

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：韩国娟、倪国芳位于绍兴市柯桥区华舍街道大越府望园 21 幢 0803 室涉执住宅房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托人：绍兴市越城区人民法院

估价机构：浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：沈 博 注册号 3320040226

王 斌 注册号 3320210123

估价报告出具日期：二 0 二二年十一月二十四日

估价报告编号：浙亿安联诚房估[2022]第 SF1072 号

# 致估价委托人函

报告号：浙亿安联诚房估[2022]第 SF1072 号

绍兴市越城区人民法院：

受贵院委托(委托号：(2022)绍越法委评字第 348 号)，我对韩国娟、倪国芳位于绍兴市柯桥区华舍街道大越府望园 21 幢 0803 室涉执住宅房地产市场价格进行了司法鉴定估价，现将估价要项归纳并报告如下：

**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：**位于绍兴市柯桥区华舍街道大越府望园 21 幢 0803 室，住宅房地产，权利人为韩国娟、倪国芳，根据委托方提供的《不动产信息查询记录》记载，权证号为浙(2022)绍兴市柯桥区不动产权第 0011217 号，用途住宅用地/住宅，权利性质出让/商品房，使用期限至 2080 年 02 月 14 日，土地使用权面积 37.02 平方米，房屋所有权面积 124.25 平方米。有查封，有抵押。

本次估价范围包含上述房屋所有权及建设用地使用权，包含估价对象正常使用所必需的配套附属构筑物、设施设备等。不包含不影响估价对象正常使用的可移动搬迁的其他设施、设备、室内动产，不包含债权债务等。

**价值时点：**2022 年 11 月 17 日

**价值类型：**市场价格

**估价方法：**市场法、收益法

**估价结果：**估价人员根据中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273 号)、《中房学关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37 号)等有关规定，遵循合法、客观、公正的原则，采用适宜的估价方法，在认真分析所掌握的资料以及影响估价对象价格诸因素的基础上，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，得出如下结论：

估价对象于价值时点的市场价格为人民币贰佰陆拾肆万壹仟壹佰元整。（小写¥264.11万元）。

估价结果一览表

序号	位置	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
1	绍兴市柯桥区华舍街道大越府望园 21 幢 0803 室	住宅	124.25	37.02	21256	264.11
合 计		/	124.25	37.02	/	264.11

**特别提示：**

1. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对本评估报告有异议可向绍兴市越城区人民法院书面提出。

2、估价委托人未明确存在欠缴税金及相关费用的，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

3、估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

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、房地产市场状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，如明显变化，应通知我公司重新评估。

5、本估价报告有效期为壹年，即自出具之日起壹年内有效。

6、要充分了解估价结果的内在涵义，请认真阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

特函告贵方！

浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

法定代表人：蔡慧芝

二〇二二年十一月二十四日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
一、假设条件 .....	2
二、估价报告的使用限制 .....	3
三、其他特殊事项说明 .....	3
房地产司法评估结果报告 .....	4
一、估价委托人 .....	4
二、估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
五、价值时点 .....	6
六、价值类型 .....	6
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	7
九、估价方法 .....	8
十、估价结果 .....	9
十一、注册房地产估价师 .....	10
十二、实地查勘期 .....	10
十三、估价作业期 .....	10
附    件 .....	10

## 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益，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. 注册房地产估价师是依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）、《中房学关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）等有关规定，以及相关估价专业标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

姓名	注册号	签名	签名日期
沈 博	3320040226		2022年11月24日
王 斌	3320210123		2022年11月24日

## 估价的假设和限制条件

### 一、假设条件

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了《不动产信息查询记录》等复印件，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及估价人员自行收集的资料合法、真实、准确、完整，估价委托人应为其所提供及认可的相关资料负责。

2. 本次评估估价人员对估价对象的实地查勘为一般性的查勘，仅限于其外观、使用状况、周边区位状况，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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 估价人员对影响估价对象价值的环境污染等因素给予了关注，未发现有对估价价值产生重大影响的因素。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以环境质量等因素符合一般环境质量的要求为估价的假设前提。

4. 本次评估价值为市场价值，因此假设在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿、充分的交易市场。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。

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. 估价委托人未明确存在欠缴税金及相关费用的，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

7. 估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

#### (二) 未定事项假设

估价对象无未定事项，本次评估无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

因本次估价目的为估价委托人进行司法拍卖提供参考依据，根据《房地产估价规范》5.4.2 条规定“房地产司法拍卖估价评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”，故本次评估不考虑被查封以及原有抵押、担保、其他优先受偿权对估价结果的影响。

#### (四) 不相一致假设

估价对象无不相一致，本次评估无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

估价委托人提供了《不动产信息查询记录》复印件，没有提供原件，该复印件是由法院转交而来，我们认为法院是根据《不动产信息查询记录》等原件复印提供，故本次评估以复印件与原件内容一致为假设前提。

## 二、估价报告的使用限制

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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
3. 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、房地产市场状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，如明显变化，应通知我公司重新评估。
4. 评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。
5. 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。
6. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对本评估报告有异议可向绍兴市越城区人民法院书面提出。

