

# 涉执房地产处置司法评估报告

绍兴市越城区臻越院东区 56 幢二单元 204 室

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 0368 号

估价项目名称：王钱东所属位于绍兴市越城区臻越院东区 56 幢二  
单元 204 室涉执住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人：绍兴市越城区人民法院

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：张 琼（注册号：3320210037）

章 赢（注册号：3320180090）

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十日

## 致估价委托人函

绍兴市越城区人民法院：

受贵院委托，本公司对位于绍兴市越城区臻越院东区 56 幢二单元 204 室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：绍兴市越城区臻越院东区 56 幢二单元 204 室，权利人为王钱东。根据《绍兴市越城区不动产登记查询证明》（编号：G20220517-0016377）和《浙江省商品房买卖合同》（合同编号：2020330602YS0008256）复印件记载，房屋规划用途为住宅、预测建筑面积为 149.92 平方米，土地用途为住宅用地、性质为出让、终止日期为 2087 年 9 月 24 日。

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

价值时点：二〇二二年五月十二日。

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 441.06 万元，大写(人民币)肆佰肆拾壹万零陆佰元整，详见下表。

估价结果明细表

估价对象	所在层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	备注
臻越院东区 56 幢二单元 204 室	2/11F	住宅	149.92	29420	441.06	含室内固定装修、中央空调、热水器、油烟机、燃气灶、消毒柜等
合计			149.92		441.06	

## 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。因房地产司法拍卖存在短期强制处分、购买群体受限、快速变现等特殊因素的影响，其最可能实现的价格通常比评估的市场价值低。

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。

7. 至价值时点估价对象尚未交房办理不动产权证，本估价报告中的房屋建筑面积为房产测绘机构的预测建筑面积，若与相关权属部门确认不符，应以相关权属部门确认为准。

8. 根据估价人员从估价对象所在小区物业管理处（融创归心服务中心）获知，至价值时点估价对象尚有欠缴物业服务费 5037.31 元和物业维修基金 8620.4 元，以上信息仅供参考，具体详情请相关人员自行核实。

浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月二十日

## 目 录

第一部分 估价师声明 .....	5
第二部分 估价假设和限制条件 .....	6
第三部分 估价结果报告 .....	9
(一) 估价委托人 .....	9
(二) 房地产估价机构 .....	9
(三) 估价目的 .....	9
(四) 估价对象 .....	9
(五) 价值时点 .....	12
(六) 价值类型 .....	12
(七) 估价原则 .....	12
(八) 估价依据 .....	13
(九) 估价方法 .....	14
(十) 估价结果 .....	14
(十一) 注册房地产估价师 .....	15
(十二) 实地查勘期 .....	15
(十三) 估价作业期 .....	15
第四部分 附 件 .....	16
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. 《浙江省商品房买卖合同》复印件	
5. 《绍兴市越城区不动产登记查询证明》复印件	
6. 估价机构营业执照复印件	
7. 估价机构资质证书复印件	
8. 估价机构资信等级证书复印件	
9. 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二〇二二年五月十二日在被执行人陪同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
张琼	3320210037		2022.5.20
章赢	3320180090		2022.5.20

## 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《浙江省商品房买卖合同》复印件，我们向相关政府部门调取了《绍兴市越城区不动产登记查询证明》，对提供材料中记载的权属、面积、用途等事项进行了检查，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，可在公开市场上自用转让，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《浙江省商品房买卖合同》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，根据估价目的，本次评估未考虑估价对象被查封、出租、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。

#### （五）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，即自二〇二二年五月二十日至二〇二三年五月十九日止。

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：绍兴市越城区人民法院

地 址：绍兴市越城区延安东路 500 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

王钱东所属位于绍兴市越城区臻越院东区 56 幢二单元 204 室，根据《绍兴市越城区不动产登记查询证明》（编号：G20220517-0016377）和《浙江省商品房买卖合同》（合同编号：2020330602YS0008256）复印件记载，房屋规划用途为住宅、预测建筑面积为 149.92 平方米，土地用途为住宅用地、性质为出让、终止日期为 2087 年 9 月 24 日。

本次评估范围为上述不动产权属证载的房屋所有权、相应分摊土地使用权及相应的配套附属设施，包含室内固定装修和电器，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

估价对象所在小区位于横湖路以南，距绍兴市政府交通距离约 1.5 千米。房屋总层数为 11 层，估价对象所在层数为 2 层，西边套，南北朝向。

### (2) 交通状况

估价对象所在区域路网较密集，小区对外主要交通道路主要有横湖路、解放大道、凤林西路，路况良好，交通较便利；附近有地铁一号线梅山广场站，公交 318 路、8 路、2 路等在附近设有停靠站，公共交通便利。小区外道路设有路边停车位，小区内设有地下车位，停车便利度较高。

### (3) 环境状况

估价对象小区绿化率较高，小区内无噪声污染，人文居住环境较好，整体自然环境状况较好。

### (4) 聚集程度

估价对象所在区域主要为居民住宅小区，聚集程度较高。

### (5) 配套设施状况

估价对象周边有绍兴市第七人民医院、绍兴镜湖苏宁广场、佳源广场、绍兴科技馆、绍兴市奥林匹克体育中心、镜湖国家城市湿地公园、绍兴苏宁希尔顿酒店等配套设施，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《浙江省商品房买卖合同》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

房屋坐落	规划用途	主体结构	总层数	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	分摊建筑 面积 (m <sup>2</sup> )
臻越院东区 56 幢二单元 204 室	住宅	钢筋混 凝土结构	11	2	149.92	126.79	23.13

