

房地产估价报告

- 估价项目名称：诸暨市大唐街道鸿景庄园二期御景苑 60 幢
000101 室(住宅)、000001 室（半地下室）房
地产项目市场价值评估
- 估价委托人：绍兴市柯桥区人民法院
- 估价机构：浙江中兴房地产土地资产评估有限公司
- 注册房地产估价师：肖建木（注册号：3320110004）
鲍先芳（注册号：3320110005）
- 估价作业日期：2022 年 9 月 22 日至 2022 年 9 月 27 日
- 估价报告编号：浙中兴房估 [2022] 0112 号
- 估价报告日期：2022 年 9 月 27 日

目 录

致估价委托人函	1
房地产估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、估价机构	5
三、估价对象分析	5
四、估价目的	5
五、估价时点	5
六、价值类型	5
七、估价依据	6
八、估价原则	6
九、估价方法	7
十、估价结果	8
十一、估价人员	9
十二、估价作业日期	9
十三、估价报告应用的有效期	9
十四、风险提示说明	9
附件	10
一、(2022)绍柯法委评字第 139 号《司法评估委托书》	10
二、估价对象的位置图	10
三、估价对象现场勘察照片	10
四、权属证明文件复印件	10
五、房地产估价机构营业执照复印件	10
六、房地产估价机构资质证书复印件	10
七、估价人员资格证书复印件	10



浙江中兴房地产土地资产评估有限公司

地址：绍兴凤林西路 172 号亿兆大厦 传真：88318804 电话：88318807

致估价委托人函

绍兴市柯桥区人民法院：

受贵方委托，本公司估价人员对方有富和章彩丽所属的诸暨市大唐街道鸿景庄园二期御景苑 60 幢 000101 室(住宅)、000001 室(半地下室) 房地产进行了实地踏勘，同时调查和收集了大量的相关资料，并遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了估价分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估计过程报告如下：

一、估价对象：方有富和章彩丽所属的诸暨市大唐街道鸿景庄园二期御景苑 60 幢 000101 室(住宅) 建筑面积 411.89 m²，000001 室(半地下室) 建筑面积 152.04 m²，土地使用权面积 180.00 m²。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、估价时点：2022 年 9 月 22 日。

四、估价方法：比较法。

五、估价作业日期：2022 年 9 月 22 日至 2022 年 9 月 27 日。

六、价值类型：公开市场价值，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、估价结果：

估价对象在估价时点的市场价值为人民币 8,567,312.00 元，大写人民币：捌佰伍拾陆万柒仟叁佰壹拾贰元整。详见下表：

产权证号	估价对象	建筑面积 (m ²)	评估总价 (元)	备注
浙(2020)诸暨市不动 产权第 0010277 号	诸暨市大唐街道鸿景庄园二期御景苑 60 幢 000101 室(住宅)	411.89	8,567,312	/
	诸暨市大唐街道鸿景庄园二期御景苑 60 幢 000001 室(半地下室)	152.04		/
合计		/	8,567,312	/

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

此致！

浙江中兴房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月二十七日

房地产估价师声明

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，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、意见和结论是我们独立、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、我们与本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、我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，现场调查过程中相关当事人配合情况良好，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

注册房地产估价师：肖建木（注册号：3320110004）

签字：

日期：2022年9月27日

注册房地产估价师：鲍先芳（注册号：3320110005）

签字：

日期：2022年9月27日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

- 1、估价对象房地产产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、本次评估的房产建筑面积以委托人提供的《不动产权证》所载面积为依据，权证来源合法；我们对上述资料中记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。
- 3、房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- 5、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 6、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。
- 7、本估价报告的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，也基于估价对象应享有公共部分的通行权，水、电、公共设施的使用权等。

二、未定事项假设

估价对象由委托人或相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离实际情况假设

- 1、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供服务而评估房地产市场价格。估价时没有考虑国家经济宏观政策发生变化，市场供应关系变化、市场结构转变、偶有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦发生变化；
- 2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价格的影响，也未考虑估价所有权人的资信状况。
- 3、至价值时点，估价对象涉及司法纠纷，其权利处于查封、抵押状态，基于本次估价目的并经估价委托人同意，本次估价不考虑查封、出租、抵押等权利限制对评估结果的影响，

故估价结果为完全权利下估价对象市场价值，请估价委托人谨慎使用本报告，必要时应重新评估。

四、不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人不一致，估价对象的名称或地址之间不一致等情况下，对估价对象所依据的用途或权利人、名称等的合理假设。本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