## 三、其他特殊事项说明

1. 人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照《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、变卖工作指引法律法规》（法执〔2020〕6号）规定，转让人和买受人各自负担。
2. 人民法院未书面明确前款财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）从财产处置价款中扣除，故评估价值中未扣除上述费用。
3. 估价对象为被迫转让的涉执房地产，在此提醒意向购买人注意处置后有可能存在被执行人不自愿配合交付的风险。
4. 本估价报告中数据全部采用 Excel 电子表格连续计算得出，由于在估价报告中计算的数据均按四舍五入保留小数点位数，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估价结论的准确性。
5. 若发现估价报告中的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司更正。

## 房地产司法评估结果报告

### 一、估价委托人

绍兴市越城区人民法院

### 二、估价机构

估价机构：浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

单位地址：浙江省诸暨市东旺路 218 号永业大厦 10 楼 1001 室

法定代表人：蔡慧芝

房地产估价机构备案证书编号：浙建房估证字(2007)019 号

备案等级：壹级

资信等级：AAA 级

联系人： 蔡慧芝 沈博

联系电话：0575-87032505 87032503

### 三、估价目的

因(2022)浙 0602 执 5406 号执行案件，我公司接受贵院的委托（委托号：(2022)绍越法委评字第 348 号），对韩国娟、倪国芳位于绍兴市柯桥区华舍街道大越府望园 21 幢 0803 室涉执住宅房地产市场价值进行了司法鉴定估价，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

估价对象为绍兴市柯桥区华舍街道大越府望园 21 幢 0803 室住宅房地产，权利人为韩国娟、倪国芳。土地出让取得，用途为住宅；建筑物结构为钢混结构，总层数 33 层，所在层 8 层，建筑面积 124.25 平方米。

本次估价范围包含上述房屋所有权及建设用地使用权，包含估价对象正常使用所必需的配套附属构筑物、设施设备等。不包含不影响估价对象正常使用的可移动搬迁的其他设施、设备、室内动产，不包含债权债务等。

#### 2、估价对象区位状况

##### (1) 区位状况

坐落：绍兴市柯桥区华舍街道大越府望园 21 幢 0803 室；

临街状况：估价对象南临瓜渚东路；



朝向：南北；

楼层：估价对象总层数 33 层，所在层 8 层；

与重要场所（设施）的距离：距离绍兴市柯桥区实验小学（坂湖校区）约 1.5 公里，距离坂湖公园约 1.7 公里，距离绍兴市柯桥区中医医院约 3.3 公里，距离天地商业中心约 1.1 公里。

#### (2)交通状况

道路状况：估价对象所在区域内主要道路为瓜渚东路；

出入可利用的交通工具：私家车、公交车、出租车、地铁等；

交通管制情况：估价对象周边无交通管制；

停车情况：估价对象周边道路有地上停车位。

#### (3)外部配套设施状况

估价对象区域基础设施：估价对象所在区域基础设施已达到“六通”（通路、供水、排水、通电、供气、通讯）；估价对象所在小区内部基础配套设施达到“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气、场地平整）；

教育设施：绍兴市柯桥区实验小学（坂湖校区）、柯桥区实验小学（山阴路校区）等；

医疗设施：绍兴市柯桥区中医医院等。

#### (4)周围环境状况

人文环境：区域内人文与治安环境良好，民风淳朴，犯罪率低。

景观绿化：估价对象周边公共绿化较好，区域内有坂湖公园等。

#### (5)周边住宅

估价对象周边小区有金地·格林、金地·铂悦、坂湖景园等。

### 3、估价对象权益状况

估价对象为绍兴市柯桥区华舍街道大越府望园 21 幢 0803 室住宅房地产，产权人为韩国娟、倪国芳。

#### (1)不动产权益状况

不动 产 状 况	房 1 坐落	华舍街道大越府望园 21 幢 0803 室		
	不动产单元号	330621003015GB02082F00080029		
	权利人	韩国娟、倪国芳		
	证件号	330621197909101544/330621197712141534		
	省编号	BDC330621120229020660212、BDC330621120229020660212		
	产权证号	浙(2022)绍兴市柯桥区不动产权第 0011217 号、浙(2022)绍兴市柯桥区不动产权第 0011217 号		
	用途	住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积 37.02 m <sup>2</sup> /房屋所有

				权面积为 124.25 m <sup>2</sup>
	共有情况	共同共有	登记时间	2022-04-19
	权利性质	出让/商品房		
	使用期限	-2080 年 02 月 14 日		
抵押状况	1、抵押权人:宁波银行股份有限公司绍兴分行,抵押证明号:浙(2022)绍兴市柯桥区不动产证明第 0009602 号,债权数额:183,抵押方式:一般抵押,抵押登记时间:2022-04-19,抵押期限:2020 年 08 月 24 日至 2047 年 08 月 24 日止。			
查封状况	1、查封机关:绍兴市越城区人民法院,查封文号:(2022)浙 0602 民初 6821 号,查封期限 2022 年 08 月 02 日至 2025 年 08 月 01 日止。			

