sup> ）	170.46
土地使用权面积（m <sup>2</sup> ）	60.80

土地用途	城镇住宅用地						
共有情况	共同共有						
<b>抵押情况</b>							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押金额(万元)	起止时间		
江苏银行股份有限公司徐州苏苑支行	苏(2018)徐州市不动产证明第0037924号	一般抵押	206.76	300	2017/5/4		
					2027/5/4		
<b>查封信息</b>							
来文单位	查封文号	查封类型	申请执行人	被执行人	查封顺位	查封期限	起止时间
杭州市公安局拱墅区分局	杭公拱冻财字[2018]XP017号	查封		朱振志 吴松	1	2	2018/8/31
							2020/8/30
杭州市公安局拱墅区分局	杭公拱封通字2020TXT0013号	续查封		朱振志 吴松	1	1	2020/8/12
							2021/8/11
浙江省杭州市中级人民法院	(2021)浙01执收30号	续查封		朱振志 吴松	1	3	/
							2024/7/2
徐州市云龙区人民法院	2018苏0303民初5854号	轮候查封	江苏银行股份有限公司徐州苏苑支行	朱振志 吴松	2	3	/
							/
浙江省杭州市拱墅区人民法院	2021浙0105执4841号	轮候查封	无	朱振志 吴松	3	3	/
							/

## 2、其他权益状况

于价值时点，估价对象存在查封和抵押，但由于是涉执房地产处置，不考虑被查封以及原有担保物权、其他优先受偿权、共有权、债权等他项权利的影响，评估完全产权下的市场价值。

### (三) 估价对象区位分析

#### 1、位置状况

估价对象位于江苏省徐州市泉山区和平路以南、奎河以西、苏堤路以东龙廷润园(东方润园)41号楼2-501室,所在区域属徐州市泉山区。估价对象四至:和平路以南、奎河以西、苏堤路以东。为泉山区龙廷润

园（东方润园）的顶层复式洋房，靠近云龙山云龙湖景区，环境优美，配套设施较好，生活居住便利性较好。

## 2、交通条件状况

估价对象周边有公交车站，道路通达，出行方便。

## 3、基础设施状况

估价对象附近公共基础设施完善，距离银行、大型超市或市场、医院等公共场所较近。

## 4. 环境质量

估价对象所在区域无明显水气声等污染，综合环境质量优。

## 五、价值时点

价值时点为 2022 年 6 月 7 日，实地勘查完成日期。

## 六、价值类型

涉执房地产处置司法评估的价值定义为房地产市场价值评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。根据本次估价目的及与估价委托人沟通，确定本次估价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、估价依据

### 1、法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行。）

1.2 《中华人民共和国土地管理法》（第二次修正，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号公布）

1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995 年 1 月 1 日施行，

2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正)

1.4《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起施行)

1.5《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过);

1.6 最高人民法院2018年9月1日颁布施行的《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);

## 2、技术规程

2.1 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》

2.2 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》

2.3《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)(2015年12月1日起实施)

2.4《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号)

2.5《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学【2021】37号)

## 3、其它

3.1 委托方提供的有关资料

3.1.1《不动产登记信息查询》和《商品房买卖合同》复印件;

3.1.2《司法评估委托书》;

3.1.3 其他估价所需资料。

3.2 估价机构或估价师掌握和搜集的资料

3.2.1 现场勘查记录;

3.2.2 其它资料。

## 八、估价原则

本评估报告具体依据以下原则：

### 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：遵循合法原则，即要求房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用或合法处分为前提进行。

3、替代原则：房地产价格遵循替代规律，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4、价值时点原则：价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

## 九、估价方法

### 1、估价方法的选用

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。根据估价对象的具体情况，估价方法的选用如下表：

估价方法	估价方法适用条件	估价方法是否选用理由	是否选用
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法	估价对象所在区域同类房地产交易数量较多，可以获得可比实例，可以采用比较法进行测算	是
收益法	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法	与其同一供求范围内高档住宅房地产少有出租，难调查到租金收益，无法使用收益法测算	否

成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法	估价对象成本积算价值难以反映其市场价值	否
假设开发法	估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法	估价对象为已开发房地产，不具备开发或再开发潜力，不适宜选用假设开发法进行测算	否

## 2、估价方法的名称、定义及简要内容

比较法，是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其估价技术路线为：

选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产可比实例，通过对可比实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行交易情况修正、交易日期、区域因素和个别因素的调整后，确定估价对象的价值。所谓类似房地产，是指与估价对象处在同一供求圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。

即：估价对象价格=比较案例房地产价格

$$\begin{aligned} & \times \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}} \times \frac{\text{待估房地产个别因素条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}} \\ & \times \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比实例区域因素条件指数}} \times \frac{\text{待估房地产价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}} \end{aligned}$$

具体估价步骤：

(1) 收集交易实例 → (2) 选取可比案例(三例) → (3) 建立价格可比基础 → (4) 交易情况修正 → (5) 交易日期修正 → (6) 区域因素修正 → (7) 个别因素修正 → (8) 求出比准价格。



## 十、估价结果

本公司注册房地产估价师依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的操作程序及国家相关法律、法规和政策规定，经过实地查勘和市场调查，了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足全部假设和限制条件下的房地产市场价值为人民币 **6488542** 元，大写人民币为**陆佰肆拾捌万捌仟伍佰肆拾贰元整**，建筑面积单价为人民币 31382 元/m<sup>2</sup>。

## 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签名（签章）	日期
侯旭	3220190099		2022年06月20日
张纵	3220210151		2022年06月20日

## 十二、估价对象实地勘察日期

2022年6月7日

## 十三、估价作业日期

2022年6月7日至2022年06月20日

## 十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自2022年06月20日起至2023年06月19日止，当市场变化较大影响到评估结果时，需要重新评估。

## 附 件

1. 估价对象区域位置图与现场勘查照片
2. 《浙江省杭州市中级人民法院委托书》（2021）浙01执885号）复印件
3. 委托人提供的《不动产登记信息查询》和《商品房买卖合同》复印件
4. 房地产估价机构营业执照复印件
5. 房地产估价机构资质证书复印件
6. 注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象区域位置图：



估价对象现场照片