应说明在估价委托人及产权方无法提供估价所必需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难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及相应的估价对象状况的合理假定。本次估价无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

1、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供服务而评估房地产市场价格，不作它用；

2、本报告使用的有效期限为一年。即估价目的在报告出具之日起一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年需重新进行估价；

3、本报告专为委托人所使用，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。

4、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，应在收到评估报告之日起五日内以书面形式向绍兴市柯桥区人民法院提出。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：绍兴市柯桥区人民法院

二、估价机构

估价机构名称：浙江中兴房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91330621720096071F

住所：浙江省绍兴市柯桥区柯岩街道谢秋公路以东新未庄

法定代表人：周军

资质等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2011]013号

有效期限：2020年12月21日至2023年12月20日

三、估价对象分析

1、估价对象：方有富和章彩丽所属的诸暨市大唐街道鸿景庄园二期御景苑60幢000101室(住宅)建筑面积411.89 m²，000001室(半地下室)建筑面积152.04 m²，土地使用权面积180.00 m²。

2、估价对象实物状况：

(1) 估价对象权益情况

估价对象为方有富和章彩丽所属的诸暨市大唐街道鸿景庄园二期御景苑60幢000101室(住宅)、000001室(半地下室)房地产，已取得浙(2020)诸暨市不动产权第0010277号《不动产权证》，000101室(住宅)建筑面积411.89 m²，000001室(半地下室)建筑面积152.04 m²，土地使用权面积180.00 m²，总层数为三层，其所在层数为负一层至三层，终止日期2075年12月25日。房屋为独栋别墅，毛坯，南北通透，视野开阔，房屋状况良好。

(2) 估价对象抵押情况

抵押证明号	浙(2020)诸暨市不动产证明第0030519号
抵押权人	嘉兴银行股份有限公司绍兴柯桥小微企业专营支行
抵押方式	最高额抵押
债权数额	1055万元
抵押登记时间	2020年08月24日
抵押期限	2020年08月24日至2030年08月23日

(3) 估价对象查封情况

查封之一

查封机关	诸暨市人民法院
------	---------

查封文号	(2020)浙0681执2215号
查封期限	2020年12月01日至2023年11月30日

查封之二

查封机关	绍兴市柯桥区人民法院
查封文号	(2022)浙0603执保1127号
查封期限	2022年04月28日至2025年04月27日

3、估价对象区位状况：

(1) 位置状况：估价对象所在的小区位于诸暨市大唐街道，东临唐三路、南临城山路、西面、北面临隐仙山。距诸暨高铁站 1.5 公里，周边相关配套设施较完善，附近有诸暨市人民医院等医疗服务机构，有明德小学等教育配套。

(2) 交通状况：估价对象所在区域交通便捷，公共交通条件一般，对外交通便利度较高。区域内交通主要有公交车、出租车及自备交通工具。

(3) 环境状况：估价对象所处诸暨市大唐街道，周边有碧桂园城市花园、明联小区等住宅小区；周边自然环境、景观较好，西面和北面临隐仙山，依山而建，周边路面平整，卫生条件较好，治安状况良好，人文环境较好。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

五、估价时点

2022年9月22日，为完成估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

确定房地产的公开市场价值。

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、国家法律、法规和政策性文件；

(1)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日施行)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第18号，1995年1月1日施行，2009年8月27日第二次修正)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号，自1999年1月1日起施行，2004年8月28日第二次修正)

(4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起实施)；

(5)《中华人民共和国担保法》(1995年6月3日中华人民共和国主席令第50号，1995

年 10 月 1 日起施行)；

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 29 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行，2019 年 4 月 23 日第二次修正)；

(7) 《不动产登记暂行条例》(2014 年 11 月 24 日国务院令 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行)；

(8) 《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》(中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日起施行)；

(9) 《司法鉴定程序通则》(司法部令 107 号)；

(10) 《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)；

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/T 50291-2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3) 《城镇土地估价规程》(GBT18508-2014)

(4) 《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》(浙估协[2018]66 号)

(5) 《浙江省房地产估价技术指引第 1 号》(浙估协〔2016〕46 号)；

(6) 《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》。

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

3、委托方提供的相关资料：

(1) (2022) 绍柯法委评字第 139 号《司法评估委托书》原件

(2) 《不动产权证》复印件

(3) 《不动产信息查询记录》复印件

4、估价人员现场踏勘及调查掌握的相关资料

5、本估价机构掌握的房地产市场相关资料

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、遵循独立、客观、公正、合法原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均公平合理的价值或价格。