### (2) 土地权利状况

根据估价委托人提供的《浙江省商品房买卖合同》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

坐落	国有土地使用证	性质	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	用途	土地使用权终止日期
中心区8号C1区块(住宅区块)	浙(2018)绍兴市不动产权第0050650号	出让	90251	住宅用地	2087年9月24日

### (3) 他项权利状况

根据《绍兴市越城区不动产登记查询证明》记载,房产:有查封,有预告、预告抵押,无抵押。产权人王钱东,证明号为浙(2020)绍兴市不动产证明第0015250号,抵押权人招商银行股份有限公司绍兴支行,债权金额245万,登记证明号为浙(2020)绍兴市不动产证明第0015251号,抵押登记时间2020年04月26日,履行期限2020年04月13日至2050年04月13日。

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查封。

## 4. 估价对象实物状况

### (1) 建筑物实物状况

估价对象坐落于越城区臻越院东区56幢二单元204室,建筑物总层数为地上11层,地下1层,建筑结构为钢混结构,单元内梯户比为1梯2户,建筑物外立面为涂料、铝合金窗。

估价对象位于第2层,房屋建筑面积为149.92 m<sup>2</sup>,规划和现状用途均为住宅,户型结构为平层,室内净高约2.7米,室内布局为四室二厅一厨两卫一阳台,其中两室、客厅朝南。估价对象入室门为防盗门,客厅、餐厅地面铺设地砖,墙面为乳胶漆、石膏板电视背景,顶棚为吊顶;卧室铺设木地板,墙面为乳胶漆,顶棚为吊顶;厨房铺设地砖,墙面贴墙砖,顶棚为吊顶,配有上、下柜;卫生间铺设地砖,墙面贴墙砖,顶棚为吊顶,配有卫生洁具、淋浴房;阳台铺设地砖,墙面为涂料,顶棚为吊顶。配备供水、排水、供电、通讯等设施 and 中央空调、热水器、油烟机、燃气灶、消毒柜等电器。

估价对象房屋约建成于2020年,现场勘查时处于空置状态,房屋结构、设备完好,管道通畅,门窗开关灵活,楼板、

态，房屋结构、设备完好，管道通畅，门窗开关灵活，楼板、墙面未发现渗水迹象，室内通风、采光、日照、消防情况一般，维护保养状况一般，属完好房。

## (2) 土地实物状况

估价对象所在地块东至河流、南至河流、西至河流、北至横湖路。土地现状用途为住宅用地。宗地形状较规则，地势与相邻土地、道路齐平，自然排水状况一般，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。宗地内开发程度为“六通一平”（即通路、通电、通上水、通排水、通讯、通气及场地平整）。

## (五) 价值时点

二〇二二年五月十二日。

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）。

- (1) 《司法评估委托书》(2022)绍越法委评字第132号;
- (2) 《浙江省商品房买卖合同》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：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中 V：收益价值；

$A_i$ ：未来第 i 年的净收益；

$Y_i$ ：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。

#### (十) 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 441.06 万元，大写(人民币)肆佰肆拾壹万零陆佰元整，详见下表。

估价结果明细表

估价对象	所在层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	备注
臻越院东区56幢二单元204室	2/11F	住宅	149.92	29420	441.06	含室内固定装修、中央空调、热水器、油烟机、燃气灶、消毒柜等
合计			149.92		441.06	

## (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
张琼	3320210037		2022.5.20
章赢	3320180090		2022.5.20

## (十二) 实地查勘期

二〇二二年五月十二日

## (十三) 估价作业期

二〇二二年五月十日至二〇二二年五月二十日









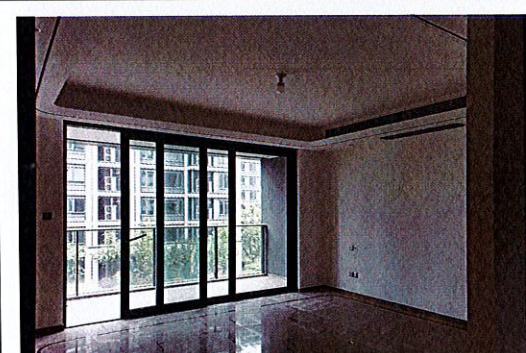
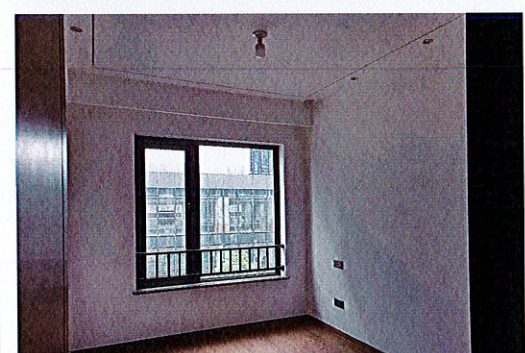
## 第四部分 附 件

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. 《浙江省商品房买卖合同》复印件
5. 《绍兴市越城区不动产登记查询证明》复印件
6. 估价机构营业执照复印件
7. 估价机构资质证书复印件
8. 估价机构资信等级证书复印件
9. 估价人员资格证书复印件

估价对象位置示意图



# 估价对象现状照片

	<p>横湖路</p>		<p>西门</p>
	<p>建筑物外观</p>		<p>单元门入口</p>
	<p>一层电梯间</p>		<p>入户门</p>
	<p>房产内部</p>		<p>房产内部</p>
	<p>房产内部</p>		<p>房产内部</p>