估价委托人未提供居住权登记证明,本公司也未调查到估价对象设有居住权的查关信息。

#### 4、估价对象实物状况

##### (1) 土地实物状况

宗地四至	东临河道,南临瓜渚东路,西临横江路,北临泽国路。
宗地形状	估价对象所在宗地形状较规则。
地形地势	估价对象所在宗地地势平坦,对土地利用一般没有影响。
开发程度	估价对象所在宗地外已达到“六通”(通电、通水、排水、通路、通讯、通气),宗地内已达到“六通一平”(通电、通水、排水、通路、通讯、通气、场地平整)。

##### (2) 建筑物实物状况

现场查勘,估价对象所在建筑物总层数 33 层,估价对象位于第 8 层,钢混结构。外墙涂料粉刷,两梯两户电梯房,外装防盗门,户型为三室二厅一厨两卫,室内为毛坯(部分地面铺强化地板)。

维护养护情况及完损程度:建筑物基础未发现不均匀沉降,建筑物结构构架较好、较齐全完整,管道通畅。

#### 五、价值时点

评估委托书中未约定本次估价的价值时点,为保证估价对象在价值时点的状况与实地查勘之日的状况一致,本次评估的价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日,即 2022 年 11 月 17 日。

#### 六、价值类型

市场价格: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

本次估价遵守合法的原则、独立、客观、公正原则、最高最佳利用原则、替代原则及价值时点原则等一般性原则。

##### 1. 合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

## 2. 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。

## 3. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。

## 4. 替代原则

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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，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。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

## 5. 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点上的价格，而这一时点不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点，本次评估价值时点为实地查勘日。

# 八、估价依据

## 1. 本次估价所依据的有关法律、司法解释、行政法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年国家主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

(5) 《中华人民共和国拍卖法》(2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正);

(6) 《司法鉴定程序通则》(司法部令107号);

(7) 《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)

(8) 《浙江省人民法院实施〈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)》

(9) 《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. 本次估价采用的技术规程

(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) 《房地产估价报告评审标准》(试行)。

(4) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)

(5) 《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》(浙估协〔2020〕22号)

(6) 《中房学关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37号)

## 3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 绍兴市越城区人民法院司法评估委托书

(2) 《不动产信息查询记录》复印件

(3) 与本次评估相关的其他资料。

## 4. 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

(1) 估价机构掌握的房地产市场状况等数据资料;

(2) 注册房地产估价师现场查勘、拍照等资料;

(3) 其它与估价相关资料。

## 九、估价方法

### 1. 常用的估价方法及适用对象简介

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 房地产评估有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

比较法适用于类似房地产交易实例较多的估价; 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价; 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价; 成本法适用于新建房地产的评估和无市场依据或市场依据不充分的情况下的房地产估价。

## 2、本次选用的估价方法

注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，并对周边房地产市场进行了调查，认真分析了所掌握的材料，估价对象所在区域类似房地产市场交易实例较多，有足够，与估价对象相类似的交易实例，根据替代原则宜使用比较法进行评估。估价对象类似房地产出租实例也较多，客观收益较易求取，适合用收益法评估。结合估价对象特点及本次估价目的，经反复研究，确定本次评估选用比较法和收益法。

## 3、本次评估选用的估价方法定义及公式

### (1) 比较法

比较法是根据替代原理，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修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式为：

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= \text{可比实例成交价格} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{交易情况修正系数} \\ &\quad \times \text{房地产状况调整系数} \\ &= V \times ( \quad ) / 100 \times 100 / ( \quad ) \times 100 / ( \quad ) \end{aligned}$$

### (2) 收益法

收益法是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。

根据调查，住宅的收益流一般为持有一段时间后转售。

公式为：

$$V = \frac{A}{Y} \left[ 1 - \frac{1}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：V—房地产价值

A—纯收益（持有期内每年不变）

Y—房地产报酬率

V<sub>t</sub>—房地产在第 t 年末的价格

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象价格诸因素的基础上，经过测算并结合估价经验，得出如下评估结论。

估价对象于价值时点的市场价格为人民币**贰佰陆拾肆万壹仟壹佰元整**。（小写¥264.11万元）。

## 估价结果一览表

序号	位置	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积(m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
1	绍兴市柯桥区华舍街道大越府望园 21 幢 0803 室	住宅	124.25	37.02	21256	264.11
合 计		/	124.25	37.02	/	264.11

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
沈 博	3320040226		2022 年 11 月 24 日
王 斌	3320210123		2022 年 11 月 24 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 11 月 17 日至 2022 年 11 月 17 日

## 十三、估价作业期

2022 年 11 月 10 日至 2022 年 11 月 24 日

## 附 件

- 1、估价对象位置图、查勘照片
- 2、《绍兴市越城区人民法院司法评估委托书》复印件
- 3、《不动产信息查询记录》复印件
- 4、估价机构营业执照复印件
- 5、房地产估价机构备案证书复印件
- 6、注册房地产估价师注册证复印件