2、遵循合法原则。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、遵循最高最佳利用原则。所谓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。它是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。包括最佳的用途、规模、档次等。

4、遵循替代原则。替代原则要求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、遵循估价时点原则。估价时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估价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，这一时点即是估价时点。

6、遵循谨慎原则。要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

九、估价方法

(1) 方法选取

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查勘、调查，根据本次估价目的和估价对象为标准房屋的住宅房地产估价特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，选取比较法为估价方法。

估价方法适用性分析详见下表：

估价对象	诸暨市大唐街道鸿景庄园二期御景苑 60 幢 000101 室(住宅)、000001 室(半地下室) 房地产			
评估目的	为人民法院确定财产处置参考价提供服务			
估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	选取一定数量的可比实例，将他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处理后得到估价对象价值或价格的方法。	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本率、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。	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的价值，将开发完成后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。	测算估价对象在估价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。
适用对象	同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定	收益性的房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆等	待开发房地产	新开发房地产、旧的房地产、在建工程、计划开发房地产；比

	可比性的房地产			较法、收益法等使用受到限制的房地产；单独建筑物或者其装饰装修
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅用房，所在区域有交易实例，交易公开，能够获取其交易情况。	同区域内有类似收益的住宅用房产，但按同类现阶段的收益无法测算出其真实市场价值，故不适宜本项目采用。	估价对象为完好房，无更新改造的必要，又非在建工程，故不适宜本项目采用。	现行住宅类房地产很难用成本累加的办法得到其真实的市场价值，故不适宜本项目采用。

(2) 方法定义

比较法是根据替代原则，根据目前公开市场上与被估价对象相似的或可比的参照物的价格来确定被估价对象的价格。

运用比较法评估按下列步骤进行：a、搜集交易实例；b、选取可比实例；c、建立价格可比基础；d、进行交易情况修正；e、进行交易日期修正；f、进行区域因素修正；g、进行个别因素修正；h、求出比准价格。

其基本公式如下：

$$V=V_{Ib} \times \text{交易情况修正指数} \times \text{交易日期修正指数} \times \text{区域因素修正指数} \times \text{个别因素修正指数}$$

式中：V——待估资产价格；

V_{Ib} ——与待估房地产同类用途同一地段的交易实例的价格。

十、估价结果

估价对象在估价时点的市场价值为人民币 8,567,312.00 元，大写人民币：捌佰伍拾陆万柒仟叁佰壹拾贰元整。详见下表：

产权证号	估价对象	建筑面积 (m ²)	评估总价 (元)	备注
浙(2020)诸暨市不动产权第 0010277 号	诸暨市大唐街道鸿景庄园二期御景苑 60 幢 000101 室 (住宅)	411.89	8,567,312	/
	诸暨市大唐街道鸿景庄园二期御景苑 60 幢 000001 室 (半地下室)	152.04		/
合计		/	8,567,312	/

(本报告估价结果受估价的假设和限制条件制约。)

十一、估价人员

注册房地产估价师：肖建木（注册号：3320110004）

签字：

日期：2022年9月27日

注册房地产估价师：鲍先芳（注册号：3320110005）

签字：

日期：2022年9月27日

十二、估价作业日期

2022年9月22日至2022年9月27日

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为一年，即2022年9月22日至2023年9月21日止。

十四、风险提示说明

1、本次估价结果是估价对象于估价时点的房地产状况及估价时点的房地产市场状况下地价值，因时间变化，估价对象的状况和房地产市场状况都可能发生改变，从而对估价对象的价值产生相应影响。

2、未来估价对象所在区域的环境质量、城市规划、功能定位、市政建设、交通状况、使用状况等因素发生变化而导致房地产市场价格减损。

3、估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的市场价值减损。

鉴于估价对象、相关产业和房地产市场、经济形势的特点，建议报告使用人应定期或者在有关情况变化较快时对房地产市场价格进行再评估。

附 件

- 一、（2022）绍柯法委评字第 139 号《司法评估委托书》；
- 二、估价对象的位置图；
- 三、估价对象现场勘察照片；
- 四、权属证明文件复印件；
- 五、房地产估价机构营业执照复印件；
- 六、房地产估价机构资质证书复印件；
- 七、估价人员资格证书复印件。